HEGYKŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő: Hegykő Község Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. ÁPRILIS

HEGYKŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

SCHLITT RENÁTA OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2025. ÁPRILIS

Megrendelő: Hegykő Község Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ... 4
1.1. ELŐZMÉNYEK ... 5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA ... 6
1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK ... 9
1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE ... 12
1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ... 13
1.6. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ... 13
1.7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT ... 14
1.7.1. Hatályos településrendezési eszközök ... 14
1.7.1.1. Településszerkezeti terv ... 14
1.7.1.2. Helyi építési szabályzat ... 15
1.7.2. Hatályos településképi rendelet ... 18
1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA ... 19
1.9. KÖRNYEZETÁLLAPOT-JELLEMZŐK ... 19
1.10. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE ... 20
1.11. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA ... 20
1.12. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ... 21
1.13. KÖZMŰVEK ... 22
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ... 23
2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA ... 24
2.1.1. Településszerkezeti terv ... 24
2.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv ... 25
2.2. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE ... 27
2.3. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT ... 27
2.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ... 28
2.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT ... 28
2.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK ... 28
2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ... 29
2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ... 30
2.8.1. Térségi területfelhasználások ... 30
2.8.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások ... 30
2.8.3. Országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások ... 32
2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ... 48
2.10. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ... 49
2.10.1. A megvalósítandó alternatíva kiválasztásának szempontjai ... 49
2.10.2. A kulturális örökségre, a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára gyakorolt hatások bemutatása ... 49
2.10.3. Intézkedések meghatározása ... 51
2.10.4. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra ... 51
2.10.5. Összefoglaló ... 52
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ... 53
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE ... 54
3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE ... 57
MELLÉKLETEK ... 60
1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ... 61
2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU) ... 62

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Hegykő Község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása **két módosítási indítványt tartalmaz,** melyek területileg Hegykő belterületén belül helyezkednek el. Az 1. módosítás célja a 224/3 hrsz-ú ingatlanon álló Tűzoltószertár hasznosítása, fejlesztése érdekében a szabályozási környezet pontosítása. A 2. módosítás célja a Kertekalja utca – Tó utca – Forrás utca – Fürdő utca által határolt tömbben a kötelezően kialakítandó telekhatárok pontosítása a meglévő telekhatárok figyelembevételével. A módosítások alapvetően nem eredményeznek jelentős változást a település szerkezetében, nem járnak a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával, nem járnak új beépítésre szánt terület kijelölésével.

Hegykő Község hatályos településrendezési eszközei, - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- *Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 156/2022. (XII.20.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről*
- *Hegykő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete a Hegykő Község Helyi Építési Szabályzatáról*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos településrendezési terveinek módosításának szándékára vonatkozó **településfejlesztési döntését a 131/2024. (XI.14.) határozatában** fogalmazta meg *(1. melléklet).* A módosítás során várhatóan a településszerkezeti terv és a szabályozási terv változik.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja* alapján **egyszerűsített eljárásként** kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az véleményezési szakasz E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testülete *a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairólszóló 9/2017. (VI. 29.) számú rendeletben* rögzítette, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt, mely során a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda a megküldött véleménye alapján szükségesnek tartotta a környezeti értékelés elkészítését az épített környezet tekintetében. A további érintett államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően jelen dokumentáció alátámasztó munkarészeként az ÁFI véleményében megfogalmazott tartalmi követelményeknek megfelelően került kidolgozásra a települési környezeti értékelés.

Jelen dokumentáció a Korm.rend. szerinti véleményezési szakasz lefolytatásához készült anyag, melyet az E-TÉR felületen és a helyben szokásos módon a partnerek véleményezhetnek.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE IRÁNYULÓ SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességégével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárási szakasz az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* előírásai alapján megtörtént. Az alábbi táblázatban ismertetésre kerül a megkeresett államigazgatási szervek listája, illetve összegzésre kerülnek a beérkezett válaszok:

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám/ Dátum	Ügyintéző
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően, a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	GY/41/00233-2/2025 (2025.01.23.)	Kalmár Dorotea
ÉSZREVÉTEL Az érintett ingatlanok nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, nem érintenek egyedi tájértéket. A módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek. Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.			
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően	FHNPI/103-2/2025 (2025.01.28.)	Keresztes Kristóf
ÉSZREVÉTEL Megállapítja, hogy a tervezett módosítás védett természeti területet, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet, így környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.			
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	GY/NEF/00078-2/2025. (2025.01.20.)	Sárköziné Sostarics Katalin
ÉSZREVÉTEL Környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.			
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	30408/283-3/2025.ált. (2025.01.30.)	Hipságh Zsolt

Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály			
ÉSZREVÉTEL Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból <u>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</u>			
Hegykői Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	HK/198-4/2025. (2025.01.30.)	dr. Jakab Zsolt
ÉSZREVÉTEL Környezet- ás természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, <u>környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</u>			
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően	GY/15/00121-2/2025. (2025.01.22.)	Millei Alíz
ÉSZREVÉTEL Tekintve, hogy a módosítással érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert a kulturális örökség szempontjából különleges, emiatt a **<u>környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja</u>**. A környezeti értékelést az alábbi tartalommal kéri kidolgozni: 1. alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását 2. a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; 3. szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, 4. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra Véleménye szerint a környezeti értékelést kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.			
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelemre kiterjedően	GY/37/00091-2/2025. (2025.01.16.)	Makra Ágnes
ÉSZREVÉTEL A tervezett módosítás nem érint termőföldet, így megállítja, hogy <u>nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében</u>.			
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	12014/2025 (2025.01.15.)	Panykó Mihály
ÉSZREVÉTEL Tekintettel arra, hogy a módosítás a Tfvt. alapján termőföldnek nem minősülő fölrészleteket érint, illetve csak a szabályozási terv pontosítása történik, termőföldvédelmi szempontból <u>környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</u>			
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	BP/FNEF/00409-2/2025. (2025.01.28.)	Szabóné Elekes Éva
ÉSZREVÉTEL			

Tájékoztat, hogy a település területén az alábbi természetes gyógytényező található:

- Gyógyvíz:
  Hegykő B-5 OKK számú kút – (külső, fürdési célú)
  Engedély száma: KEF/23215-4/2014.

Az 1; 2 módosítási indítvány területe a Hegykő B-5 OKK számú kút közös „A" és „B" hidrogeológiai védőidomának felszínre vetített területén található. Emiatt felhívja a figyelmet, hogy a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembevétele szükséges.

Környezeti értékelés elkészítését nem kéri.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	BP/2602/00058-2/2025 (2025.01.22.)	Dr. Tóth János Attila, Király Judit

ÉSZREVÉTEL

Az alábbi megjegyzéssel nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását:

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint Hegykő település része a [30470] azonosító számú Fertő / Neusiedlersee kultúrtáj megnevezésű világörökségi helyszínnek. A 2011. évi LXXVII. tv előírásait a tervezett módosítások során figyelembe kell venni, azok kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a fentiekben hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell. A hatályos jogszabályok betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli.

A módosítással érintett 2. terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (24188 azonosítójú lelőhely). Amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	kémiai biztonságra kiterjedően	HK/190-2/205 (2025.01.21.)	Czékus Miklós

ÉSZREVÉTEL

Nem azonosítottak olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így környezeti vizsgálat elvégzését nem tartják szükségesnek.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	30408/577-1/2025.ált. (2025.07.27.)	Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.

ÉSZREVÉTEL

A dokumentumban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módsítás iparbiztonsági szempontokat nem érint. Környezeti értkelés elkészítését nem kéri.

A megkeresésre adott válaszok alapján egyik illetékes államigazgatási szervek közül a Győr-Moson-Sopron Vármegyeik Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda szükségesnek tartja a települési környezeti értékelés elkészítését kiemeletek az épített környezetre és a kulturális örökség védelmére vonatkozóan. Ennek megfelelően a Képviselő-testület dönt arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan a kért tartalommal készített települési környezeti értékelést.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A módosítási területek Hegykő közigazgatási területén belül, belterületen helyezkednek el.

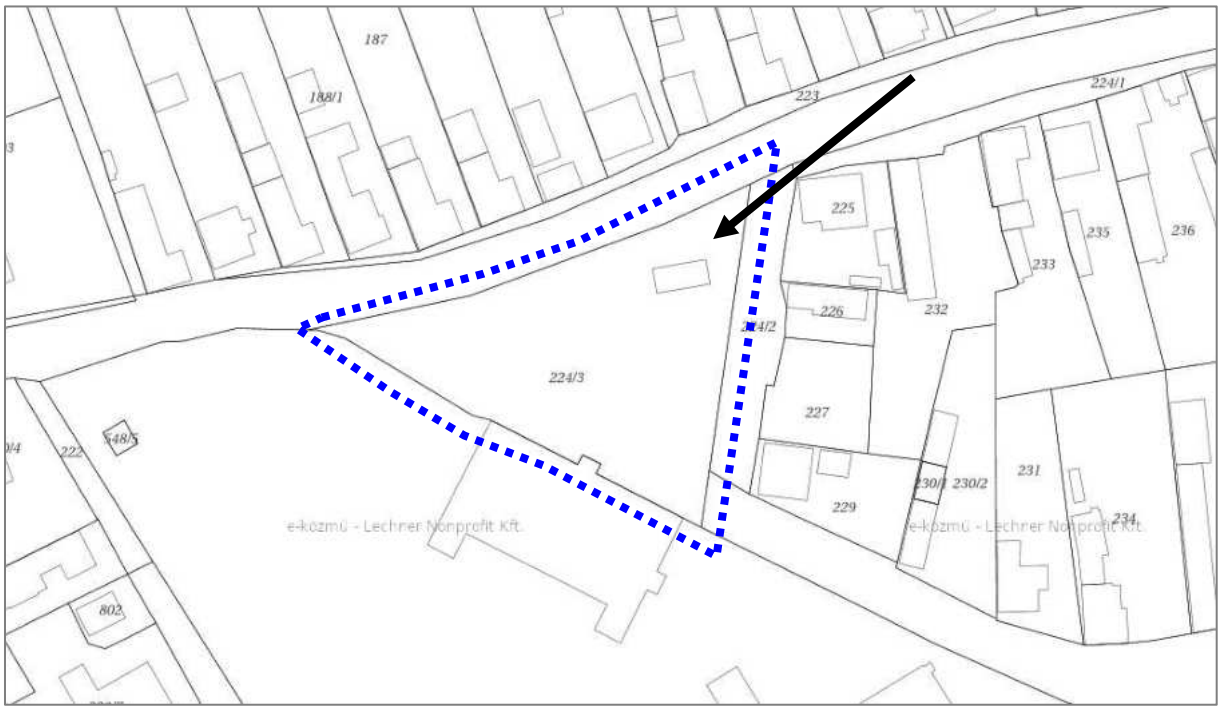
A módosítási területek Hegykőn belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: Google Earth)

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 1. módosítási terület a Kossuth Lajos u. és a Szent Mihály u. kereszteződésénél található „öreg tűzoltószertárt” és annak környezetét foglalja magába. Az épületben jelenleg

vendéglátóegység működik. Szomszédságában közkert, sportcsarnok és lakóterületek találhatók. A módosítás a tűzoltószertár közvetlen környezetét érinti a területen belül.

Az 1. módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)

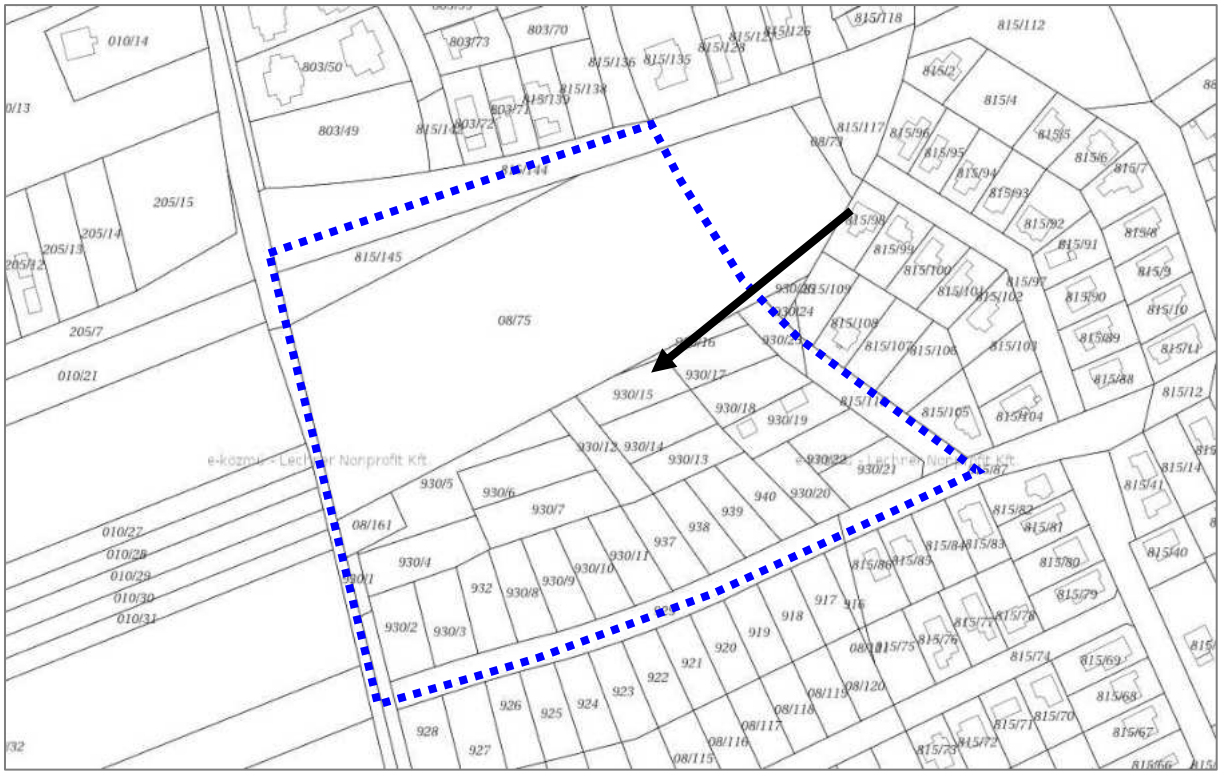


Az 1. módosítással közvetelnül értitett ingatlanok alaptérkéi állapota (forrás: E-közmű)

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítási terület célja a Kertekalja utca – Tó utca – Forrás utca – Fürdő utca által határolt tömböt foglalja magában. A terület jelenlegi használata szerint szántóterület, tervezetten az északi irányból szomszédos területekhez hasonlóan kertvárosias lakóterületként kívánják hasznosítani. A módosítás a 930/15 hrsz. ingatlan közvetlen környezetét érinti a területen belül.

A 2. módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)

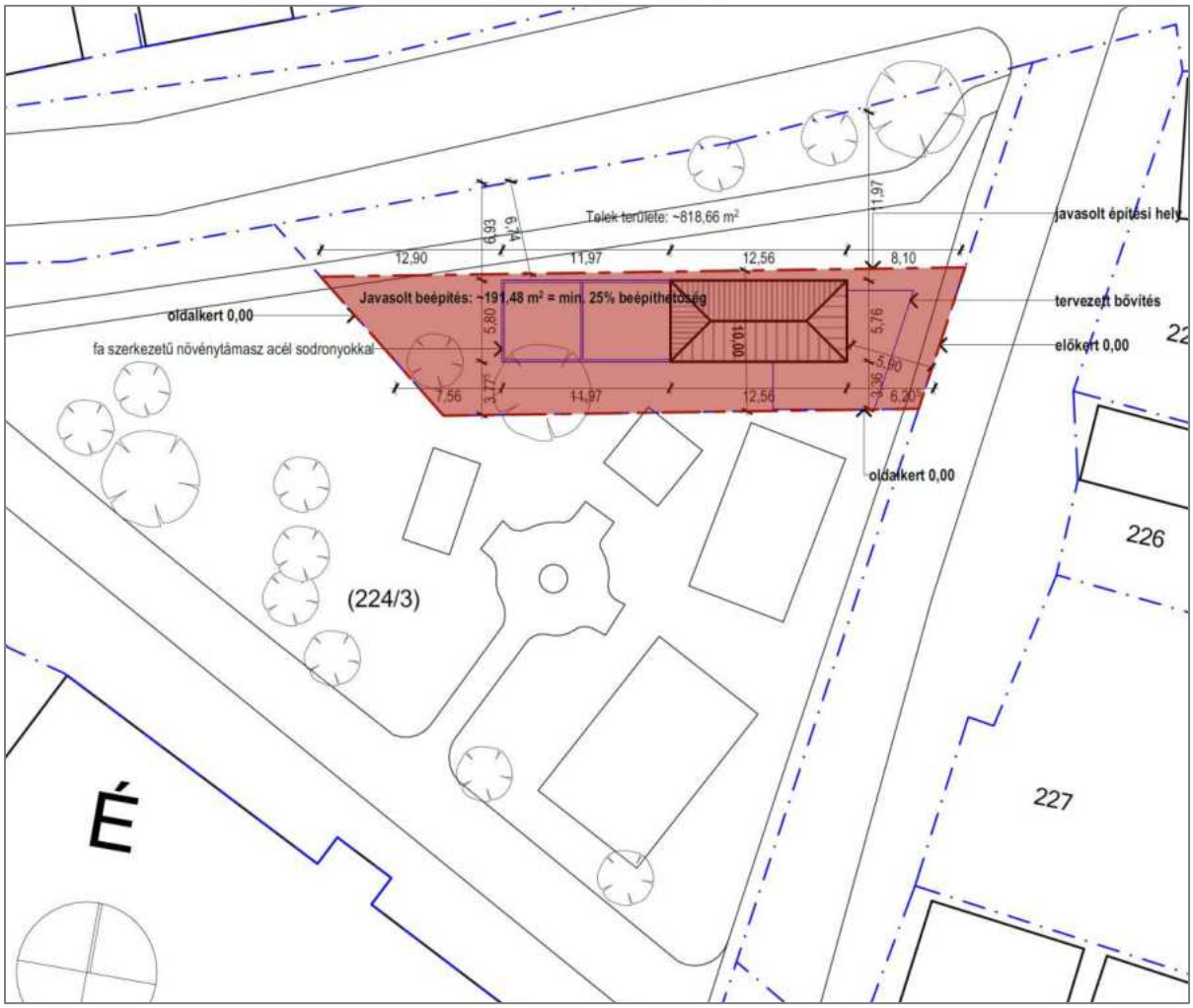


A 2. módosítással közvetelnül értitett ingatlanok alaptérkéi állapota (forrás: E-közmű)

1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 1. módosítás célja, hogy az „öreg tűzoltószertár” épületében, a kerékpárút mellett működő vendéglátó egység működéséhez szükséges szabályozási környezet pontosítása. A kisméretű épületben vendéglátó funkciójú szolgáltatás működik, az épület adottságaihoz és a környezethez kapcsolódóan, megfelelő kialakítással, külső terasszal. Az épület kis méretéből fakadóan egyes tárolási funkciók az épület mellet kaptak helyet a napi működés során. Tulajdonos szándéka, az üzemeléshez szükséges tárolófelületeket takartan elhelyezni az épület mellett. A részletes építészeti megoldások még nem kidolgozottak, a módosítás célja egyáltalán a bővítés lehetőségének biztosítása a telekhatárok és az építési hely pontosításával. Az alábbi helyszínrajz mutatja a tervezett fejlesztéseket, új beépítések helyét:



Tervezett helyszínrajz
(Forrás: Kerékbár Hegykő, Beépítési Vázlat, archi.doc építésziroda kft. 2025.01.07.)

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

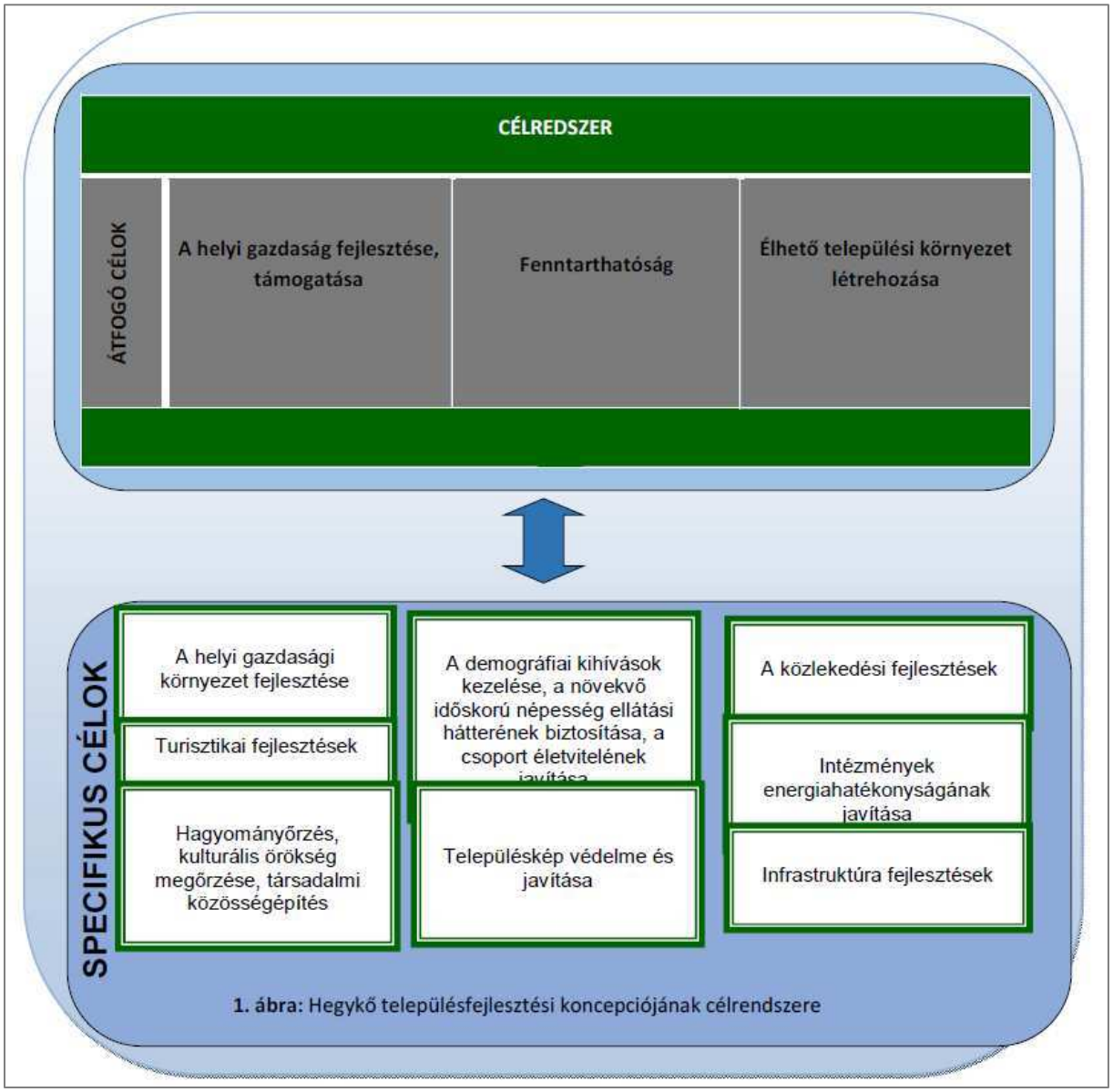
A 2. módosítás célja, hogy a terület tervezett kertvárosisas lakóterületként történő hasznosítása, a telkek kialakítása megvalósíthatóvá váljon, azzal, hogy a tervezett (szabályozási terven kötelező elemként rögzített) telekalakítás felülvizsgálatra kerül a meglévő telehatárok figyelembevételével. A módosítással a 930/15 hrsz-ú ingatlan tervezett határa érintett.

1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területrendezési követelmények az Alátámasztó javaslat 2.8. A területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása című fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra a megfelelőség igazolása mellett.

1.6. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a …/2022. (XII…) számú határozatával fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját. A TFK-ban megfogalmazott céloknak léptékéből fakadóan nem mond ellent jelen módosítás, a koncepcióban szereplő célok megvalósíthatóságára nincs hatása jelen módosításnak.



A TFK-ban szereplő célrendszer (Forrás: Hegykő, TFK, 2022)

1.7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

1.7.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Hegykő Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

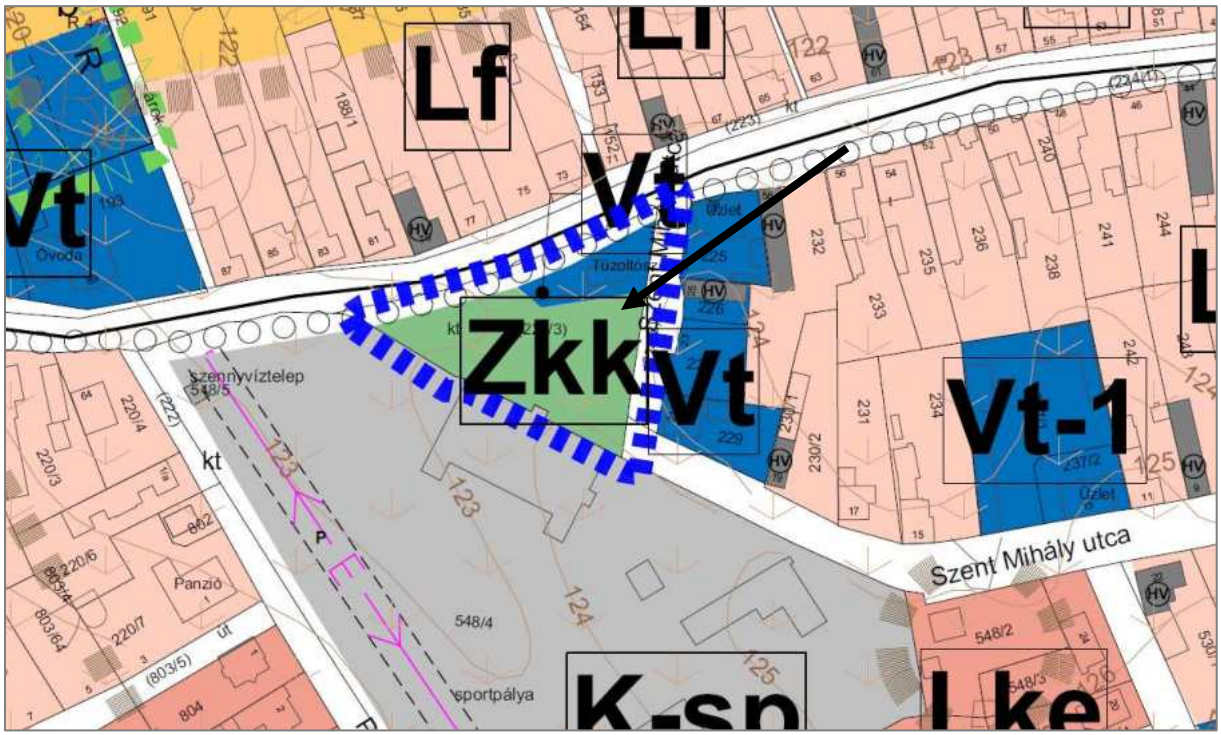
- *Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 156/2022. (XII.20.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről*
- *Hegykő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete a Hegykő Község Helyi Építési Szabályzatáról*

A településrendezési eszközök elfogadásuk óta jelenleg módosulnak először.

1.7.1.1. Településszerkezeti terv

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

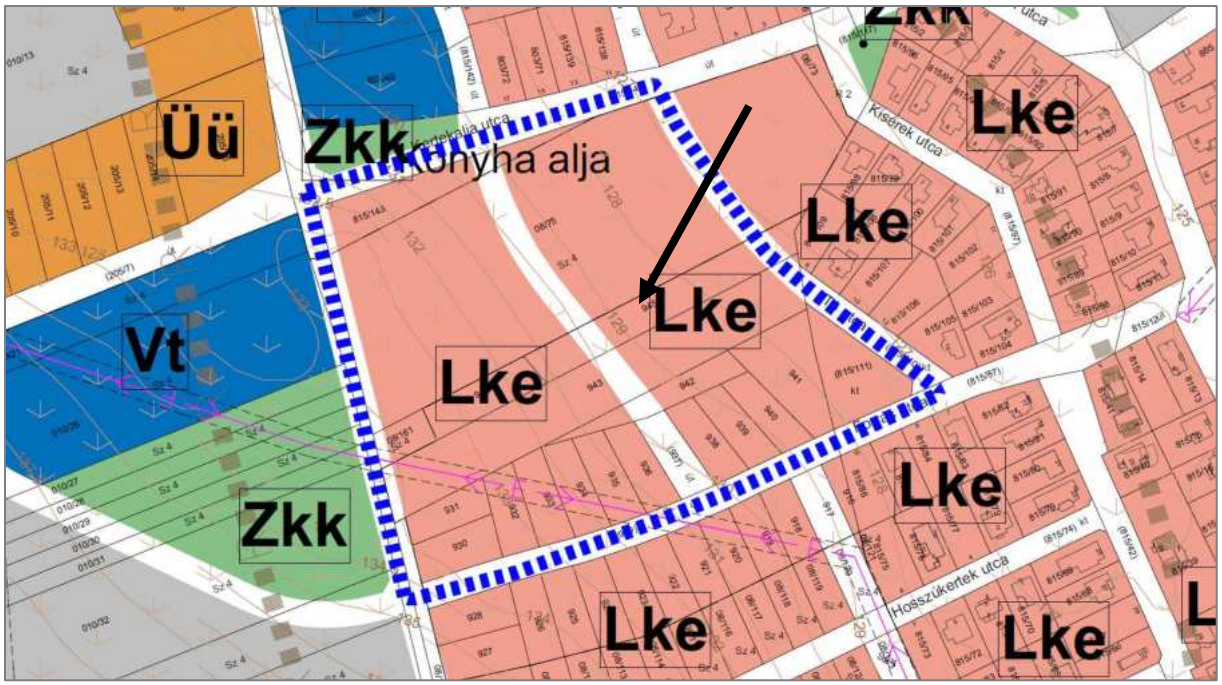
Az 1. módosítással érintett terület településközponti vegyes terület, valamint zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt a településszerkezeti terven. A területet északi irányból falusias lakóterületekkel, déli, délnyugati irányból különleges beépítésre szánt sportterülettel, keleti irányból pedig településközpont területekkel szomszédos. A terület tájképvédelmi terület övezetével, valamint vízminőségvédelmi területtel érintett. További védelmi és korlátozó tényezők nem érinti a területet a településszerkezeti terv alapján.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből, jelölve az 1. módosítási területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítással érintett terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt a településszerkezeti terven. A területet déli és keleti irányból szintén kertvárosias lakóterületek ölelik körbe. Északi irányból zöldterület, településközpont terület és kertvárosias lakóterület vegyesen határolja a módosítással érintett tömböt. Nyugati irányból településközponti vegyes területtel és zöldterülettel határos. A terület tájképvédelmi terület övezetével, valamint vízminőségvédelmi területtel érintett. További védelmi és korlátozó tényezők nem érinti a területet a településszerkezeti terv alapján.

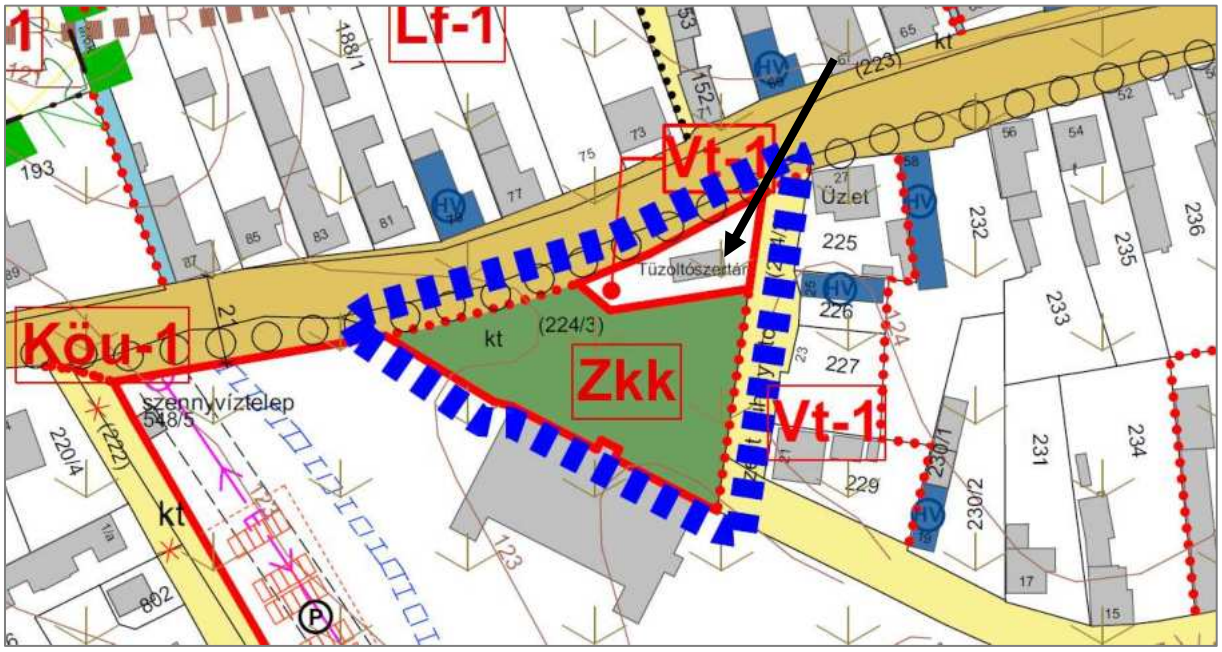


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből, jelölve a 2. módosítási területet

1.7.1.2. Helyi építési szabályzat

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Vt-1 jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorolja a módosítással közvetlenül érintett területet.



Kivonat a hatályos külterület szabályozási tervből, jelölve az 1. módosítási területet

Vt-1 építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„21. A településközpont vegyes (Vt) területre vonatkozó részletes előírások

28. § *(1) A településközpont vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt, – a település központi funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) Az övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

c) lakó,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport.

(3) Vt-1 övezet telkein

a) az előkert mérete 5,0 m,

b) a hátsókert mérte 6,0 m,

c) telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. (…)

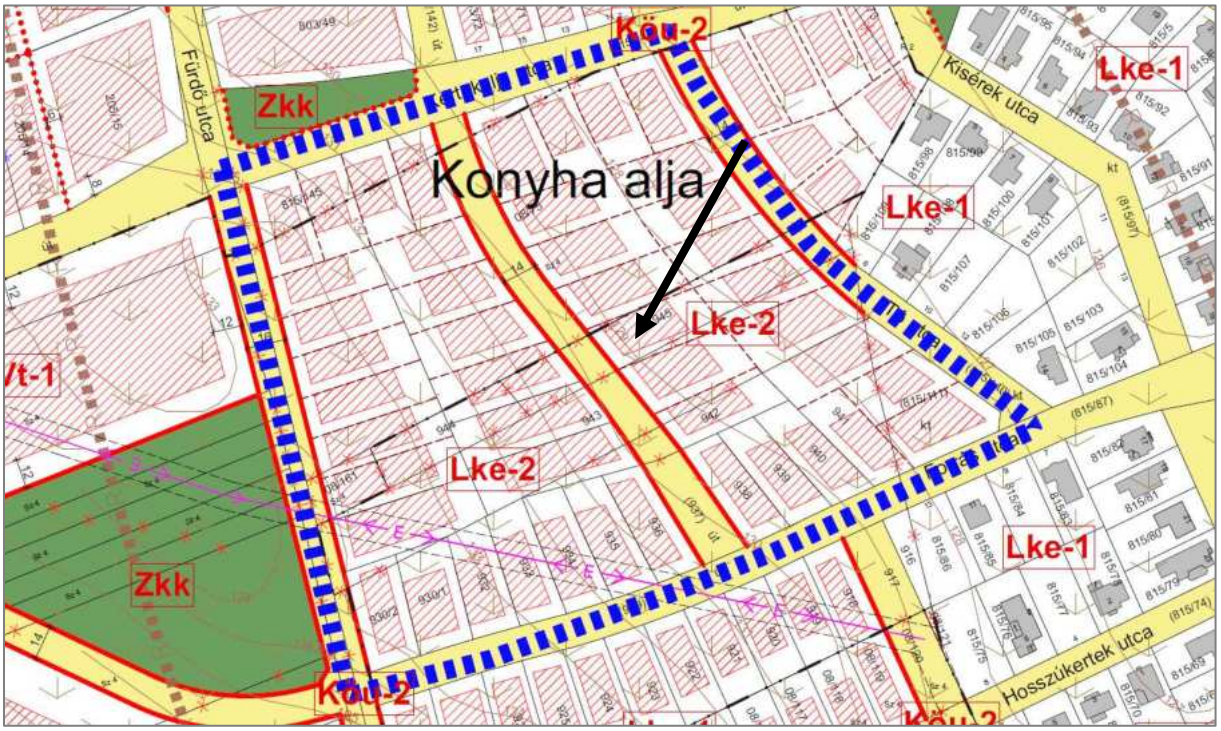
(6) Vt-1 és Vt-2 övezet telkein az udvari épületszárnyak között legalább 6,0 m tartandó, zártsorú beépítést megszakító oldalkert a tényleges épületmagasságnak megfelelő távolság, de legalább 3,0 m legyen."

A HÉSZ 3. melléklete alapján az alábbi telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak a Vt-1 építési övezet telkeire:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	Z	400	20	60	5,0	20

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja a módosítással érintett területet.



Kivonat a hatályos külterület szabályozási tervből, jelölve a 2. módosítási területet

Lke-2 építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„19. A kertvárosias lakóterületre (Lke) vonatkozó részletes előírások

26. § *(1) A kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke övezeti jellel jelölt, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes építési övezet, mely elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális,

e) szállás jellegű, és

f) sport

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben nem helyezhetők el üzemanyagtöltők és egyéb gazdasági építmények.

(5) További egy fő rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületben maximum 25 m² nettó alapterülettel helyezhető el.

(…)

(7) Lke-2 építési övezet telkein járműtároló minden esetben különálló épületben is elhelyezhető.”

A HÉSZ 3. melléklete alapján az alábbi telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak a Lke-2 építési övezet telkeire:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-2	O	700	16	25 (saroktelken 30)	4,5	50

1.7.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírja, hogy minden településnek el kell készítenie a településképi arculati kézikönyvét és településképi rendeletét. Ennek megfelelően Hegykő község is elkészítette ezen terveit, dokumentumait.

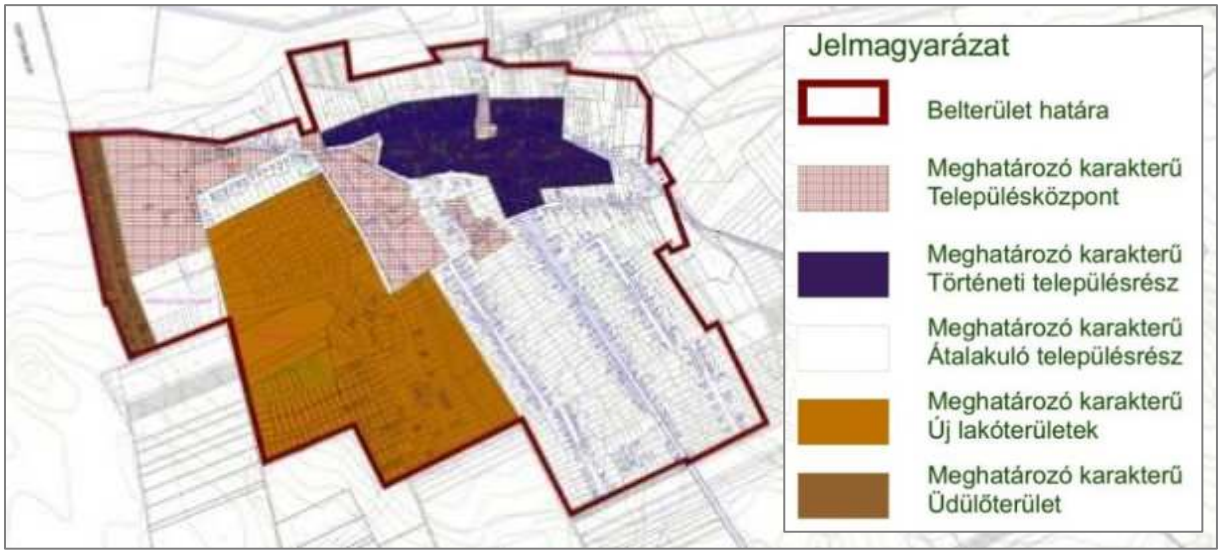
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

A Hegykői Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) leírása alapján segítség kíván lenni: Hegykő település bemutatásával, az örökség megismertetésével és a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánló-útmutató ábrákkal tárja fel az épített környezet szépségeit. Az ajánlások célja nem a tervezési szabadság megkurtítása, uniformizálása, hanem a meglévő, valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása a közösség bevonásával, és az iránymutatás. A település széleskörű bemutatása, az örökségi és védett értékek ismertetése, a település történetének feltárásán túl a TAK-ban meghatározásra kerülnek a településképi szempontból meghatározó karakterű területek, melyekre vonatkozóan ajánlások kerülnek bemutatásra.

A TAK-ban szereplő településképi szempontból meghatározó karakterű területek lehatárolása alapján 1. módosítási terület a „Településközpont”, a 2. módosítási terület az „Új lakóterület” településképi szempontból meghatározó karakterű területen belül helyezkedik el.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Hegykő Község Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a településkép védelméről szóló 16/2017.(XII. 21.) számú önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Tkr.). A Tkr. előírásokat fogalmaz meg a védett területi és egyedi értékekre és építészeti követelményeket szab az új épületek telepítésére vonatkozóan. A Tkr. 3. melléklete alapján – összhangban a TAK-kal – az 1. módosítási terület a „Településközpont”, a 2. módosítási terület az „Új lakóterület” településképi szempontból meghatározó karakterű területen belül helyezkedik el. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelményeket a Tkr. 7.§-a tartalmazza. A településkép védelméről szóló rendeletben foglaltakat a módosítást követően is be kell tartani, a módosítás a rendelettel összhangban van, az abban foglat előírásoknak megfelel.



Kivágat a Tkr. 3. mellékletéből -
Településkép szempontból meghatározó területek lehatárolása Hegykő területén

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 1. módosítási terület nyilvántartott országos (műemléki) védettség alatt álló építészeti értéket, helyi védett építészeti értéket, illetve nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A terület része a [30470] azonosító számú Fertő / Neusiedlersee kultúrtáj megnevezésű világörökségi helyszínnek. A 2011. évi LXXVII. tv előírásait a tervezett módosítások során figyelembe kell venni, mely alapján:

A világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéket, a várományos helyszín kiemelkedő értéket hordoz, amelyet - a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban - mindenki köteles megóvni.

A világörökségi és a várományos terület védelme és fennmaradását szolgáló, értékőrző használata közérdek, amely - összhangban a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettségből fakadó kötelezettségeikkel - az állami és önkormányzati szervek, az egyházi jogi személyek, a társadalmi és egyéb szervezetek, illetve a természetes személyek együttműködésével valósul meg.

A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos területet az Egyezménnyel összhangban, annak egyetemes és nemzeti értékeit megőrizve és a köz érdekét szolgálva kell használni, bemutatni, fenntartható módon fejleszteni vagy szükség szerint helyreállítani.

A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos terület használata egységes kezelési elvek alapján, átláthatóan, a világörökségi címhez méltó módon történhet. A helyszínnek meg kell őriznie eredeti értékeit, egységes látképét, történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenését különösen a - nappali és éjszakai - látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében. A használat nem veszélyeztetheti a helyszín hitelességét, sértetlen fennmaradását és integritását, továbbá nem eredményezheti a világörökségi értékek károsodását.

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítási terület nyilvántartott országos (műemléki) védettség alatt álló építészeti értéket, helyi védett építészeti értéket nem érint. A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a 24188 azonosítójú régészeti lelőhelyet érinti.

A módosítások a város épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a módosítás.

1.9. KÖRNYEZETÁLLAPOT-JELLEMZŐK

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése során alkalmazandó részletszabályokat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.*) 4-5. §-a írja elő. A szükségesség eldöntése során figyelembe veendő szempontokat a Korm.rend. 2. melléklete tartalmazza.

Az eljárás korábbi szakaszában a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő érintett közigazgatási szervek véleményének kikérése megtörtént a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességének témakörében. Az eljárási szakasz keretében az illetékes Állami Főépítészi Iroda kérte a települési környezeti értékelés elkészítését az szakterületét érintő (épített örökség védelme) témájában, ennek megfelelően jelen dokumentum 2.10. Települési környezeti értékelés fejezete tartalmazza azt.

A módosítás következtében a területeteken jelentős változások nem történnek, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csupán a területek használatát segítő kisebb pontosítások történnek jelen eljárás során. Előzetesen nem várható, hogy a területen a jelenlegi használatból adódó környezeti hatások mellett újabb, jelentősen negatív környezeti hatások jelentkeznek.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Hegykő község településrendezési eszközeinek módosítása örökségvédelmi, környezet- természet és tájvédelmi szempontból, valamint közművek szempontjából megvalósítható. A módosítás negatív környezeti hatása előzetesen, várhatóan nem jelentős.

1.10. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

A módosítás a település belterületén, beépítésre szánt területen, illetve annak közvetlen szomszédságában történik, kisebb módosításokat jelent, így Hegykő tájszerkezete, a hegykői táj a módosítással közvetlenül nem érintett.

A módosítással érintett területek tájképvédelmi terület övezetén belül helyezkednek el.

A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum). A módosítási területet közvetlenül nem érinti sem országos, sem pedig helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

1.11. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

Hegykő község zöldinfrastruktúra-hálózata a következő elemekből épül fel:

1. Belterületi zöldterületek (szerkezeti jelentőségű közpark, közkert, köztér)
2. Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek
3. Telken belüli zöldfelületek
4. Közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
5. Vízfolyások menti zöldfelületek
6. Általános mezőgazdasági területek (szántó- és gyepterületek)
7. Fasorok, erdősávok
8. Erdőterületek

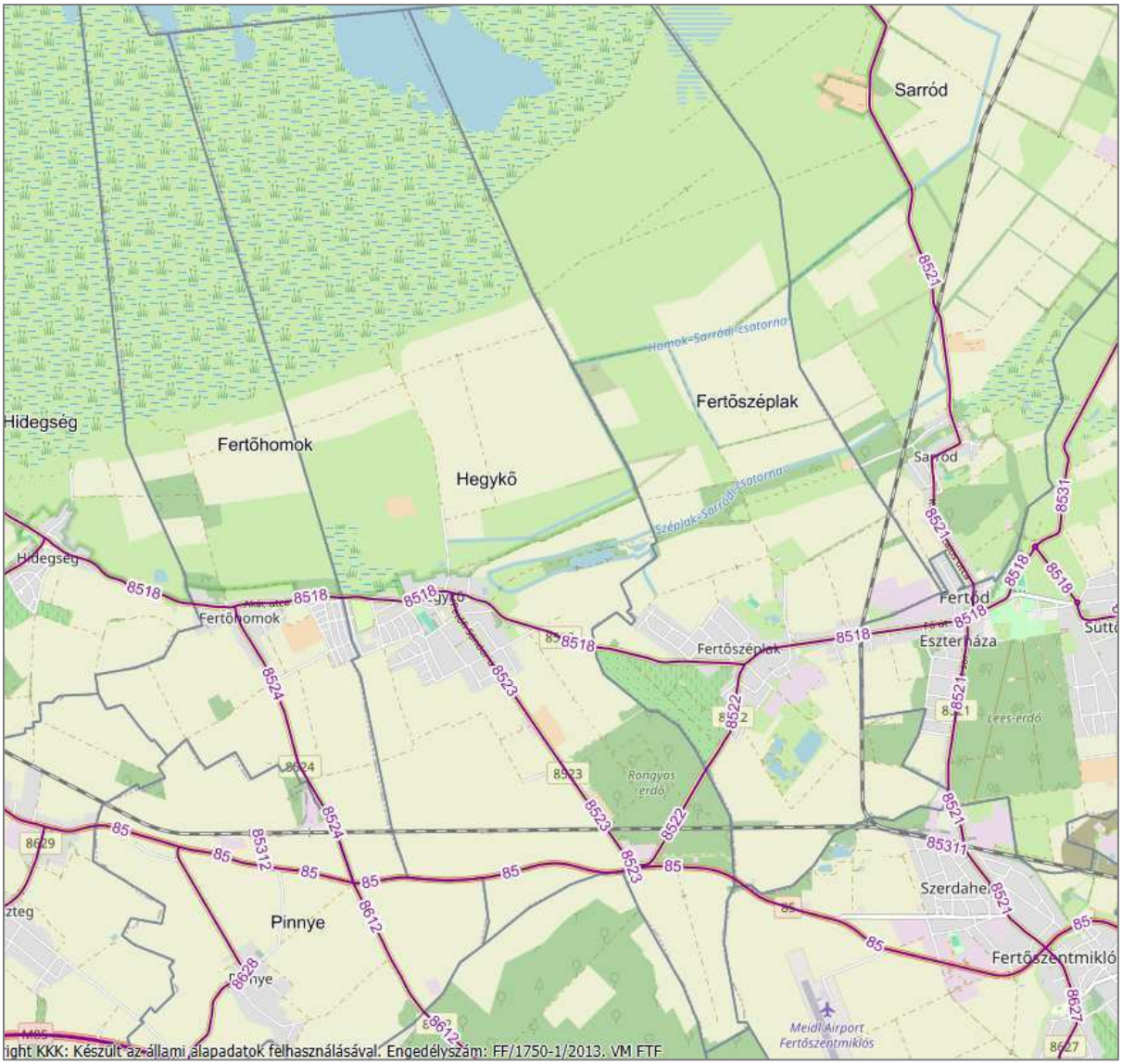
A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva átlagos képet mutat. Ennek megőrzése és esetleges fejlesztése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során.

Az **1. módosítás** a város központjában található közkert szomszédságában álló egykori Tűzoltószertár területét érinti. A módosítás során a meglévő zöldterület érdemben nem érintett, területe a terület és övezethatár pontosodásával kismértékben nő.

A **2. módosítás** a város zöldinfrastruktúra-hálózatát nem érinti.

1.12. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Hegykő közlekedési hálózatának vázát a 8518. j és a 8523. j országos mellékutak adják. Hegykő és környezetének országos közúti közlekedési hálózatát az alábbi ábra mutatja:



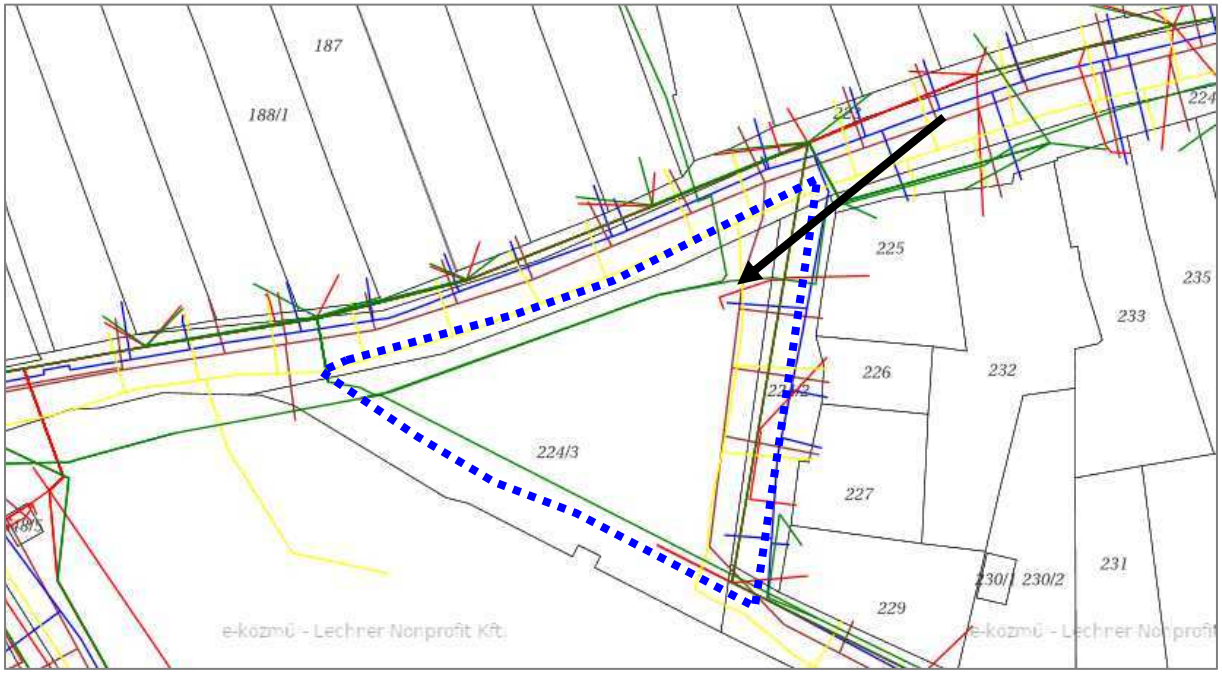
Hegykő országos közút- és vasúthálózati térképe *(Forrás: KIRA, 2024)*

Jelen eljárásban történő módosítások jellemzően Hegykő belterületét vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó részeit érintik. A tárgyalt módosítási ügyek közlekedési területeket csak közvetve érintenek. Az egykori tűzoltószertár területét érintő módosítás során az ingatlan északi határán haladó közlekedési terület pontosításra kerül, annak érdekében, hogy a területen haladó kerékpárút nyomvonala a közlekedési területen belül haladjon. A pontosítás a természetben már meglévő adottságokhoz igazodik, a közlekedési hálózatban változást nem eredményez.

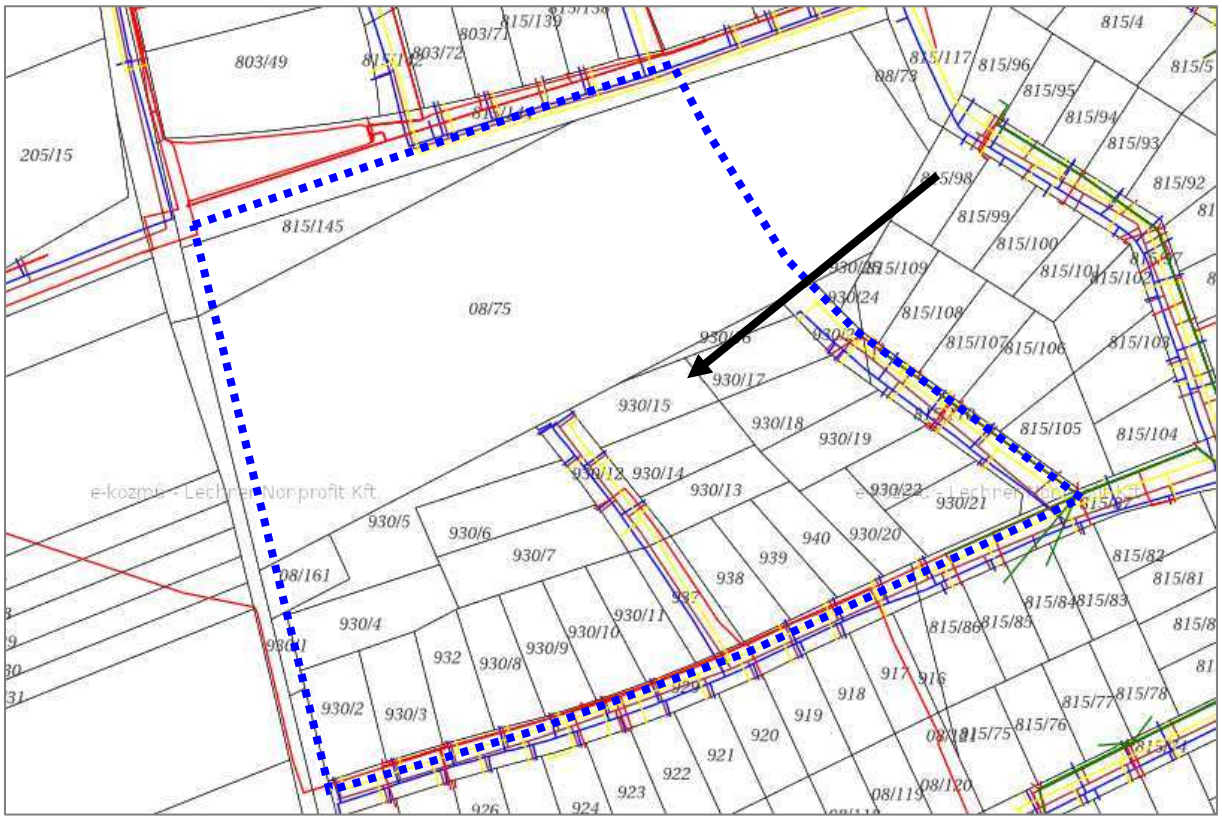
1.13. KÖZMŰVEK

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg is megoldott.

Az alábbi kivágatokon kerül bemutatásra a módosítási területek jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágatokon a piros villamos energia, a kék vízellátás, a sárga szénhidrogén, a zöld távközlés, a bordó vonal a szennyvízelvezetés közműveinek nyomvonalát jelöli.



Az 1. módosítási terület közműtérkép részlete



A 2. módosítási terület közműtérkép részlete

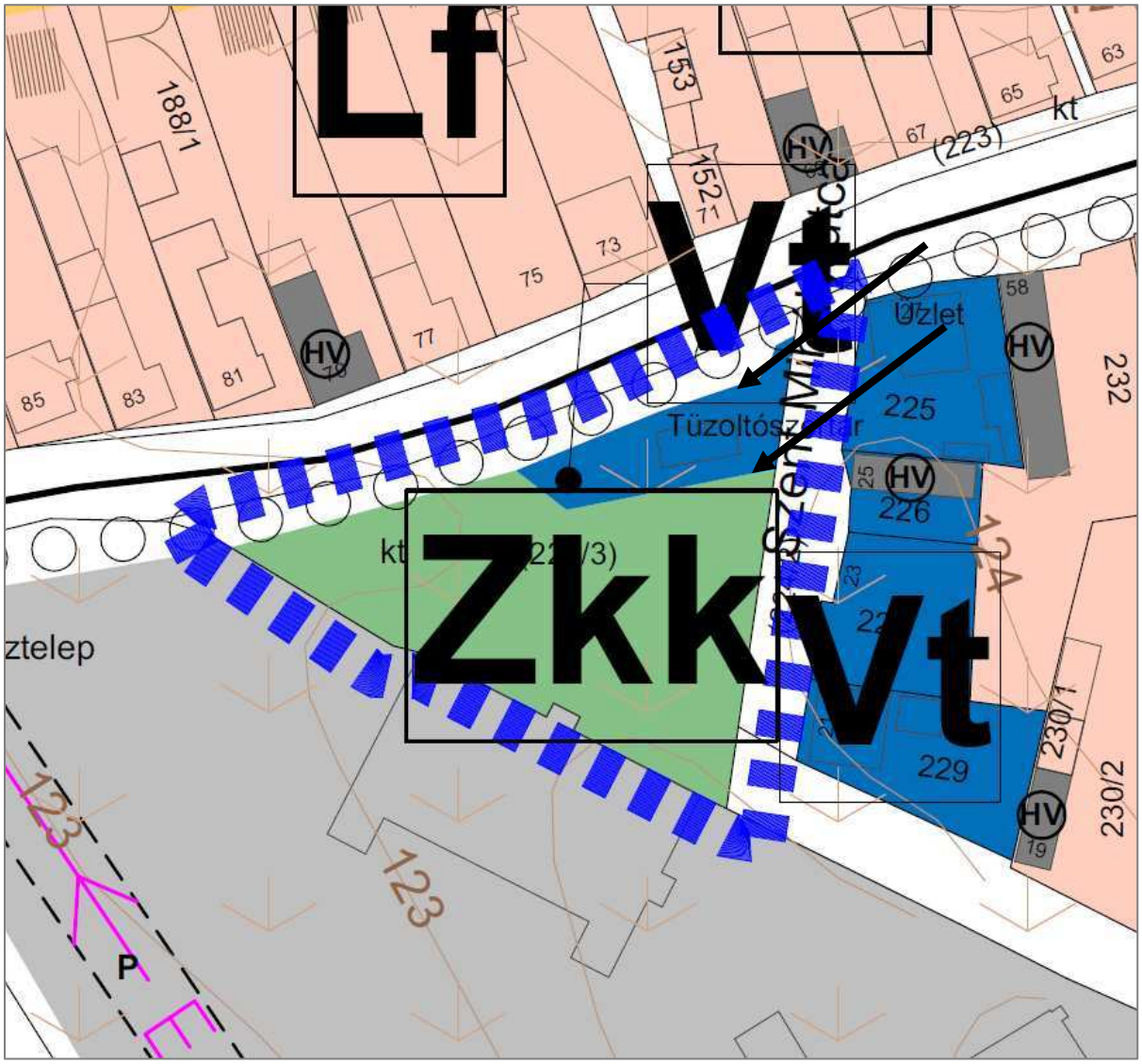
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

2.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A településszerkezeti terven a módosítás során csak kisebb pontosítások szükségesek. Egyrészről a kialakult állapotnak megfelelően a már megépült kerékpárút teljes területét településközponti vegyes terület helyett közlekedési terület területfelhasználási egységbe soroljuk át. Másrészről a tervezett telek déli oldalán a a településközponti terület és a zöldterület közötti határvonalat pontosítjuk úgy, hogy kismértékben nő a zöldfelület. A településszerkezeti tervet egyéb módosításokkal nem érintjük. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből, jelölve az 1. módosítási területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik.

2.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során az egykori tűzoltószertár épületében működő vendéglátóegység működéséhez szükséges tárolókapacitás bővítésének megvalósításának szem előtt tartásával a szabályozási környezet pontosítása történik. A kisméretű épületben vendéglátó funkciójú szolgáltatás működik, az épület adottságaihoz és a környezethez kapcsolódóan, megfelelő kialakítással, külső terasszal. Az épület kis méretéből fakadóan egyes tárolási funkciók az épület mellet kaptak helyet a napi működés során. Tulajdonos szándéka, az üzemeléshez szükséges tárolófelületeket takartan elhelyezni az épület mellett. A részletes építészeti megoldások még nem kidolgozottak, a módosítás célja egyáltalán a bővítés lehetőségének biztosítása a telekhatárok és az építési hely pontosításával. Ehhez az egyedi adottságú helyszínt érintően a szabályozási terv és a HÉSZ szöveges munkarészének kisebb pontosításai szükségesek.

A módosítás során a már megépült kerékpárút területét Vt-1 építési övezetből Köu-1 közlekedési terület övezetbe soroljuk át a kialakult állapotnak megfelelően.

A tervezett telek déli oldalán, a tervezett helyszínrajz, tervezett telakhatár alapján a településközponti terület és a zöldterület közötti határvonalat pontosítjuk úgy, hogy kismértékben nő a zöldfelület és csökken a beépítésre szánt terület nagysága.

A vendéglátó egység bővíthetősége érdekében a szabályozási terven rögzítésre kerül a telekre vonatkozó építési hely, mely az épület keleti és déli oldalán ad lehetőséget a meglévő épület minimális bővítésére.

A HÉSZ 28.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint kiegészítésre, valamint módosításra kerül az építési hely ábrázolása miatt:

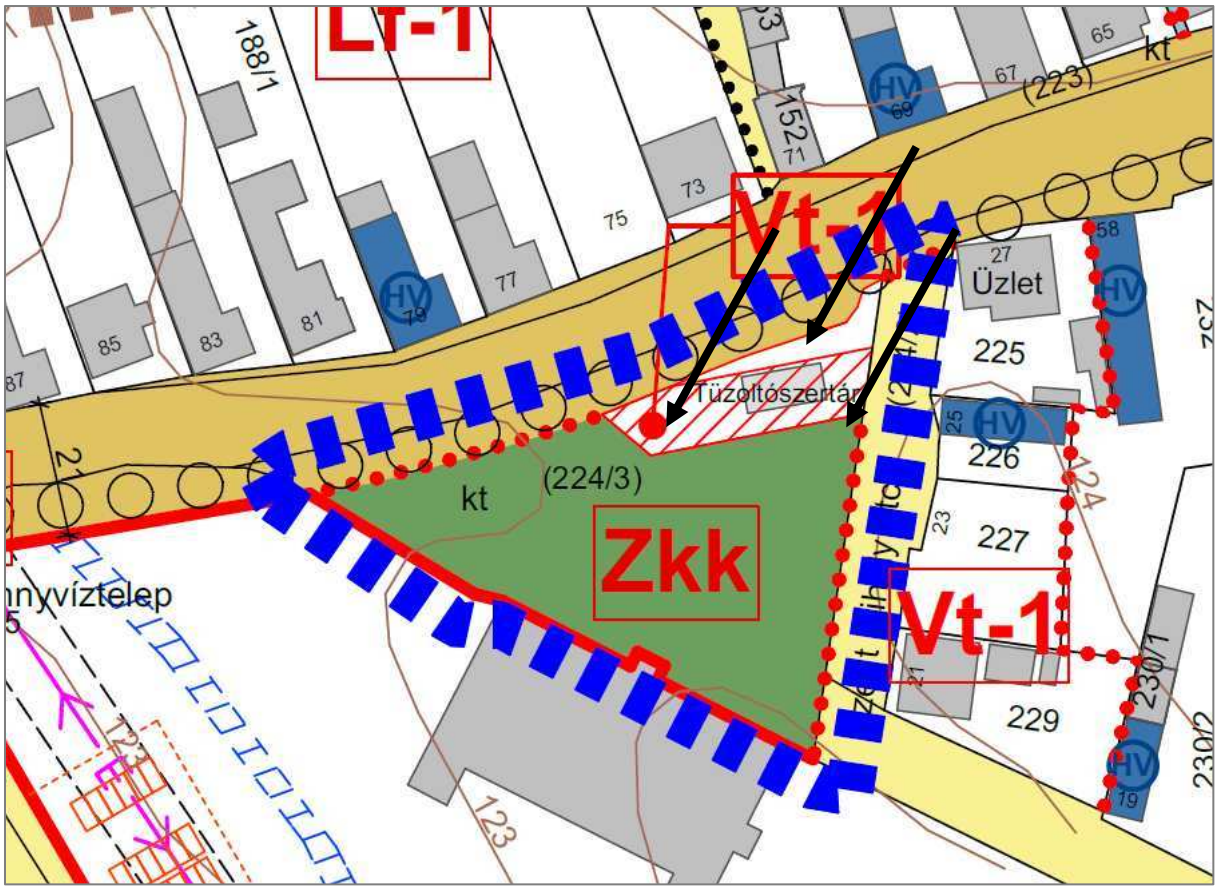
„(3) Vt-1 övezet telkein, amennyiben építési hely a szabályozási terven nem ábrázolt, úgy

a) az előkert mérete 5,0 m,

b) a hátsókert mérte 6,0 m;

~~c) telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. (…)~~

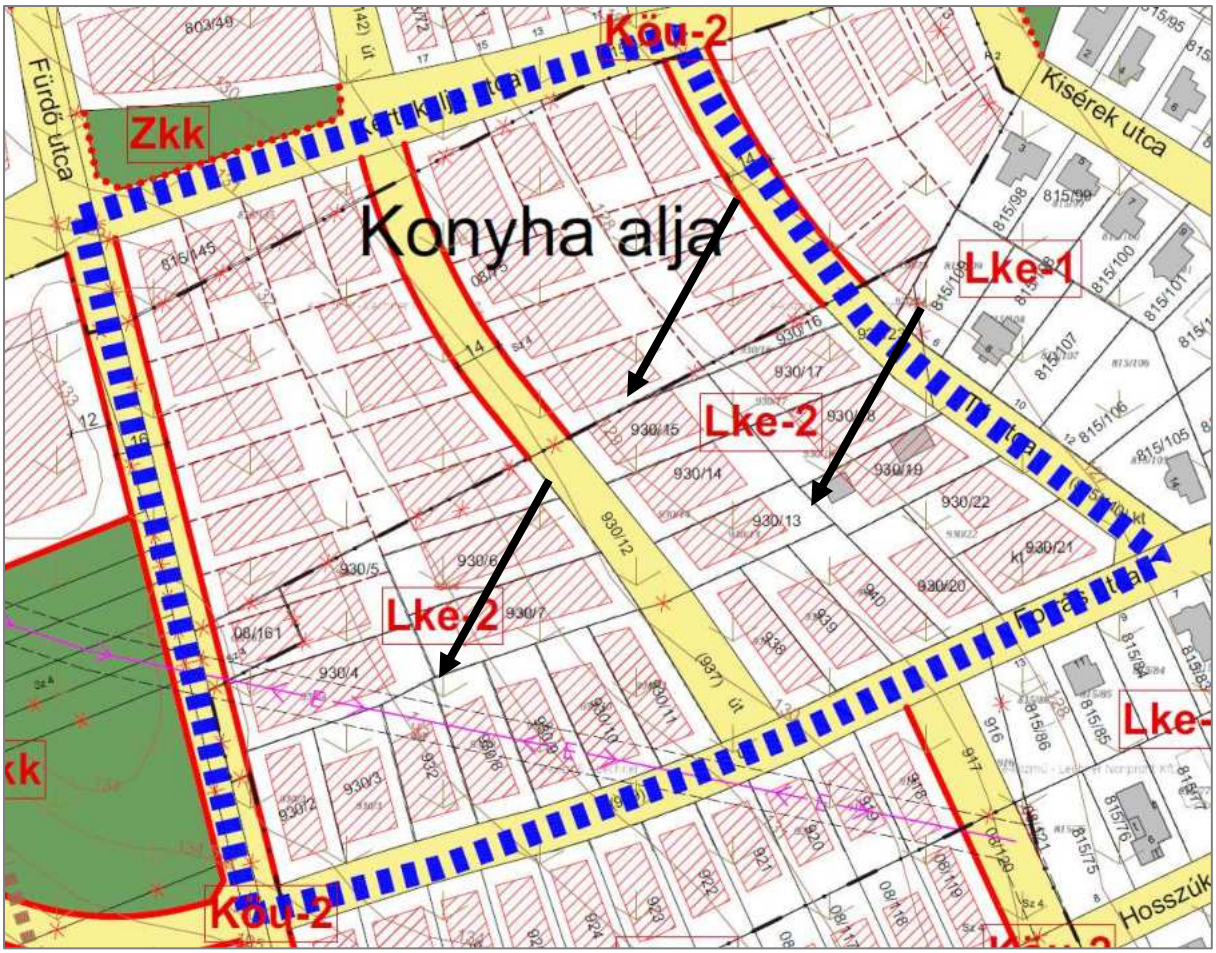
(3a) Vt-1 övezet telkein telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. (…)”



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből, jelölve az 1. módosítási területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás során a területet érintően az ingatlannyilvántartási alaptérkép frissítésre kerül, ennek megfelelően a szabályozási vonalak és a tervezett telekhatárokat jelölő vonalak is pontosításra kerülnek. A 930/15 hrsz-ú ingatlan északi oldalán minimálisan módosításra kerül a szabályozás. A meglévő telekhatárokat figyelembe véve törlésre kerül a tervről egy tervezett kötelező telekhatár, illetve egy kötelező megszűntetőjel, ezzel a terület megfelelő használatát, a már kialakított ingatlan beépíthetőségét elősegítve.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből, jelölve a 2. módosítási területet

2.2. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A módosításnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak. Az épített örökség megóvása érdekében szükséges intézkedések részletesebb bemutatása a *2.10 Települési környezeti értékelésben* olvasható.

2.3. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

Hegykő tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. A módosítások már kijelölt beépítésre szánt területeket érintenek, új beépítéseket megjelenését csak ezekhez kapcsolódóan teszik lehetővé, így a település tájszerkezetére, illetve tájképére nem gyakorolnak jelentős hatást.

TÁJKÉPVÉDELEM, TÁJKARAKTER

A módosítási területek érintetett az MATrT tájképvédelmi terület övezetével, így az esetleges fejlesztés során létesítendő műtárgyak megfelelő tájbaillesztéséről gondoskodni szükséges.

A módosítások várhatóan nem eredményeznek negatív tájképi hatást, azonban a megjelenő új épületek, épületrészek esetében a településképbe való illeszkedésről gondoskodni kell.

A településrendezési eszközök módosítása után megvalósítható beruházás jelentős tájkarakter változást nem von maga után. Törekedni kell arra, hogy az új épületek, építmények ne tájromboló elemként jelenjenek meg, cél, hogy a tájkarakter pozitívan befolyásoló épületek kerüljenek kialakításra.

TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítási területek nem értintetenek védett természeti területeket. Azonban a fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges.

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva átlagos képet mutat. Ennek megőrzése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során, melyet az alábbiak igazolnak. A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában).

Az **1. módosítás területen** belül tervezett változások a város központjában található közkert szomszédságában történnek. A módosítás során a közkert területe 22 m^2-el nő, mely minimálisan, de hozzájárul a község zöldinfrastruktúra-hálózatának fejlődéséhez.

A **2. módosítási területen** belül tervezett változások nem gyakorolnak hatást a teleülés zöldinfrastruktúra-hálózatára.

2.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítások során közlekedési területek nem, vagy csak közvetve érintettek, valamint a módosítások nem generálnak településrendezési léptékben megjelenő új közlekedési igényeket, a meglévő közlekedési hálózatok megfelelően tudják szolgálni a község igényeit.

2.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítások során közműterületek nem érintettek, valamint a módosítások nem generálnak településrendezési léptékben megjelenő új közműigényeket, a meglévő hálózatok megfelelően tudják szolgálni a jelentkező közműigényeket.

Jelen eljárás során történő módosításokhoz kapcsolódóan a kijelölt közlekedési és közműelhelyezési területek alkalmasak a szükséges közmű elhelyezéséhez.

2.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Hegykő katasztrófavédelmi besorolása **III. osztály.** A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy mely települések tartoznak a II. osztályba, illetve arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra.

> ***„21.§*** *(5) A besorolási osztályokra vonatkozó szabályokat és az egyes osztályokhoz tartozó elégséges védelmi szint követelményeit a 2. melléklet c) pontja tartalmazza (…)"*
>
> ***„24.§*** *(3) III. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek*

a) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) IV. Fejezetének hatálya alá nem tartozó üzem által a veszélyes anyagok környezetbe kerülése esetén veszélyeztetettek,

b) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és a kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti III. besorolást kapják."

A következőkben a módosítással értinett területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők kerülnek feltárásra:

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOK

- A módosítási területet nem érinti földtani veszélyforrás.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

- Mindkét módosítási terület vízminőség-védelmi területen belül helyezkedik el
- A terület nem árvízveszélyes és belvízzel sem veszélyeztetett
- A módosítási terület nem mélyfekvésű

VESZÉLYESÉGI ZÓNÁVAL RENDELKEZŐ ÜZEMEK

- A módosítási területet nem érinti veszélyességi zónával rendelkező üzem veszélyességi övezete.

KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSBÓL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

- Földgáz elosztóvezeték és védőterülete
- 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat nyomvonala és védőterülete

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- Mindkét módosítási terület tájképvédelmi területen belül helyezkedik el
- A területeket nem érinti védett természeti terület.

ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- Az 1. módosítási terület a Fertő/ Neusidler See kultúrtáj világörökségi helyszín része
- A 2. módosítási terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti

2.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területek részletes bemutatása az 1. *Megalapozó vizsgálat 1.3. A módosítási helyszín bemutatása című fejezetében* került ismertetésre.

2.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Hegykő község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek. Hegykő tekintetében az alábbi területrendezési tervek előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM. rend.)*
- *A Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022 számú rendelete - Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési Tervéről (továbbiakban: GYMTrT)*

Hegykő község településrendezési eszközei a területrendezési tervekkel összhangban vannak. A módosítások nem tartalmaznak olyan elemet, mely ezen változtatna. A módosítások a fő településszerkezetre és fő infrastruktúra hálózatra nincsnek hatással, azokat nem változtatják meg.

2.8.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A GYMTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett területek települési térségen belül helyezkednek el, valamint a 2. módosítási terület délnyugati területét kis arányban mezőgazdasági térség érinti.

<u>Mezőgazdasági térségre</u> vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

> ***„MATrT 11.§ b)*** *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;"*

Megfelelés: A 2. módosítási területen belül nem történik területfelhasználás váltás, csupán a javasolt telekalakítás kerül kismértékben pontosításra, ezáltal a tervezett módosítások összhangban vannak a térségre vonatkozó előírásokkal.

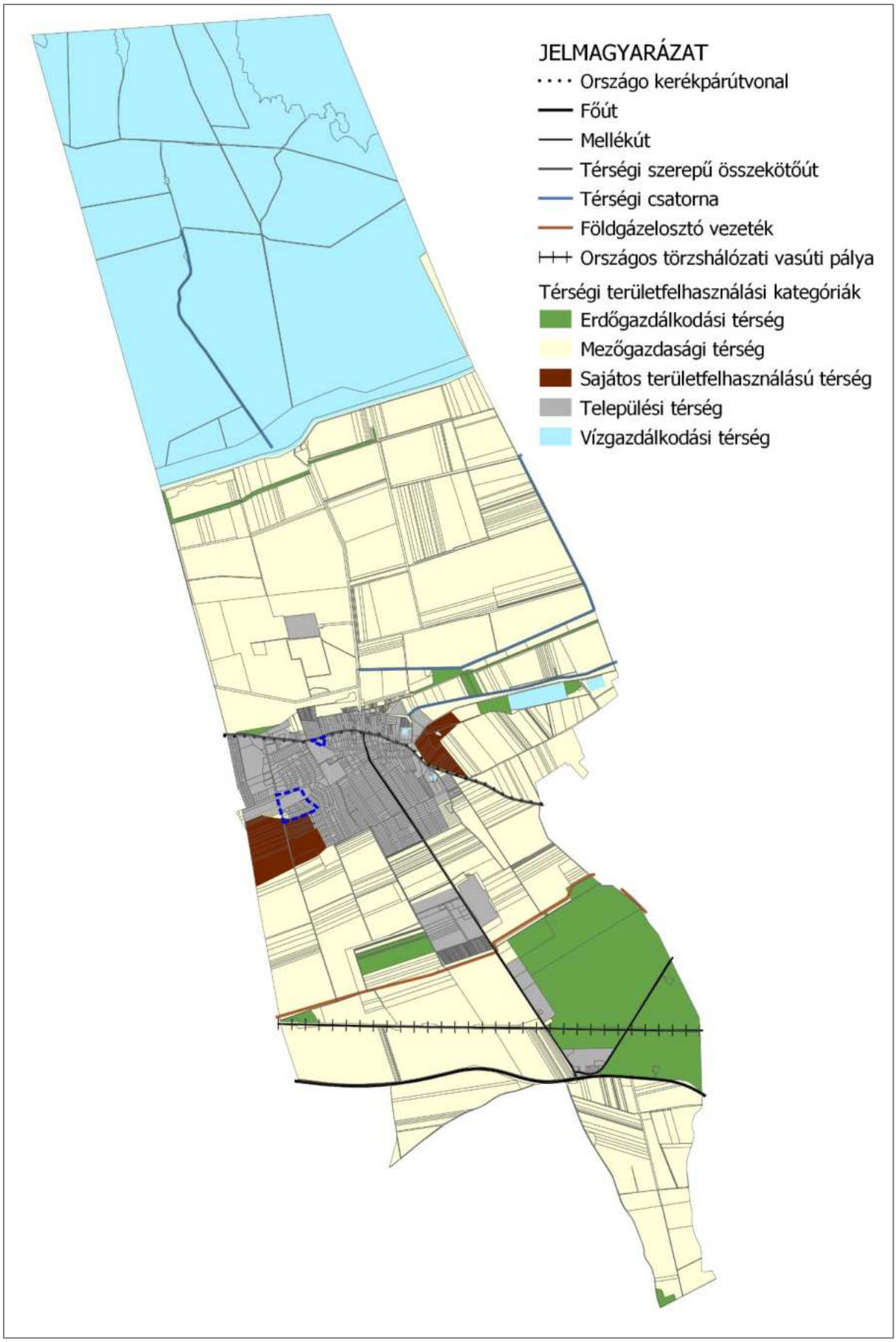
<u>Települési térségre</u> vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

> ***„MATrT 11.§ d)*** *a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető"*

Megfelelés: A módosítási területen az MATrT előírásai alapján bármely övezet kijelölhető, ezáltal a települési térségen belül tervezett módosítások összhangban vannak a térségre vonatkozó előírásokkal.

2.8.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Kivágat a GYMTrT Szerkezeti tervlapjából (Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás, 2024. december)

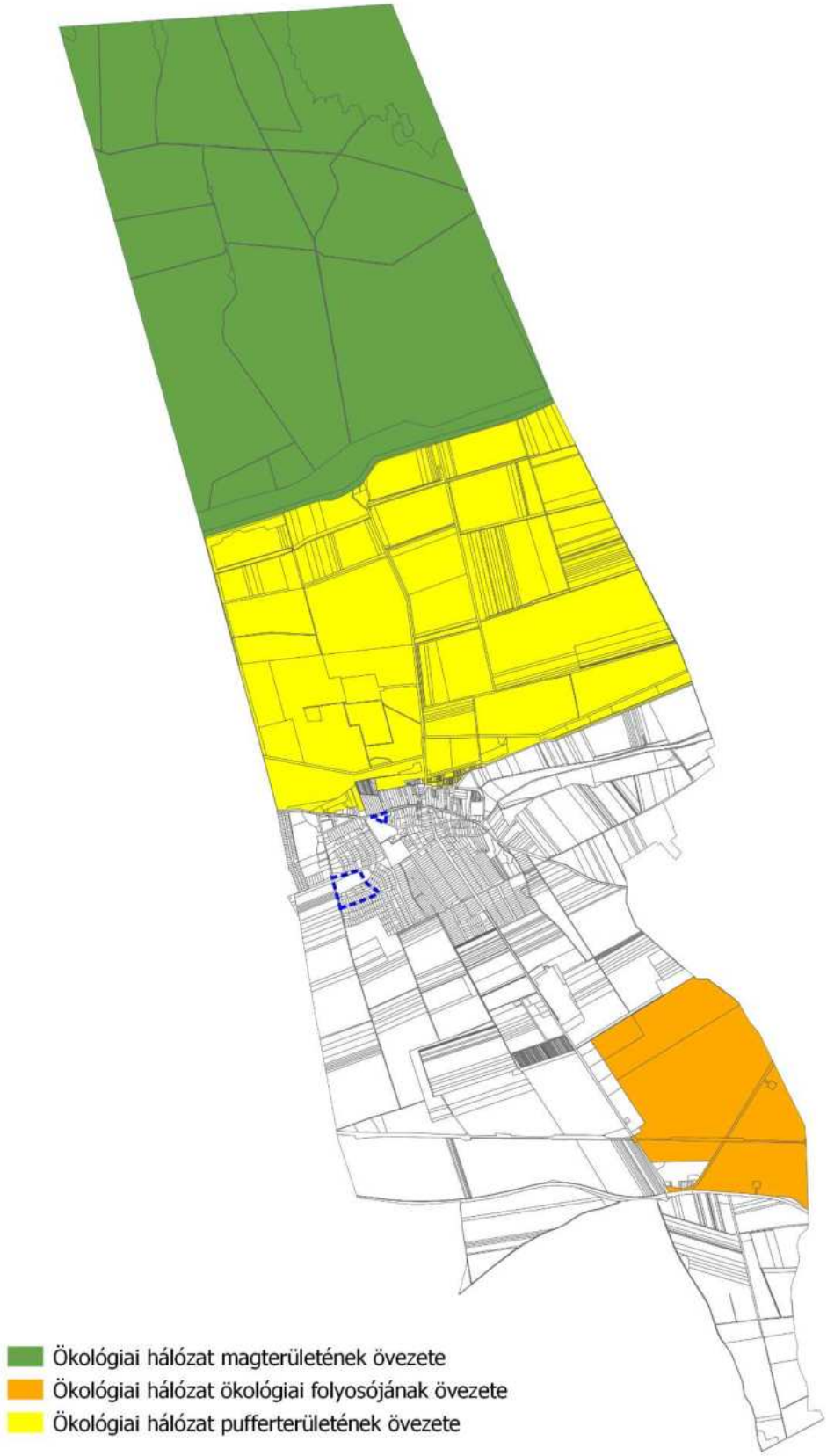
2.8.3. ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	**Hegykő érintettsége**	**1. mód. ter.**	**2. mód. ter.**
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
6. Erdők övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
8. Tájképvédelmi terület övezete	**érinti**	**érinti**	**érinti**
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**érinti**	**érinti**	**érinti**
10. Vízminőség-védelmi terület övezete	**érinti**	**érinti**	**érinti**
11. Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a GYMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a GYMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	**Hegykő érintettsége**	**1. mód. ter.**	**2. mód. ter.**
13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
14. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
15. Földtani veszélyforrás terület övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
16. Győri agglomeráció és a soproni településegyüttes övezete	**érinti**	**érinti**	**érinti**
17. Natúrparkok övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
18. Natura 2000 területek övezete	**érinti**	nem érinti	nem érinti
19. Árvízi kockázatkezelési terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
20. Széleróziónak kitett terület övezete	**érinti**	nem érinti	**érinti**
21. Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett területek övezete	**érinti**	**érinti**	**érinti**

A következőkben azon övezetek kerülnek térképi bemutatásra, melyek érintik Hegykő közigazgatási területét, illetve azon övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés kerül igazolása, melyek konkrétan érintik a módosítási területeket.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE, ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE, ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



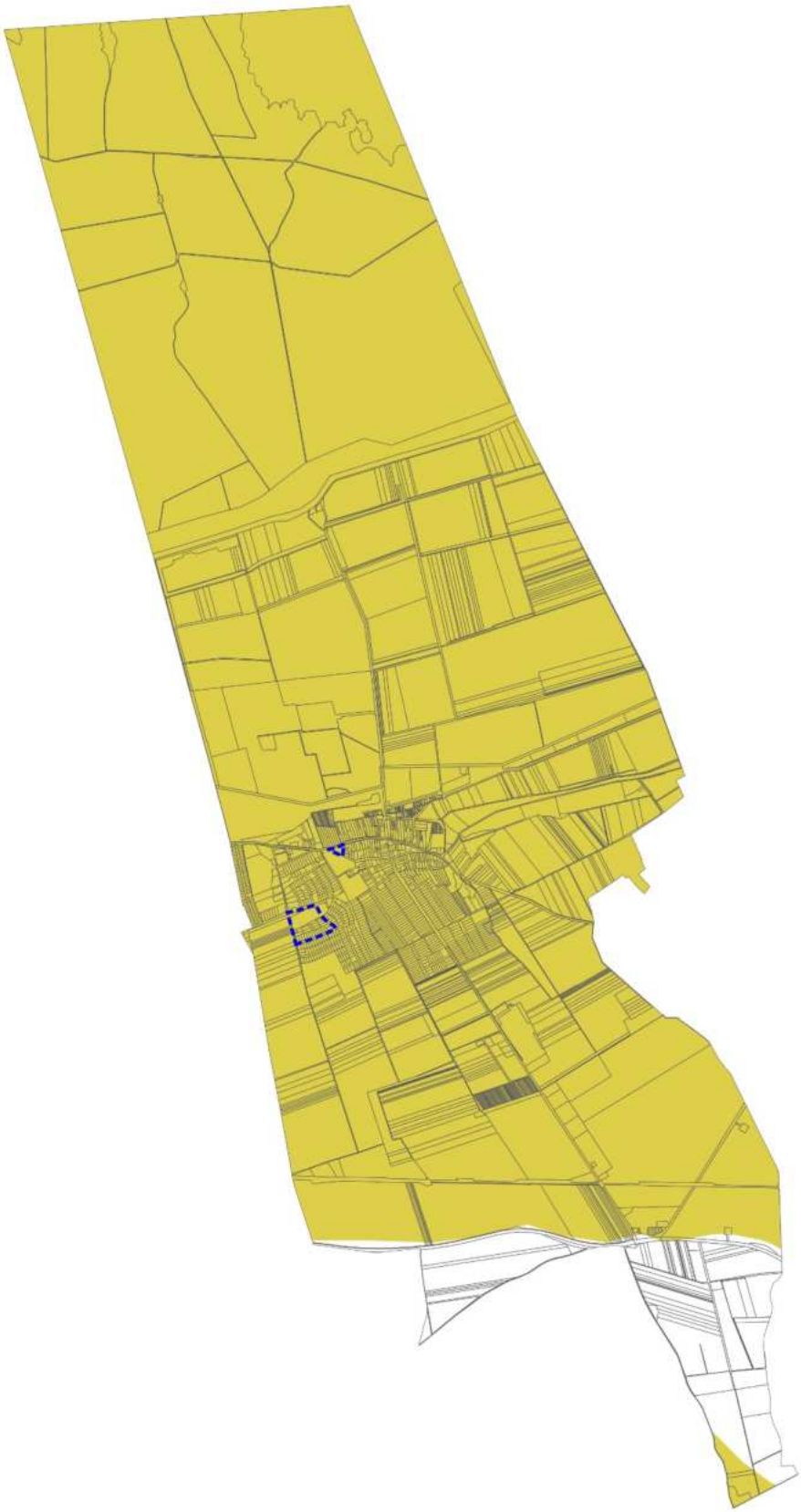
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

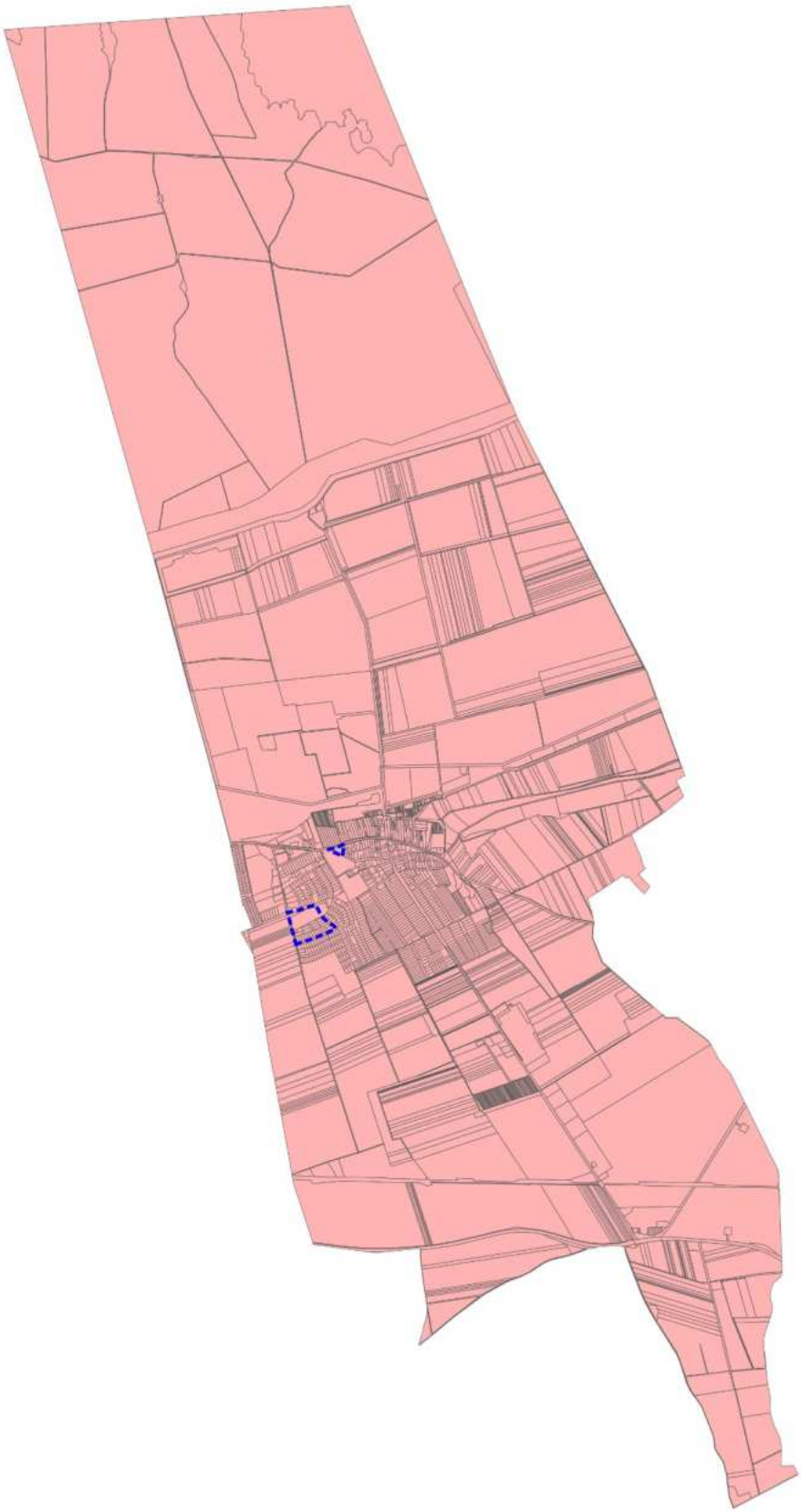
ERDŐK ÖVEZETE

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

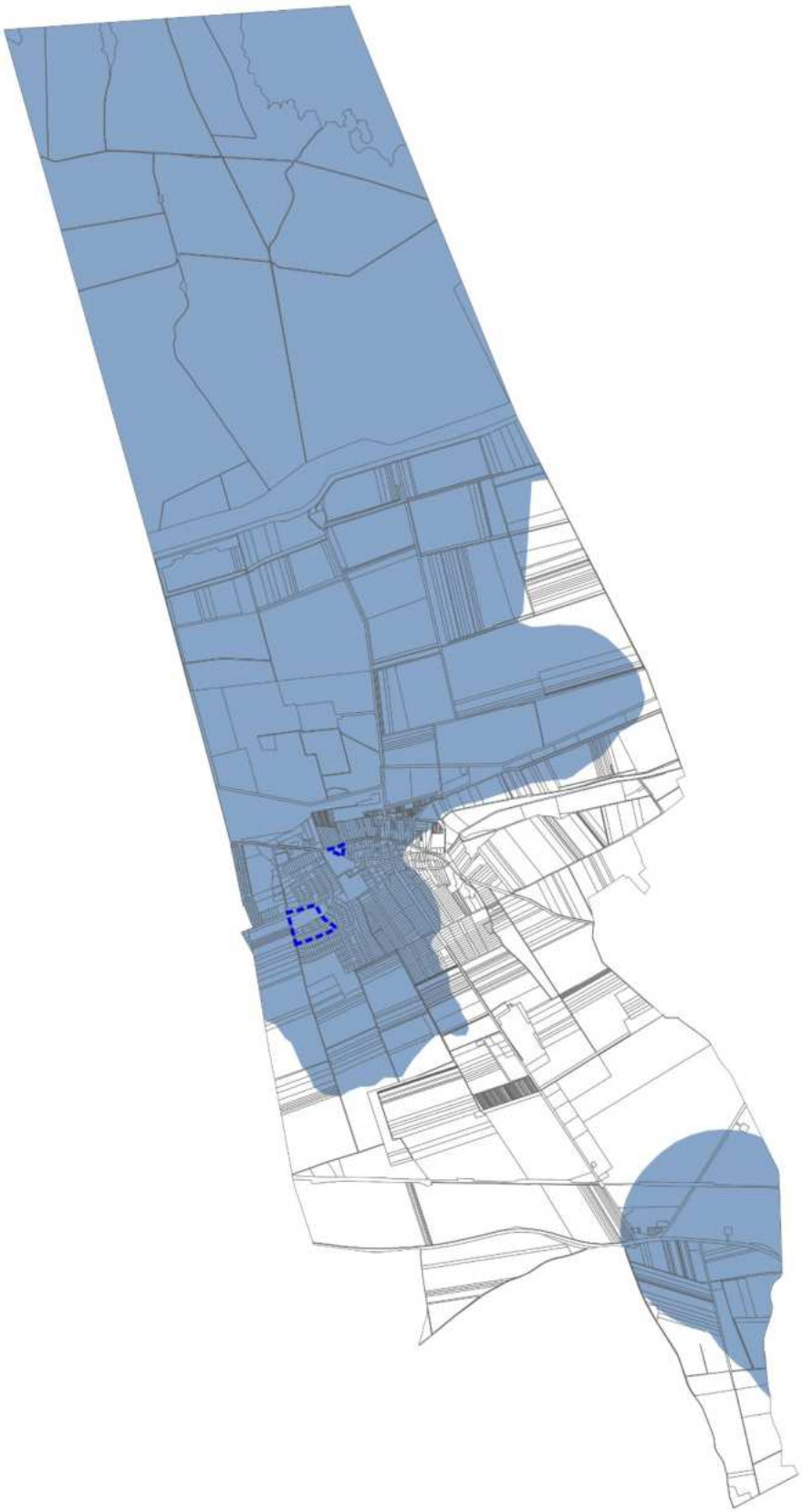
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

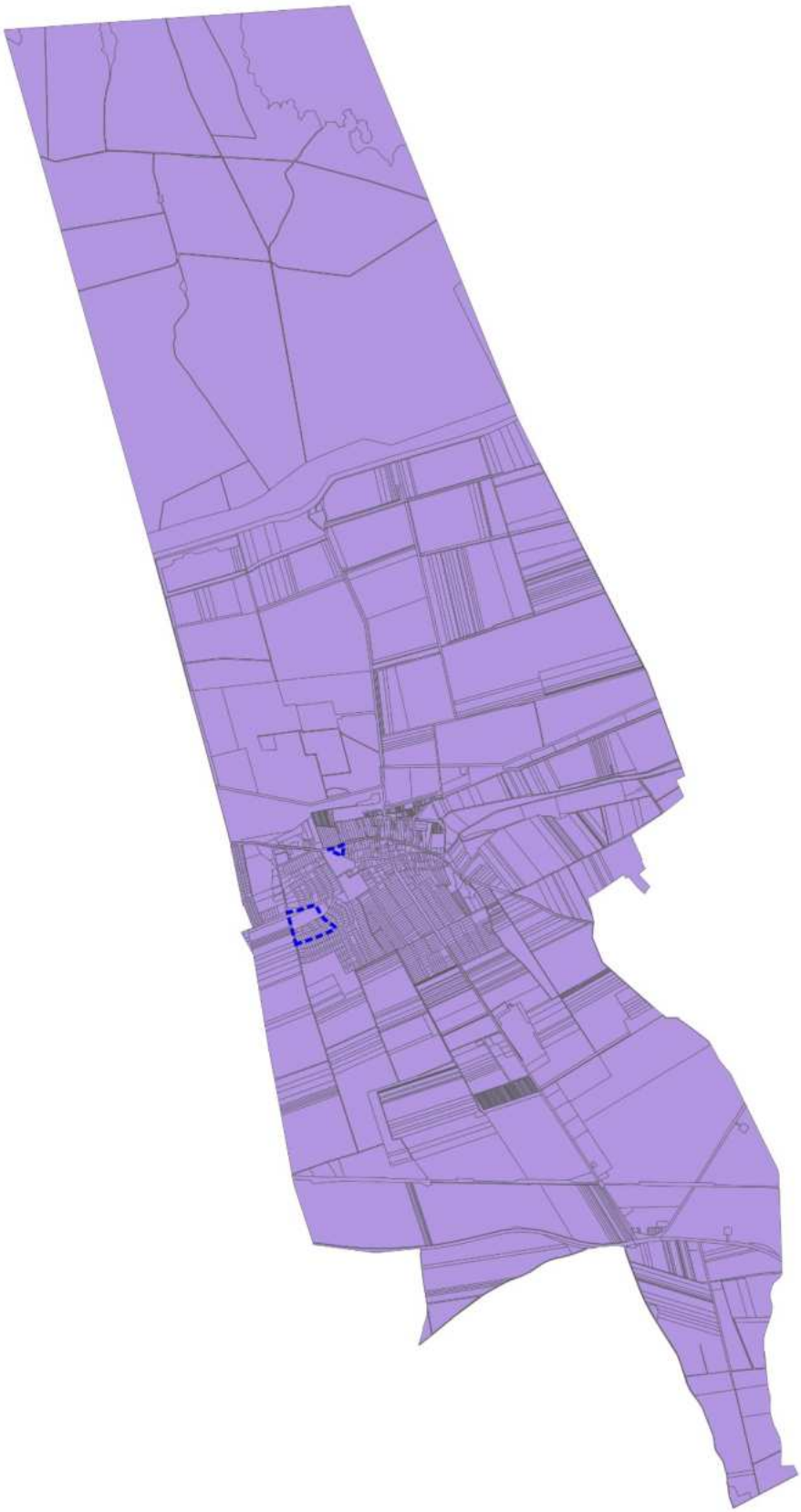


VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

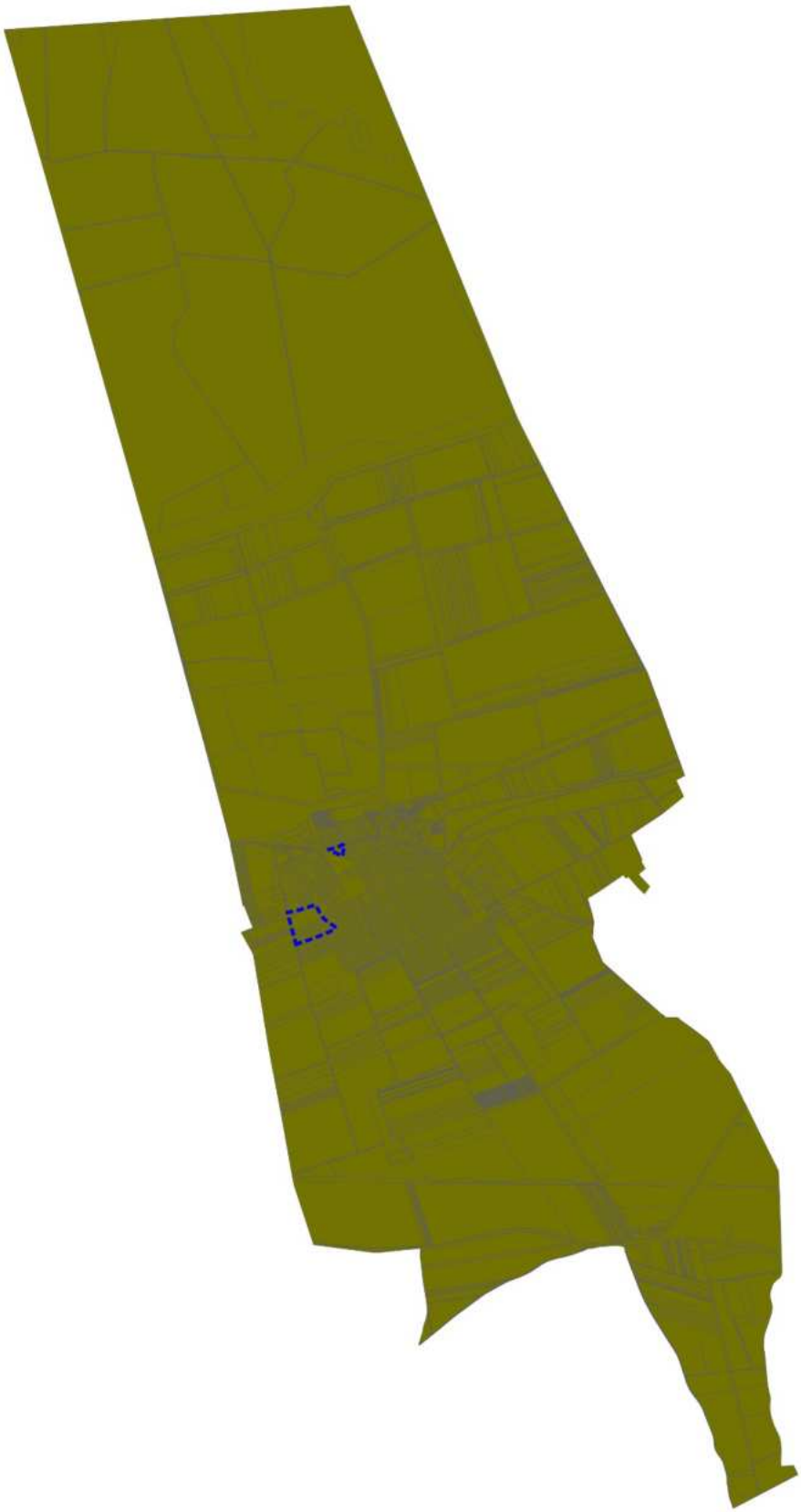


RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



GYŐRI AGGLOMERÁCIÓ ÉS A SOPRONI TELEPÜLÉSEGYÜTTES ÖVEZETE



NATURA 2000 TERÜLETEK ÖVEZETE

SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

NAP- ÉS SZÉLERŐMŰ LÉTESÍTÉSÉNEK KORLÁTOZÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖVEZETE

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

„MvM rend. 2. § *(1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető." (…)

Megfelelés: Az övezet a 2. módosítási terület délnyugati részét érinti, ahol konkrét változás nem történik a terven, továbbá a tervezett módosítás tárgya a javasolt telekosztás minimális pontosítására irányul, ezáltal összhangban van a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

„MvM rend. 4. § *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."

Megfelelés: Mindkét módosítási területet a tájképvédelmi terület övezete teljes egészében érinti. A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett övezethatár pontosítások, építési hely jelölés, valamint javasolt telekosztás módosítás nincsenek jelentős hatással a hegykői tájképre. A településrendezési tervek szerkezete és övezeti rendszere, előírásai az övezet elvárásival összhangban került kialakítására, a módosítás az előírásokon nem változtat. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MATrT alapján:

„MATrT 31. § *(1) A világörökségi és világörökségi városmányos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni."

Megfelelés: Az övezet érinti Hegykő teljes közigazgatási területét. A településrendezési eszközökben az illetékes hatóság adatszolgáltatása alapján tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolásra került a világörökségi terület, mely a község teljes közigazgatási területét magába foglalja. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

„MvM rend. 5. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető." (…)

Megfelelés: A vízminőség-védelmi területek vonatkozásában a felülvizsgálat során adatszolgáltatást nem kaptunk az államigazgatási szervektől, illetve ismereteink szerint nincs olyan Hegykő területét érintő vízvédelmi egység, aminek felszíni metszete lenne a település közigazgatási határán belül. A módosítással értinett területet vízminőségvédelmi területen belül helyezkednek el. A területre vonatkozó előírásokkal a tervezett módosítások összhangban vannak.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az MvM rendelet alapján:

„MvM rend. 11. § *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni." (…)

Megfelelés: Az övezet érinti Hegykő közigazgatási területét. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Osztályának adatszolgáltatása alapján a település északi, Fertő-tavi részén a felszíni közelben alapozásra kevésbe alkalmas magas szerves-anyag tartalmú képződmények (pl.: tőzeg) elterjedése jellemző, emiatt ezeken a területeken építési tevékenység végzését csak geotechnikai szakvélemény alapján javasolja. A tervezett módosítások nem érintik ezen területeket, így azok a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

GYŐRI AGGLOMERÁCIÓ ÉS A SOPRONI TELEPÜLÉSEGYÜTTES ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a GYMTrT alapján:

> ***„GYMTrT 10.§*** *(1) Az övezetbe tartozó településeknek mérlegelniük kell közös településterv elkészítésének lehetőségét a győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes vonatkozásában.*
>
> *(2) Amennyiben közös településterv készül, annak az egyes településekre vonatkozó részeinek elfogadására alkalmazni kell az épített kömyezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 15. §-ában lévő rendelkezéseket.*
>
> *(3) Amennyiben készül közös településterv, abban különösen az alábbi elemek összehangolt elhelyezéséről kell rendelkezni:*
>
> > *a) több települést érintő tervezett úthálózati elemek,*
> > *b) több település ellátását szolgáló tervezett közműhálózati elemek,*
> > *c) tervezett "zöldmezős" gazdasági területek, ipari parkok vagy innovációs és logisztikai területek,*
> > *d) egyes nagykiterjedésű - 5 hektárt meghaladó - különleges terület építési övezetbe és övezetbe tartozó tervezett létesítmények,*
> > *e) mezőgazdasági feldolgozó és tároló létesítményekkel kapcsolatos fejlesztések.”*

Megfelelés: Az övezet érinti Hegykő teljes közigazgatási területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a GYMTrT alapján:

> ***„GYMTrT*** *14. § Az övezet által érintett települések településrendezési terveiben olyan építési övezeti és övezeti elöírást kell meghatározni, amelynek végrehajtása elösegíti a szélerózió mértékének csökkentését”.*

Megfelelés: Az övezet foltszerűen érinti Hegykő területét, az egyik folt érinti a 2. módosítási terület jelentős részét. Az 1. módosítási terület nem érintett az övezettel. A tervezett módosítások nem mondanak ellent a térségi övezetre vonatkozó előírásoknak.

NAP- ÉS SZÉLERŐMŰ LÉTESÍTÉSÉNEK KORLÁTOZÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a GYMTrT alapján:

> ***„GYMTrT*** *15. § Az övezet területén - amennyiben egyéb területrendezési övezeti vagy ágazati szabály szigorúbb elöírást nem állapít meg - a háztartási méretűnél nagyobb új nap- és szélerőmű – a táj- és településképvédelmi szempontok fígyelembevételével - csak épületen helyezhető el.”*

Megfelelés: Az övezet érinti Hegykő teljes közigazgatási területét. A településrendezési eszközök jelen módosítása nem került kijelölésre háztartási méretűnél nagyobb szél- vagy naperőmű elhelyezésére alkalmas területfelhasználási egység, övezet, így a módosítás az övezeti előírásokkal összhangban van.

2.9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény *(a továbbiakban: Étv.)* 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend* kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIAÉ számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a módosítás során nem szükséges biológiai aktivitásérték változást számolni.

2.10. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Hegykő község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása két módosítási indítványt tartalmaz, melyek mindegyikéhez szükséges a települési környezeti értkelés elkészítése. Az 1. módosítási terület a Fertő-kultúrtáj részét képezi, világörökségi területen fekszik, a 2. módosítási terület pedig régészeti lelőhely, emiatt indokolt a tervezett módosítások környezeti hatásainak értékelése és a negatív hatások csökkentésére irányuló tevékenységek bemutatása.

Az illetékes ÁFI véleménye alapján -tekintettel, hogy a további érintett államigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés készítését – az alábbi települési környezeti értékelés kiemeleten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan készül.

Jelen települési környezeti értékelés tartalma az illetékes ÁFI GY/15/00121-2/2025. számon kiadott véleményében megfogalmazott tartalmi követelményeknek megfelelően került kidolgozásra. Az ÁFI véleményében szereplő elvárt tartalom a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2. mellékletének tartalmi követelményeinek megfelelően került meghatározásra.

A tervezett beruházás és a helyszín ismertetése a módosítási dokumentáció 1.3.A módosítási helyszín bemutatása, intézkedést, beavatkozást igényló területek, valamint 1.4. A fejlesztési cél ismertetése című fejezetekben tekinthető meg.

A településrendezési eszközök tervezett módosítását jelen dokumentum 2.1. Településfejlesztési- és rendezési javaslatok bemutatása című fejezete mutatja be.

2.10.1. A MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK SZEMPONTJAI

A településrendezési eszközök módosítására irányulóan egy változat készült, a módosítási célokkal összhangban, különböző alternatívák bemutatása jelen esetben nem releváns. Az elkészült módosítási javaslat kidolgozása során szem előtt tartottuk a települési környezet- és természetvédelem érdekeit. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta lehető legjobb környezeti állapot elérésére és annak fenntartására.

2.10.2. A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGRE, A TÁJRA ÉS A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁRA GYAKOROLT HATÁSOK BEMUTATÁSA

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek azok a hatások melyek a tervezett módosítások következtében várhatók, illetve azon szempontok melyek figyelembevétele mellet határoztuk meg a várható hatásokat.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGRE GYAKOROLT KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az 1. módosítással érintett terület a [30470] azonosító számú Fertő / Neusiedlersee kultúrtáj megnevezésű világörökségi helyszínnek a része, így kiemelt figyelmet kell fordítani az örökségi elemek megóvására. A Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj kiemelkedő egyetemes érétke, hogy nyolc évezrede különböző kultúrák találkozási helye, ennek szemléletes bizonyítéka az

ember és fizikai környezete közti kölcsönhatás folytonosan fejlődő és szimbiotikus folyamatának eredményeként létrejött változatos táj.

A tervezett módosítás során cél, hogy a területen már meglévő épület minimálisan bővíthetővé váljon, melyre a funkciójából adódó eltérő igények miatt van szükség (az egykori tűzoltószertárt vendéglátóegységként működtetik már). Ennek alapján átgondolt lehetőségek alapján kerül építési hely rögzítésre a terven, ehhez kapcsolódóan pontosodnak az előírások, a hatályos övezeti előírásokban egyéb változás nem történik (lakó rendeltetés lehetősége törlésre kerül). Ezen módosítások nem mondanak ellent a világörökségi területekre vonatkozó előírásoknak, a módosítás következtében megvalósítható bővítés nem okozza a kiemelkedő egyetemes érték megőrzését nem akadályozza, nem lehetetleníti el. A tervezett használat nem veszélyeztetheti a helyszín hitelességét, sértetlen fennmaradását és integritását, továbbá nem eredményezheti a világörökségi értékek károsodását. Tehát összeségében megállapítható, hogy az építészeti tervek illeszkedő kidolgozása esetén a tervezett módosítás nem gyakorol jelentős hatást a kulturális örökségünkre. Az építészeti tervek az után kerülnek részletesen kidolgozásra, hogy a szabályozási terv megteremti a lehetőséget erre. Az építészeti tervek majd a megfelelő településképi véleményezést követően véglegesedhet.

A 2. módosítási terület a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a 24188 azonosítójú régészeti lelőhelyet érinti. A módosítás célja a területen belül tervezett telekosztás pontosítása a meglévő telekhatárok figyelembevételével. Ez a minimális változás nem gyakorol hatást a régészeti értékekre, nem lehetetleníti el azok feltárást, nem veszélyezteti az érékek fennmaradását, ezáltal a tervezett módosításnak nincs negatív hatása az érintett területen fellelhető kulturális örökségi elemekre.

A településterv alapvetően azt az alapelvet szem előtt tartva készült, hogy a település épített környezetének fejlesztését, a meglévő építészeti örökség megóvását maximálisan szolgálva szabályozza az építés helyi rendjét, teret biztosítva új értékek létrehozásának is. Ezen jelen módosítás során nem változtat.

A szabályozási tervben a település övezeti rendszere a meglévő építészeti adottságokhoz igazodva került meghatározásra. A helyi építési szabályzatban megállapításra került telekalakítási és beépítési előírások szintén az örökség megőrzését és az épített környezet szabályozott fejlődését szolgálják, mely szintén biztosított marad a módosítást követően is.

A településrendezési eszközök 2022 évi felülvizsgálatához kapcsolódóan Örökségvédelmi hatástanulmány is készült, mely részletesen mutatja be a település építészeti és régészeti örökségét. A településrendezési eszközökben szereplő szabályok, célok, illetve a hatástanulmányban megfogalmazott javaslatok együttesen alkalmasak arra, hogy az építészeti örökség megőrizhető és hasznosítható legyen, illetve, hogy az épített környezet fenntartható és szabályozott módon, egységesen tudjon fejlődni, melyeken jelen módosítás során nem változtatunk, így az épített értékek és a kulturális örökség megóvása szempontjából negatív hatásokat nem generálnak a tervezett módosítások.

TÁJRA GYAKOROLT KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az 1. módosítás belterületen, települési térségen belül, a város központi, beépített részén helyezkedik el. A tervezett módosítás során cél, hogy a területen már meglévő épület minimálisan bővíthetővé váljon, melyre a funkcióváltásból adódó eltérő igények miatt van szükség (az egykori tűzoltószertárt vendéglátóegységként működtetik már). Ennek biztosítása érdekében kerül építési hely rögzítésre a terven. A meglévő, hatályos övezeti előírásokban egyéb változás nem történik, a beépíthetőség és az épületmagasság marad változatlan. A

módosítás csak az épület telken belül történő elhelyezhetőségén változtat, melynek a hegykői tájra várhatóan nincs hatása.

A 2. módosítás a község belterületének határában helyezkedik el, a jelenleg kialakuló, de a rendezési tervben már kijelölt kertvárosias lakóterületen. A módosítás célja a területen belül tervezett telekosztás pontosítása a meglévő telekhatárok figyelembevételével. Ez minimális pontosítást jelent, egy telekhatárt érint, melynek helye kismértékben változik, a tájképben nem eredményez érzékelhető változást, így a módosításnak nincs a tájra gyakorolt negatív hatása.

TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁRA GYAKOROLT KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az 1. módosítás során az érintett telket határoló közterületek rendezése során a szomszédos Zkk övezetbe sorolt közkert határa érintett. A módosítás során a Vt-1 jelű építési övezetből 22 m2 terület Zkk övezetbe kerül átsorolásra, mely ugyan csekély mértékben, de hozzájárul a község zöldinfrastruktúra-hálózatának fejlődéséhez, így a módosítás pozitív környezeti hatással van a település zöldfelületi hálózatára.

A 2. módosítás nem érinti a község zöldinfrastruktúra-hálózatát, így arra semmilyen környezeti hatást nem gyakorol.

2.10.3. INTÉZKEDÉSEK MEGHATÁROZÁSA

Mivel a tervezett módosítások várhatóan nem generálnak negatív környezeti hatásokat, így a következőkben általános érvényű, a kulturális és természeti örökség megóvása érdekében betartandó intézkedési javaslatokat mutatunk be, melyek nem csak jelen módosítási tételek, de az egész településen fellelhető értékek megóvása szempontjából fontos iránymutatásként szolgálhatnak:

1. A település környezetvédelmi programjának és vízkárelhárítási tervének folyamatos monitorozása, szükséges szerinti felülvizsgálata, klímastratégia kidolgozása.
2. A korszerűsített hulladékgazdálkodási tervek szerint a hulladékgazdálkodást érintő helyi rendeletek (köztisztasági, közszolgáltatási stb.), folyamatos aktualizálása.
3. Természeti szempontból értékes területek fenntartásának széleskörű támogatása önkormányzati eszközökkel.
4. Az épített értékek és a kulturális örökség fenntartásának széleskörű támogatása önkormányzati eszközökkel.
5. Szelektív hulladékgyűjtés népszerűsítése, teljeskörű alkalmazása.
6. Lakossági tájékoztatás, környezeti nevelés.
7. Környezetvédelmi irányultságú civil szervezetek/ kezdeményezések támogatása.
8. Kulturális és örökségi értékek védelmének folyamatos fenntartása és a védelemről az érintettek folyamatos tájékoztatása.

Ezen intézkedéseken túl az országos és a települési környezetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett mérsékelhetők a tervezett fejlesztések környezeti hatásai.

2.10.4. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A településrendezési eszközök módosítása következtében a módosítással érintett területen – az egyéb fejlesztési területek mellett – a megvalósuló beruházások hatására csak minimális környezeti változások várhatók. Ezen változások lekövetésére és ellenőrzésére a következő monitorozási javaslatokat tesszük:

1. A beruházás megvalósítási fázásában, az építési tevékenységek során a környezetvédelmi határértékek, előírások betartásának ellenőrzése helyszíni mérésekkel.
2. Az üzemeltetés során a környezetvédelmi határértékek előírások betartásának időszakos ellenőrzése helyszíni mérésekkel.
3. Hegykő településrendezési eszközeinek következő felülvizsgálata során a jelenleg hatályos tervben szereplő fejlesztési elképzelések megvalósításának környezeti szempontú értékelése, a bekövetkezett környezeti változások bemutatása.
4. Lakosság tájékoztatása, véleményének folyamatos megismerése.

2.10.5. ÖSSZEFOGLALÓ

Összefoglalóan megállapítható, hogy az országos és helyi környezetvédelmi előírások és a fent javasolt intézkedések betartása mellett a tervezett módosítás következtében megvalósítható fejlesztés környezeti hatásai, épített környezetre gyakorolt hatásai minimalizálhatók, a módosítás nem ellentétes a környezetvédelem céljaival. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Hegykő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025 (.....) határozata
Hegykő Község Településszerkezeti tervéről szóló
156/2022. (XII.20.) számú Önkormányzati határozatának
módosításáról

1. Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testülete Hegykő Község Településszerkezeti Tervéről szóló 156/2022. (XII.20.) számú határozatának (a továbbiakban: TSZT) 1. mellékletében szereplő tervlapja jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területekre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosul.
2. A TSZT 4. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

Hegykő, 2025. ……

jegyző	polgármester

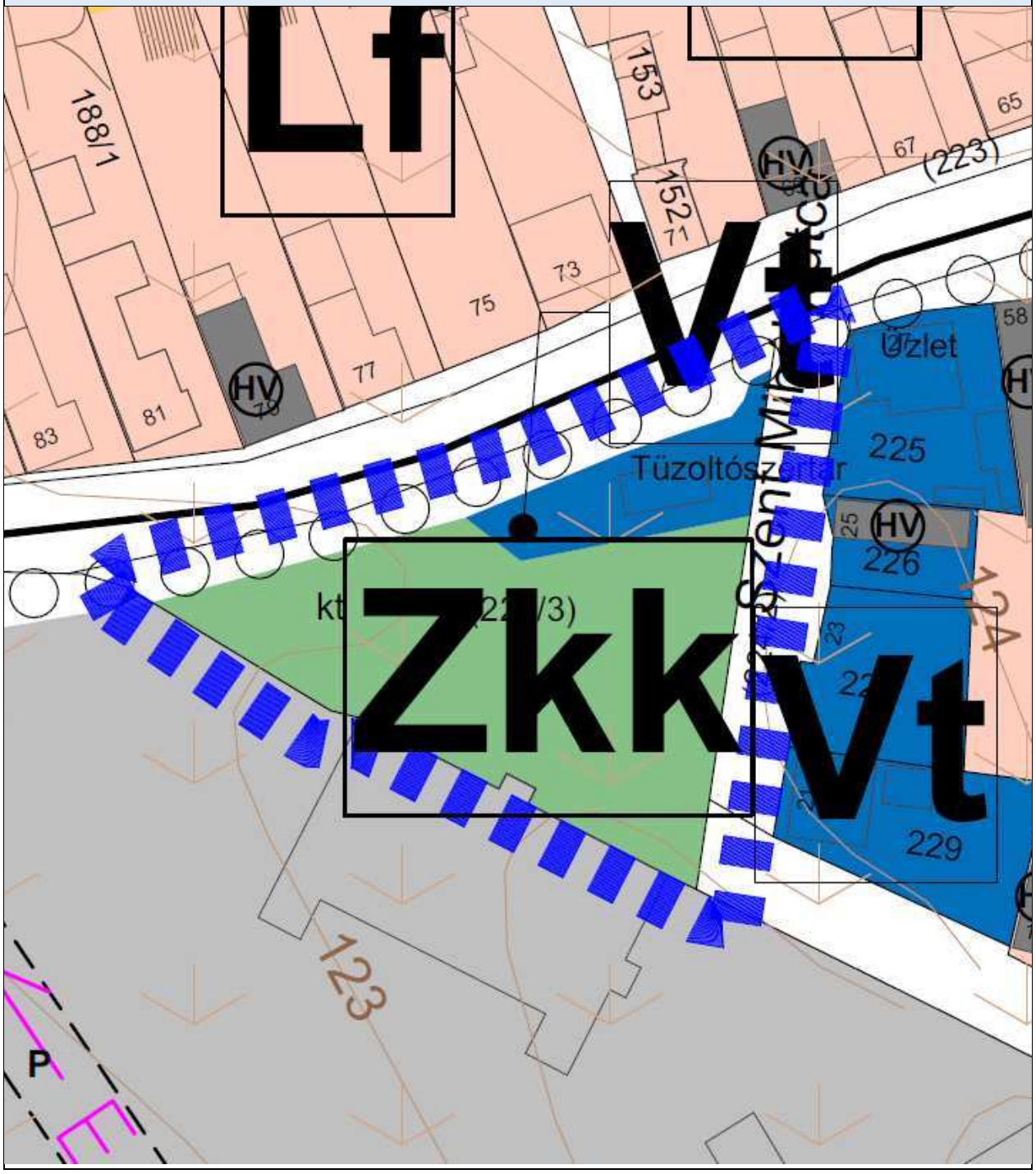
Záradék:
A határozat kihirdetése …..

jegyző

1. melléklet a …../2025. (…. …..) határozathoz

HEGYKŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



2. melléklet a …../2025. (…. …..) határozathoz

4. melléklet a 156/2022. (XII. 20.) képviselő-testületi határozathoz

TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET (ha)	Arány (%)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület	28,56	1,1
Falusias lakóterület	60,78	2,3
Településközpont vegyes terület	11,994	0,4
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	22,23	0,8
Üdülőházas üdülőterület	7,85	0,3
Hétvégiházas üdülőterület	3,45	0,1
Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület	16,85	0,6
Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	12,17	0,5
Különleges beépítésre szánt strandterület	6,10	0,2
Különleges beépítésre szánt sportterület	5,13	0,2
Különleges beépítésre szánt szabadidős terület	18,26	0,7
Különleges beépítésre szánt településüzemeltetési terület	5,85	0,2
Különleges beépítésre szánt vásár terület	5,18	0,2
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	67,504	2,5
Kötöttpályás közlekedési terület	5,54	0,2
Közműterület	0,61	0,0
Zöldterület (közkert)	4,122	0,2
Védelmi erdőterület	19,48	0,7
Gazdasági erdőterület	177,02	6,6
Közjóléti erdőterület	9,17	0,3
Általános mezőgazdasági terület	1238,08	46,2
Kertes mezőgazdasági terület	13,20	0,5
Vízgazdálkodási terület	116,88	4,4
Természetközeli terület	817,17	30,5
Különleges beépítésre nem szánt horgászati terület	6,91	0,3
Különleges beépítésre nem szánt temető terület	1,98	0,1
Összesen	**2682,07**	**100**

3.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Hegykő Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ...) önkormányzati rendelete

A község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, *a Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 28. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Vt-1 övezet telkein, amennyiben építési hely a szabályozási terven nem ábrázolt, úgy

a) az előkert mérete 5,0 m,

b) a hátsókert mérte 6,0 m;”

(2) A HÉSZ 28. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Vt-1 övezet telkein telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. (…)”

2. §

A HÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

E rendelet az kihirdetést követő napon lép hatályba.

4. §

Ez a rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Hegykő, 2025. ……

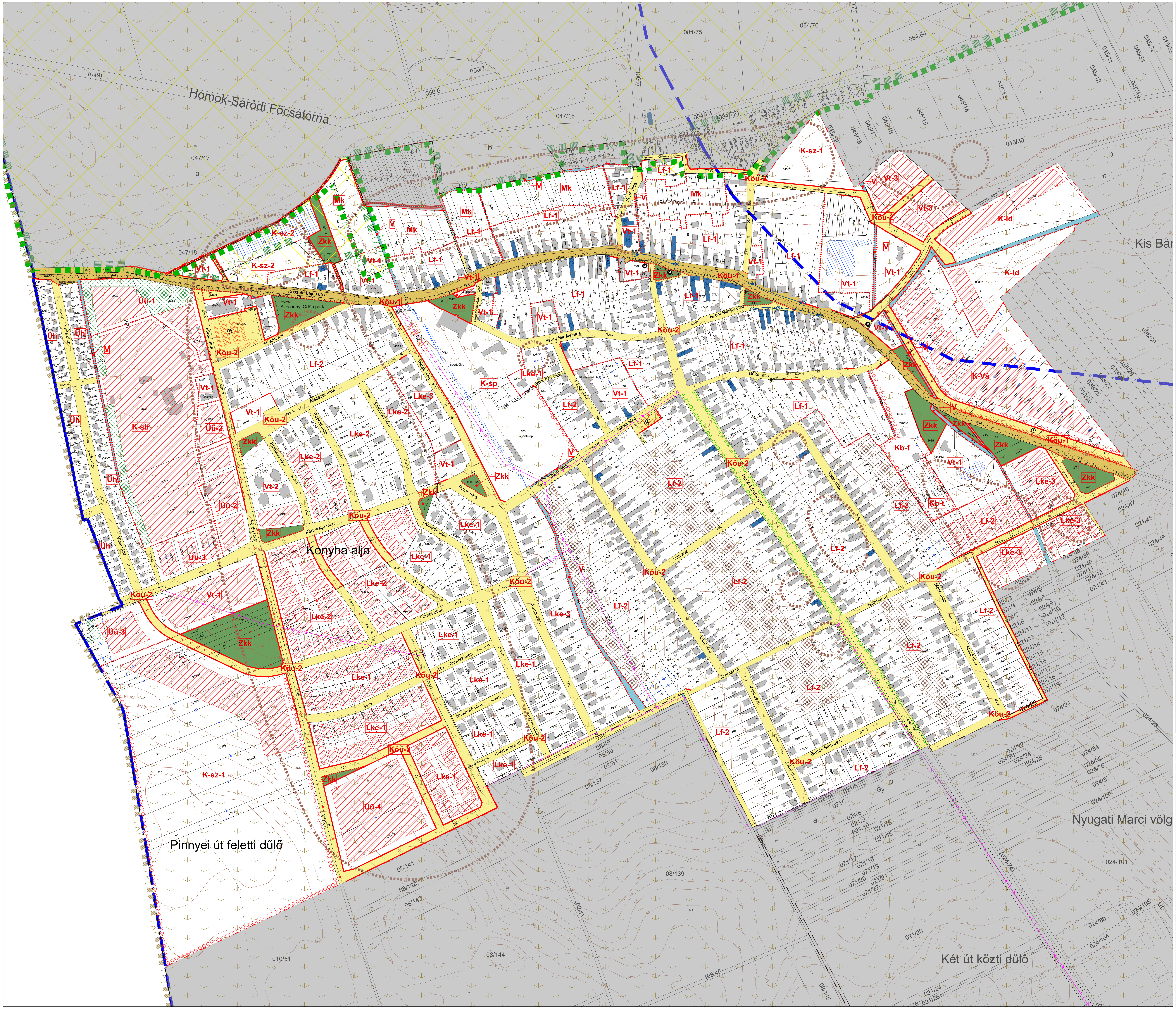
jegyző	polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése …..

jegyző

1. melléklet a …/2025 (……) Önkormányzati rendelethez

HEGYKŐ BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



HEGYKŐ KÖZSÉG BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezetek, övezetek jele

Beépítésre szánt területek:

- Lke – Kertvárosias lakóterület
- Lf – Falusias lakóterület
- Vt – Településközpont vegyes terület
- Üü – Üdülőházas terület
- Üh – Hétvégi házas üdülőterület
- K-sz – Különleges beépítésre szánt szabadidős terület
- K-id – Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
- K-vá – Különleges beépítésre szánt vásár terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Köu – I. rendű közlekedési terület
- Köu – II. rendű közlekedési terület
- Zkk – Zöldterület - közkert
- Mk – Kertes mezőgazdasági terület
- V – Vízfelület, vízgazdálkodási üzemi terület
- Kb-t – Különleges beépítésre nem szánt temető terület
- Építési vonal
- Méretvonal, méretezés
- Közelező megszüntető jel
- Kötelezően kialakítandó telekhatár
- Építési hely
- Zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó telekrész
- Be nem építhető telekrész
- Megtartandó fa/fasor
- Telepítendő szerkezeti jelentőségű fasor
- Védőtávolság

IRÁNYADÓ ÉS JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Kerékpárút meglévő / tervezett

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGÁLLAPÍTOTT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási határ

Művi értékvédelem

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi védett épület, építmény
- Helyi védett utcakép

Táj- és természetvédelem

- Fertő-Hanság Nemzeti Park területének határa
- Fokozottan védett természeti terület
- Natura 2000 terület határa
- Ökológiai hálózat - magterülete
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- Ökológiai hálózat - pufferterülete
- Tájképvédelmi terület
- Szőlőkataszteri terület

Egyéb védelmi és korlátozó elemek

- Vízminőség-védelmi terület övezet határa
- Rendszeresen belvízjárta terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- SZT-2 tervlap területi hatályán kívül eső terület
- Megévő belterületi határvonal
- Tervezett belterületi határvonal
- Földrészlet határ
- Alrészlet határ
- Meglévő épület
- 20 kv magasfeszültségű elektromos légvezeték

MEGBÍZÓ: **HEGYKŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
9437 Hegykő, Iskola utca 1.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

ÜGYVEZETŐ	Kovács Péter	TT-02-0656
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter	TT-02-0656
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ	Freiler László	Tkö-08-6533
KÖZMŰ - víz, csapadék, szennyvíz	Balázsovics Attila	VZ-TEL; TER; VKG 02-1169
KÖRNYEZETVÉDELEM	Bartos Sándor	SZKV, SZÉM 3-02-0067, 02-51226
	Papp Gábor	SZKV 1.1, 1.2, 1.2-02-1250
	dr. Kaszás Ferenc	FSZ 50/2010
ENERGIAELLÁTÁS	Szabó Róbert	G, TE-02-01327, 0251675
HÍRKÖZLÉS	Baranyai Péter	TH-T 19-0762
TÁJ-ÉS ZÖLDFELÜLET	Bognárné Tóth Réka	K-02-0608
RÉGÉSZET	Savanyú Bálint	17-007

MUNKA MEGNEVEZÉSE: **HEGYKŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

TERVFAJTA: **BELTERÜLET SZÁLYOZÁSI TERV**

2. melléklet Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének Hegykő helyi építési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendeletéhez a .../2025. (...) rendelettel egységes szerkezetben

LÉPTÉK: M = 1:2000 | RAJZSZÁM: **SZT-2**

DÁTUM: 2025. ÁPR. | MUNKASZÁM: 2022-HK

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

HEGYKŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
9437 HEGYKŐ, ISKOLA U. 1., TEL.: 99/540-005 TEL./FAX:: 99/540-006
INTERNET: www.hegyko.hu E-MAIL: hegyko@hegyko.hu

Szám: HK/117-10/2024.

Kivonat

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 14-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett rész. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

131/2024.(XI. 14.) képviselő-testületi határozat:

1. Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testülete – kiegészítve 92/2024.(IX. 12.) képviselő-testületi határozatát - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 156/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozatot, valamint a Hegykő helyi építési szabályzatáról szóló 15/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együtt: **Településrendezési Eszközök) a következő pontokban módosítani kívánja**:
   a) A 224/3 hrsz-ú ingatlanon álló Tűzoltószertár fejlesztését lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása.
   b) Kertalja utca – Tó utca – Forrás utca – Fürdő utca tömbben a kötelezően kialakítandó telekhatárok pontosítása a meglévő telekhatárokhoz figyelembevételével.
2. A Képviselő-testület a Településrendezési Eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján **egyszerűsített eljárás keretében** kívánja lefolytatni.
3. A Korm. rend. 7. § (8) bekezdés előírása alapján, jelen határozat, 1. mellékletét alkotó - a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó - **főépítészi feljegyzést elfogadja**.
4. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök **partnerekkel történő egyeztetését** az országos előírások és a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017.(VI. 29.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kívánja lefolytatni és felkéri a települési főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az ezek alapján járjon el.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezővel (5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. 7635 Pécs, Donátusi út 61.) a szükséges szerződés(eke)t megkösse.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a
   a) a Korm. rend. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az Önkormányzatnak a módosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) kezdeményezze,
   b) készítse elő a településrendezési eszközök módosítását,
   c) a tervdokumentáció elkészültét követően a Korm. rend. 66. § (1) bekezdése alapján folytassa le a véleményezési szakaszt,
   d) a Korm. rend. 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertesse a Képviselő-testülettel.

Felelős: Szigethi István polgármester
Határidő: azonnal

Kmf.

Szigethi István sk.
polgármester

dr. Jakab Zsolt sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Hegykő, 2024. november 28.

Kreiter-Reinhoffer Réka
önkormányzati referens

Hegykői Közös Önkormányzati Hivatal

1. melléklet a 130/2024.(XI. 14.) képviselő-testületi határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegykő Község Településrendezési Eszközeinek 2024. évi 1. módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos településrendezési eszközök bemutatásával szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	a bővülés mértékéig szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	közlekedési területek érintettsége esetén szükséges

n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	érintettség ellenőrzése szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	érintettség ellenőrzése szükséges
f)	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)	érintettség esetén szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	új beépítésre szánt területek kijelölése esetén szükséges
Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.		

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

A főépítészi feljegyzésben szerelő tartalom csak a tervezési feladat módosulása, csökkenése miatt csökkenthető, de a tervező által – a feljegyzés módosítása nélkül – bővíthető.

Hegykő, 2024. november 14.

Körmendy János
Hegykő község főépítésze

2. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szigethi István úr részére
polgármester

Hegykő Község Önkormányzata
hivatali kapu útján

Iktatószám: GY/41/00233-2/2025
Ügyintéző: Kalmár Dorotea
Telefonszám: (96) 896-144
Hivatkozási szám: HK/190-2/2025

Tárgy: Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegykő Község településrendezési tervének módosításával kapcsolatos megkeresésére a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi nyilatkozatot teszi:

Az 1. módosítás célja a Tűzoltószertár fejlesztése érdekében a szabályozási környezet pontosítása. A 2. módosítás célja a Kertekalja utca – Tó utca – Forrás utca – Fürdő utca által határolt tömbben a kötelezően kialakítandó telekhatárok pontosítása a meglévő telekhatárok figyelembevételével.

Az érintett ingatlanok nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, nem érintenek egyedi tájértéket.

A módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek. Általánosságban a Kormányhivatal zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és hulladékgazdálkodási szempontokból a módosítások tartalmához észrevételt nem tesz, további feltételeket az egyéb eljárások további szakaszaiban közöl.

A Kormányhivatal álláspontja szerint **nem szükséges** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti értékelés elkészítése.**

A Kormányhivatal fenti véleményét 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. és 5a. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
9022 Győr, Czuczor Gergely u. 18–24. - Telefon: +36 (96) 896-151 - Fax: +36 (96) 795-605
E-mail: termeszetvedelem@gyor.gov.hu , -KRID: 543186751, - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

FERTŐ-HANSÁG
- NEMZETI PARK -

Ügyintéző:	Keresztes Kristóf	Iktatószám:	FHNPI/103-2/2025
Ügyintéző e-mail:	keresztes.kristof@fhnp.hu	Tárgy:	Hegykő község TRT módosítás, Környezeti értékelés szükségessége
Oldalszám:	1	Hiv. szám:	HK/190-2/2025.

Szigethi István
polgármester

Hegykői Közös Önkormányzati Hivatal
9437 Hegykő
Iskola utca 1.

ÁLLÁSFOGLALÁS

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Hegykő község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja:

- A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet. A 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Igazgatóságunk állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2025. január 28.

Tisztelettel:

Kulcsárné Roth Matthaea
igazgató h.

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Sarród

Kapják:

- Hegykő község Önkormányzata, Hivatali kapun
- Irattár

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szigethi István úr részére
polgármester

Hegykő Község Önkormányzat

hivatali kapu útján

Iktatószám: GY/NEF/00078-2/2025.
Ügyintéző: Sárköziné Sostarics Katalin
Telefonszám: (96) 896-274
Hivatkozási szám: HK/190-2/2025.
Ügyintéző: dr. Jakab Zsolt

Tárgy: Hegykő Község településrendezési eszközeinek **Msz.: TT-02-0656** számú módosítása – környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása 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 (továbbiakban: SKVr.) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint **véleménye** az alábbi:

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján **Hegykő Község Önkormányzatának,** mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni a módosítani kívánt településrendezéshez.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az Skvr. 3. számú melléklet 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 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) ca) pontja, 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

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel

osztályvezető h.

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
9024 Győr, Jósika utca 16. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 896-261 - Fax: +36 (96) 795-815
E-mail: nepegeszsegugy.titkarsag@gyor.gov.hu - KRID: 419150116 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30408/283-3/2025.ált.
Ügyintéző: Hipságh Zsolt
Telefonszám: +36 (96) 518-297
Hivatkozási szám: HK/190-3/2025.
Munkaszám:

Hegykő Község Polgármestere

Hegykő
Iskola u. 1.
9437

Tisztelt Szigethi István Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (**a továbbiakban: Kormányhivatal**) Hegykő Község településrendezési eszközeinek 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 az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz 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

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

osztályvezető h.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
9021 Győr, Árpád út 28-32. - Telefon: +36 (96) 518-297
E-mail: vizugy@gyor.gov.hu - KRID 673150983 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30408/283-3/2025.ált.

HEGYKŐI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Hegykői Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett: 2025 JAN 30.	Szám: HK/190-15/2025.
Melléklet: —	Előadó:

Iktatószám: HK/198-4/2025.
Ügyintézés helye: 9437 Hegykő, Iskola u. 1.
Ügyintéző: dr. Jakab Zsolt jegyző
Telefonszám: 99/540-005
E-mail: hegyko@hegyko.hu

Tárgy: Hegykő község településrendezési eszközeinek módosítása – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás

Nyilatkozat

Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása 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 (továbbiakban: SKVr.) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint az alábbi véleményt adom:

A hatáskörömbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás.

Helyi természetvédelmi rendelet Hegykő közigazgatási területén nincs hatályban.

Fentiekre figyelemmel nem indítványozom környezeti értékelés készítését.

Hegykő, 2025. január 29.

Hegykői Közös Önkormányzati Hivatal

dr. Jakab Zsolt
jegyző

9437 Hegykő, Iskola u. 1., Telefon: +36 (99) 540-005 Fax: +36 (99) 540-006
E-mail: hivatal@hegyko.hu - Honlap: www.hegyko.hu

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szigethi István úr részére
polgármester

Hegykő Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00121-2/2025.
Ügyintéző: Millei Alíz
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: HK/190-2/2025.

Hivatali kapun

Tárgy: Hegykő Község településrendezési tervének módosítása – egyszerűsített eljárás – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodához (a továbbiakban: Állami Főépítészi Iroda) a hivatali kapu útján 2025. január 14-én érkezett a **Hegykő Község Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) „Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás" elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új. R.) 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 **az Állami Főépítészi Iroda**

a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

Az SKVr. 1§. (3) bekezdés a) pontja szerint a környezeti hatás jelentőségét az Állami Főépítészi Iroda eseti meghatározás alapján döntötte el, az SKVr. 2. mellékletében foglaltak szerinti mérlegelés alapján. A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítészi Iroda megállapította, hogy a rendezési terv módosítással

- várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert a kulturális örökség szempontjából különleges.

Az új R. 60. § (3) bekezdése alapján ha rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet

védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Az új R. 2. melléklet 2. pontja alapján az Állami Főépítészi Iroda az alábbi pontok (félkövér szövegrész) vizsgálatát tartja feltétlenül szükségesnek:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó **alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását** és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen **nehézséget.**

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

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és **helyi**), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, **a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat;** környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján **szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként,** hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

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

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A fentiek alapján az Állami Főépítészi Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, **kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni**.

Az Állami Főépítészi Iroda az alábbiakra hívja fel az Önkormányzat figyelmét:
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 3.§ (1) bekezdés alapján:

Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,

b) a szükséges minimum elvét,

c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,

d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,

e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,

f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,

g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,

h) a hazai ellátásbiztonság elvét,

i) a digitalizáció elvét,

j) a szabályozó felelősségének elvét.

Az Állami Főépítészi Iroda véleménye az, hogy az eljárások során nem csak a már létező épített környezet, táj, kulturális örökség vizsgálatára kell kitérni, hanem a jelen eljárás során megépítendő elemekre is.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

állami főépítész h.

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szigethi István Úr részére
Polgármester

Hegykő Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/37/00091-2/2025.
Ügyintéző: Makra Ágnes
Telefonszám: (96) 795-624
Hivatkozási szám: HK/190-2/2025.

Tárgy: Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi **tájékoztatást adja:**

A tervezett módosítás nem érint termőföldet, így a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.

A Kormányhivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet (a továbbiakban KR) 52. §, illetékességét a KR 3. § (2) bekezdése határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szemerits Attila
osztályvezető

Agrárügyi Főosztály
Növény-és Talajvédelmi Osztály
Levelezési cím: 9028 Győr, Arató u.5. Postafiók :9002 Győr Pf.19. Telefon: +36 (96) 896-070
E-mail: noveny@gyor.gov.hu – KRID: 542137302 Honlap: www.kormanyhivatal.hu

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szigethi István
polgármester

Iktatószám:12014/2025
Ügyintéző: Panykó Mihály
Telefonszám:0696 896 095

Hegykő Község Önkormányzata

Hivatali Kapu útján

Tárgy: Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítása – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegykő Település (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szíves megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete szerint érintettség esetében, a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (a továbbiakban: Hatóság) az alábbi **véleményt adja**:

A Hatóság, tekintettel arra, hogy a módosítás a *termőföld védelméről szóló* 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfvt.) értelmében termőföldnek nem minősülő földrészletet érint, illetve a szabályozási terv pontosítása történik, termőföldvédelmi szempontból környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Hatóság hatásköre a Tfvt. 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, 2025.01.15.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

Bakody Attila
főosztályvezető

Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 22 - Telefon: +36 (96) 896-085 - Fax: +36 (96) 795-618
E-mail: foldhivatal@gyor.gov.hu - KRID: 1100997777 - Honlap: www.foldhivatal.hu

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A másolatot készítette: Panykó Mihály

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szigethi István polgármester
részére

Hegykő Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/00409-2/2025.
Ügyintéző:	Szabóné Elekes Éva
Telefonszám:	06 (1) 465-3800/1429
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	–

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegykő község településrendezési eszközeinek – 2 számú – módosítása kapcsán, 2024. január 13-án, Hivatali kapun keresztül érkezett megkeresésére, a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A település területén az alábbi természetes gyógytényező található:

Gyógyvíz:

1. **Hegykő B-5 OKK számú kút – (külső, fürdési célú)**
   Engedély száma: KEF/23215-4/2014.

A csatolt dokumentum alapján a község településrendezési tervének több területét érintő módosítása (1; 2 módosítási indítvány) a Hegykő B-5 OKK számú kút közös „A" és „B" hidrogeológiai védőidomának felszínre vetített területén találhatóak.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kútra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a Kút védett vízadó réteget csapol meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A" és „B" védőövezet kijelölése nem szükséges.

Ugyanakkor a védőidommal érintett, felszínre vetített terület meghatározásra került a Hegykő B-5 OKK számú gyógyvizes kút tekintetében az Aquifer Alkalmazott Földtani Szolgáltató és Tanácsadó Bt. által készített védőidom meghatározó dokumentációjában.

BFKH a fentiek alapján felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a község településrendezési tervének készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a

felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát a*z egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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 azonosítókód: 427094958).
BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Hegykő Község Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	**BP/2602/00058-2/2025**	**Tárgy:** Hegykő Község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása (2 db részterületre vonatkozóan) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	Dr. Tóth János Attila, Király Judit	
Telefon:	061/795-9046, 061/795-9047	**Melléklet: –**
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu kiraly.judit@bfkh.gov.hu	**Hiv. szám**: HK/190-2/2025. **Ügyintézőjük:** Jakab Zsolt jegyző

Szigethi István polgármester

Hegykő Község Önkormányzata
9437 Hegykő, Iskola u. 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban kézhez vett megkeresésre *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 megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint Hegykő település része a [30470] azonosító számú *Fertő / Neusiedlersee kultúrtáj* megnevezésű világörökségi helyszínnek. Ehhez kapcsolódóan felhívom a figyelmet a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (1)-(4) bekezdéseire, mely szerint: (1) *A világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéket, a várományos helyszín kiemelkedő értéket hordoz, amelyet - a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban - mindenki köteles megóvni.* (2) *A világörökségi és a várományos terület védelme és fennmaradását szolgáló, értékőrző használata közérdek, amely - összhangban a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettségből fakadó kötelezettségeikkel - az állami és önkormányzati szervek, az egyházi jogi személyek, a társadalmi és egyéb szervezetek, illetve a természetes személyek együttműködésével valósul meg.* (3) *A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos területet az Egyezménnyel összhangban, annak egyetemes és nemzeti értékeit megőrizve és a köz érdekét szolgálva kell használni, bemutatni, fenntartható módon fejleszteni vagy szükség szerint helyreállítani.* (4) *A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos terület használata, bemutatása és fejlesztése az 1. § (2) bekezdés szerinti védettségre tekintettel, egységes kezelési elvek alapján, átláthatóan, a világörökségi címhez méltó módon történhet, így különösen a) a helyszínnek meg kell őriznie eredeti értékeit, egységes látképét, történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenését különösen a - nappali és éjszakai - látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében, b) ne veszélyeztesse a helyszín hitelességét, sértetlen fennmaradását és integritását, továbbá ne eredményezze a világörökségi értékek károsodását*

és a károsodás veszélyét ne idézze elő, c) méltón illeszkedjen a terület kulturális, történeti, természeti értékeihez, d) ne okozza akár közvetlenül, akár közvetve az egyetemes és nemzeti értékek csökkenését, értékvesztését, e) érvényesüljön a közérdeknek megfelelő és hiteles, a világörökségi helyszínhez méltó funkció és jelleg, f) biztosított legyen a világörökségi értékekhez való hozzáférés, a megközelíthetőség és a zavartalan látogatás. **Fentieket a tervezett módosítások során figyelembe kell venni, azok kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a fentiekben hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell. A hatályos jogszabályok betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli.**

A módosítással érintett 2. terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás** (továbbiakban: Nyilvántartás) **aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (24188 azonosítójú lelőhely).**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén ***előzetes régészeti dokumentációt*** **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a)* bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, *c)* a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], *e)* azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az e*lőzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és 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 **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

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

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/07253-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: HK/190-2/2025.
Ügyintézőjük: dr. Jakab Zsolt jegyző
Melléklet: -

Szigethi István
polgármester részére

Hegykő Község Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén"*, nem *„minden"* esetben vesz részt.

Hegykő Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. január „ 21 "

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám : 30408/577-1/2025.ált.
Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.
Telefonszám: +3696 515-720
Hiv. száma: HK/190-2/2025.; HK/190-4/2025

Tárgy: Hegykő község településrendezési eszközeinek módosítása (5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. msz: 2025. január) – szakvélemény

Szigethi István
Polgármester

Hegykő
Iskola u. 1.
9437

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Hegykő község településrendezési eszközeinek módosítása 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. által (2025 január) munkaszámon elkészített 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)** 66.§, 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

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Knauz Csaba tűzoltó alezredes, tanácsos 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 6*73150983* - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapják:

1. címzett- (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján-hivatali kapu)
2. Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30408/577-1/2025.ált.