



HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti
egyszerűsített eljárás



Munkaszám: Rp.I.116-50

HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

települmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésepítő
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
GYŐR, 2026. október

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai



HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Műszaki leírás

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása, a tervezési feladatok ismertetése.....	5
1.1. A módosítás célja, a tervezési feladatok ismertetése	5
1.2. A tervezési eljárás folyamata	6
1.3. Tematika	7
1.4. Az alternatív megoldások bemutatása	7
1.5. Területrendezési tervi követelmények	8
1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása	10
1.7. A hatályos településrendezési tervek megállapításai.....	10
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.....	17
3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása	18
3.1. Adottságok, tájféldrajzi jellemzők	18
3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra	21
3.3. Épített értékek	21
3.4. Közlekedés és közművesítés	23
4. A településrendezési terv módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek bemutatása	23
4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás	30
4.2. Termőföldvédelem.....	31
4.3. Hulladékkezelés	31
4.4. Vízvédelem	31
4.5. Zaj- és rezgésvédelem.....	31
4.6. Élővilág: Ember, növény, állat.....	31
4.7. Sugárzásvédelem	31
4.8. Táj- és környezetvédelem, települési zöldinfrastruktúra.....	31
5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések	31
6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, irányuló településtervi intézkedések	31

7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra	31
8. Összefoglaló.....	32
9. Terviratok	32

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása, a tervezési feladatok ismertetése.

1.1. A módosítás célja, a tervezési feladatok ismertetése

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2026. (III.26.) határozatában döntést hozott arról, hogy módosíttatja településtervét.

A módosítás célja a nagyközség településtervének módosítása a következők szerint:

1. a helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezései egészüljenek ki akként, hogy ahol a rendelet a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát 2-ben, vagy 4-ben határozta meg, ott előírásra kerüljön, hogy a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kelljen elhelyezni,
2. a 258-260 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-10 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
3. a 269-270 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-9 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
4. a 236-237 hrsz.-ú telkeket érintően a közterület határa módosításra kerüljön akként, hogy az érintett út szabályozási szélessége növelésre kerüljön,
5. a 365 hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerüljön besorolásra az ott működő kisbolt és cukrászda fennmaradása és fejlesztése érdekében,
6. a Hársfa és Haladás utcák Damjanich utcával határos, építési övezet, övezet határ vonalával jelölt külön övezetekre vonatkozóan az övezeti jel pótlásra kerüljön, a helyi építési szabályzat érintett részei pedig az új övezeti jellel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel kiegészítésre kerüljenek,
7. a helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett - az engedélyezési eljárásokban figyelembe vett TÉKA rendelkezései szerinti - beépítési magasság (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kerüljön alkalmazásra,
8. a helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékei törlésre kerüljenek és azok a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kerüljenek szerepeltetésre,
9. a helyi építési szabályzat 3. melléklete korrigálásra kerüljön a különleges területet érintően, egyúttal pótlásra kerüljenek a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezések,
10. a helyi védelemmel érintett értékek a helyi építési szabályzat mellékletében tételesen felsorolásra kerüljenek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A változtatás a településfejlesztési terv, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli.

A településrendezési terv módosításának elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. A tervezési eljárás folyamata

A településtervezési módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján ún. **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

Az önkormányzat 2026. július hónapban hivatali kapun kereste meg az érintett államigazgatási szerveket a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban.

A beérkezett véleményeket a terviratok fejezet tartalmazza, a következő táblázatban a vélemények kivonata olvasható.

A nyilatkozók véleménye a következő:

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
2.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	Szükségesnek tartja elkészíteni a környezeti értékelés dokumentációját a 9. módosítási pont kapcsán.
3.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	Nem tesz észrevételt, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
5.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
8.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
9.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Hatáskör hiányában nem nyilatkozik.
10.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Nem áll módjukban nyilatkozni. A módosítás ellen kifogást nem emelnek.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatali Népegészségügyi Főosztály	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	A megadott feltételekkel nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
-----	--	---

A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály kérte a 9. számú módosítási ponttal összefüggésben.

1.3. Tematika

A környezeti értékelés tematikája a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerint meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült.

1.4. Az alternatív megoldások bemutatása

Az 1. sz. módosítás során, amennyiben a helyi építési szabályzat nem egészül ki a kért rendelkezéssel, akkor fennáll a veszélye annak, hogy telkenként több különálló főépületet helyeznek el, amely telekhasználati konfliktusokhoz vezethet.

A 2. pont esetében az övezeti átsorolás nélkül az érintett telek nem lesz megosztható.

A 3. pont esetében a változás a meglévő állapothoz való igazodást segíti, a módosítás nélkül a hatályos előírások korlátozzák a meglévő épületek fejlesztését.

A 4. pont szerinti esetben, amennyiben nem szélesítik a közterületet, fennmarad a jelenlegi állapot, mely szerint az érintett út Liget utcához és parkhoz történő csatlakozási pontja szűk, kedvezőtlen közlekedési helyzetet teremtve ezáltal.

Az 5. pont szerinti esetben a mai beépítettség is meghaladja a 30%-ot, a tervezett emeletráépítésre, a szolgáltató egység fejlesztésére sem lenne lehetőség a változtatások nélkül.

A 6. pont szerinti esetben az övezeti előírások pótlásával mindenki számára egyértelmű építésjogi helyzet keletkezik.

A 7. pont szerinti változás a javaslat szerint nem kerül átvezetésre.

A 8. pontban a magasabb rendű jogszabályoknak történik megfelelés.

A 9. pont szerinti esetben, amennyiben az egyes övezetekre vonatkozóan nem kerülnek meghatározásra az elhelyezhető és el nem helyezhető rendelkezések, úgy az a területek fejlesztését akadályozni fogja.

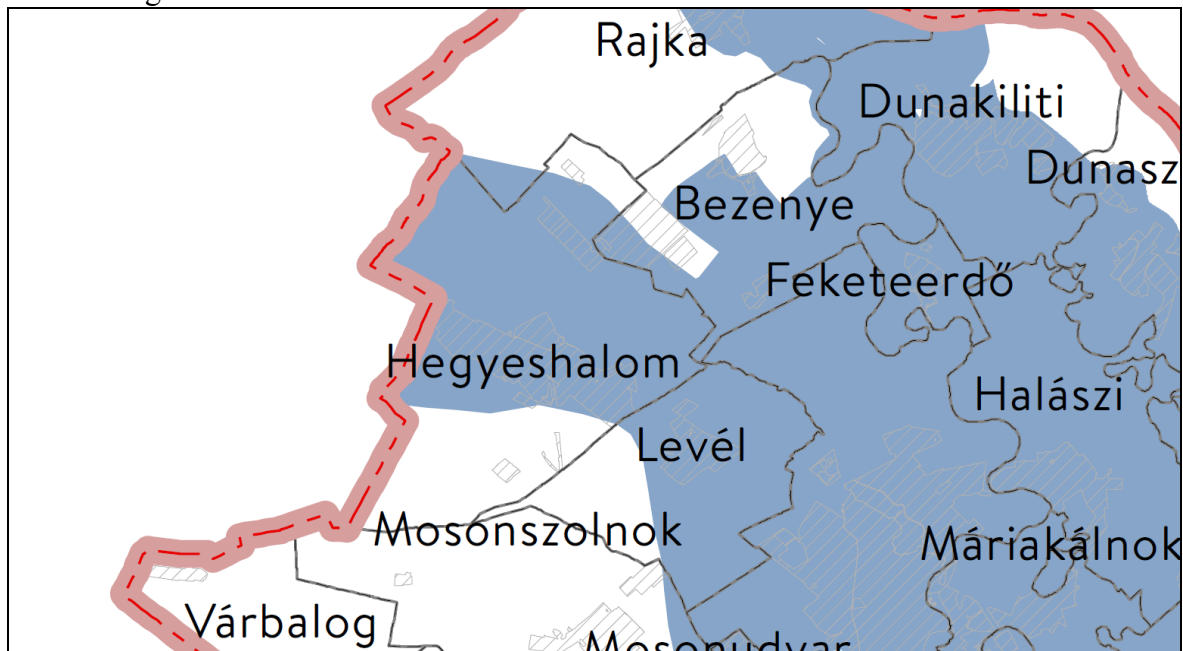
A 10. pont szerinti esetben, amennyiben nem kerülnek a védett értékek tételesen felsorolásra, az nem fog építésjogi szempontból bizonytalan helyzetet teremteni.

Az önkormányzat az alternatívák ismeretében a változások mellett döntött.

1.5. Területrendezési tervi követelmények

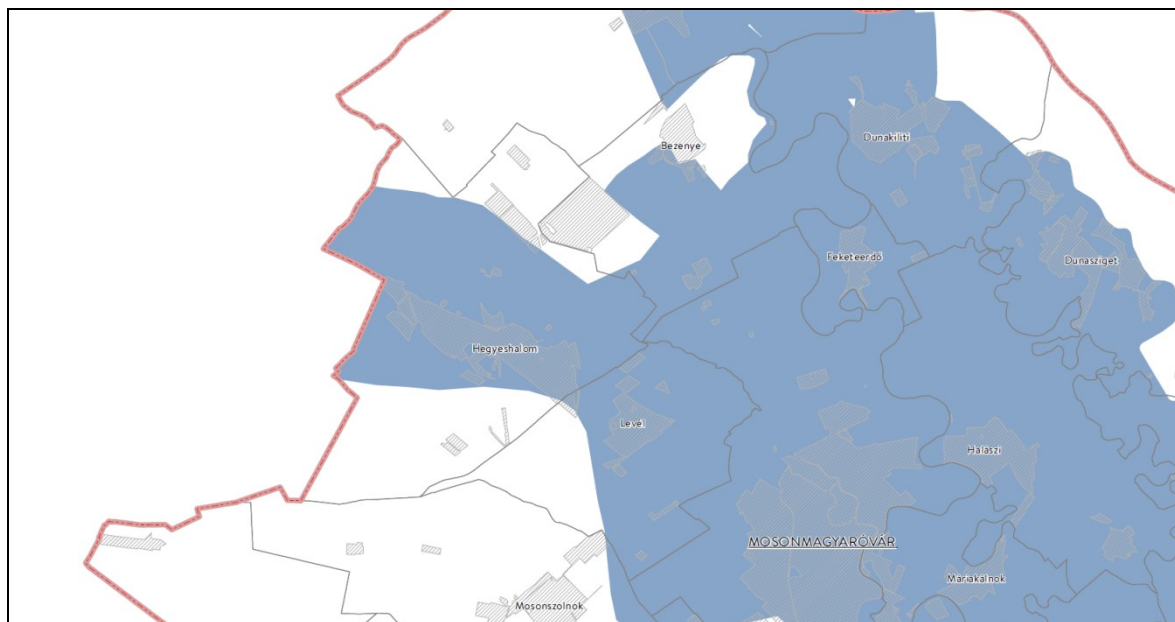
Az övezetek közül a területeket az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint az Árvízi kockázatkezelési terület övezete érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

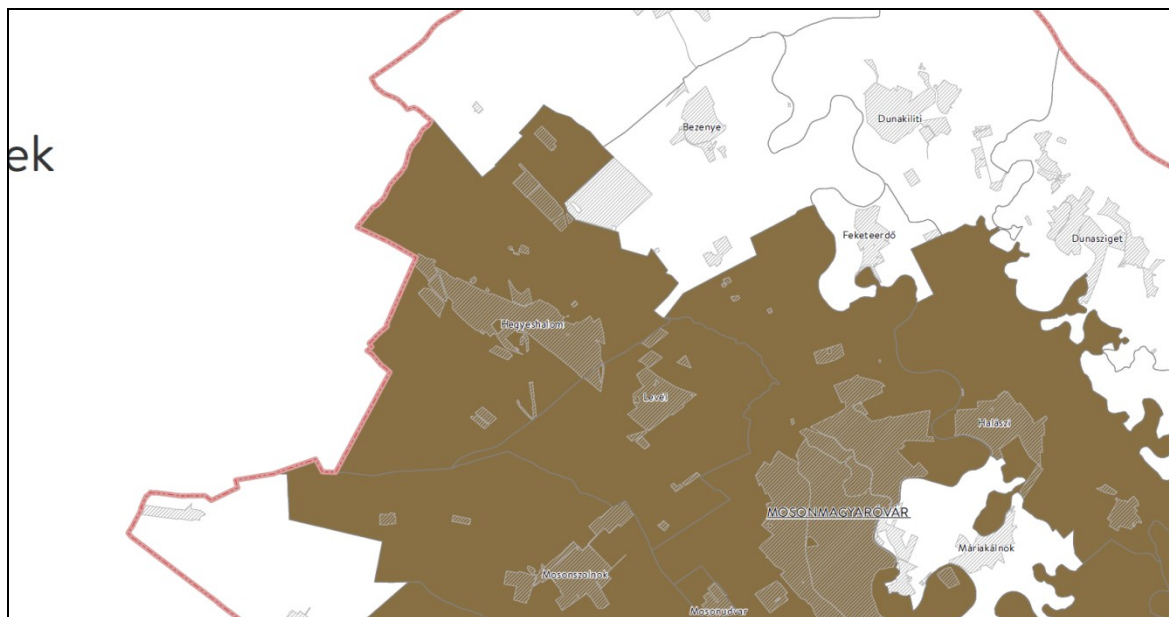
Kivonat a Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból



Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv

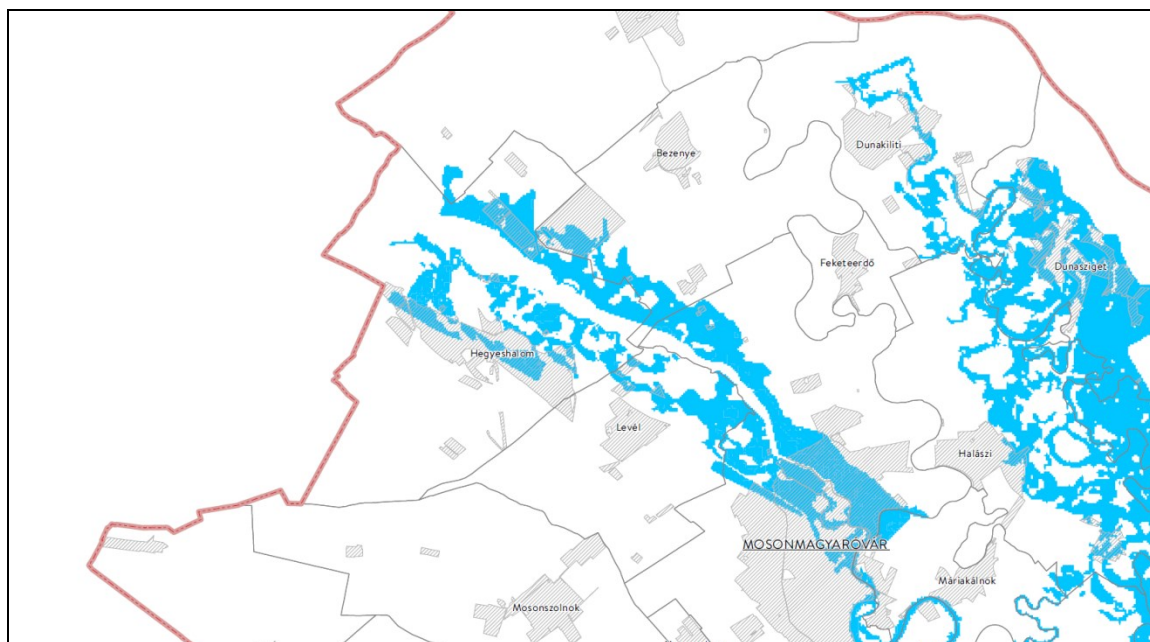
Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

A vármegyei terv pontosította az országos tervben rögzítetteket úgy, hogy kisebb érintettséget határozott meg.



Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv

Kivonat az „Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések” című tervlapból



Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Árvízi kockázatkezelési terület övezete” című tervlapból

1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása

Az eljárás során a területfelhasználás módosítására a 365 hrsz.-ú telek vegyes területbe sorolásán, valamint a 236-237 hrsz.-ú telek egy részének közlekedési területbe sorolásán kívül nem kerül sor, új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik. A változtatások döntően a helyi építési szabályzat módosítását igénylik.

A módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes. A módosított területek települési térségként kijelölt területen található, a települési térség területe nem változik. A területrendezési tervekben meghatározott övezetek általi érintettségek a változásokat nem gátolják, nem akadályozzák.

1.7 A hatályos településrendezési tervek megállapításai

Hegyeshalom nagyközség 2025. évben befejezte új településtervének elkészítését, így a teljes igazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközei közül

- szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá,
- településfejlesztési tervét a 210/2025. (XI. 28.) önkormányzati határozatával állapította meg Rp.I.116-42 munkaszámon.

2026. évben, az M15 jelű gyorsforgalmi út bezenyei csomópontjának fejlesztése érdekében a tervek módosítására került sor (Msz.: Rp.I.116-47, 3/2026. (II.26.) önkormányzati rendelet, 36/2026. (II.25.) önkormányzati határozat). A módosítás nem érintette a jelen fejlesztéssel érintett területet.

Jelen eljárással párhuzamosan hibajavításként záró szakaszt követő, elfogadás előtti állapotban van az Rp.I.116-49 munkaszámú módosítás, valamint egy telekre kiterjedően partnerségi egyeztetést megelőző szakaszban az Rp.I.116-51 munkaszámú módosítás. A tervek nem érintik a jelen fejlesztéssel érintett területeket.

A tervek egységes szerkezetben, a teljes igazgatási területre vonatkozóan készültek el.

A módosítás a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásaival nem ellentétes.

A módosítással érintett területekre és környezetükre vonatkozóan előzőek alapján hatályosnak az Rp.I.116-47 munkaszámú településtervben rögzítettek tekintendők.

1. sz. módosítás

A helyi építési szabályzat 3. melléklete a beépítésre szánt területek esetében, az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket úgy állapította meg, hogy a kertvárosias és a falusias lakóterületre vonatkozóan is rögzítette, hogy az egyes övezetekben telkenként hány lakás helyezhető el. A rendelet normaszövege nem mondta ki, hogy az 1-nél több lakás egy egységben, vagy külön-külön is elhelyezhető-e telkenként. Jelen módosítás során cél annak rögzítése, hogy előírásra kerüljön az egy főépületben való elhelyezési kötelezettség, elkerülve ezáltal területhasználati és építési konfliktusokat.

kivonat a helyi építési szabályzat 3. mellékletéből

Az új településtervezési hatályba lépéséig a helyi építési szabályzat ugyanis tartalmazta a kertvárosias és falusias lakóterületre vonatkozóan is, hogy ott vagy egy darab kétlakásos, vagy két darab egyalakásos épület építhető.

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-áig hatályos állapotából:

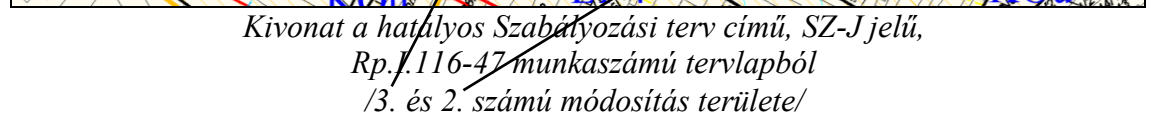
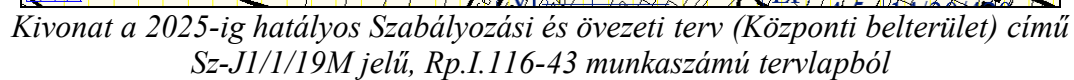
„27. § (1) Falusias lakó övezetben a (2) és (3) bekezdés figyelembe vételével telkenként elhelyezhető

a) fő funkciót hordozó épületként

aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület”

2. sz. módosítás

Míg az Lf-8 jelű övezetben 600 m² az alakítható telek területe, addig az Lf-10 jelű övezetben ez az érték 300 m². A 258-260 hrsz.-ú telkek területe jelenleg nem megosztható, mert egyrészt a területe nem éri el az előírt érték kétszeresét, másrészt az Lf-8 övezetben azért, hogy a keskeny név nélküli útról ne történjen telekalakítás, a telekmélységet 50 méterben írta elő. A mintegy 90 méter mély Fő utcai telkek megosztását ezzel korlátozta a terv.

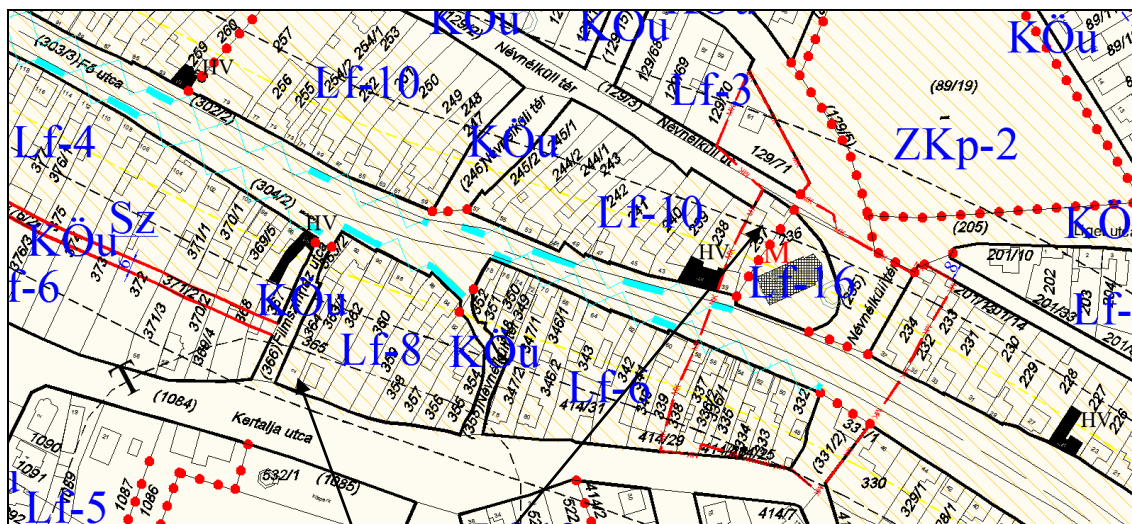


3. sz. módosítás

Az Lf-9 övezetre vonatkozóan a hatályos terv nagyobb, 6,0 m-es épületmagasságot és nagyobb, 4-es lakásszámot engedett meg, szemben az Lf-8 övezettel.

4. sz. módosítás

A hatályos terv a műemlék templom telkének határán rögzítette a közterület határát.



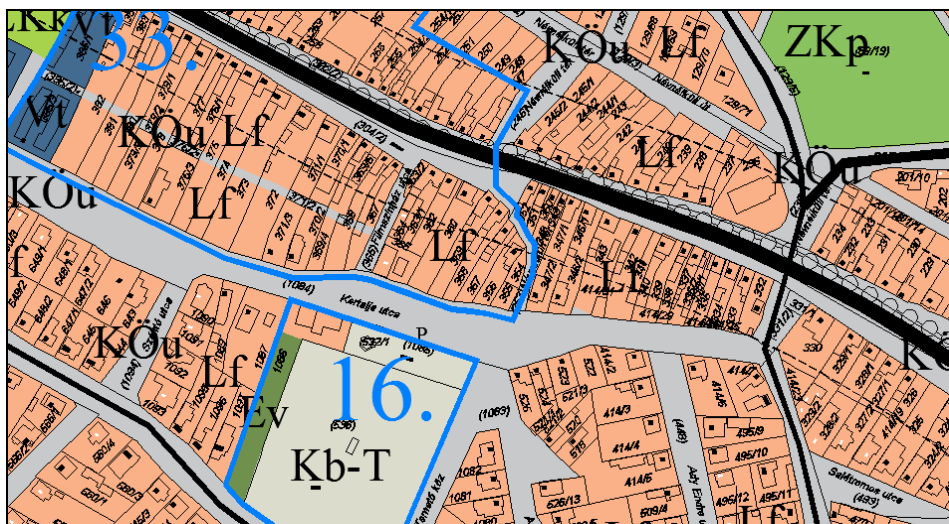
Kivonat a hatályos Szabályozási terv című, SZ-J jelű,
Rp.I.116/47 munkaszámú tervlapból
/5. és 4. számú módosítás területe/

5. sz. módosítás

Az új településterv hatályba lépéséig a terület vegyes területbe sorolt volt. Az új terv készítésekor a vegyes területek kiterjedése nagy mértékben csökkentésre került.

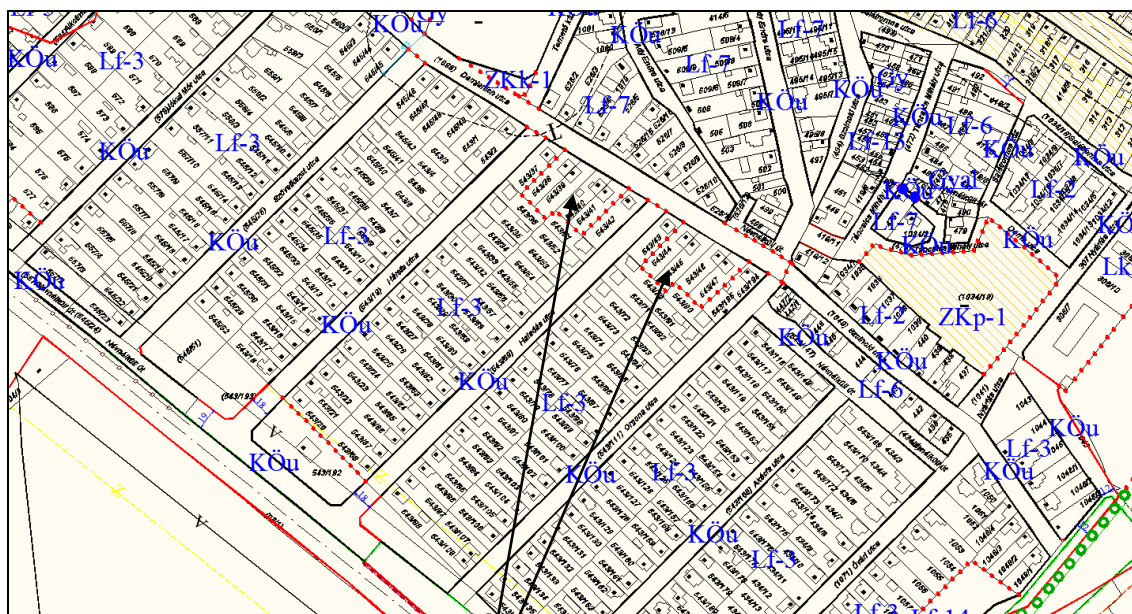
A terület falusias lakóterületbe sorolásával a korábbi 40%-os beépíthetőség csökkent 30%-ra.

A változtatással érintett, Fő utca menti területek településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek. Az 5. számú terület, a 365 hrsz.-ú telek területe is ebbe a kategóriába tartozik. 2025. évben, az új településterv készítésekor a településképi védelmi előírások a helyi építési szabályzatba beépítésre kerültek.

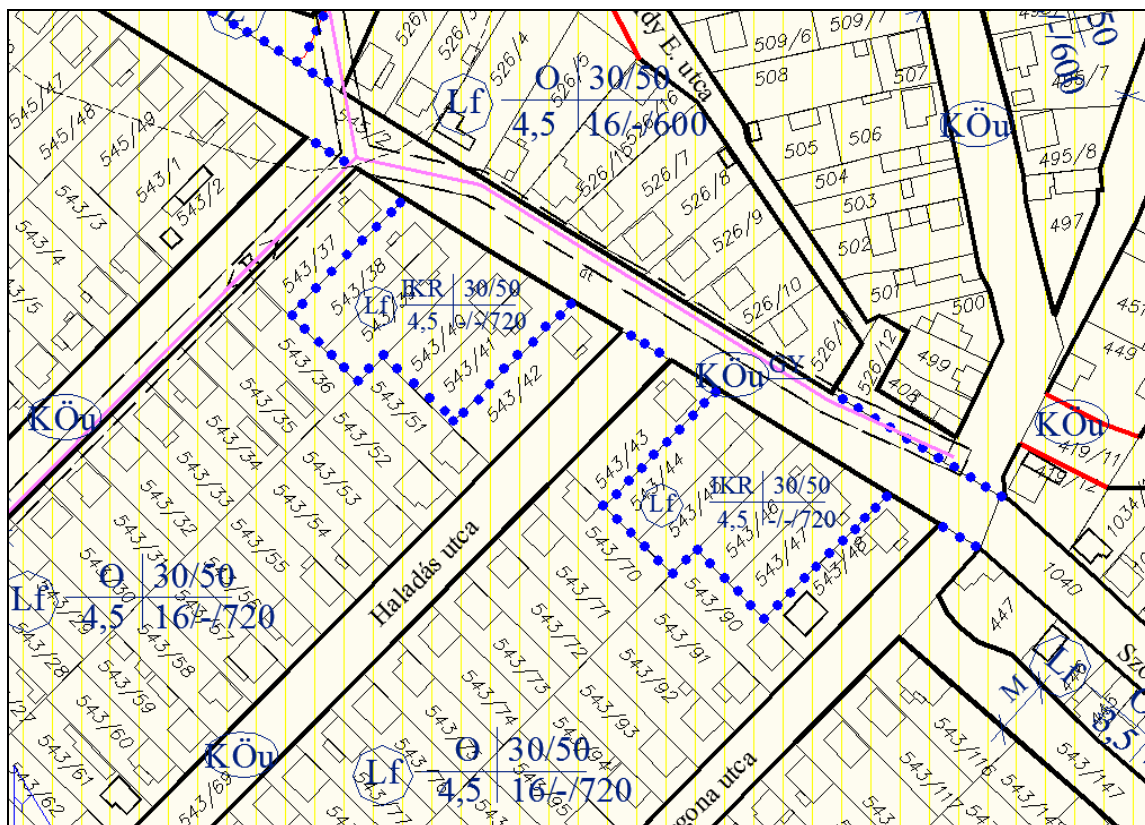


Kivonat a hatályos Fejlesztési tervlap című, TFT jelű,
Rp.I.116-47 munkaszámú tervlapból

6. sz. módosítás



Kivonat a hatályos Szabályozási terv című, SZ-J jelű,
Rp.I.116-47 munkaszámú tervlapból
/6. számú módosítás területe/



Kivonat a 2025-ig hatályos Szabályozási és övezeti terv (Központi belterület) című Sz-J1/1/19M jelű, Rp.I.116-43 munkaszámú tervlapból

Az Lf-3 jelű övezetben az övezeti előírások: 16/-/720//30/50/ (telekszélesség-, mélység, terület, beépíthetőség, zöldfelület).

7. sz. módosítás

2. melléklet a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai											
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek	
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb			közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	beépítettsége terepszint felett	legkisebb zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkány-magassága		
1.	Lk-1	SZ	2000	-	-	40	40	9,0	9,0	teljes	
2.	Lk-2	SZ	1500	-	-	25	25	6,0	6,0	teljes	
3.	Lk-3	SZ	1500	30	40	30	50	7,5	7,5	teljes	
4.	Lk-4	SZ	2000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes	
5.	Lke-1	O	700	18	35	30	50	4,5	4,5	teljes	
6.	Lke-2	O	500	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes	
7.	Lke-3	SZ	900	16	-	30	50	7,5	7,5	teljes	
8.	Lke-4	SZ	1500	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes	
9.	Lke-5	SZ	1500	30	40	30	50	6,0	6,0	teljes	
10.	Lke-6	SZ	900	16	-	30	50	6,0	6,0	teljes	
11.	Lf-1	O	720	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes	
12.	Lf-2	O	600	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes	
13.	Lf-3	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes	
14.	Lf-4	Z	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes	
15.	Lf-5	O	500	16	-	30	40	4,5	4,5	teljes	
16.	Lf-6	O	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes	
17.	Lf-7	O	600	-	-	30	50	4,5	4,5	teljes	
18.	Lf-8	Z	600	-	50	30	40	4,5	4,5	teljes	
19.	Lf-9	Z	600	-	50	30	40	6,0	6,0	teljes	
20.	Lf-10	Z/O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes	
21.	Lf-11	Z/O	400	-	-	30	40	6,0	6,0	teljes	
22.	Lf-12	O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes	
23.	Lf-13	O	-	10	15	30	40	4,5	4,5	teljes	

Kivonat a helyi építési szabályzat 2. mellékletéből

A hatályos helyi építési szabályzat az épületmagasság mellett a párkánymagasságot is meghatározta. Ennek a célja az volt, hogy mivel az épületmagasság egy számított, átlagos érték, addig a párkánymagasság együttes alkalmazásával szigorítani lehetett az épület magasságának növelési lehetőségeit.

A terv az OTÉK 2024. december 31-i állapota alapján készült. A TÉKA hatályba lépését követően megváltozott többek között az épületek magasságára vonatkozó előírás, mivel a párkánymagasság mellett az épület legmagasabb pontja került előírásra.

8. sz. módosítás

1. függelék a 15/2025. (XII.28.) önkormányzati rendelethez				2. függelék a 15/2025. (XII.28.) önkormányzati rendelethez			
Öshonos fa- és cserjefajok				Ültethető és nem ültethető fajok			
Tudományos név	Magyar név	Tudományos név	Magyar név	Ültethető fajok:			
<i>Acer campestre</i>	mezsi juhar	<i>Quercus cerris</i>	cserbölgy	– Cser bölgy (<i>Quercus cerris</i>)			
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar	<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy	– Csergőfűz (<i>Salix fragilis</i>)			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar	<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy	– Egybibés galagonya (<i>Crataegus monogyna</i>)			
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar	<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy	– Fehér fűz (<i>Salix alba</i>)			
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír	<i>Salix alba</i>	fehér fűz	– Fehér nyár (<i>Populus alba</i>)			
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán	<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye	– Fekete nyár (<i>Populus nigra</i>)			
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris	<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye	– Hegyi juhar (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris	<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye	– Jeggyenyér (<i>Populus nigra italica</i>)			
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris	<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye	– Kányabangita (<i>Fiburnum opulus</i>)			
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma	<i>Tilia cordata</i>	kisleveles hárs	– Kocsányos tölgy (<i>Quercus robur</i>)			
<i>Populus nigra</i>	fehér nyár	<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs	– Kőkény (<i>Prunus spinosa</i>)			
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár	<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil	– Kutyabenge (<i>Frangula alnus</i>)			
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye	<i>Ulmus laevis</i>	vénaszil	– Magaskőris (<i>Fraxinus excelsior</i>)			
<i>Prunus padus</i>	zselencemesznye	<i>Ulmus minor</i>	mezei szil	– Piramistölgy (<i>Quercus robur fastigiata</i>)			
<i>Prunus pratincola</i>	vadkörte	<i>Staphylea pinnata</i>	mogoróss hólyagfa	– Szomorúfűz (<i>Salix alba hybridus</i>)			
Öshonos cserjefajok				– Szürkenyár (<i>Populus canescens</i>)			
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya	<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal	– Veresgyűrű som (<i>Cornus sanguinea</i>)			
<i>Cornus fruticosa</i>	cseresznyefűz	<i>Lonicera xylosteum</i>	ikócse lőnc	– Közönséges vadgesztenye (<i>Aesculus hippocastanum</i>)			
<i>Cornus mas</i>	hírsom	<i>Prunus spinosa</i>	kőkény	– Korai juhar (<i>Acer platanoides</i>)			
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som	<i>Prunus tenella</i>	törpe mandula	– Kisleveles hárs (<i>Tilia cordata</i>)			
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró	<i>Rosa canina</i>	gyepírózsa	– Nem ültethető fajok:			
<i>Cotinus coggygria</i>	cseresznyefűz	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jajrózsa	– Akác (<i>Robinia pseudoacacia</i>)			
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbar	<i>Rubus coccineus</i>	hamvas szeder	– Amerikai kőris (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>)			
<i>Crataegus laevigata</i>	kéthibés galagonya	<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz	– Bálványfa (<i>Ailanthus altissima</i>)			
				– Ezzertű (<i>Elaeagnus angustifolia</i>)			
				– Fenyőfajok (<i>Pinus</i> species, <i>Picea</i> species)			
				– Gyölgök (<i>Amorpha fruticosa</i>)			
				– Zöld juhar (<i>Acer negundo</i>)			

forrás: kivonat a helyi építési szabályzat függelékéből

Az önkormányzat célja a fenti két függelék mellékletben történő szerepeltetése.

9. sz. módosítás

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések Beépítésre nem szánt területek																			
Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	közlekedési terület		közvetlen elhelyezési terület	zöldterület			erdőterület			mezőgazdasági				tűzveszély- terület	vizekpart- terület	különböző beépítésre nem szánt terület			
	KÖu	KÖe		KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	Ev	Er	Ee	Mu-1	Mu-2	Mu-3	Mu-4			Tk	KbT	KbB-1	KbB-2
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.1 lakás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2 iroda	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.3 üzlet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-
1.4 szociális lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5 egészségügyi	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.6 szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7 szociális	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8 kórház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9 igazgatási	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10 óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11 nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12 oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13 kulturális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14 közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15 kereskedelmi	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.16 szolgáltató	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.17 vendéglátó	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18 szállási jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19 diszkoszálási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20 munkaszállási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21 kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22 sport	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23 nem zavaró határú gazdasági	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T

kivonat a helyi építési szabályzat 3. mellékletéből

A hatályos településtervezési szabályzat készítésekor a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, valamint az állami területre vonatkozóan nem kerültek megállapításra

az elhelyezhető rendeltetések. Feladat ezek pótlása, valamint a különleges területre vonatkozóan a táblázat korrigálása.

A pótlás során az új településterv hatályosulását megelőzően érvényben levő helyi építési szabályzatban megengedettek kerültek figyelembe vételre.

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-áig hatályos állapotából:

„69. § (1) Szabadidőpark terület az Sz-J1, Sz-J2 terven ^{Szp1, Szp2} jellel jelölt terület.

(2) A területen pihenőpark, sportpályák, játszótér, sport, vendéglátó épületek és a park kiszolgáló építményei helyezhetők el.”

„71/A. § (1) Az SZ-J1 terven ^{Np}-jellel jelölt területen napelempark és az annak működésével összefüggő építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben épület legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhető el.”

„73/A. § (1) Hulladékudvar az SZ-J terven Kb^{Hull} jellel jelölt terület.

(2) A területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.”

10. sz. módosítás

Az új településterv a védett értékeket a szabályozási tervlapon jelölte. Cél az értékek tételes felsorolása a helyi építési szabályzat mellékletében.

2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése

A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály kérte a 9. számú módosítási ponttal összefüggésben.

A módosítási feladat

1. a helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezései egészüljenek ki akként, hogy ahol a rendelet a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát 2-ben, vagy 4-ben határozta meg, ott előírásra kerüljön, hogy a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kelljen elhelyezni,
2. a 258-260 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-10 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
3. a 269-270 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-9 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
4. a 236-237 hrsz.-ú telkeket érintően a közterület határa módosításra kerüljön akként, hogy az érintett út szabályozási szélessége növelésre kerüljön,
5. a 365 hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerüljön besorolásra az ott működő kisbolt és cukrászda fennmaradása és fejlesztése érdekében,
6. a Hársfa és Haladás utcák Damjanich utcával határos, építési övezet, övezet határ vonalával jelölt külön övezetekre vonatkozóan az övezeti jel pótlásra kerüljön, a

helyi építési szabályzat érintett részei pedig az új övezeti jellel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel kiegészítésre kerüljenek,

7. a helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett - az engedélyezési eljárásokban figyelembe vett TÉKA rendelkezései szerinti - beépítési magasság (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kerüljön alkalmazásra,
8. a helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékei törlésre kerüljenek és azok a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kerüljenek szerepeltetésre,
9. a helyi építési szabályzat 3. melléklete korrigálásra kerüljön a különleges területet érintően, egyúttal pótlásra kerüljenek a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezések,
10. a helyi védelemmel érintett értékek a helyi építési szabályzat mellékletében tételesen felsorolásra kerüljenek.

3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása

3.1. Adottságok, tájföldrajzi jellemzők

Tájföldrajzi jellemzők

A község a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni-sík kistájában helyezkedik el.

Domborzat

A kistáj teljes egészében magasártéri helyzetű hordalékkúp síkság. Tengerszint feletti magassága ÉNy-on 125-130 m, DK-en 110-115 m között változik, általános DK-i lejtéssel. A felszint csak a vízfolyások medrei tagolják. A domborzat a területhasznosítást semmilyen vonatkozásban nem akadályozza.

Földtani adottságok

A terület földtanilag a Kisalföld süllyedő medencéjébe épült dunai hordalékkúp D-i lejtővidéke. Felszínét ÉNy-on jelenkori folyóvízi iszap, a Lajta két oldalán folyóvízi kavics, attól D-re és DK-re iszapos-löszös üledéktakaró borítja.

A mélyebb rétegek 50-200 m-es mélységig jó víztárazó folyóvízi iszapos-homokos-kavicsos rétegekből állnak.

A táj alkalmas lenne 80°C hőmérsékletű víz feltárására.

A területen, Hegyeshalom környékén betonozáshoz és építkezéshez használható kavics van jelentős kitermelhető mennyiségben.

Éghajlat

Mérsékelt hűvös és száraz éghajlatú vidék. A napsütéses órák száma évente 1900, nyáron 760-770, télen 180 óra körüli.

Az évi átlagos hőmérséklet 10°C, a fagymentes időszak hossza általában 182-185 nap.

Az évi csapadékösszeg 580-600 mm. A hótakarós téli napok átlagos száma 40-45 nap.

Az ariditási index 1,20.

Uralkodó szél az ÉNy-i irányú, átlagos szélesség 3,0-3,2 m/s.

A kistáj a kevésbé hő és vízigényes kultúrák termesztésére alkalmas.

Vízrajz

A táj nagyobb része a Mosoni-Duna vízgyűjtő területe. Nagyobb vízfolyás többek között a Lajta és bal parti csatornája, amely Hegyeshalom területét is érinti. A Lajtában augusztusban csak a kis vízhozamokra lehet számítani. Árvíz általában tavasszal és nyár elején van, amit a Lajta bal-parti csatornával megosztva vezet a Mosoni-Dunába.

A talajvíz mélysége ÉNy-on 5-6 m, kémiai jellege kalcium-hidrogénkarbonátos lágy víz. A rétegvizeket a mélységi kavicsos víztartók tárolják. A talaj és rétegvizekből korlátlan felszín alatti vízkészlet áll rendelkezésre. A terület az ország más tájai számára is vízbázisnak számítható, ezért a víz elszennyeződésének megakadályozására fokozott védekezés szükséges.

Növényzet

Az Arrabonicum flórajárásba tartozó kistáj legelterjedtebb erdőtársulásait a puha fűzfaligetek (*Salicetum albae-fragilis*), égerligetek (*Alnion glutino-incanae*) keményfa ligetek (*Querceto-Ulmetum hungaricum*) a gyertyános kocsányos tölgyesek (*Quercus robori-Carpinetum hungaricum*) alkotják. A legszárazabb helyeken száraz gyöngyvirágos tölgyesek (*Convallario-Quercetum arrabonicum*) alakultak ki.

Talajok

A magasabb térszínnek löszös üledéken képződött talajtípusa a vályog mechanikai összetételű, kedvező víz- és tápanyag-gazdálkodású, igen jó termékenységű alföldi mészlepedékes csernozjom. Ezen a talajtípuson belül jelentős annak a változatnak a részaránya (Hegyeshalom térsége), amelyben a felszín közeli kavicsréteg megjelenése lerontja a talajszelvény egészének a vízgazdálkodását és ezáltal a termékenységét.

A Lajta öntésen réti öntözés- és réti talajképződmények találhatók. Mechanikai összetételük és szervesanyag-tartalmuk szerint változó vízgazdálkodásúak.

A mezőgazdasági területeken meliorációs beavatkozások nem történtek. A mezőgazdasági területeken a termőréteg sekély, a viszonylag vékony humusztalaj alatt több száz méter vastag összefüggő kavicsstakaró van, ezért a talajok gyenge termőképességűek.

Nagyobb erdőterületek a település beépített területétől észak-keletre találhatók, elsősorban a Lajta ágait kísérik. Az erdők elsődlegesen gazdasági és védelmi rendeltetésűek. Cél a településközelbeni erdők parkerdővé fejlesztése.

A belterülettől, az autópályától dél-nyugatra eső területeket mezővédő erdősávok rendszere védi az erős szelek deflációs hatásától és a túlzott mértékű kiszáradástól.

A művelésből kivett területek között jelentős nagyságban szerepel a HEKA kavicsbányája, illetve a bányászat nyomán kialakult mintegy 100 ha nagyságú vízfelület.

A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Lajta folyó ágrendszere (főág, jobb parti csatorna, bal parti csatorna).

A Lajta jobb parti csatorna ökológiai célú vízpótlást kap Hegyeshalom térségében, 200 l/s értékkel. A betáplált vízzel frissítik a Stettnei tavat. A csatorna alsó részén horgászvizet táplál, szerepe van a vármegyei csatorna szennyvizeinek felhígításában is.

A Lajta folyó kisvízi vízkészlete teljesen lekötött, ez időszakban újabb célokra a folyóból való vízhasználatra nem lehet számítani.

Tájhasználat

A mezőgazdasági területeken a termőréteg sekély, a viszonylag vékony humusztérteg alatt több száz méter vastag összefüggő kavicstakaró van, ezért a talajok gyenge termőképességűek.

Nagyobb erdőterületek a település beépített területétől észak-keletre találhatók, elsősorban a Lajta ágait kísérik. Az erdők elsődlegesen gazdasági és védelmi rendeltetésűek. Cél: a településközelbeli erdők parkerdővé fejlesztése.

A belterülettől, az autópályától dél-nyugatra eső területeket mezővédő erdősávok rendszere védi az erős szelek deflációs hatásától és a túlzott mértékű kiszáradástól.

A művelésből kivett területek között jelentős nagyságban szerepel a HEKA kavicsbányája, illetve a bányászat nyomán kialakult mintegy 100 ha nagyságú vízfelület.

A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Lajta folyó ágrendszere (főág, jobb parti csatorna, bal parti csatorna).

A Lajta jobb parti csatorna ökológiai célú vízpótlást kap Hegyeshalom térségében, 200 l/s értékkel. A betáplált vízzel frissítik a Stettnei tavat. A csatorna alsó részén horgászvizet táplál, szerepe van a vármegyei csatorna szennyvizeinek felhígításában is.

A Lajta folyó kisvízi vízkészlete teljesen lekött, ez időszakban újabb célokra a folyóból való vízhasználatra nem lehet számítani.

A Lajta főág és a bal parti csatorna közötti terület árvízi tároló, ezért ezt a területet nem lehet beépíteni.

A község területén lévő erdők a kapcsolódó mezőgazdasági területekkel együtt – ideértve észak-nyugaton a rajkai és a bezenyei határt, valamint a szomszédos ausztriai területeket is – a vadak kiváló és nagy területű, viszonylag háborítatlan élőhelyei, ezért a vadászat, a vadászturizmus alapjait képezik.

Vízfelületek közül álló és folyóvizek is találhatók a község területén.

Az állóvizek mindegyike mesterséges képződmény, kavicsbányászat vagy töltésépítési anyaggyerés eredményeképpen jött létre.

Ebből következően a területek kijelölésénél a gazdasági, műszaki szempontok voltak az elsődlegesek, az üdülési hasznosíthatóság szempontjait nem vették figyelembe.

Helyi jelentőségű, a település lakóinak zöldfelületi igényét elégíti ki a Stettnei tó vízfelülete és a köréje kialakított közpark.

Mérete következtében ugyancsak helyi jelentőségű lehet – elsősorban közösségi felhasználással – a szennyvíztisztító telep és a belterület közötti, a felhagyott anyaggyerőhelyen létrejött vízfelület.

A vasút és az autópálya szegletében kavicsbányászat után maradt vissza az ún. Öreg tó, amely partja köré, közvetlenül a vízpartig lefutóan üdülőtelleket alakítottak ki. Környezetéből, kiterjedéséből adódóan több üdülőtellek, nagyobb üdülónépesség fogadására a terület nem alkalmas.

Az autópályától délre található kavicsbányató ma is (és még hosszú ideig) üzemelő bányának a területe. A vízfelület jelenlegi nagyságában (kb. 100 ha) is alkalmas a vízhez

kapcsolódó üdülés sokrétű kiszolgálására (vízisport, csónakázás, látvány stb.), de egyéb üdülési tájalkotó elem hiányában és a környezet erősen zavart jellege miatt üdülési vonzereje csak a vízzel közvetlenül érintkező, a szomszédos szántóterületek szintjénél alacsonyabb, mikrodomborzatilag is védettebb területeknek lehet (van).

A vízparti üdülés alapvető környezeti kívánalma a tiszta víz, tiszta levegő, közlekedési és ipari zajtól való mentesség és a magas vizuális esztétikai élményt nyújtó környezet. Mindaddig, amíg a nagyüzemi kavicsbányászat működik, a fenti kívánalmaknak a terület maradéktalanul nem felel meg, ezért addig üdülésre nem, vagy csak korlátozottan alkalmas.

A folyóvizek közé a Lajta folyó és ágrendszere tartozik. A Lajta főág és a bal parti csatorna árvízvédelmi töltések közé szorított, ezért a vízfolyást kísérő növényzet a vízpartokról hiányzik.

A Lajta folyó vízminőségét az Ausztriából jövő szennyezőanyagok negatívan befolyásolják, ezért a víz fürdésre nem alkalmas.

A víz és az erdő szerencsés és kedvező találkozása tapasztalható a Malom-sziget nyugati részén, a volt malom környékén.

Ez a terület azonban kicsi, terhelhetősége csekély, ezért csak nagyon korlátozott mértékű, kis jelentőségű az üdülési értéke.

3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket védett és védelemre tervezett területek nem érintik.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítások biológiai aktivitásérték pótlást nem igényelnek.

3.3. Épített értékek

Az új településterv készítésekor végzett értékvizsgálat szerint:

Lakóépület, Fő u. 3-as, 4-es hrsz.



A 3-as hrsz.-ú épületet felújították. A felújítás során az osztatos fa nyílászárókat műanyag, osztás nélküli kicserélték. Ezzel az épület fő jellegzetességét veszítette el. Tetőzetének színe szintén nem illeszkedik a környezetéhez. Védelmének fenntartása már nem javasolt.

A 4-es hrsz.-ú épület megőrizte arculatát, jó műszaki állagú, az utcaképet

továbbra is előnyösen formálja.

A terv jóváhagyásakor végül a 3-as hrsz.-ú telek is a védett épületek között szerepelt. Jelen módosítás során ennek az épületnek a védelmét nem javasoljuk.

A helyi építési szabályzat 15-17. §-a rendelkezik a helyi védelem megszüntetéséről.



A 3-as és 4-es hrsz.-ú épület napjainkban, Regioplan Kft. 2026.10.

A helyi védett egyedi értékek javasolt jegyzéke, a 3-as hrsz.-ú telket kivéve
Helyi védelem alatt áll:

1. Tájház, Rákóczi F. u. 15, 810 hrsz.
2. Lakóépület, Fő u. 238 hrsz.
3. Lakóépület, Fő u. 227-es hrsz.
4. Lakóépület, Fő u. 367-es hrsz.
5. Lakóépület, Fő u. 4-es hrsz.
6. Lakóépület, Fő u. 260-as hrsz.
7. Egykori Kisiskola, Iskola. u. 692-es hrsz.
8. Posta, Kossuth L. utca, 704 hrsz.
9. Lakóépület, Iskola u. 626-as hrsz.
10. Márialiget, 0322/12 hrsz.

A műemléki védelem alatt álló templom és a szomszédos telken álló telek úgy került kialakításra, hogy az az érintett, 129/3 hrsz.-ú út esetében jelentős szűkületet eredményez. Az út a legszűkebb keresztmetszeténél nem éri el a 7 métert.

Az érintettek célja a közterület szélességének növelése az érintett telkek 135, illetve a templom esetében 64 m²-es területének igénybevételével. Ezzel az útszélesség 15 méterre növelhető. Az útszélesség növelése egy bontandó épület elbontása után lehetséges. A rossz állagú épület jelenleg rontja az utcaképet, a műemléki védelem alatt álló templom környezetét, így elbontása előnyös lesz.



Az érintett utcaszakasz, Regioplan Kft. 2026.10.

3.4. Közlekedés és közművesítés

A módosítás nem igényli a hatályos terv közlekedési előírásainak változtatását, nem igényli a közműellátás változtatását. Ezen elemekre a módosítások nem lesznek hatással.

Közlekedés

Jelen településrendezési terv készítése során a hatályos településrendezési tervben szereplő külső közlekedési kapcsolatokban, a közlekedés hálózati illeszkedéseken nem változtattunk.

A település meglévő belső utcahálózatáról az érintett telkek kiszolgálhatóak lesznek. Egyedül a 4. pont szerinti módosításnak van közlekedési vonzata. Ebben az esetben a Névnélküli utca torkolatának kiszélesítése történik, ami a közlekedési feltételek javulását fogja eredményezni.

Közműellátás

Az érintett telkek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni.

4. A településrendezési terv módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek bemutatása

Változások bemutatása

Az 1. számú módosítás során a helyi építési szabályzat egészül ki annak érdekében, hogy a telkeken megengedett több lakásegységet egy főépületbe kelljen kialakítani, elkerülve ezáltal a telkek túlépítését, a területhasználati konfliktusokat.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 33. § paragrafusa a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A rendelet 3. mellékletének 1.1. lakás elnevezésű sorára vonatkozó, a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma megnevezésű sorában, ahol a rendeltetési egységek száma 2-ben meghatározott, ott a 2 rendeltetési egységet, ahol 4-ben meghatározott, ott a 4 rendeltetési egységet egy főépületben kell elhelyezni.”

A változásnak **pozitív lesz a környezeti hatása**, mivel általa megelőzhetők a telekhasználati konfliktusok, korlátozza a telekbelsőben az épületek megjelenését.

A 2. és 3. számú módosítás célja a falusias lakóterületen belüli övezetváltás a telkek megoszthatósága, illetve a meglévő nagyobb épületmagasság és nagyobb rendeltetési egységszám fennmaradásának érdekében.

A változtatásnak **nem lesz jelentős környezeti hatása**.

A 4 .pont esetében a közterület szélesítése történik.

A változtatásnak **pozitív lesz a hatása**, mivel egy leromlott műszaki állagú épület kerül elbontásra, a közterület szélesítése pedig nemcsak a közlekedési feltételeket javítja, hanem segíti a műemléki templom feltárulását és környezetének képét is előnyösen fogja formálni.

Az 5. pont esetében a korábbi vegyes terület visszaállítása történik nagyobb beépítési százalék és nagyobb párkány-, valamint épületmagasság alkalmazásával. Az érintett telek kikerül a településképi szempontból meghatározó területek közül. A rendelet egy új övezettel, a Vt-16 jelű övezettel és az arra vonatkozó előírásokkal egészül ki. A változtatás a fejlesztési tervet is érinti. Az OTÉK alapján a tervezett épület esetében a párkánymagasságot 6,5 m-ben, a tervezett 6,28 m fölött határozza meg a terv, az épületmagasság esetében az 5,0 m-es érték javasolt a Vt-6-os övezet 6,0 m-e helyett, kerülve a saroktelken a még magasabb homlokzat megjelenését.

A változtatás során emeletráépítés tervezett, így a telek jelenlegi beépítettségének növelése nem várható. A nagyobb beépíthetőség a már kialakított, beépített és raktárként használt épület fennmaradását segíti elő.

Az emeletráépítést úgy tervezik megvalósítani, hogy az a Filmszínház utca felé nem növeli az épületmagasságot. Amennyiben mégis sor kerülne arra, az sem formálná az utcaképet kedvezőtlenül. Saroktelki épület lévén a szomszédos telkekre sem várható kedvezőtlen hatás.

A változásnak nem várható jelentős *kedvezőtlen környezeti hatása*.

A 6. pont esetében az ikres beépítésű területekre vonatkozóan kerülnek előírások rögzítésre, a településtervet megelőző tervek alapul vételével.

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 33. § (4) bekezdés aa)-ac) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„aa) az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m,

ab) az oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 16,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,0 m.

ac) az az oldalkert ikres beépítés esetén kialakult, vagy 4,0 m.

ad) a hátsókert 6,0 m, kivéve amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb, abban az esetben 4,0 m.”

A rendelet egy új övezettel, az Lf-19 jelű övezettel és az arra vonatkozó előírásokkal egészül ki.

A változásnak *környezeti szempontból* nincs hatása.

7. A helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett beépítési magasság (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kerüljön alkalmazásra.

A változtatás kiindulópontja az volt, hogy egyes tervezésekkor nem tudták eldönteni, hogy az épületmagasságot a TÉKA, vagy az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell számítani.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. §-a rendelkezik arról, hogy Hegyeshalom esetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2024. december 31-én hatályos előírásait kell alkalmazni a hatósági eljárásokban. Ezzel kapcsolatban az érintett kormányhivatal az önkormányzat megkeresésére nyilatkozott.

A vonatkozó rendelet (OTÉK) 7. §-a szerint

(3a) A helyi építési szabályzatban a megengedett legnagyobb beépítési magasságot

a) az épületmagasság,

b) a homlokzatmagasság vagy

c) a párkánymagasság

alkalmazásával kell meghatározni, amelyek indokolt esetben egy építési övezeten, övezeten belül együtt is alkalmazhatóak.

(3b) A megengedett legnagyobb beépítési magasság meghatározása mellett kiegészítő előírásként az épület legmagasabb pontja is meghatározható.

Jelen módosítás során hiába kerülne megállapításra az épület legmagasabb pontja és kerülne kivezetésre az épületmagasság, az nem lenne válasz az eredeti kérdésre, mivel a párkánymagasság számítása eltér az OTÉK és a TÉKA előírásaiban. Vagyis azonos fogalmak alkalmazása esetén is a számítást az OTÉK szerint kellene végezni.

Előzőek alapján a hatályos terv előírásai egyértelműek és az alkalmazási szabályoknak is egyértelműnek kell lenniük, vagyis az OTÉK alapján kell a számításokat elvégezni. Az épület legmagasabb pontjának minden övezetre történő meghatározását, az épületmagasság kivezetését nem javasoljuk.

A 7. pont esetében nem kerül változtatás rögzítésre, mivel a jelenlegi épület- és párkánymagasság előírás kellően szigorú, továbbá a két jogszabály szerinti párkánymagasságot nem azonosan kell számítani, az előírás alkalmazásával kapcsolatban pedig a TÉKA rendelkezik arról, hogy az OTÉK-ot kell figyelembe venni.

A változásnak *nem lesz környezeti hatása*.

8. A helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékei törlésre kerüljenek és azok a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kerüljenek szerepeltetésre.

A 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról tartalmazza az egyes erdészeti tájakon őshonos fafajok pontos jegyzékét, valamint az idegenhonos és intenzíven terjedő fajok listáját. Az államigazgatási szervektől a megelőző tervekészítések alatt kapott lista szerepeltetése nem ellentétes a fenti jogszabállyal.

A változásnak *nem lesz környezeti hatása.*

9. A helyi építési szabályzat 3. melléklete korrigálásra kerüljön a különleges területet érintően, egyúttal pótlásra kerüljenek a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezések.

A horgásztó (Római-tó) végül még az új településterv készítésekor kikerült a rendezési tervből, területe vízgazdálkodási terület lett, így a hatályos terv nem tartalmaz ténylegesen horgásztavat, de a jelmagyarázatokban bent maradt a jelölés. Jelen módosítás során ez az elem a jelmagyarázatból törlésre kerül.

A szabadidőparkokra és a hulladékudvarokra vonatkozóan a hatályos tervi előírások kerülnek alapul vételre, a napelemparknál a táblázatba foglalt rendeltetések mellett javasolt az energetikai, technológiai, üzemeltetési rendeltetésű építmények nevesítése.

Az állami terület, mely az igazgatási és az országhatár mentén húzódik, szinte teljes a korlátozás.

Napelempark

Jelen módosítás során a *napelemparkra* vonatkozóan a táblázatba foglalt rendeltetések mellett a következő előírás rögzítése is javasolt:

„60. § (1) Az övezetben a napelempark működésével összefüggő energetikai, technológiai, üzemeltetési rendeltetésű építmények helyezhetők el a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések mellett.

Emellett melléképítmények elhelyezése megengedett.

A településterv hatályosulása előtt az alábbi előírás volt érvényben:

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-ig hatályos állapotából:

„71/A. § (1) Az SZ-JI terven ^{Np}-jellel jelölt területen napelempark és az annak működésével összefüggő építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben épület legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhető el.”

Szabadidőpark

A KbSzp-1 jelű *szabadidőpark* övezet a Stettni-tó menti sportpálya területe.

A rendelet tervezete szerint megengedett rendeltetési egységek: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, sport.

Emellett melléképítmények elhelyezése megengedett.

A terület nem áll természetvédelmi korlátozás alatt.

A KbSzp-2 jelű övezet a Lajta menti terület.

A rendelet tervezete szerint megengedett rendeltetési egységek: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, sport.

Emellett melléképítmények elhelyezése megengedett.

A településtervezési hatályosulása előtt az alábbi előírás volt érvényben:

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-ig hatályos állapotából:

„69. § (1) Szabadidőpark terület az Sz-J1, Sz-J2 terven ^{Szp1, Szp2} jellel jelölt terület.

(2) A területen pihenőpark, sportpályák, játszótér, sport, vendéglátó épületek és a park kiszolgáló építményei helyezhetők el.”

Az övezetekre vonatkozóan a telekalakítási és beépítési szabályok táblázatában nem történik változtatás.

Az építési hely kijelölését a hatályos terv tartalmazza, változás abban sem történik.

A terület az országos ökológiai hálózat puffterületébe, valamint tájképvédelmi terület övezetbe tartozik.

Mivel építési helyet a településtervezési hatályosulása előtti terv is tartalmazott, jelen korrekció során nem jelenik meg többletfunkció, vagy nagyobb terhelés a megelőző tervekhez viszonyítva. Jelen módosítás nélkül is a szabadidőparkhoz tartozó építmények elhelyezhetők lennének a területen.

A változásnak *nem lesz környezeti hatása.*

A hulladékudvarok területe

A Bezenyére vezető országos mellékút és a vasút találkozásánál lévő hulladékudvar területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik. A telephely meglévő.

A Liget utca folytatásában lévő hulladékudvar tervezett, természetvédelmi korlátozás nem érinti.

A rendelet tervezete szerint megengedett rendeltetési egységek: iroda, raktár, tárolás, településgazdálkodási, településüzemeltetési.

Emellett melléképítmények elhelyezése megengedett.

A településtervezési hatályosulása előtt az alábbi előírás volt érvényben:

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-ig hatályos állapotából:

73/A. § (1) Hulladékudvar az SZ-J terven Kb^{Hull} jellel jelölt terület.

(2) A területen a közszépségszelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.”

Kivonat a jelen módosítás során elkészített rendelet-tervezetből:

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
Beépítésre nem szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	különleges beépítésre nem szánt terület					
	szabadidőpark		napelem- park	hulladékudvar		állami terület
	KbSzp-1	Kb-Szp-2	KbN	KbHu-1	KbHu-2	KbÁ
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység						
1.1 lakás	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	T	X	T	X	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	1	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	X	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	T	T	T	T
1.16. szolgáltató	X	X	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	X	T	T	T	T
1.18. szállás jelegű	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	X	X	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	különleges beépítésre nem szánt terület					
	szabadidőpark		napelem- park	hulladékudvar		állami terület
	KbSzp-1	Kb-Szp-2	KbN	KbHu-1	KbHu-2	KbÁ
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	X	X	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-
2. Melléképítmények						
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	T	T	T
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	T	T	T	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytaroló	X	X	T	X	X	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	T	T	T	T
2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyataroló	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények						
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	X	-	-	-

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet, építési övezet területén:

- elhelyezhető (X)
- tiltott (T)
- nem szabályozott (-)

10. A helyi védelemmel érintett értékek a helyi építési szabályzat mellékletében tételesen felsorolásra kerüljenek.

Az új településterv készítésekor végzett értékvizsgálat szerint:
Lakóépület, Fő u. 3-as, 4-es hrsz.



A 3-as hrsz.-ú épületet felújították. A felújítás során az osztatos fa nyílászárókat műanyag, osztás nélkülire kicserélték. Ezzel az épület fő jellegzetességét veszítette el. Tetőzetének színe szintén nem illeszkedik a környezetéhez. Védelmének fenntartása már nem javasolt.

A 4-es hrsz.-ú épület megőrizte arculatát, jó műszaki állagú, az utcaképet

továbbra is előnyösen formálja.

A terv jóváhagyásakor végül a 3-as hrsz.-ú telek is a védett épületek között szerepelt. Jelen módosítás során ennek az épületnek a védelmét nem javasoljuk.
A helyi építési szabályzat 15-17. §-a rendelkezik a helyi védelem megszüntetéséről.



A 3-as és 4-es hrsz.-ú épület napjainkban, Regioplan Kft. 2026.10.

A változásnak *nem lesz környezeti hatása*.

A tervezett fejlesztés környezeti hatásai

4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás

Épített környezet védelme

Az 1. pont szerinti főépületek számának meghatározása hozzájárul a jó lakókörnyezet fennmaradásához, csökkenti a telekhasználati konfliktusok kialakulásának lehetőségét.

A 4. pont szerinti esetben a szélesebb közterület, a rossz műszaki állagú épület elbontása kedvezőbbé teszi a templom környezetének képét.

A fentiekén kívüli módosításoknak alapvetően nem lesz hatása az épített környezetre.

4.2. Termőföldvédelem

A módosítás döntően művelésből kivett területeket érint, ahol termőföldet érint, ott csak a hiányzó rendeltetésmeghatározás történik. A tervezett módosítás nem fog a termőföldekre kedvezőtlen, negatív hatást gyakorolni.

4.3. Hulladékkezelés

A változtatások hatására a keletkező hulladék minősége és mennyisége nem változik. A településen összegyűjtött hulladék elszállításának kialakult rendjén, a kiépített szállítási útvonalon jelen tervkészítés miatt nem szükséges változtatni.

4.4. Vízvédelem

A módosításnak a felszíni és felszín alatti vizekre nem lesz hatása.

4.5. Zaj- és rezgésvédelem

A hatályos tervek szerinti tervezett használatához képest jelentős forgalmi terhelés nem várható, így jelentős környezeti hatást nem fognak eredményezni a tervezett módosítások

4.6. Élővilág: Ember, növény, állat

A tervezett változásoknak az emberre nézve pozitív hatása várható, mivel az 1. sz. módosítás esetében a telkek túlzott beépítését korlátozza, így a telekhasználati konfliktusok lehetőségét csökkenti, a 4. pont esetében kedvezőbb lakókörnyezetet tesz lehetővé.

4.7. Sugárzásvédelem

A nagyközség területén nem folytatnak sugárzást eredményező tevékenységet, veszélyességi övezet határa nem került kijelölésre.

4.8. Táj- és környezetvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket a szabadidőpark kivételével védett és védelemre tervezett területek nem érintik. A szabadidőpark esetében a legfontosabb paraméterek nem változnak.

A módosítás alá vont területek a települési zöldinfrastruktúrát nem érintik, arra hatással nem lesz.

5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

A tervezett módosítás az élővilágon, azon belül is az emberen, valamint az épített környezeten kívül nem érint környezeti elemet, így azokra nem fog jelentős környezeti hatást kifejteni. A kimutatható hatások pozitívak lesznek.

6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, irányuló településtervi intézkedések

A tervezett módosítás kapcsán jelentős kedvezőtlen környezeti hatások nem keletkeznek. Településtervi intézkedésre nincs szükség.

7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A tervezett módosítás kapcsán jelentős kedvezőtlen környezeti hatások nem keletkeznek. Monitoringozásra nincs szükség.

8. Összefoglaló

A tervezett módosítás az élővilágon, azon belül is az emberen, valamint az épített környezeten kívül nem érint környezeti elemet, így azokra nem fog jelentős környezeti hatást kifejteni. A kimutatható hatások pozitívak lesznek.

Az 1. pont szerinti főépületek számának meghatározása hozzájárul a jó lakókörnyezet fennmaradásához, csökkenti a telekhasználati konfliktusok kialakulásának lehetőségét.

A 4. pont szerinti esetben a szélesebb közterület, a rossz műszaki állagú épület elbontása kedvezőbbé teszi a templom környezetének képét.

9. Terviratok

1. Képviselő-testületi döntés a tervezés megindításáról
2. A környezeti értékelés egyeztetésének iratai

1. Képviselő-testületi döntés a tervezés megindításáról

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 26-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, öt igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozzák:

53/2026. (III.26.) önkormányzati határozat

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy módosíttatja a helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendeletét, valamint a településfejlesztési tervről szóló 2010/2025. (XI.28.) önkormányzati határozatát egyszerűsített eljárásban, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján a következő pontok vonatkozásában:

1. A helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezéseit ki kell egészíteni akként, hogy ahol a rendelet a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát 2-ben, vagy 4-ben határozta meg, ott a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kelljen elhelyezni.
2. A 258-260 hrsz.-ú telket Lf-10 jelű övezetből Lf-8 jelű övezetbe kell sorolni.
3. A 269-270 hrsz.-ú telket Lf-8 jelű övezetből Lf-9 jelű övezetbe kell sorolni.
- 4.. A 236-237 hrsz.-ú telkeket érintően a közterület határát módosítani kell akként, hogy az érintett út szabályozási szélessége növelésre kerüljön.
5. A 365 hrsz.-ú telek területét falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kell sorolni az ott működő kisbolt és cukrászda fennmaradása és fejlesztése érdekében.
6. A Hársfa és Haladás utcák Damjanich utcával határos, építési övezet, övezet határ vonalával jelölt külön övezetekre vonatkozóan az övezeti jelet pótolni kell, a helyi építési szabályzat érintett részeit az új övezeti jellel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel ki kell egészíteni.
7. A helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett - az engedélyezési eljárásokban figyelembe vett TÉKA rendelkezései szerinti - beépítési magasságot (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kell alkalmazni.
8. A helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékét törölni kell és azokat a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kell szerepeltetni.
9. A helyi építési szabályzat 3. mellékletét korrigálni kell a különleges területet érintően, egyúttal pótolni kell a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezéseket.
10. Helyi védelemmel érintett területek mellékletben történő szabályozása

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az érintett területeket nem indokolt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A terv készítéséhez szükséges főépítész feljegyzést, mely jelen határozat 1. mellékletét képezi, elfogadja.

Megbízza a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft-t, hogy a határozatnak és a kérelemnek megfelelően a rendezési terv módosításához szükséges településrendezési tervet és szükség szerint a környezeti értékelést készítse el.

Felkéri a tisztségviselőket, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg a szerződéskötés érdekében.

Melléklet: Főépítési feljegyzés

Felelős: Szőke László polgármester
Wiegerné Mészáros Erika jegyző

Határidő: 30 nap

Szőke László sk.
polgármester

Wiegerné Mészáros Erika sk.
jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítő:

Csányi Dávid sk.
képviselő



Kiadmány hitelül: Kézdiné Takács Rita asszisztens
Hegyeshalom, 2026. március 27.

1. melléklet Hegyeshalom Község Önkormányzatának Képviselő Testülete
53/2026. (III.26.) számú határozatához

Rp.I. 116-50

**Tartalom meghatározás Hegyeshalom község településrendezési terveinek
módosításához
egyszerűsített eljárás**

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Hegyeshalom község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

Hegyeshalom község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. Falusias lakóövezetben az egy telken megengedett maximum két rendeltetési egység egy főépületben helyezhető el. Falusias lakóterületen két főépület nem létesíthető a tömbbelsők beépítésének megelőzése érdekében. A HÉSZ 33.§-a kiegészítendő a fenti normatív szabályozással, úgy, hogy az Lf-14-ben megengedett, elhelyezhető 6 rendeltetési egység a továbbiakban is kialakítható legyen.
2. A 260 hrsz-ú telket érintően, az új településterv készítése során, az SZ-J/M szabályozási tervlapon jelölt övezeti határ a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatáráról a telek keleti telekhatárára került át. A telek elhelyezkedéséből adódóan a rendeletalkotói szándék szerint a tárgyi 260 hrsz-ú teleket az Lf-8 övezetből az Lf-10 övezetbe szükséges szerepeltetni. Ennek megfelelően az SZ-J/M tervlapon, a jelölt övezeti határ visszahelyezésre kerül a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatárára. A 260 hrsz-ú telek beépíthetősége ezáltal biztosítottá válik.
3. A 269, 270 hrsz-ú telkeket Lf-8 falusias lakóterületből Lf-9 falusias lakóövezetbe sorolandó át.
4. A Luther Márton utca keleti végén a 236 és 237 hrsz-ú telkeket érintően szabályozási szélesség növelése szükséges. Az SZ-J/M szabályozási tervlapon az érintett két telken az út szélesítése érdekében a szabályozási vonal korrekciója rögzítendő.
5. A 365 hrsz-ú telken ma kisbolt és cukrászda is működik. A telek átsorolást kérelmezték településközponti vegyes övezetbe. A 365 hrsz-ú telket érintően egy új övezet kijelölése szükséges a szabályozási terven. A telek falusias lakóövezetből településközpont vegyes övezetbe átsorolandó. Az új Vt övezetet a rendelet 2 mellékletében szereplő táblázatban is szerepeltetni kell.

6. A Hársfa u. – Haladás u. és a Haladás u. – Orgona u. közötti tömbök Damjanich utca felőli végén az SZ-J/M szabályozási tervlap önálló övezeteket jelöl, melyeknek ikres beépítése van. A két jelölt övezetről hiányzik az övezeti jel. Az övezeti jelek jelölése, pótlása szükséges, viszont ehhez új övezet bevezetése szükséges, a rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat is kiegészítendő.
7. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet az épületmagasság és a párkánymagasság fogalmát is alkalmazza. A rendeletben egyértelműsíteni kell a fogalmak használatát és a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően szerepeltetni.
8. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet függelékét is tartalmaz. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 3. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „A jogszabály normatív tartalmú rendelkezéseit a jogszabály szakaszai és mellékletei tartalmazzák.”
A fentiek szerint önkormányzati rendelet függelékét nem tartalmazhat, ezért a meglévő függelékét a továbbiakban mellékletként szükséges szerepeltetni. A két függelék a soron következő 7. és 8 mellékletként rögzítendő.
9. A helyi építési szabályzat 3. mellékletét korrigálni kell a különleges területet érintően, egyúttal pótolni kell a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezéseket.
10. Helyi védettség alatt álló ingatlanokat a régi HÉSZ felsorolás szerűen tartalmazta, ezt újra szerepeltetni szükséges a HÉSZ-ben mellékletként.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELO MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

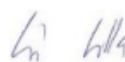
Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Az eljárásban kapott állásfoglalások szerint.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2026. március 25.



Szabó Lilla
települési főépítész

2. A környezeti értékelés egyeztetésének iratai

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 23-án megtartott *rendkívüli nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből.*

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, hat igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozzák:

123/2026. (VII.23.) önkormányzati határozat

Lezajlott Hegyeshalom nagyközség Rp.I.116-50 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálata. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat. (1. melléklet)

Az Rp.I.150-36 munkaszámon folyamatban lévő településrendezési terv módosítására irányuló eljárás során környezeti értékelés szükségességének szakaszában beérkezett állásfoglalásokat a Képviselő-testület megismerte az azokban foglaltakat elfogadja.

A környezeti értékelés szükségességének szakaszában beérkezett állásfoglalások figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

A Környezeti Értékelés dokumentációt el kell elkészíteni.

Felelős: Szőke László polgármester

Határidő: folyamatos

Szőke László sk.
polgármester

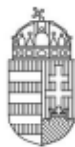
Wiegerné Mészáros Erika sk.
jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítő:

Fekete Tamás sk.
képviselő



Kiadmány hitelesít: Kézdiné Takács Rita asszisztens
Hegyeshalom, 2026. július 24. *



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szőke László úr részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00868-2/2026.
Ügyintéző: Vida Ramóna Kitti/Farkas Cintia
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026

Hivatali kapun

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-50) – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) a Hivatali kapun 2026. június 29-én érkezett, a Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) „Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-50)” elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

Az Állami Főépítési Iroda a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Az Állami Főépítési Iroda a Hegyeshalom Rp.I.116-50 számú településtervezési dokumentációjában bemutatott módosítást a településtervezési tartalomról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §. (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint vizsgálta meg.

Az Állami Főépítési Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:

A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**).

A TÉKA 135. § (4) bekezdése alapján **e rendelet hatálybalépése napját követően induló településtervezési készítésénél**, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

Továbbá a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján az **e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településtervezési készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során** a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervezési tervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el

Állami Főépítési Iroda
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - KRID: 642168978 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközt ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

A Méptv. 88. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. **A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet,** és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

A Méptv. 229. §-a [Barnamezős területi és településrendezési átmeneti rendelkezések] az alábbiakról rendelkezik:

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti **barnamezős területek** nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania. A nyilvántartás felállításáig a települési önkormányzat a barnamezős területtel kapcsolatos 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az országos barnamezős katasztertől függetlenül, a 16. § 4. pontja szerinti barnamezős terület fogalom alapján állítja ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítések és az ingatlan tulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítés esetén az illetékeségi területük, ingatlan tulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. A barnamezős területek lehatárolása és későbbi hasznosíthatósága érdekében az érintett hatóságok kötelesek – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

(3) **Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.** Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R.-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

(6) **Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.** A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

(7) A 76. § (10)–(13) bekezdésében foglaltakat e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítéseknél és módosításoknál, valamint a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Szabó Ádám
állami főépítész

 A dokumentum elektronikusán hitelesített.
2026.07.02. 15:43:34
Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Kiadónyomozta: Szabó Ádám

Állóid: GYMSV01 Pulai Judit Osztályvezető (2026.07.02. 14:32:24)



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/64/03720-2/2026
Ügyintéző: Antal László
Telefonszám: +36 (96) 896-325
Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026

Hegyeshalom Nagyközség Polgármestere

Hegyeshalom

Fő u. 134.

9222

Hivatali kapu útján

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály **(a továbbiakban: Kormányhivatal)** Hegyeshalom Nagyközség településrendezési terv (munkaszám: Rp.I.116-50) módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora alapján adta meg.

A Kormányhivatal hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet **(a továbbiakban: Korm. rendelet)** 10. § (1) bekezdés 1. pontja és 10. § (3a) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja állapítja meg.

Kelt: Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Pulai Judit
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
9021 Győr, Árpád út 28-32. - Telefon: +36 (96) 896-329
E-mail: vizugy@gyor.gov.hu - KRID 574479731 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám : Gy/65/01170-2/2026.

Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.

Telefonszám: +3696 515 720

Hiv. száma: H1/1206-5/2026.

Tárgy: Hegyeshalom község településrendezési terv módosítása (Rp I.116-50) környezeti értékelés szükségessége– szakvélemény

Szőke László
polgármester

Hegyeshalom

Fő u. 134.

9222

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Hegyeshalom község településrendezési terv módosítása (Rp. I.116-50) véleményezési dokumentációjával **(a továbbiakban: tervdokumentáció)** kapcsolatban, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály, **(a továbbiakban: Kormányhivatal)** az alábbi véleményt adja:

A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **(a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet)** 60.§, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

A Kormányhivatal hatáskörét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) a) bekezdése, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kelt: Győr, elektronikus bélyegző szerint

A főispán helyett eljáró Dr. Gyurita E. Rita főigazgató nevében és megbízásából:

Varga Tibor tűzoltó alezredes
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály

9021 Győr, Munkácsy Mihály u. 4. - ☎: +36 (96) 515 720

e-mail: tuzvedelem@gyor.gov.hu – KRID: 373449330- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

1



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szöke László Úr részére
polgármester
Hegyeshalom Községi Önkormányzat

Iktatószám: GY/41/01948-3/2026
Ügyintéző: Mäh Zoltán
Telefonszám: +36 (96) 896-152
Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026

Hivatali kapu útján

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési tervének Rp.I.116-50 munkaszámú kapcsán tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2026. június 26-án megérkezett megkeresésük Hegyeshalom településrendezési tervének H1/1206-5/2026 munkaszámú egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása kapcsán.

A tervezett módosítással kapcsolatos megállapításait a Kormányhivatal az alábbiak szerint ismerteti:

Az 1. számú módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezéseinek kiegészítése azzal, hogy ahol a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma 2-ben, vagy 4-ben került meghatározásra, ott előírásra kerüljön, hogy a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kell elhelyezni.

Mivel a tervezett módosítás célja olyan általános érvényű előírás megalkotása, amely várhatóan nem veszélyeztet természeti területet, védett természeti értéket vagy egyedi tájértéket, és amely várhatóan nem jár jelentős negatív környezeti hatással, **a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.**

A 2. számú módosítás célja a Hegyeshalom 258, 259 és 260 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Lf-8 jelű övezetből a szomszédos Lf-10 övezetbe a telkek megoszthatósága érdekében. A hatályos szabályozás szerint ugyanis az Lf-8 övezetben a minimális telekméret 600 m², míg az Lf-10 övezetben ennek fele, azaz 300 m².

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás eredményeként nem várható jelentős negatív környezeti hatás.

A fentiekre tekintettel **a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

9022 Győr, Czuczor Gergely u. 18-24. - Telefon: +36 (96) 896-151

E-mail: termeszetvedelem@gyor.gov.hu, -KRID: 543186751, - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A **3. számú módosítás** célja a Hegyeshalom 269 és 270 hrsz.-ú telkeken található épületek fennmaradása és fejleszthetőségük érdekében a telkek átsorolása Lf-8 övezetből a szomszédos Lf-9 övezetbe, mivel utóbb 6 méteres épületmagasságot és 4 rendeltetési egység elhelyezését teszi lehetővé.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás eredményeként nem várható jelentős negatív környezeti hatás.

A fentiekre tekintettel **a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.**

A **4. számú módosítás** célja a Hegyeshalom 129/3 hrsz.-ú út szabályozási szélességének növelése érdekében a 236 és 237 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a közterület határának módosítása. A telkek kialakítása okán az út a legszűkebb keresztmetszeténél nem éri el a 7 m szélességet. A módosítás eredményeként a Hegyeshalom 236 hrsz.-ú telekből 70 m², míg a Hegyeshalom 237 hrsz.-ú ingatlanból 140 m² kerülne kiszabályozásra a 129/3 hrsz.-ú út javára.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a tájképvédelmi terület övezetének és a módosítás eredményeként nem várható jelentős negatív környezeti hatás.

A fentiekre tekintettel **a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak**, ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy a Hegyeshalom 236 hrsz.-ú telken található műemlék templom „Evangélikus templom” megnevezéssel Hegyeshalom_007 azonosító alatt egyedi tájértéknek is minősül. Hegyeshalom_006 azonosító alatt ugyancsak egyedi tájértékként van nyilvántartva a Hegyeshalom 237 hrsz.-ú telken található „Aradi vértanúk kopjafája”.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 6. § (3) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

A fenti jogszabályhelyeket figyelembe véve a terület jövőbeli rendezése és az esetleges útépitési munkák során az említett egyedi tájértékek és épségük megőrzését biztosítani szükséges.

Az **5. számú módosítás** célja a Hegyeshalom 365 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóövezetből településközponti vegyes területbe történő átsorolása az ott működő üzletek fennmaradása és fejlesztése érdekében. A benyújtott dokumentáció szerint az önkormányzat a változtatást nem kívánja más telekre is kiterjeszteni.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás eredményeként nem várható jelentős negatív környezeti hatás.

A fentiekre tekintettel a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.

A 6. számú módosítás célja a Damjanich utca mentén található ikres beépítésű telkekre vonatkozó övezeti jel és a rájuk vonatkozó előírások pótlása a települési terveken. Az övezeti előírások megalkotásakor ez a lehatárolás nem jelent meg a vonalvastagságok alkalmazásának hibája miatt, így ezen telkekre vonatkozóan nem kerültek rendelkezések rögzítésre.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, nem része a tájképvédelmi terület övezetének, nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás eredményeként nem várható jelentős negatív környezeti hatás.

A fentiekre tekintettel a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.

A 7. számú módosítás célja a HÉSZ-ben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek átvétele az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozóan, valamint a HÉSZ-ben az épület legmagasabb pontjának meghatározása.

Mivel a tervezett módosítás célja olyan általános érvényű előírás megalkotása, amely várhatóan nem veszélyeztet természeti területet, védett természeti értéket vagy egyedi tájértéket, és amely várhatóan nem jár jelentős negatív környezeti hatással, a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak.

A 8. számú módosítás célja a HÉSZ Őshonos fa- és cserjefajok című 1., valamint Ültethető és nem ültethető fajok című 2. számú függelékének a HÉSZ 7. és 8. számú mellékleteként való szerepeltetése. Mivel a tervezett módosítás célja a HÉSZ formai megváltoztatása, így az várhatóan nem veszélyeztet természeti területet, védett természeti értéket vagy egyedi tájértéket, és várhatóan nem jár negatív környezeti hatással, a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak, azonban felhívja a figyelmet arra, hogy az őshonos fa- és cserjefajok jegyzéke szerepel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletének B) táblázatában.

Kiemelendő továbbá, hogy az idegenhonos fa- és cserjefajok jegyzékét a Rendelet 3. mellékletének A), míg az intenzíven terjedő fa- és cserjefajok jegyzékét a Rendelet 3. mellékletének B) táblázat tartalmazza.

A 9. számú módosítás célja a HÉSZ 3. számú mellékletét képező táblázat korrekciója „a különleges területet illetően”, valamint kiegészítése a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezésekkel.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 3. számú mellékletében találhatóak különleges beépítésre szánt, valamint különleges beépítésre nem szánt területek is. A különleges beépítésre szánt területen belül továbbá szennyvíz-tisztító, termál-centrum, zöldbe ágyazott lakóterület övezet, a különleges beépítésre nem szánt területen belül pedig természet-közelű terület, temető és bánya terület van elkülönülten feltüntetve.

A Hegyeshalom község hivatalos honlapján elérhető szabályozási terv szerint a község közigazgatási területén jelenleg nem található Különleges beépítésre nem szánt horgásztó (Kh) terület, ugyanakkor a

Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a horgásztavak, felhagyott bánya tavak, mint sok más vizes élőhely számos természeti érték (védett vagy akár fokozottan védett állat-, illetve növényfaj) számára biztosíthatnak élő-, táplálkozó-, búvóhelyet.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 7. § (2) bekezdése c) pontja alapján a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése szerint minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.

A Tvt. 8. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.

A Kormányhivatal megállapítja továbbá, hogy természet-közelű terület (Tk) besorolású ingatlanok találhatóak a Lajta, illetve a Lajta jobb parti csatorna mentén, valamint egyes Tk besorolású ingatlanok részei a Natura 2000 hálózat HUFH10004 kódszámú, "Mosoni-sík" elnevezésű különleges madárvédelmi területének és egyben az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének.

A Hegyeshalom közigazgatási területén található különleges bányaterületek (KbB) egy része (pl. a Hegyeshalom 0118/21.-ű telek és környezete) ugyancsak része a Natura 2000 hálózatnak (HUFH10004, "Mosoni-sík"), továbbá a Hegyeshalom 0598/9, 0598/10, 0598/11, 0598/12 hrsz.-ű ingatlanok a Lajta jobb parti csatorna közvetlen közelében találhatóak.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTvT) 4. § 34. pontja alapján az ökológiai hálózat magterületének övezete az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTvT 25. §

(1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

- (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.
- (5) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A Natura 2000 hálózat részét képező ingatlanok kapcsán a Kormányhivatal kiemeli, hogy az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Natura-rendelet) 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A Natura-rendelet 8. § (2) bekezdése szerint a védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen tilos engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon olyan tevékenységet folytatni, illetve olyan beruházást végezni, amely – a 4. § (1) bekezdésére figyelemmel – a terület védelmi céljainak a megvalósítását akadályozza.

A Natura-rendelet 10. § (1) bekezdése alapján olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

A Natura-rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a GY/41/01948-2/2026 számú ügyiratában kérte 5 napon belül annak pontosítását, hogy a tárgyi módosítási pont pontosan melyik különleges terület(ek)et érinti, illetve milyen rendelkezések előírása tervezett, természetvédelmi szempontból különös tekintettel a természet-közei területre (Tk), illetve a bányaterületekre (KbB).

A Tervezővel való egyeztetést követően, mivel a pontosítás megadása 2 héten belül nem várható, ugyanakkor a módosítás eredményeként nem zárhatóak ki negatív környezeti hatások, **a Kormányhivatal** eltekint a GY/41/01948-2/2026 számú ügyiratában kért határidőn beüli pontosítástól, és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-ában és a Rendelet 2. mellékletében foglaltakra tekintettel **a 9. módosítási pont kapcsán kéri az érintett területeket és a tervezett előírásokat részletesen bemutató környezeti értékelés elkészítését.**

A **10. számú módosítás** célja a helyi védelem alá tartozó értékek a HÉSZ mellékleteként való felsorolása.

Mivel a tervezett módosítás célja a HÉSZ olyan tartalmi elemmel való kiegészítése, illetve formai módosítása, ami várhatóan nem veszélyeztet természeti területet, védett természeti értéket vagy egyedi tájértéket, és várhatóan nem jár negatív környezeti hatással, **a módosítás kapcsán környezeti értékelés készítését a Kormányhivatal nem tartja indokoltnak**

Általánosságban a Kormányhivatal zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és hulladékgazdálkodási szempontokból a módosítások tartalmához észrevételt nem tesz, további feltételeket az építési engedélyezési, ill. egyéb eljárások további szakaszaiban közöl.

A Kormányhivatal fenti állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró Dr. Gyurita E. Rita főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető

A dokumentum elektronikusán hitelesített.
2026.07.09 13:05:52
Győr-Ménfőcsanak Városi Kormányhivatal
Kiadmányozta: dr. Kiss Viktória TVD

A dokumentum elektronikusán hitelesített.
2026.07.09 13:06:09
Győr-Ménfőcsanak Városi Kormányhivatal
Kiadmányozta: dr. Kiss Viktória TVD



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szőke László Úr részére
polgármester
Hegyeshalom Községi Önkormányzat

Iktatószám: GY/41/01948-2/2026
Ügyintéző: Mäh Zoltán
Telefonszám: +36 (96) 896-152
Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026

Hivatali kapu útján

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési tervének Rp.I.116-50 munkaszámú kapcsán – pontosítás kérése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2026. június 26-án megérkezett megkeresésük Hegyeshalom településrendezési tervének H1/1206-5/2026 munkaszámú, egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása kapcsán.

A Kormányhivatal ezúton kéri, hogy a környezeti értékelés szükségességének megítélhetősége érdekében jelen irat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy **a 9. módosítási pont pontosan melyik különleges terület(ek)et és ingatlanokat érinti, illetve milyen rendelkezések előírása tervezett.**

A **9. számú módosítás** célja a HÉSZ 3. számú mellékletét képező táblázat korrekciója „a különleges területet illetően”, valamint kiegészítése a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezésekkel.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 3. számú mellékletében találhatóak különleges beépítésre szánt, valamint különleges beépítésre nem szánt területek is. A különleges beépítésre szánt területen belül továbbá szennyvíz-tisztító, termál-centrum, zöldbe ágyazott lakóterület övezetek, a különleges beépítésre nem szánt területen belül pedig természet-közelű terület, temető és bánya terület van elkülönülten feltüntetve.

A Hegyeshalom község hivatalos honlapján elérhető szabályozási terv szerint a község közigazgatási területén jelenleg nem található Különleges beépítésre nem szánt horgásztó (Kh) terület, ugyanakkor a Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a horgásztavak, felhagyott bányatavak, mint sok más vizes élőhely számos természeti érték (védett, vagy akár fokozottan védett állat-, illetve növényfaj) számára biztosíthatnak élő-, táplálkozó-, búvóhelyet.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 7. § (2) bekezdése c) pontja alapján a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
9022 Győr, Czuczor Gergely u. 18-24. - Telefon: +36 (96) 896-151
E-mail: természetvedelem@gyor.gov.hu, -KRID: 543186751, - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

érdekében a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése szerint minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.

A Tvt. 8. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.

A Kormányhivatal megállapítja továbbá, hogy a természet-közelű terület (Tk) besorolású ingatlanok találhatóak a Lajta, illetve a Lajta jobb parti csatorna mentén, valamint egyes Tk besorolású ingatlanok részei a Natura 2000 hálózat HUFH10004 kódszámú, "Mosoni-sík" elnevezésű különleges madárvédelmi területének, és egyben az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének.

A Hegyeshalom közigazgatási területén található különleges bányaterületek (KbB) egy része (pl. a Hegyeshalom 118/21.-ú telek) ugyancsak része a Natura 2000 hálózatnak (HUFH10004, "Mosoni-sík"), továbbá a Hegyeshalom 0598/9, 0598/10, 0598/11, 0598/12 hrsz.-ú ingatlanok a Lajta jobb parti csatorna közvetlen közelében találhatóak.

A fentieket figyelembe véve, továbbá a Natura 2000 hálózat részét nem képező Tk, illetve KbB besorolású ingatlanokra, valamint az azokon potenciálisan előforduló természeti értékekre tekintettel a tervezett módosítások függvényében indokolt lehet környezeti értékelés készítése, ezért tisztázni szükséges, hogy a tárgyi módosítási pont pontosan melyik különleges terület(ek)et, illetve ingatlanokat érinti, valamint milyen rendelkezések előírása tervezett, természetvédelmi szempontból különös tekintettel a természet-közelű területre (Tk), a bányaterületekre (KbB) és a (potenciális) bányató (Kh) területekre.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTvT) 4. § 34. pontja alapján az ökológiai hálózat magterületének övezete az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTvT 25. §

- (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (2) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.
- (5) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erdőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A Natura 2000 hálózat részét képező ingatlanok kapcsán a Kormányhivatal kiemeli, hogy az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Natura-rendelet) 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A Natura-rendelet 8. § (2) bekezdése szerint a védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen tilos engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon olyan tevékenységet folytatni, illetve olyan beruházást végezni, amely – a 4. § (1) bekezdésére figyelemmel – a terület védelmi céljainak a megvalósítását akadályozza.

A Natura-rendelet 10. § (1) bekezdése alapján olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

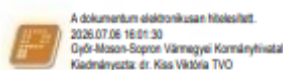
A Natura-rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.

A fenti jogszabály helyekre tekintettel és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve a Kormányhivatal kéri a benyújtott dokumentáció fentiek szerinti kiegészítését.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

*A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:*

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/0517-2/2026**
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila, Király Judit

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési eszközeinek Rp.I.116-50 jelű módosítása (10 pontban) – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból

Telefon: 061/795-9045, 061/795-9047
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: H1/1206-5/2026
Ügyintézőjük: —

Szőke László polgármester részére

Hegyeshalom Község Önkormányzata

9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban és hivatkozási számon érkezett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1. Régészeti szempontból:

A tervezett módosítások a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti leőhelyet nem érintenek.

2. Műemléki szempontból:

A tervezett 4. számú módosítási területen a 236 hrsz.-ú ingatlan műemlék (Evangélikus templom, törzsszám: 3737, azonosító: [4442]) található, a 237 hrsz.-ú ingatlan pedig része az Evangélikus templom ex-lege műemléki környezetének (törzsszám: 3737, azonosító: [25968]).

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KRID: 422374158

E-mail: oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A fenti védettségek okán – tekintettel a tervezett telekalakításra is – felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra:

- **A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 109. § (6) bekezdése** előírja: **A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**
- A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: **(1) Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**
- A Méptv. 124. § (1) bekezdése előírja: **Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.**
- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályban van, azonban csak a régészeti örökségvédelemre kiterjedően. **A műemlékvédelem vonatkozásában a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 2026. január 14-én hatályba lépett. Rendelkezéseit a 71. § (3) bekezdése szerint kell alkalmazni.**
- **A tervezett telekalakítást illetően tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 55. §-a szerint: 55. §-a szerint: (1) Műemlék telkén, műemlék ingatlanon és műemléki területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül. (2) Nem engedélyezhető a telekalakítás, ha műemlék ingatlanán – ideértve a történeti kert és történeti temetkezési helyet is –, a) az egy telken fekvő védett érték a telekalakítást követően több telekre kerülne, vagy b) a tervezett telekalakítás nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat, a táj feltárulását. (3) A telekalakítás és az önálló ingatlan kialakítására irányuló eljárás a védettség hatályát nem érinti, az érintett telek vagy ingatlan általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a létrejött telkekre vagy ingatlanra is vonatkozik.**

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Győr–Moson–Sopron Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 9021 Győr, Árpád út 32.) a Kötv. 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

**Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva**
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.07.07
11:59:44 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Győr–Moson–Sopron Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 9021 Győr, Árpád út 32.) – HK



Dátum:
2026. 07. 02.

Ügyiratszám:
33058-0174/2026

Előadó:
Kovács Magdolna

Melléklet: -

Tárgy: Hegyeshalom Nagyközség - tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Szöke László úr
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Polgármestere

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegyeshalom Polgármestere H1/1206-5/2026 ügyiratszámú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Hegyeshalom Nagyközség esetében a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu



Állás: GYMSVK01 dr. Turbók Adrienn (2026.07.06. 10:57:56)

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szőke László úr részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata

hivatali kapu útján

Iktatószám: GY/NEF/00680-2/2026.

Ügyintéző: Fodor Eszter

Telefonszám: (96) 896-275

Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026

Tárgy: Hegyeshalom Nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-50) - környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése egyszerűsített eljárásban

Tisztelt Polgármester Úr!

A közegészségügyi hatáskörben eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (9024 Győr, Jósika u. 16., a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Hegyeshalom Nagyközség településrendezési tervének módosítási eljárásában** a megküldött dokumentációban foglaltak alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1-2) bekezdéseiben foglaltak szerint **véleménye** az alábbi:

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján **Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának**, mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni.

A Kormányhivatal a kidolgozó által készített dokumentáció alapján úgy ítélte meg, hogy a jelzett módosítás nem gyakorol számottevő hatást a környezetre, az emberi egészségre.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú mellékletének 12. pontja, az SKVr. 3. számú mellékletének II.1.c) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontjának ca) alpontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés első mondata határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita főigazgató** nevében és megbízásából:

osztályvezető h.

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
9024 Győr, Jósika utca 16. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 896-261
E-mail: nepegeszsegugy.titkarsag@gyor.gov.hu - KRID: 419150116 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Kijelölt: dr. Stetina Zsolt (2026.07.01. 10:53:36)

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szöke László úr részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzat

Iktatószám: 12.036/4/2026.
Ügyintéző: Szabó Csabáné
Telefonszám: 96/896-095
Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026.

hivatali kapu útján

Tárgy: településrendezési terv módosítása, egyszerűsített eljárás, környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, Rp.I.116-50

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú mellékletre hivatkozva tájékoztatja, hogy csak érintettség esetén vesz részt és ad véleményt, a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően, a környezeti értékelés szükségességéről:

A tervezett módosítás részben belterületi fekvésű ingatlanokat érint, melyek földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) hatálya alá. A helyi építési szabályzat mellékleteit érintő módosításokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

A Kormányhivatal hatásköre a Tftv. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésén, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró Dr. Gyurita E. Rita főigazgató nevében és megbízásából:

dr. Stetina Zsolt
osztályvezető

Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 22 - Telefon: +36 (96) 896-085
E-mail: foldhivatal@gyor.gov.hu - KRID 110099777 - Honlap: www.foldhivatal.hu



Fertő-
Hanság
Nemzeti
Park
Igazgatóság

Digitálisan
aláírta: Fertő-
Hanság Nemzeti
Park Igazgatóság
Dátum:
2026.07.08
15:23:48 +02'00'

Ügyintéző: Burda Brigitta
Ügyintéző e-mail: burda.brigitta@fhnp.hu

Iktatószám: FHNPI-469-6/2026
Tárgy: Hegyeshalom TRT (Rp.I.116-50) -
környezeti értékelés szükségességének
el döntése

Oldalszám: 1

Hív. szám: H1/1206-5/2026

Szőke László
polgármester
Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata
9222 Hegyeshalom
Fő u. 134.

ÁLLÁSFOGLALÁS

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosításával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítások országos jelentőségű védett természeti területet, illetve közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet nem érintenek. A 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelési dokumentáció elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Igazgatóságunk állásfoglalását a 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2026. július 8.

Tisztelettel:

Kulcsárné Róth Matthea
igazgató



Kapják:

- Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata, Hivatali kapu
- Irattár

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
H-9435 Sarród, Rév-Kócsagvár, Pf. 4.
Tel: 0036 99 537620, KRID: 319 249 318, E-mail: fhnp@fhnp.hu

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Aranyos Péter
2026.07.07 11:22:11



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szőke László
polgármester úr részére

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Iktatószám: VA/AF-EO/ 4794-2/2026.
Ügyintéző: Szatmári Gabriella
Telefonszám: (06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: H1/1206-5/2026
Melléklet: -

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp. I. 116-50)
Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró vármegyei kormányhivatal illetékes hatósága, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § és 68. §-ban, továbbá a 10. és 11. mellékletekben biztosított jogkörökre, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adom.

A tervezett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését erdészeti szempontból nem tartom szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából:

Aranyos Péter
kijelölt erdőfelügyeleti szakügyintéző

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641

E-mail: erdeszet@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰





ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐR



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2026.07.06 15:26 Németh József

IGAZGATÓ

Dátum:
2026.07.06.

Címzett
hivatkozási
száma:
H1/1206-5/2026

Iktatószám:
045438-0004/2026

Előadó:
Ruttmayer Nikoletta

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-50) – Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Melléklet: -

Szöke László részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat
Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegyeshalom nagyközség tárgyi ügyben megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Tájékoztatom, hogy az Igazgatóság nem szerepel a Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szervek között, így a várható környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban, valamint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A módosítások nem érintenek az Igazgatóság vagyonkezelésében lévő ingatlant, vízgazdálkodási létesítményt, vízfolyást és felszín alatti vízbázis védőterületet sem, ezért ellenük kifogást nem emelünk.

Tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 96 500-000 • cím: H-9021 Győr, Árpád út 28-32. • e-mail: titkarsag@eduvizig.hu
• honlap: www.eduvizig.hu

1

Ir. Koroknai András - 2026.07.08. 16:00:55



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szöke László polgármester
részére

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04493-2/2026.
Ügyintéző: Farkas Friderika
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.
Hiv. szám: H1/1206-5/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegyeshalom nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
névében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető helyett

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu