

## ELŐTERJESZTÉS

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. december 16-i ülésére

**Tárgy:** A Hegyeshalom rendezési terv módosítása a (Rp.I.116-38.).

A rendezési terv módosítás az alábbiakra terjedt ki:

1. az egykori ipari parki terület 2601/1 hrsz.-ú földrészletének 42 ha nagyságú területét gazdasági általános, 32 ha nagyságú területét vegyes, településközpont övezetbe sorolja.
2. a 2601/1 és 2602 hrsz.-ú földrészletek délnyugati határán vezető, majd a 2601/1 hrsz.-ú földrészletet kettéosztó tervezett települési mellékút szakasza törlésre kerül.
3. A 2601/1 hrsz.-ú földrészletet kettéosztó tervezett védelmi rendeltetésű erdő megszüntetésre kerül, helyette a 0406/10 hrsz.-ú, erdőként lejegyzett, közlekedési területbe sorolt földrészlet kerül erdőterületi besorolásba.
4. Az 1501 jelű országos mellékút tervezett szakasza törlésre kerül.

Az Rp.I.116-38. munkaszámú rendezési terv módosítása a képviselő-testülettel egyeztetésre került.

A 314/2012.(XI.8) Korm rendelet 39.§. (2) bekezdése értelmében megismerte a módosításra beérkezett véleményeket és a 186/2021.(XI.30.) önkormányzati határozatában döntött a vélemények elfogadásáról illetve el nem fogadásáról, és a véleményezési szakasz lezárásáról, valamint a végső szakmai vélemény megkéréséről.

A településtervező a végső szakmai véleményezésre összeállította a rendezési terv módosításához szükséges dokumentációt, mely megküldésre került a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész részére.

A 2021. december 10-én kelt GY/15/289-12/2021. sz. levelében az állami főépítész megadta végső szakmai véleményét, melyben „A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emel, azzal a kiegészítéssel, hogy a tervlapokon szereplő **„védett növények élőhelye terület”, meghatározást ki kell egészíteni, a tervlapon és a szöveges részben is fel kell tüntetni, hogy ezen területen építményt elhelyezni nem lehet.** Ezt a kiegészítést a településtervező a tervlapokon és a szöveges részbe is feltüntette.

Véleményében emlékeztet a kormány rendeletben leírtak betartására, valamint az elfogadott rendelet közzétételének szabályaira.

Javaslom a képviselő-testületnek, hogy az állami főépítész végső szakmai véleményét figyelembe véve fogadja el az Rp.I.116-38. munkaszámú településrendezési terv módosításban szereplő módosító rendeletet.

Benitsch István  
vezető főtanácsos

## **„Tervezet”**

### **Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének ..... (XII. ....) önkormányzati rendelete**

#### **a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010.(VI.25.) rendelet módosításáról**

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A rendelet)*

„g) az SZ-J1/7/2M jelű, Rp.I.116-38 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./7/2M (Egykori ipari park területe) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című,”

*(tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.)*

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A rendelet)*

„i) az SZ-J2/3M jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (Külterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv) című terv j) pontban meghatározott mellékleten módosítással érintett terület kivételével,”

*(tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.)*

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

*(A rendelet)*

„j) az SZ-J2/4M jelű, Rp.I.116-38 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv II. (Külterület) fedvény (továbbiakban: SZ-J2 terv) című”

*(tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.)*

#### **2. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

*(Kötelező szabályozási elemek)*

„j) a be nem építhető teleksáv”

#### **3. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A be nem építhető teleksáv jellel jelölt területen építmény nem építhető, kivéve az út, út műtárgyai és tartozékai, valamint a nagysebességű vasútvonal és annak műtárgyai és tartozékai.”

#### 4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 18. § c) pontja a következő cd) alponttal egészül ki:

***(Beépített és beépítésre szánt terület***

***Gazdasági terület)***

„cd) általános gazdasági Gált”

#### 5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési hely határa a 7. melléklet, valamint az SZ-J1 terv szerint meghatározott, kivéve, amennyiben a részletes övezeti előírások másként rendelkeznek.”

#### 6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A  $Vt \frac{SZ|80|10}{18,0| - | - 2000}$  jelű övezetben

a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott építmények építhetők.

b) övezeti előírások:

ba) beépítési mód: szabadon álló

bb) az építési hely határa: SZ-J1 terv szerint azzal, hogy telekalakítás esetén SZ-J1 terv szerint akként, hogy ahol az nem jelöli, ott a 7. melléklet előírásai szerint

bc) megengedett legnagyobb beépítettség: 80% azzal, hogy lakó rendeltetés esetén 50%. Az övezet területén legfeljebb 1200 lakás alakítható ki.

bd) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 10% azzal, hogy lakó rendeltetés esetén 20%

be) megengedett legnagyobb épületmagasság: 18 m azzal, hogy az övezet területének legfeljebb 10%-nyi területén kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetés esetén 40 méter

bf) alakítható legkisebb telekterület: 2 000 m<sup>2</sup>

bg) az övezet SZ-J1 terven telken belüli kötelező fásítás jellel jelölt helyén takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani.

bh) az övezet SZ-J1 terv megtartandó növényzet jellel jelölt területén a kialakult növényzetet fenn kell tartani.

bi) az övezet területén háztartási méretűnél nagyobb új naperőmű csak épületen helyezhető el.”

#### 7. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:)  
„d) általános gazdasági”

## 8. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel egészül ki:

### „20/A. Általános gazdasági terület

## 38/A. §

(1) A Gált jelű övezetben gazdasági célú ipari, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el, figyelemmel a részletes övezeti előírásokra.

(2) A részletes övezeti előírásokat a 11. melléklet tartalmazza.”

## 9. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontjában meghatározott melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

## 10. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 8. mellékletében a

$$\begin{array}{c} \text{Gksz} \quad \text{SZ} \begin{array}{|c|c|c|} \hline 50 & 30 & \\ \hline \end{array} \\ \hline 12,5 \mid 100 \mid 100 \mid 10000 \end{array}$$
 jelű övezet, valamint az arra vonatkozó előírás helyébe a

$$\begin{array}{c} \text{Gksz} \quad \text{SZ} \begin{array}{|c|c|c|} \hline 60 & 20 & \\ \hline \end{array} \\ \hline 16,0 \mid - \mid - \mid 5000 \end{array}$$
 jelű táblázat lép ezen rendelet 1. melléklete szerint.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet ezen rendelet 2. melléklete szerinti 11. melléklettel egészül ki.

## 11. §

Ez a rendelet 2021. december 18-án lép hatályba.

## 12. §

E rendelet 6. §-a az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 28. sora szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás mezőgazdasági termelő, feldolgozó létesítmények kivitelezésének megkezdését követő napon lép hatályba.

## 13. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. § i) bekezdésében meghatározott SZ-J2/3M jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (Külterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv) című mellékletén a jelen rendelet 4. mellékletén módosítással érintett területre vonatkozó rendelkezés.

Szőke László  
polgármester

Dr. Gáli Péter  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2021. .... napján kihirdetésre került.

Dr. Gáli Péter  
jegyző

		$G_{ksz} = \frac{SZ 60 20}{16,0 -   - 5000}$
Az építési hely	elhelyezkedése határa	szabadon álló SZ-J1 terv szerint azzal, hogy telekalakítás esetén SZ-J1 terv szerint akként, hogy ahol az nem jelöli, ott 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	60%
	legkisebb zöldfelület %	20%
Épület	legnagyobb épületmagasság	16,0 m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	- 5000 m <sup>2</sup>
Egyéb		az övezet SZ-J1 terven telken belüli kötelező fásítás jellel jelölt helyén takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani az övezet SZ-J1 terv megtartandó növényzet jellel jelölt területén a kialakult növényzetet fenn kell tartani az övezet területén háztartási méretűnél nagyobb új naperőmű csak épületen helyezhető el.

		$\begin{array}{r} \text{Gált} \quad \text{SZ}   70   25 \\ \hline 16,0   -   -   5000 \end{array}$
Az építési hely	elhelyezkedése határa	szabadon álló SZ-J1 terv szerint azzal, hogy telekalakítás esetén SZ-J1 terv szerint akként, hogy ahol az nem jelöli, ott 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	70%
	legkisebb zöldfelület %	25%
Épület	legnagyobb épületmagasság	16,0 m azzal, hogy az övezet területének legfeljebb 10%-nyi területén a technológiai építmény magassága ezt az értéket 5 m-rel meghaladhatja
Legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	- 5000 m <sup>2</sup>
Egyéb		<p>az övezet SZ-J1 terven telken belüli kötelező fásítás jellel jelölt helyén takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani</p> <p>az övezet SZ-J1 terv megtartandó növényzet jellel jelölt területén a kialakult növényzetet fenn kell tartani</p> <p>az övezet területén háztartási méretűnél nagyobb új naperőmű csak épületen helyezhető el</p>

**a 17/2021.(XII.17.) önkormányzati rendelethez**



**a 17/2021.(XII.17.) önkormányzati rendelethez**