

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HEGYKŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT. TELEPHELYÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ



2025. NOVEMBER

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HEGYKŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT. TELEPHELYÉNEK TERVEZETT FEJLESZTÉSÉHEZ

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÉSZÍTETTE:



2025. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	4
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA	5
3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	8
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	9
5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	12
6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK.....	13
6.1. KÖZLEKEDÉS	13
6.2. KÖZMŰVEK	13
6.3. HUMÁN-INFRASTRUKTÚRA	13
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	14
8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJKÉPI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI.....	21
9. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA	26
9.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	26
9.1.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	26
9.1.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	29
9.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK.....	34
9.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	34
9.3.1. <i>Településszerkezeti terv</i>	34
9.3.2. <i>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv</i>	40
MELLÉKLETEK	43
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL.....	44
2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV	45
3. MELLÉKLET – ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS	46
4. MELLÉKLET – KÖRNYEZETI ÉRTÁKELÉS.....	47
5. MELLÉKLET – TÁJBA ILLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ.....	48

1. ELŐZMÉNYEK

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) egy adott fejlesztéshez kapcsolódó, településrendezési eszköz módosítására irányuló önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Hegykői Mezőgazdasági Zrt., mint tulajdonos a 024/77 hrsz-ú ingatlanon álló tehenészeti telephelyének fejlesztését, több telephelyének összevonását, egybeni fejlesztését tűzte ki célul, melyhez lehetőség szerint igénybe venné a telephelyével szomszédos, saját tulajdonú 023, 024/76, 024/78, 024/79, 024/89, 024/90, 024/91, 024/92, 024/104, 024/105, 024/118, 024/119, 024/126, 024/127 hrsz-ú földrészleteket is. Tulajdonos 2024. szeptember 5. napján kérelmet nyújtott be Hegykő Község Önkormányzatának a településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan annak érdekében, hogy a megjelölt ingatlanok a tervezett elképzeléseknek megfelelően fejleszthetők legyenek. A kezdeményezett módosítás célja a fejlesztésbe bevonni kívánt ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata, azok lehetőség szerint egy (K-mű) övezetbe történő besorolása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 19. § (1)-(2) bekezdése alapján az alábbi esetekben szükséges telepítési tanulmánytervet készíteni:

1. A településrendezési szerződés megalapozásához
2. Az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként
3. A Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél
4. Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez

Jelen fejlesztési cél önmagában is indokolja, ugyanakkor építési beruházásnak minősül, emiatt az EljR. 19. § (2) bekezdése alapján készül jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának megalapozására. A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. Az tulajdonos megbízásából a tanulmánytervet az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv, melyet a fejlesztő készítettet a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához, annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításainak körülményeit részletesen tisztázza.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

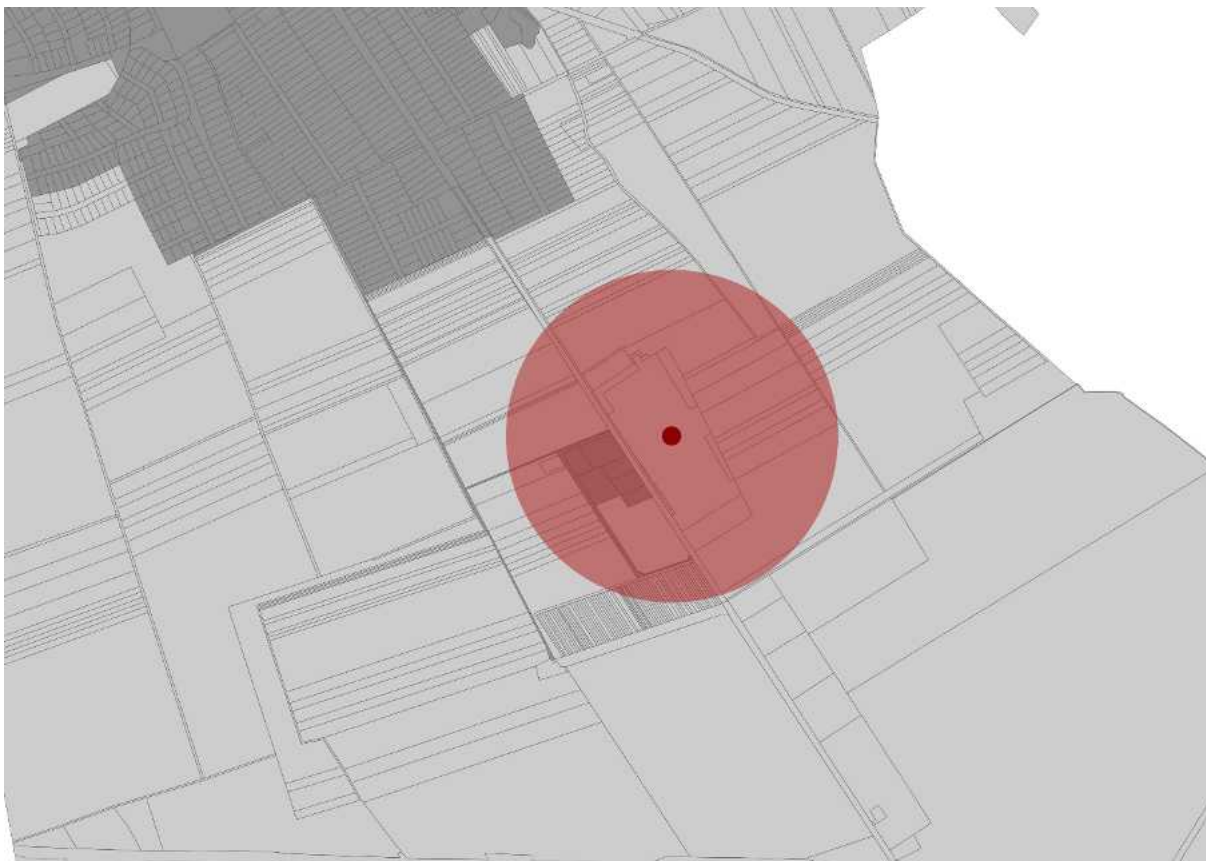
Jelen tanulmányterv célja az EljR. tartalmi követelményeinek megfelelő TT elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát. A TT részletes tartalmi követelményeit az EljR. rendelet 7. melléklete rögzíti. Az EljR. 19.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész határozza meg az elkészítendő TT tartalmát, melynek meghatározása során figyelemmel van a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél sajátosságaira. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv tartalma az önkormányzati főépítész nyilatkozata (1. melléklet) alapján került meghatározásra, mely figyelembe vette az EljR. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeket. Továbbá a tanulmányterv a fejlesztő által benyújtott kérelem és adatszolgáltatás szerint készül.

3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

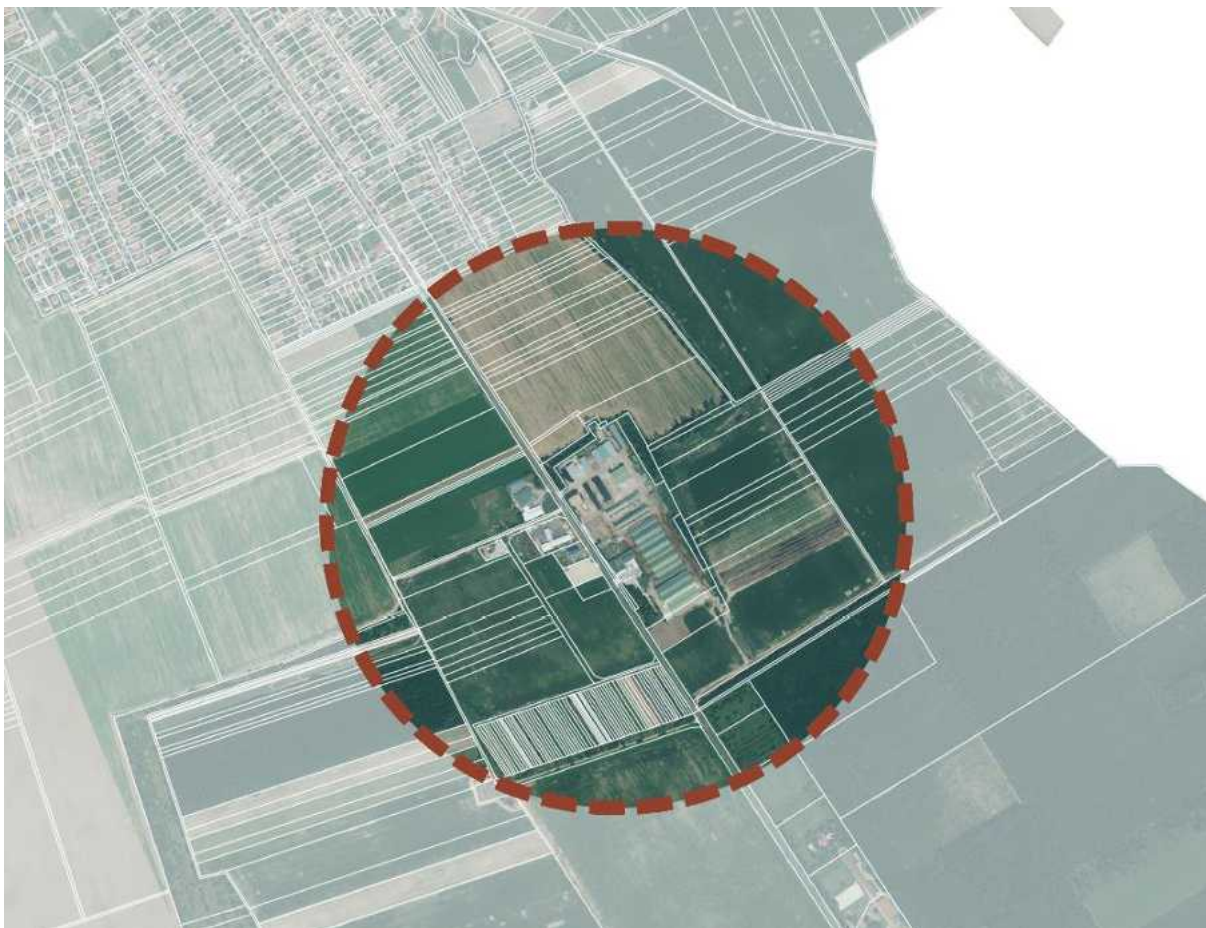
3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, LEHATÁROLÁSA

A módosítási terület Hegykő közigazgatási területén belül, a belterülettől leszakadóan, attól déli irányba helyezkedik el. Egyrészt egy meglévő mezőgazdasági üzemi terület, másrészt az azt körülölelő szántóterületek alkotják. A meglévő telephely körül – több helyen megszakadó – véderdősáv található. A terület nyugati oldalán a 8523. j. országos közút halad. Minden irányból szántóterületek övezik, az út túloldalán szintén gazdasági telephelyek találhatók. A központi belterülettől ~400 m-re helyezkedik el.





A fejlesztési terület Hegykőn belüli elhelyezkedése
(Alaptérkép forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)





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

3.2. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

KÖZLEKEDÉS

A terület gépjárművel, munkagépekkel jelenleg is jól megközelíthető, a telephely belső közlekedési kapcsolati is megfelelők a jelenlegi használathoz. A telephely megközelítése a településtől délre, a 85. főútról északra leágazó 8523. j. országos mellékútról lehetséges. A 8523. közút a telephely nyugati határa is egyben, melyen Hegykő település belterülete érhető el. A közúti csatlakozás kiépített, nem változik, északi irányban a főbejárattól, egy hátsó gazdasági kapun a silótér közvetlenül is megközelíthető.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg a meglévő igényekhez mérten megoldott. A tervezett fejlesztések következtében a közműigények jelentős növekedése várható, ami miatt a későbbi tervfázisokban szükséges a közműellátottság biztosításának tervezése, azonban településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál. Új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel, a meglévő hálózat megfelelően szolgálja a területen jelentkező közműigényeket.

Az alábbi kivágaton kerül bemutatásra a fejlesztési terület jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágaton a **piros villamos energia**, a **kék vízellátás**, a **sárga szénhidrogén**, a **zöld távközlés**, a **rózsaszín a távhő**, a **bordó vonal a szennyvízelvezetés** közműveinek nyomvonalát jelöli.



4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek az Alfa-Invest Építőipari Tervező és Kivitelező Kft. által készített Tehenészeti telep korszerűsítés és mezőgazdasági telephely kialakítás építész műszaki leírásában szereplő adatokkal. A teljes dokumentáció a telepítési tanulmányterv 3. mellékletében megtekinthető.

A beépítési terv, mely tartalmazza a beépítés javaslatát, a határoló közterületek bemutatását, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közlekedési és parkolási rendet a dokumentum 2. mellékletében tekinthető meg.

A Hegykői Mezőgazdasági Zrt. megbízást adott az Alfa-Invest Kft.-nek a Hegykő, külterület hrsz.: 024/77 területen, a tulajdonában lévő területen tehenészeti telep tárgyában építési engedélyezési tervek elkészítésére. A tervezési feladat a területen új, 60 fh-es körforgós karusszal fejőház és 200 fh-es termelőistálló tervezésére vonatkozik. Az új létesítmények tervezéséhez telekalakítás (Helyi Építési Szabályzat módosítással) és a telepi infrastruktúra fejlesztése is szükséges.

A szomszédos, telekalakítással érintett területre előzetes szándékok szerint a tulajdonos jelenleg Fertőhomok településen található mezőgazdasági telephelyét kívánja átköltöztetni a jövőben, tevékenységét egy telephelyre koncentrálni, a munkagépek ingázását, a közúti terhelést csökkentő céllal.

TERVEZÉSI PROGRAM

Állattartó telep korszerűsítés:

A tervezéssel érintett telekre a Megrendelő meglévő állattartó telep korszerűsítését tervezi. A tervezett telephely több épületből és technológiai építményből áll, az épületek egyszintes kialakításúak. A tervezett telephely fő funkciója szerint állattartó telep. Az ehhez szükséges - a Megrendelő által kiválasztott - technológiai szállító adatszolgáltatásának felhasználásával készül a tervdokumentáció.

A terület jelenleg beépített, meglévő istállók és az állattartás funkciót kiszolgáló építmények találhatók rajta. A jelenlegi telek kialakítást figyelembe véve kerültek elhelyezésre a tervezett létesítmények. A fejlesztés során a meglévő fejőház épület átalakításra kerül, új 60 fh-es karusszal fejőház építését követően. További beruházási elem egy új istállóépület a terület dél-keleti részén.

Mezőgazdasági telephely:

A kijelölt fejlesztési területen komplett, növénytermesztési ágazatot kiszolgáló telephely létesítése a távlati cél. A meglévő, Fertőhomokon településen található telephely létesítményeit, távlati fejlesztési célokat figyelembe került meghatározásra az előzetes tervezési program, mely szerint az új telephely teljeskörűen nyújtja majd azokat a szolgáltatásokat, melyek jelenleg is rendelkezésre állnak a meglévő telephelyen a tulajdonos számára. Ezek elsősorban a növénytermelési ágazat munkagépeinek tárolása, szervizelése, valamint terménytárolási funkcióhoz kapcsolódó épületek.

Jelen időpontban a tervezett telephelyre tervezési megbízásunk nincs, ezért csak a tervezett funkció és lépték szerinti épületek kerültek meghatározásra, a tulajdonos adatszolgáltatása alapján.

A TERVEZÉSEL ÉRINTETT TELEPHELYEK FŐBB TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEI

Tehenészeb telep:

- 60 f-es fejőház épület
- Termelőistálló
- Meglévő fejőház átalakítása

Mezőgazdasági telephely (távlab célok):

- Terménytároló épületek
- Géptároló és műhely épületek
- Szociális épület

A területre (építési övezetre) a szabadonálló beépítés jellemző, az építési övezet előírás szerint.

A beépítés a környező lakóépületek használhatóságát nem befolyásolja.

A terület jelentős meglévő faállománnyal, növényzettel, külön helyrajzi számon nyilvántartott véderdő sávokkal rendelkezik.

A telek villany, víz és gáz közművel ellátott, használatbavételig minden szükséges közmű felülvizsgálatra, szükség szerint kapacitásbővítésre, engedélyezésre kerül.

A telep tájképi illeszkedése az övezetre jellemző funkciókhoz illeszkedik, anyaghasználatában mezőgazdasági funkciójúnak mondható. Az épületek kialakítása jellegét tekintve visszafogott, az épített környezetbe illeszkedik.

A tervezett kapcsolatok és szerkezetek (kialakítások) a magyar szabványnak megfelelően kell, hogy elkészüljenek, a tervezett épületnek a használatbavételkor érvényben követelményeknek kell megfelelnie. A megrendelő a beruházás megvalósítását 2026-2028 évre tervezi.

A TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA A KÉT TELEK BONTÁSÁBAN

Tervezett állapot – 024/77 hrsz.:

<i>Építési övezet:</i>	<i>Kmü – Különleges Mezőgazdasági üzemerület</i>
<i>Maximális beépíthetőség:</i>	30%
<i>Minimális zöldfelületi arány:</i>	50 %
<i>Maximális épületmagasság:</i>	7,5m
<i>Telekterület:</i>	108 130 m ²
<i>Tervezett beépítési mód:</i>	szabadonálló
<i>Tervezett beépített alapterület:</i>	30 527,46 m ²
<i>Tervezett beépítettség:</i>	28,23 %
<i>Tervezett burkolat:</i>	21 535,18 m ²
<i>Zöldfelület:</i>	56 067,36 m ² (51,85%)
<i>Épületmagasság:</i>	építmények szerint
<i>Parkolószükséglet:</i>	4 db új parkoló kerül kialakításra
<i>Gépkocsi elhelyezés:</i>	közforgalom elől elzártan, szilárd burkolatú parkolóban
<i>Közüti kapcsolat:</i>	022 hrsz felől (dél-kelet irányból)
<i>Közművek:</i>	villany, víz és gáz

Tervezett állapot – 024/126 hrsz.:

Építési övezet:	Kmü – Különleges Mezőgazdasági üzemerület
Maximális beépíthetőség:	30%
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Maximális épületmagasság:	7,5m
Telekterület:	63 327 m ²
Tervezett beépítési mód:	szabadonálló
Tervezett beépített alapterület:	7 785 m ²
Tervezett beépítettség:	12,29 %
Tervezett burkolat:	3 542,36 m ²
Zöldfelület:	51 999,64 m ² (82,11%)
Épületmagasság:	építmények szerint
Parkolósükséglet:	végleges állapotnak megfelelően
Gépkocsi elhelyezés:	közforgalom elől elzártan, szilárd burkolatú parkolóban
Közüti kapcsolat:	024/65 hrsz felől (dél-keleti irányból)
Közművek:	jelenleg nincs, későbbi ütemben kerül meghatározásra



Beépítettség számítás

(Forrás: Tehenészeti telep korszerűsítés, telepítési tanulmányterv, ALFA-INVEST Építőipari Tervező és Kivitelező Kft., 2024. szeptember)

5. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az alábbi környezetbe illesztett látványterv szemlélteti a beépítési terv térbeli megjelenítését és az épített és a környezetbe való illeszkedését.



A tervezett fejlesztéseket bemutató látványterv

(Forrás: Tehenészeti telep korszerűsítés, telepítési tanulmányterv, ALFA-INVEST Építőipari Tervező és Kivitelező Kft., 2024. szeptember)

6. KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, FEJLESZTÉSEK

6.1. KÖZLEKEDÉS

A terület közlekedési kapcsolatai a fent bemutatottak alapján megfelelők, a tervezett fejlesztés nem igényli a meglévő hálózat rendezési tervi szintű bővítését.

6.2. KÖZMŰVEK

A tervezett fejlesztések következtében a közműigények növekednek, azonban ez településrendezési léptékben érdemi változást nem indukál, a közlekedési és közműelhelyezési területek határainak változtatásának igénye nem merült fel.

A tervezett beruházás során a közműcsatlakozások bővítése szükséges, az ingatlan már rendelkezik villany, víz és gázellátással bekötéssel. (a kapacitásigény függvényében a bekötések felülvizsgálandók majd.)

A mezőgazdasági telephely végleges tervezési programját figyelembe véve kell kialakítani a közműcsatlakozási pontokat.

6.3. HUMÁN-INFRASTRUKTÚRA

Humán-infrastruktúra alatt azokat az intézményeket, szolgáltatásokat és rendszereket értjük, amelyek az emberek jólétéhez, fejlődéséhez és társadalmi működéséhez szükségesek, ide tartoznak például:

1. *Oktatási, nevelési intézmények (óvodák, iskolák, egyetemek, képzési központok)*
2. *Egészségügyi ellátórendszer (kórházak, rendelők, gyógyszertárak, mentőszolgálatok)*
3. *Szociális szolgáltatások (idősgondozás, gyermekvédelem, szociális segélyrendszer, hajléktalan ellátórendszer)*
4. *Kultúra és közösségi infrastruktúra (múzeumok, kiállítótermek, könyvtárak, színházak, mozik, kulturális központok, művelődési házak, közösségi események, sportlétesítmények, közösségi terek)*
5. *Munkaerőpiaci és foglalkoztatási szolgáltatások (állásközvetítők, szakmai továbbképzések)*

A humán infrastruktúra nem kézzelfogható építményekre, hanem inkább az emberek életminőségét, képzettségét és egészségét javító rendszerekre összpontosít. Egy város vagy régió fejlesztése során ez legalább olyan fontos, mint a műszaki-infrastruktúra (pl. utak, közművek).

A tehenészeti telep bővítése nincs hatással a község humán-infrastruktúra hálózatára, továbbá annak fejlesztését nem igényli, így sem szűkebb, sem tágabb környezetben ne tervezettek humán-infrastruktúra fejlesztések.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztése településrendezési léptékben nem generál többlet infrastruktúra igényt, a meglévő műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztése nem indokolt.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek az Balogh Bálint környezetvédelmi szakmérnök (SZKV-14-0662) által készített Környezeti értékelés, 2025. szeptember-október című dokumentációban szereplő adatokkal. A teljes dokumentáció a telepítési tanulmányterv 4. mellékletében megtekinthető.

A létesítmény nagyságrendjére és a szomszédos területek természetvédelmi érintettségére tekintettel a településrendezési eszközök módosításának megalapozásához készül telepítési tanulmányterv alátámasztásaként készült részletes környezeti vizsgálat. Az alábbi fejezetben, ebben a találmányban szereplő megállapítások kerülnek összefoglalásra.

A TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME

A termőföld védelméről szóló 2007.évi CXXIX. törvény vonatkozik a talajok védelmére. A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra, rögzíti a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó rendelkezéseket. A törvény nem terjed ki az erdők létesítésére, védelmére, azigénybevételre, a belterületbe vonására és az erdőgazdálkodásra, továbbá a föld, mint környezeti elem védelmére.

A 27/2006 (II.7.) Korm. rendelet szerint a település közigazgatási területének egy része nitrátérzékeny területnek minősül. A Mezőgazdasági parcellaazonosító rendszer (MEPAR) a közigazgatási területet nitrátérzékeny területnek jelöli.

A térségben és telken is elsősorban agyag-bemosódásos csernozjom. A tervezési területre a több évszázados egyszintes növényborítottságnak köszönhetően a réti talajfejlődés jellemző.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet célja a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítására és annak fenntartására, a szennyezések fokozatos csökkentésére és megelőzésére, a hasznosítható készletek hosszú távú védelmére alapozott fenntartható vízhasználatára, valamint a földtani közeg kármentesítésére vonatkozó feladatok és kötelezettségek meghatározása.

A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozattan érzékeny területeken helyezkedik el, kiemelten érzékeny felszín alatti terület. Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. A talajvíz 2 és 9 m között van, főleg kalcium-magnézium hidrogénkarbonátos jellegű.

A felszíni vizek minőségi védelméről szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet rögzíti a felszíni vizek minőségének megóvását, javítását, a víztestek jó állapotának elérését és fenntartását, továbbá a vízi, víz közeli és a felszíni víztől közvetlenül függő szárazföldi élőhelyek és élő szervezetek fennmaradásához szükséges feltételek biztosítását szolgáló intézkedéseket. E rendelet vonatkozik minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, amennyiben a felszíni vizekkel kapcsolatban jogokkal rendelkezik vagy kötelezettségek terhelik, létesítménye, terméke vagy tevékenysége vízszennyezést okozhat, közcsatornába szennyvizet bocsát.

A LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

Hegykő település D-i külterületén lévő gazdasági, kereskedelmi telephely, utak, kiszolgáló építmények ill. egyéb levegőterhelő források találhatók. Ezek közül a jelentéskötelezett telep összesített levegőterhelése állapítható meg a LAIR adatbázisból. A közlekedés és lakossági tüzelés levegőterhelése fajlagos értékek és lokális kapacitások ismeretében kiszámítható. A

község a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet kategorizálása szerint a 10. zónacsoportba tartozik, mely alapján az ország olyan egyéb területei között szerepel, amely nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba.

A zónacsoportra vonatkozó levegőminőségi kategóriák:

Kén dioxid	Nitrogén -dioxid	Szén monoxid	PM10	Benzol	Talajköz eli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 benz(a)- pirén
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Az „F” kategóriába tartozó területek esetén a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöbértéket nem haladja meg. Az „E” értékkel jellemezhető területek esetén a légszennyezettség az alsó méréshatár és a légszennyezettségi határérték között helyezkedik el. A „D” csoportba azon területek sorolandóak, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, célérték között van. Az O-I 12 csoportba pedig azon területek tartoznak, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

Győr-Moson-Sopron Vármegye levegőminőségét befolyásolják a főutak és az M1 autópálya közlekedés által okozott légszennyezése. A téli időszakban a háztartási tüzelőberendezések szennyezőanyag-kibocsátásai gyakorolnak kedvezőtlen hatást azon területeken, ahol a vezetékes gáz kiépítésére még nem került sor. Az 53/2017. (X.18.) FM rendelet a nagyobb hőteljesítményű (a 140 kW és annál nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb teljes névleges bemenő teljesítményű) tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeire vonatkozó előírásokat tartalmazza. A 140 kW névleges teljesítmény alatti tüzelőberendezések esetén az eljáró illetékes hatóság a települési önkormányzat jegyzője. A fűtőmű és erőmű nagyságrendű teljesítményekre (50 MWth felett) vonatkozó előírásokat külön jogszabályi szabályozás tartalmazza. A település levegőjének minőségét befolyásolja ezen felül az egyre növekvő pollenszennyezettség, melynek csökkentése érdekében a parlag területek folyamatos gondozása szükséges a tulajdonosok részéről. A településről az elmúlt tíz évről légszennyezettségi mérési adatok nem állnak rendelkezésünkre.

A településen jelentős mértékű a mezőgazdasági termőföld hasznosítás, melynek következtében porszennyezés jelentkezhet a település területén. A nagy egybefüggő területek szélerezési veszélyeztetett területeknek minősülnek, ezért a védőfásítás javasolható az esetlegesen kialakuló porszennyezés elkerülése érdekében. A kibocsátási határérték, valamint a levegővédelmi követelmények megállapítása a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárása lefolytatása keretén belül kerül meghatározásra az elérhető legjobb technika és a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra és létesítményekre vonatkozó jogszabályi meghatározások alapján.

A levegővédelemre vonatkozó követelményeket a többször módosított levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet, a levegőterheltségi szint határértékeit, továbbá a módosított helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet taglalja. A Kormányrendelet által, a levegővédelemre vonatkozó követelményeket

a 3. § értelmében érvényesíteni kell az országos és regionális környezetvédelmi, illetve a társadalmi, gazdasági programok, tervek, a területfejlesztési, terület- és településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció kidolgozása során, valamint a helyi önkormányzatok környezetvédelmi programjaiban, a gazdálkodó szervezetek terveiben, valamint a műszaki tervezés esetén.

Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő légszennyezettséget okozó terhelése. Levegővédelmi követelmények alkalmazása szükséges új légszennyező forrás létesítésekor és a már meglévő forrás működése esetén. A levegővédelmi követelmények teljesülését a légszennyező forrás üzemeltetése során a hatásterületen biztosítani szükséges.

A meglévő – kis létszámú – egyéni gazdaságokban folyó állattartás, illetve a jövőben létesítésre kerülő állattartó létesítmények bűzterhelését, valamint az ebből fakadó levegővédelmi hatásterületet külön eljárás során szükséges vizsgálni, amennyiben a tevékenység engedélyezése a 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó környezeti hatásvizsgálati és/vagy egységes környezethasználati eljárás hatálya alá esik.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A 2021 évi II. trv. által módosított, a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény a környezet és az emberi egészség védelme, a környezetterhelés mérséklése, a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás, az erőforrásfelhasználás hatásainak csökkentése, hatékonyságának javítása, továbbá a hulladékképződés, illetve a képződő hulladék káros hatásainak megelőzése, mennyiségének és veszélyességének csökkentése és a használt termékek újrahasznosítása, a fogyasztási láncban szereplő anyagok termelési-fogyasztási körforgásban tartása, valamint a hulladék minél nagyobb arányú anyagában történő hasznosítása, és a nem hasznosuló, vissza nem forgatható hulladék környezetkímélő ártalmatlanítása érdekében készült. A törvény értelmében minden tevékenységet úgy kell megtervezni és elvégezni, hogy a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá a környezetkímélő ártalmatlanítását.

A hulladék képződésének megelőzése és a hulladékgazdálkodás során az alábbi tevékenységek elsőbbségi sorrendként történő alkalmazására kell törekedni:

- *a hulladékképződés megelőzése*
- *a hulladék újrahasználatra kész előkészítése*
- *a hulladék újrafeldolgozása*
- *a hulladék egyéb hasznosítása, elsősorban energetikai hasznosítása*
- *a hulladék ártalmatlanítása.*

A környezeti állapot értékelést a fentebb említett törvény alapján kell elvégeznünk. Az önellátás elve, a közelség elve, a szennyező fizet elve, a biológiailag lebomló hulladék hasznosításának elve, valamint a költséghatékony hulladékgazdálkodási közszolgáltatás biztosításának elve azok, amelyeket településszinten is kötelező figyelembe venni.

Az önellátás elve nem jelenti, hogy Magyarországnak a hasznosító létesítmények teljes skálájával rendelkeznie kell.

A közelség elvének értelmében lehetővé kell tenni a hulladék legközelebbi, a leginkább alkalmas létesítményben és módszerek, technológiák segítségével való hasznosítását vagy ártalmatlanítását. A törvény rögzíti, hogy a hulladéktermelő, a hulladékbirtokos vagy a hulladékká vált termék gyártója felelős a hulladék kezeléséért, a hulladékgazdálkodás költségeinek megfizetéséért. A törvény célja a biológiailag lebomló hulladék elkülönített gyűjtése, valamint hasznosítása. A hulladék termelője köteles a hulladékok szakszerű gyűjtéséről, tárolásáról, elszállíttatásáról és ártalmatlanításáról gondoskodni. Ennek elsődleges célja a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe való bejutásának megakadályozása.

A hulladékok jegyzékét a 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet foglalja magába.

Az építési és bontási tevékenységre vonatkozó szabályokat a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet foglalja magába. A jogszabály kiterjed az építési és bontási hulladék kezelésére, a keletkezett hulladék mennyiségének tervezésére és elszámolására. Ezen típusokon felül megkülönböztetett figyelmet igényel a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos hulladékgazdálkodás.

A veszélyes hulladékok kezelésére a 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet vonatkozik, melynek hatálya kiterjed a veszélyes hulladékokra, a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységre, valamint a veszélyes hulladék termelőjére, birtokosára és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységet folytatóra. A településre vonatkozóan az ipari tevékenység során keletkezhet veszélyes hulladék.

VÍZVÉDELEM

- *A talajvíz mozgása az éves csapadék mennyiségével függ össze.*
- *Intézkedések a földtani közeg és a talajvíz szennyezésének megakadályozására.*
- *Megelőző intézkedések - havária terv készítése és elfogadása*
- *műszakilag kifogástalan erő- és munkagépek használata*
- *Haváriás intézkedések -*

A telephelyi technológiák üzemeltetésével összefüggésben elsősorban a rakodógép meghibásodása, olajkifolyása során fordulhat elő vízszennyezést okozó havária.

Kommunális szennyvíz képződése a helyszínenre telepítendő 1 db mobil WC üzemelése kapcsán valósul meg. A konténer-WC-t a szerződéses vállalkozás 1-2 heti rendszerességgel üríti, tisztítja.

Csapadékvíz elvezetés nem valósul meg. A kitermelési helyszínenre jutó csapadék szennyezőanyaggal nem keveredik, így a természetes folyamatoknak megfelelően a talaj felszínén elszikkad.

ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A zajvédelmi fejezetet jogosultsággal rendelkező szakértő fog összeállítani a tehenészeti telep építési engedélyezési eljárásában készülő környezetvédelmi fejezet részeként.

TERMÉSZETVÉDELEM

A természetvédelmi munkarészt Vidéki Róbert okleveles biológus (Ny.sz.: Sz-03/2009) állította össze.

A tervezési terület természetvédelmi vonatkozásai a következők:

Országos jelentőségű védett természeti területek

A fejlesztési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet. A tehenészeti telephez legközelebb, több mint 1000 m-re É-ra található a Fertő-hansági Nemzeti Park határa. A nagy távolság miatt a beruházásának nem lesz közvetlen, kimutatható hatása a védett természeti területekre.

„Ex lege” láp és szikes tó, kunhalom, földvár, forrás, víznyelő, barlang

A területén és környezetében nem található „ex lege” láp, szikes tó, földvár, forrás, víznyelő és barlang. A nagy távolság miatt a tervezett beruházásának nem lesz kimutatható hatása az ex lege védett természeti területekre, emlékekre, értékekre.

Helyi jelentőségű védett természeti területek

A tervezett fejlesztésnek helyt adó Hegykő település közigazgatási határán belül nem található helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti emlék, valamint természeti terület.

A tervezett beruházásának nem lesz hatása helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti emlékek, valamint természeti területekre.

Közösségi jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI, SAC)

A tervezett fejlesztés nem érint közösségi jelentőségű természetmegőrzési területet. A fejlesztéshez legközelebb, 300 m-re D-re található a Fertőmelléki-dombsor Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület. A nagy távolság miatt a tervezett beruházásának nem lesz kimutatható hatása a természetmegőrzési területre.



Közösségi jelentőségű természetmegőrzési terület

Különleges madárvédelmi területek (SPA)

A tervezett fejlesztés nem érint különleges madárvédelmi területet. A fejlesztéshez legközelebb, légvonalban 2000 m-re, É-ra található a Fertő-Hansági nemzeti Park Különleges Madárvédelmi terület határa. A beruházásának nem lesz közvetlen, kimutatható hatása a különleges madárvédelmi területre.



Különleges madárvédelmi területek

Országos Ökológiai Hálózat (OÖH)

A tervezett fejlesztés nem érinti az Ökológiai Hálózat különböző övezeti besorolásába tartozó területeket. A fejlesztéshez legközelebb, légvonalban 300 m-re, D-re található „magterület” övezeti besorolású terület. A beruházásának várhatóan nem lesz közvetlen, kimutatható hatása az Ökológiai Hálózatba tartozó területekre.



Országos Ökológiai Hálózat

A részletes élővilágvédelmi vizsgálati anyag a fejlesztéssel érintett tehenészeti telep építési engedélyezési eljárásában készítendő környezetvédelmi fejezetben kerül bedolgozásra.

JAVASLAT ÖNKORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEKRE, MONITOROZÁSRA

A településrendezési eszközök adják a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges keretet. A környezetvédelmi előírások teljesülésére vonatkozóan nem minden esetben áll részletes információ rendelkezésre a fejlesztési elképzelések jelentkezésekor. Továbbá tekintettel arra, hogy a felmerülő településfejlesztésekhez nem kapcsolódik konkrét megvalósítási időkorlát, a megvalósítás alkalmával a környezetvédelmi szempontú megítélés változhat.

A településen megtalálható és megvalósítandó létesítményeket és azok funkcióit ezért úgy kell meghatározni, hogy a környezethasználat során

- *a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,*
- *megelőzhető legyen a környezetszennyezés,*
- *kizárja a környezetkárosítást.*

A károsító hatások elkerülése és a terhelés minimalizálása érdekében szükséges a környezetvédelmi vizsgálatok eredményeinek beépítése a tervbe, illetve az előírások betartása a településüzemeltetés során.

ÖSSZEFOGLALÁS

Összességében megállapítható, hogy a módosítás tervi elhatározása olyan célokat, fejlesztési lehetőségeket tartalmaz, amely érintik a település külterületét, elősegíti a gazdasági potenciál javulását de kíméletes környezethasználatot kíván megvalósítani.

A koncepcióban, a településrendezési tervekben és a környezeti értékelésben is meghatározott megoldások célszerűen a települési, gazdasági, természeti és társadalmi érdekek hatékonyabb érvényesülését célozzák.

Jelen módosítás összességében nem okoz oly mértékű negatív hatást, mely a község érintett területén jelentős terhelést vagy visszafordíthatatlan környezeti kárt okozna.

A település részletes környezetvédelmi szabályozását célszerű lenne helyi környezetvédelmi rendeletbe bevezetni, melynek kidolgozásához a megalapozó vizsgálatok és a környezetvédelmi program járulna hozzá.

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJKÉPI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

Az alábbi fejezetben szereplő leírások, ábrák megegyeznek a Müller Krisztina táj- és kertépítész vezető tervező által készített Tehenészeti telep korszerűsítésének tájba illesztési dokumentációjában szereplő megállapításokkal. A teljes dokumentáció a telepítési tanulmányterv 5. mellékletében megtekinthető.

A fent nevezett dokumentációban részletesen bemutatásra kerül a meglévő és tervezett bővítési terület meglévő állapota, a vonatkozó jogszabályi előírások, a tervezett fásítás, valamint a zöldtér fogatszámítás. Jelen fejezetben a dokumentációban szereplő részletes adatok összefoglalóan kerülnek csak bemutatásra.

A fejlesztéssel érintett terület a Hegykői Mezőgazdasági Zrt. tulajdonában áll, a vállalt fő telephelye. A tulajdonos a cég növekedése és egy másik – Fertőhomok területén lévő – mezőgazdasági telephelye felszámolása érdekében a meglévő hegykői telephellyel szomszédos telkeken az üzemterület bővítését tervezi. A fertőhomoki telephely felszámolásával megszűnik majd a munkagépek két telephely közötti folyamatos ingázása, csökken a két település úthálózatának és forgalmának terheltsége, csökken a településeket érő zajterhelés.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tervezési terület Hegykő közigazgatási területén belül, a belterülettől déli irányba helyezkedik el. Egyrészt egy meglévő mezőgazdasági üzemi terület, másrészt az azt körülölelő szántóterületek alkotják. A meglévő telephely körül, északról, keletről és nyugatról szakaszosan elhelyezkedő véderdősáv található. A terület nyugati oldalán a 8523. j. országos közút halad.

Minden irányból szántóterületek övezik, az út túloldalán szintén gazdasági telephelyek találhatók. A központi belterülettől cca.400 m-re helyezkedik el.

A telek főbejárata mellett északra a telep központi épülete és a fejőház található. A keleti telekhatárra merőleges, majd a teljes tele hosszában istállók sorakoznak. Az északi telekrészen a hátsó feltároló útra felfűzve a silótér és szemben a tárolóépületek vannak. A tárolók mögött az északi véderdő, az istállók mögött a keleti véderdő található. A déli telekrészen a főbejárati út mellett fásított terület van, vele szemben az istállók sora folytatódik.

A telep beépítése és a burkolatok és zöldfelületei mintaszerűen rendezett képet mutatnak.

A telken belül jelentős fásszárú növényzet található. Az északi telekhatárnál fekete és fehér nyárok koros példányai alkotnak viszonylag zárt véderdőt, a keleti és a nyugati telekhatármenti véderdő növényei fehérakácok. A telek belső területén, a főbejárati kaputól délre fekete fenyő telepítés található. A fák a klímaváltozáshoz, a száraz és forró nyarakhoz nehezen alkalmazkodnak, az egyedek jelentős részénél a lombzat erőteljes visszaszáradása figyelhető meg.

Tájökológiai adottságok

Természeti védelem

A tervezési terület országos vagy helyi természetoltalom alatt nem áll. A település északi külterületének egy része a Fertő-Hanság országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természetvédelmi területéhez tartozik. A tervezési területtől délre a szomszédos Fertőmelléki domboson lévő Rongyoserdő Natura 2000, különleges természetmegőrzési területnek és az Országos Ökológiai Hálózatnak is része.

Tájkarakter vizsgálat

A tervezési terület a belterületi határhoz közel húzódó külterület, egységes tájkarakter terület – szántódomináns síksági táj. A terület a Hanság déli szegélyén helyezkedik el. A Hanságot lecsapoló csatorna hálózata a település északi határát érinti, de a tervezési területhez közel, tőle keletre a csatornahálózatról leválasztott csatornaszakaszok vannak.

Ökológiai állapot

A tervezési terület jó állapotminősítésű terület határán található.

Geológia

A Hanság a Fertő tó medencéjének folytatása keleti irányban a Duna és a Rába hordalékkúpjai között, alacsonyan fekvő, részben lefolyástalan terület, mélyebb üledékekkel.

Domborzat

A terület jellemzően sík terület.

Talaj

A térségben és telken is elsősorban agyag-bemosódásos csernozjom. A tervezési területre a több évszázados egyszintes növényborítotttságnak köszönhetően a réti talajfejlődés jellemző.

Vízrajz

Hegykő település a Duna-részvízgyűjtőhöz tartozik, azon belül pedig a Dráva közvetlen tervezési alegységhez. A tervezési terület az Ócsárdi-patak és a Szőke-árok között helyezkedik el. A területet érintő vízgyűjtő terület hidromorfológiai állapota jó minősítésű.

Klimatikus adottságok

Éghajlata mérsékelt, a napfény és csapadék mennyisége kevés kivétellel minden évben kielégíti a mezőgazdaság igényeit. A hőmérséklet ingadozása kevésbé szélsőséges.

A napsütéses órák száma a területen 2050-2100 óra/év. Az évi középhőmérséklet 9,8-10,7 °C közötti, összességében a terület a Dunántúl délkeleti, melegebb feléhez tartozik. Az évi hőmérséklet maximumát júliusban éri el, értéke átlagosan 20-20,5 °C. A táj területén a hőmérséklet éves eloszlása kiegyenlített. Területének nagy részén 550–600 mm az évi átlagos csapadékösszeg.

Növényzet

Flórajárás: Eupannonicum

Flóravidék: Arrabonivum

A Hanság lecsapolása után a hordalékkúpokon aszályra hajlamos területek alakultak ki. A terület klímazonális társulása a száraz erdős puszta. A löszpusztagyeppekbe mozaikosan ékelődött pusztai cseres tölgyese és mezei juharos tölgyesekkel.



Meglévő állapot – Felmérési terv

(Forrás: Tehenészeti telep korszerűsítésének tájba illesztési dokumentációjában, Müller Krisztina, 2025. szeptember)

TÁJÉPÍTÉSZETI TERV

A tervezési terület szántóföldi művelésű mezőgazdasági területbe ágyazott, szakaszosan véderdőkkel határolt a település külterületén. A 024/77 hrsz-ú telken a meglévő fejőházban borjúnevelő kialakítása és a főbejárat nagykaputól délre tervezett szabadon álló épületben fejőház építése tervezett. A fejőház építéséhez a területen lévő fekete fenyők egy részének eltávolítása szükséges. A telken lévő fekete fenyők az elmúlt évek csapadékszegény és légszáraz időjáráshoz nehezen alkalmazkodnak, a lombzat erős visszaszáradása figyelhető meg egyes egyedeknél.

A 024/126 hrsz-ú „üres” telken 2 db kisebb épület (szociálisépület, előtároló épület) és 6 db azonos kialakítású (terménytárolók, géptárolók, műhely, input anyagtároló) szabadon álló épület elhelyezése tervezett.

Telkek fásítása:

A telkek fásítottságát a telkek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. A telkek legkisebb teljes értékű zöldfelületére 300 m²-enként legalább 1 db nagy lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa vagy kertészeti változatának telepítése szükséges a TÉKA 50.§ (1) bekezdésében előírtak szerint.

024/77 hrsz-ú telkek fásítási kötelezettsége:

A telkek 108 130 m² területű, legkisebb kialakítható zöldfelülete 54 065 m². A zöldfelület árnyékolásához legalább 180 db fára van szükség. A telken a nyugati telekhatár mentén a meglévő akácok 104 faegyedet számlál. A tervezett fák száma 95 db a meglévő fákkal együtt 199 db, tehát megfelel az előírásoknak.

024/126 hrsz-ú telkek fásítási kötelezettsége:

A telkek 63 327 m² területű, legkisebb kialakítható zöldfelülete 31 663,50 m². A zöldfelület árnyékolásához legalább 106 db fára van szükség. A telken meglévő fa nem található. A tervezett fák száma 150 db, tehát megfelel az előírásoknak.

Védőfásítás

A tervezett fák magas számát a telekhatárok közelében tervezett fasorok fái (60 db), a védőfásítás adja. A TEZIR 4. melléklete területi indexe elvárja az az agrárterület szomszédságában a védőfásítást.

Telepítésre javasolt növények

A jó eredés és fenntartható fenntartás érdekében a területre tájhonos növények, valamint honos növények kertészeti változatai és klímaadaptív taxonok telepítése javasolt a TKR. 1. sz. mellékletének telepítésre javasolt növények listája szerint

A biodiverzitás és az esztétikai szempontok együttes figyelembevételével a telepítendő tájhonos növények beültetése mellett javasoljuk, a déli telekhatáron mezsgyenövények ültetését és extenzív gyepegzsdálkodást.

Az építési tevékenység látványhatása a tájra

A tervezési terület körüli 4 km sugarú kör Hegykő és Fertőhonok, valamint Fertőszéplak és Pinnye község teljes bel és külterületének jelentős részét valamint Fertőd és Fertőszentmiklós településének határát is érinti. A tejhasznú szarvasmarha tenyésztés érdekében tervezett üzemterület fejlesztést, a tervezett épületeket a külvilágtól a meglévő véderdők és a tervezett védőfásítások vizuálisan elzárják. A telep meglévő épületei is csak itt-ott mutatkoznak a közút felől a kapuk környékén.

A tájba illesztést biztosító növénytelepítés terve

A védőfásítás honos virágos körisekből, mezei és korai juharokból, mezei szilvből és nagylevelű hársakból tervezett. A mezsgyeterületeken a lombkorona alatt cserjetelepítés (húsos som, kőköny, fagyal, vadrózsa) javasolt a mezei állatok számára élőhelyként, a többszintes zárt lombkorona a szántók porszenyeződését, a termőföld szélerózióját mérsékelheti.



Tájépítészeti terv

(Forrás: Tehenészeti telep korszerűsítésének tájba illesztési dokumentációjában, Müller Krisztina, 2025. szeptember)

9. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

9.1. 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*

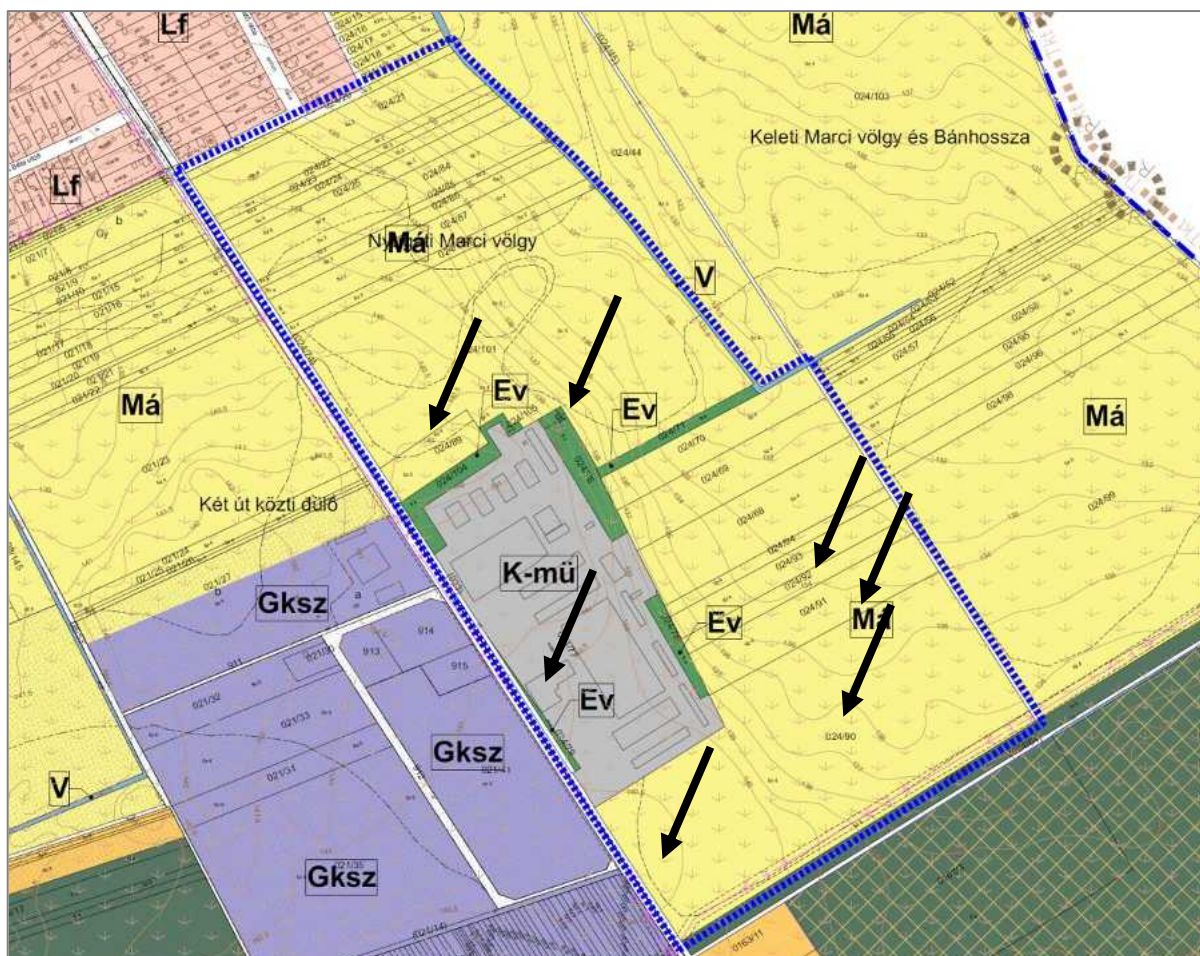
A településrendezési eszközök elfogadásuk óta egyszer módosultak, a következőkben a módosítással egységes szerkezetbe foglalt tervek kerülnek bemutatásra.

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdése alapján legalább telektömbre kell készíteni. Így a hatályos településrendezési eszközök és a tervezett módosítások bemutatása során ennek a szabálynak megfelelő módosítási területként azt a telektömböt jelöltük ki, mely tartalmazza a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, ingatlanrészeket.

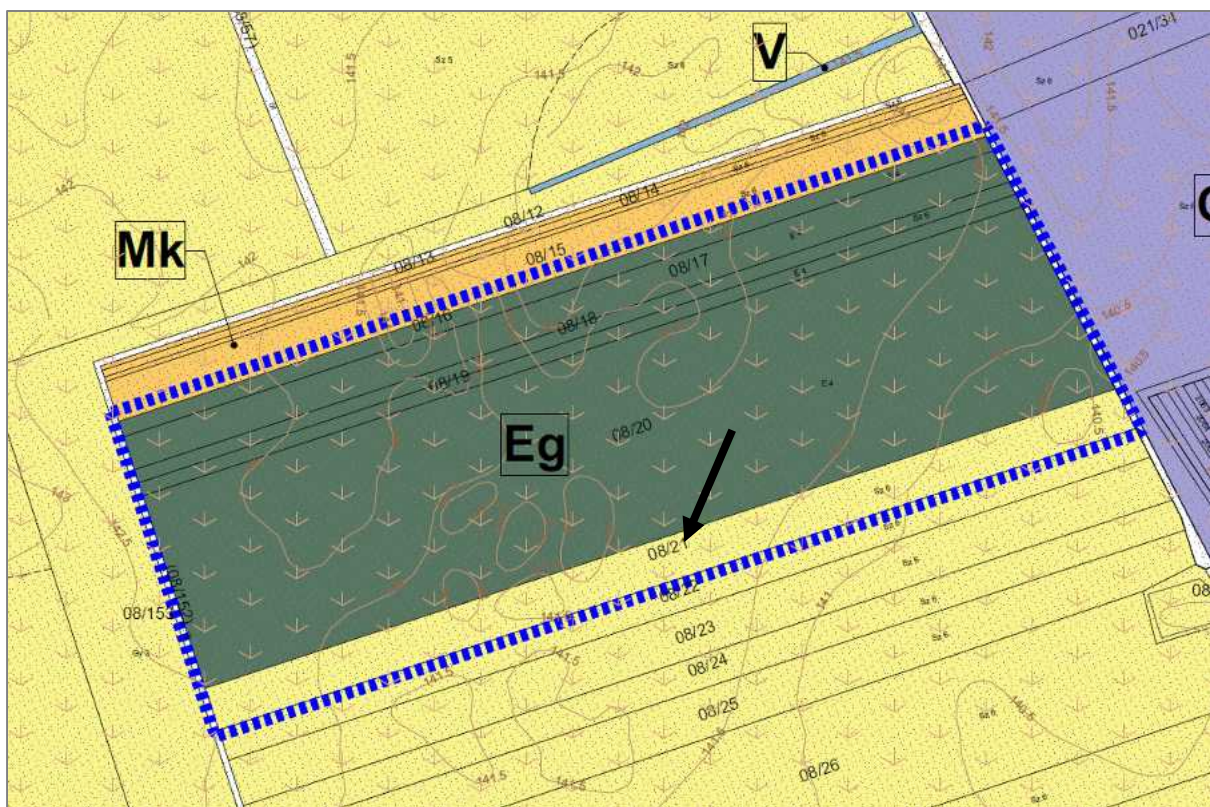
9.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) a módosítással közvetlenül érintett összes területet általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A meglévő telephely különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe sorolt már a jelenlegi használattal összhangban, a telephelyet körül ölelően – több helyen megszakadó – védelmi erdőterület sávot jelöl a TSZT. A környező területek északi, déli és keleti irányba szintén általános mezőgazdasági területbe soroltak, míg nyugati irányból, az út túloldalán kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl a terv.

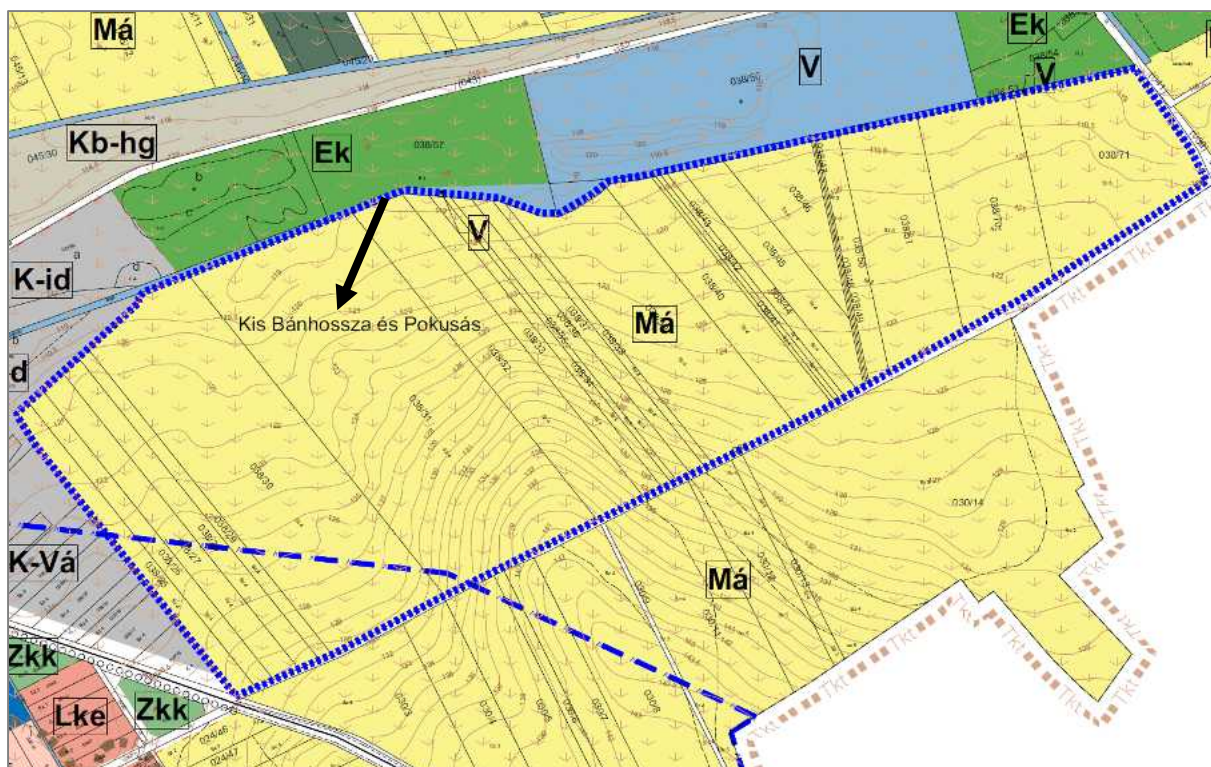
A TSZT alapján a módosítással érintett terület tájképvédelmi és vízminőség-védelmi területen belül helyezkedik el. A hatályos TSZT-n szereplő ingatlannyilvántartási határok nem minden esetben azonosak a jelenleg érvényes földrészlethatárokkal.



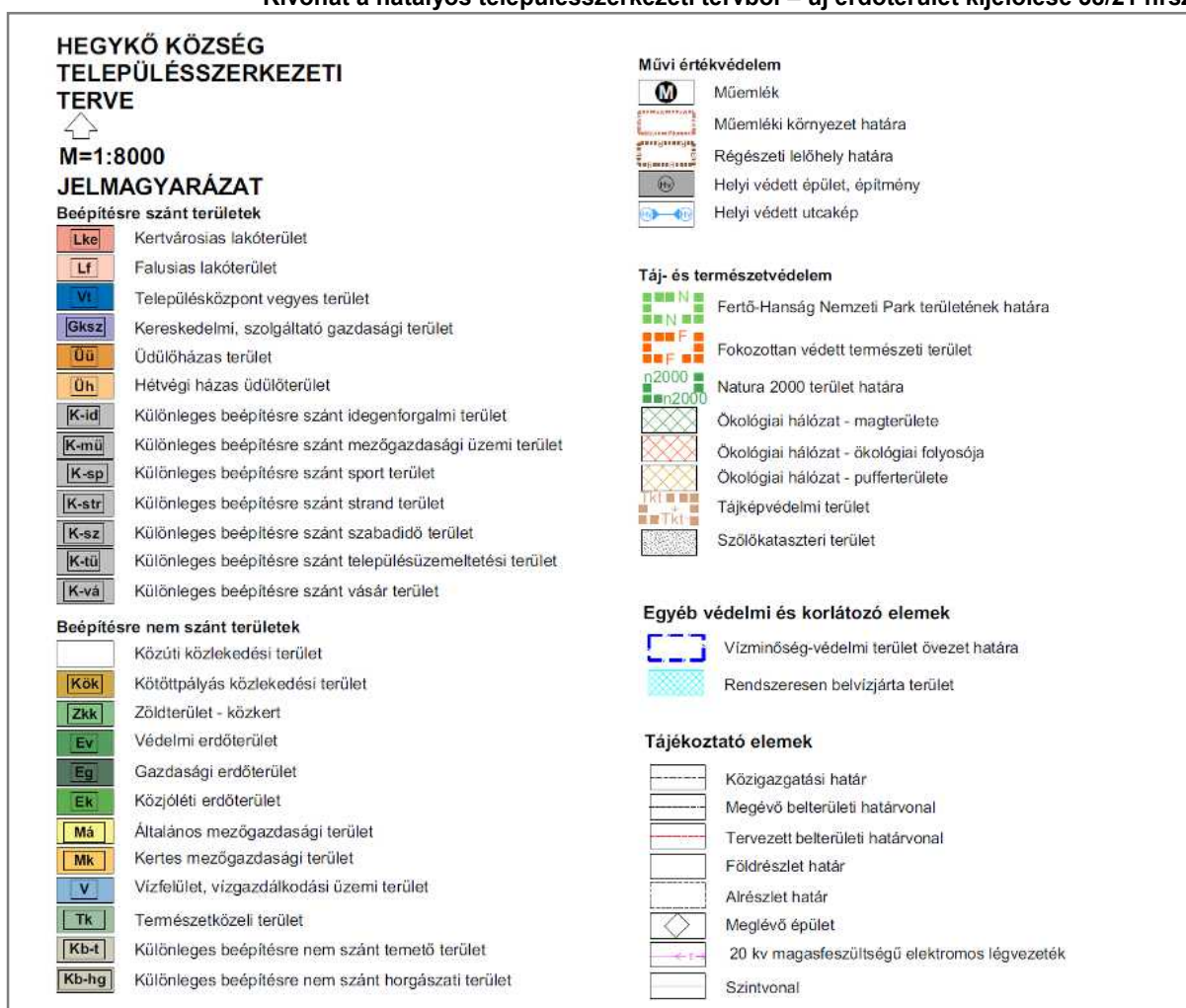
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – tehenészeti telephely és környezete



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – új erdőterület kijelölése 08/21 hrsz.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – új erdőterület kijelölése 38/21 hrsz.



Jelmagyarázat a hatályos településszerkezeti tervhez

9.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv – a TSZT-vel összhangban – a módosítással közvetlenül érintett összes területet Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja. A meglévő telephely K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe sorolt, a telephelye körül – több helyen megszakadó – védelmi erdőterület sávot jelöl a szabályozás.

A módosítással érintett terület tájképvédelmi és vízminőség-védelmi területen belül helyezkedik el. A hatályos szabályozási terven szereplő ingatlannyilvántartási határok nem minden esetben azonosak a jelenleg érvényes földrészlehatárokkal.

A HÉSZ az 5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások fejezetében az alábbi előírásokat fogalmazza meg tájképvédelmi területre vonatkozóan:

„HÉSZ 7. § (6) Tájképvédelmi terület övezetén belül a következő esetekben új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvel igazolandó:

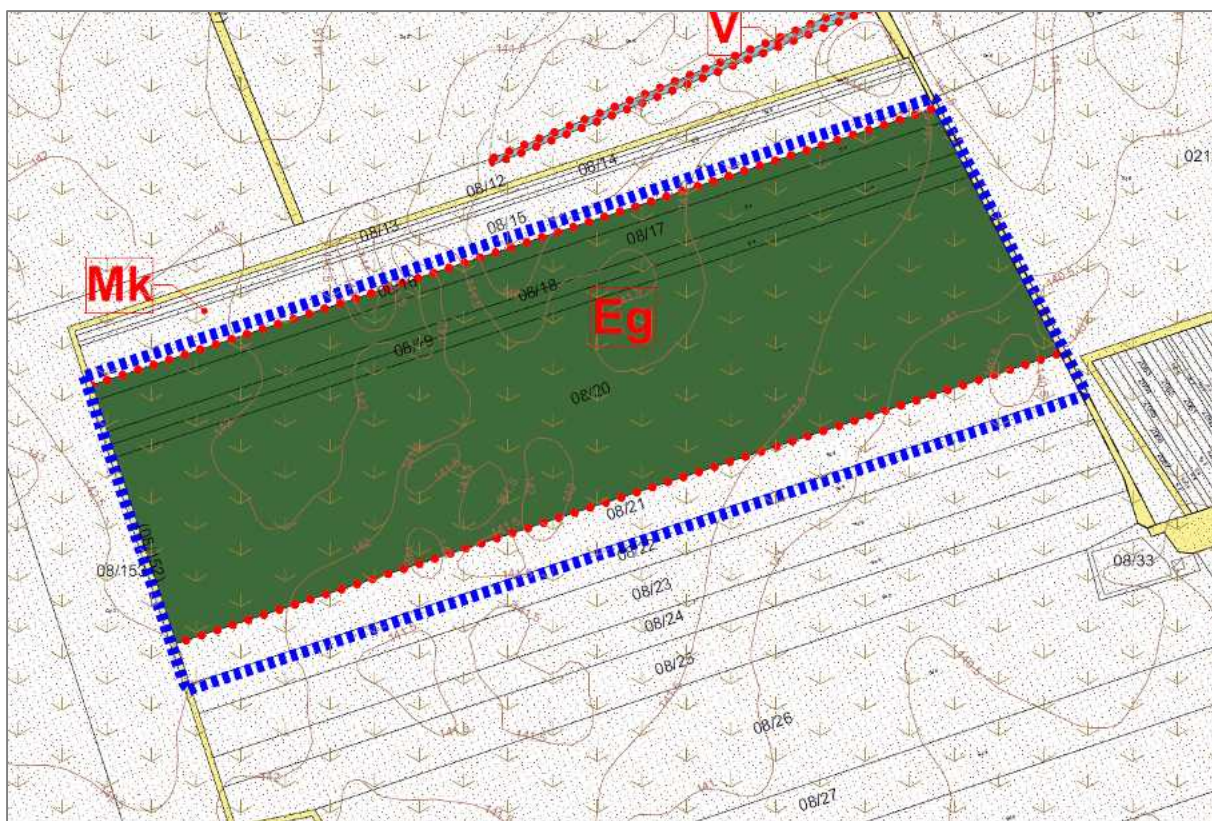
- a) külterületen minden esetben,
- b) belterületen a meglévő beépítések közé elhelyezendő új épületek elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása során.

(7) Tájképvédelmi terület övezetében a látványterv részeként be kell mutatni

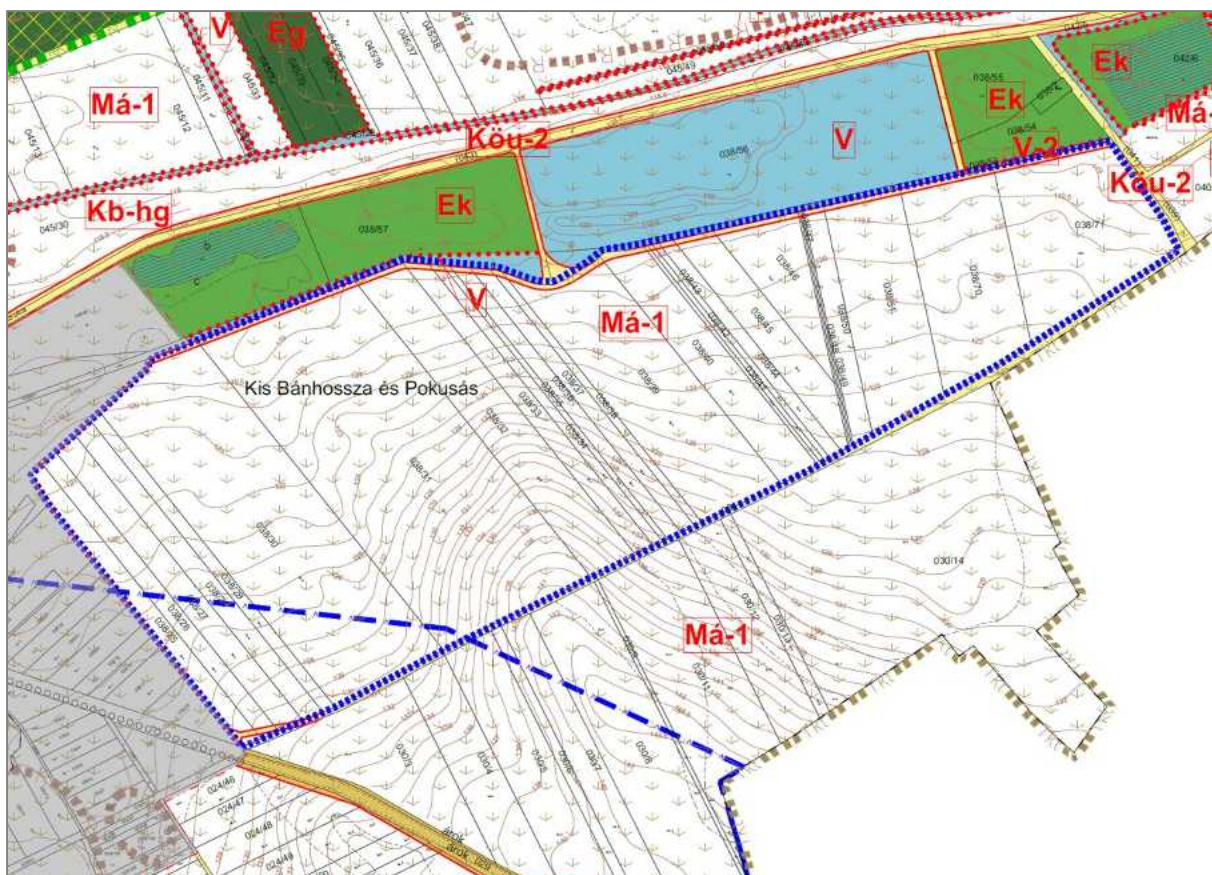
- a) tájkapcsolati nézetben és
 - b) tömegvázlaton
- a tervezett beavatkozás mértékét.”**



Kivonat a hatályos külterület szabályozási tervből – tehenészeti telephely és környezete



Kivonat a hatályos külterület szabályozási tervből – új erdőterület kijelölése 08/21 hrsz.



Kivonat a hatályos külterület szabályozási tervből – új erdőterület kijelölése 38/21 hrsz.

HEGYKŐ KÖZSÉG KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE



M=1:8000

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezetek, övezetek jele

Beépítésre szánt területek:

- Gks** Kereskedelmi, szolgáltató terület
- K-tü** Különleges beépítésre szánt település üzemeltetési terület
- K-mü** Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Kou** Országos főút
- Kou** Helyi út
- Kok** Kötőpályás közlekedési terület
- Kom** Közmű terület
- Zkk** Zöldterület - közkert
- Ev** Védelmi erdőterület
- Gy** Gazdasági erdőterület
- Ek** Közjóléti erdőterület
- Ma** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertés mezőgazdasági terület
- V** Vízfelület, vízgazdálkodási üzemi terület
- Tk** Természetközeli terület
- Kb-hg** Különleges beépítésre nem szánt horgászati terület
- Építési vonal
- Méretvonal, méretezés
- Kötelező megszüntető jel
- Kötelezően kialakítandó telekhatár
- Telek be nem építhető része
- Zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó 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

- Régészeti lelőhely határa

Táj- és természetvédelem

- N** Fertő-Hanság Nemzeti Park területének határa
- F** Fokozottan védett természeti terület
- n2000** Natura 2000 terület határa
- n2000** Natura 2000 terület határa
- n2000** Ökológiai hálózat - magterülete
- n2000** Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- n2000** Ökológiai hálózat - puffertülete
- n2000** Tájképvédelmi terület
- n2000** Szőlőkataszteri terület

Egyéb védelmi és korlátozó elemek

- Vízminőség-védelmi terület övezet határa
- Rendszeresen belvízjárta terület

TÁJÉKOZATÓ ELEMEK

- SZT-1 tervlap területi hatályán kívül eső terület
- Megévő belterületi határvonal
- Tervezett belterületi határvonal
- Földrészlet határ
- Alrészlet határ
- Meglévő épület
- 20 kv magasfeszültségű elektromos légvezeték

Jelmagyarázat a hatályos szabályozási tervhez

A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„HÉSZ 33. § (1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven K-mű övezeti jellel jelölt, elsősorban a terményfeldolgozás, -tárolás, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-mű jelű övezetben

- a) növénytermesztés épületei,
- b) állattartás épületei,
- c) továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,
- d) legfeljebb egy, a tulajdonos számára szolgáló lakás, lakóépület helyezhetők el.

(3) K-mű övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 20%-ot.

(4) K-mű övezet telkein

- a) az előkert mérete 8 m,
- b) az oldalkert mérete 6 m,
- c) a hátsókert mérete 7,5 m.”

A HÉSZ 3. melléklete az alábbi beépítési és telekalakítási előírásokat fogalmazza meg az építési övezetre vonatkozóan:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	K-mű	SZ	5 000	50	30	7,5	50

Az Ev jelű védelmi erdőterület övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„HÉSZ 43. § (1) Az erdőterület a szabályozási terven Ev, Eg vagy Ek övezeti jellel jelölt, az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet szolgálja.

(2) Hegykő erdőterületei rendeltetésük szerint

- a) védelmi,
- b) gazdasági,
- c) közjóléti

célokat szolgálnak.

(3) Ev jelű övezetben – az erdei kilátó, a magasles és a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épület nem helyezhető el.

(4) Eg és Ek jelű övezetben a telek legfeljebb 2%-án alakítható ki burkolt felület.”

A HÉSZ 3. melléklete az alábbi beépítési és telekalakítási előírásokat fogalmazza meg az övezetre vonatkozóan:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
6	Ev	-	-	-	-	-	-

Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„HÉSZ 44. § (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má övezeti jellel jelölt, a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági területen a tájba-illesztés a 7. §-ban foglaltak szerint kell, hogy történjen.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület a huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 15,0 m távolságban helyezendő el.

(4) Má-1 övezetben

a) növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés épületei, létesítményei,

b) az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,

c) mezőgazdasággal/mezőgazdasági épületekkel összefüggő lakó- vagy szállásjellegű épületek,

d) hitéleti épületek

helyezhetők el.

(5) Má-1 övezetben lakóépület, lakás nem helyezhető el.

(6) Má-1 övezetben birtokközpont olyan telken alakítható ki, amelynek közúti megközelítése legalább 8,0 m széles közútról vagy magánútról biztosított.

(7) Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.”

A HÉSZ 3. melléklete az alábbi beépítési és telekalakítási előírásokat fogalmazza meg az övezetre vonatkozóan:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
9	Má-1	SZ	2 000	-	3, de max. 250 m ² bruttó alapterületű épületek	4,5	-

9.2. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

A módosítással érintett területen a hatályos településrendezési eszközökben a meglévő telephely területe már különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe sorolt. A telephely hosszútávú fejlesztési céljainak megfogalmazása során merült fel a hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igény, melyet a meglévő terület további beépítési lehetőségeinek korlátai indukáltak.

A hosszútávon tervezett beruházások megvalósítása érdekében az a cél, hogy olyan szabályozási környezet kerüljön kialakításra, mely elősegíti a terület természeti- és építészeti értékeinek megóvását, mindamellett lehetővé teszi a tervezett fejlesztések megvalósulását.

Ezek alapján a településrendezési eszközök módosításának célja a fejlesztéssel érintett ingatlanok vonatkozásában a helyi építési szabályzat építési előírásainak felülvizsgálata az alábbiak tekintetében:

- A 023, 024/79, 24/89, 024/91, 024/92, 024/126, 024/127, ingatlanok teljes területének és a 024/119 hrsz-ú ingatlan egy részének általános mezőgazdasági terület övezetből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetbe történő átsorolása.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükségessé váló új védelmi erdőterületek kijelölése a település közigazgatási területén belül.
- A K-mű jelű építési övezet előírásainak felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása.

9.3. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

9.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során –a tervezett fejlesztéseket lehetővé tevő – új területfelhasználás kerül meghatározásra az érintett tehenészeti telep és környezete vonatkozásában. A módosítás során, a területen a meglévő tehenészeti telephely (024/77 hrsz.) környezetében található ingatlanok kerülnek a telephellyel megegyező területfelhasználásba. Az országos mellékút mentén található beékelődött ingatlanok a területviszonyok rendezése érdekében kerülnek átsorolásra, míg a további ingatlanokat a telephely egy helyben történő fejlesztetősége érdekében szükséges átsorolni.

A módosítás során így összesen 12,46 ha (124 565 m²) nagyságban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az országos jogszabályoknak való megfelelés érdekében 70 209 m² (csereterület visszapótlás, BAÉ egyensúly fenntartása) nagyságban új védelmi erdőterületek kerülnek kijelölésre.

A módosítás során aktivitásérék változás szempontjából új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az alábbi táblázat összegezi, hogy hol milyen méretű a területfelhasználás változása:

Érintett hrsz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változással érintett terület nagysága (m ²)
Új beépítésre szánt területek			
024/91	Má	K-mű	15 040 m ²
024/92	Má	K-mű	5 438 m ²
024/126	Má	K-mű	83 123 m ²

024/127	Má	K-mű	10 007 m ²
024/89	Má	K-mű	5 275 m ²
024/119 (nem a teljes telek)	Má	K-mű	3 381 m ²
024/79	Ev	K-mű	607 m ²
023	KÖu	K-mű	1 705 m ²
Védelmi erdőterület kijelölések			
08/21	Má	Ev	18 009 m ²
038/31 (nem a teljes telek)	Má	Ev	52 200 m ²
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖSSZESEN:			124 565 m²
VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖSSZESEN:			70 209 m²

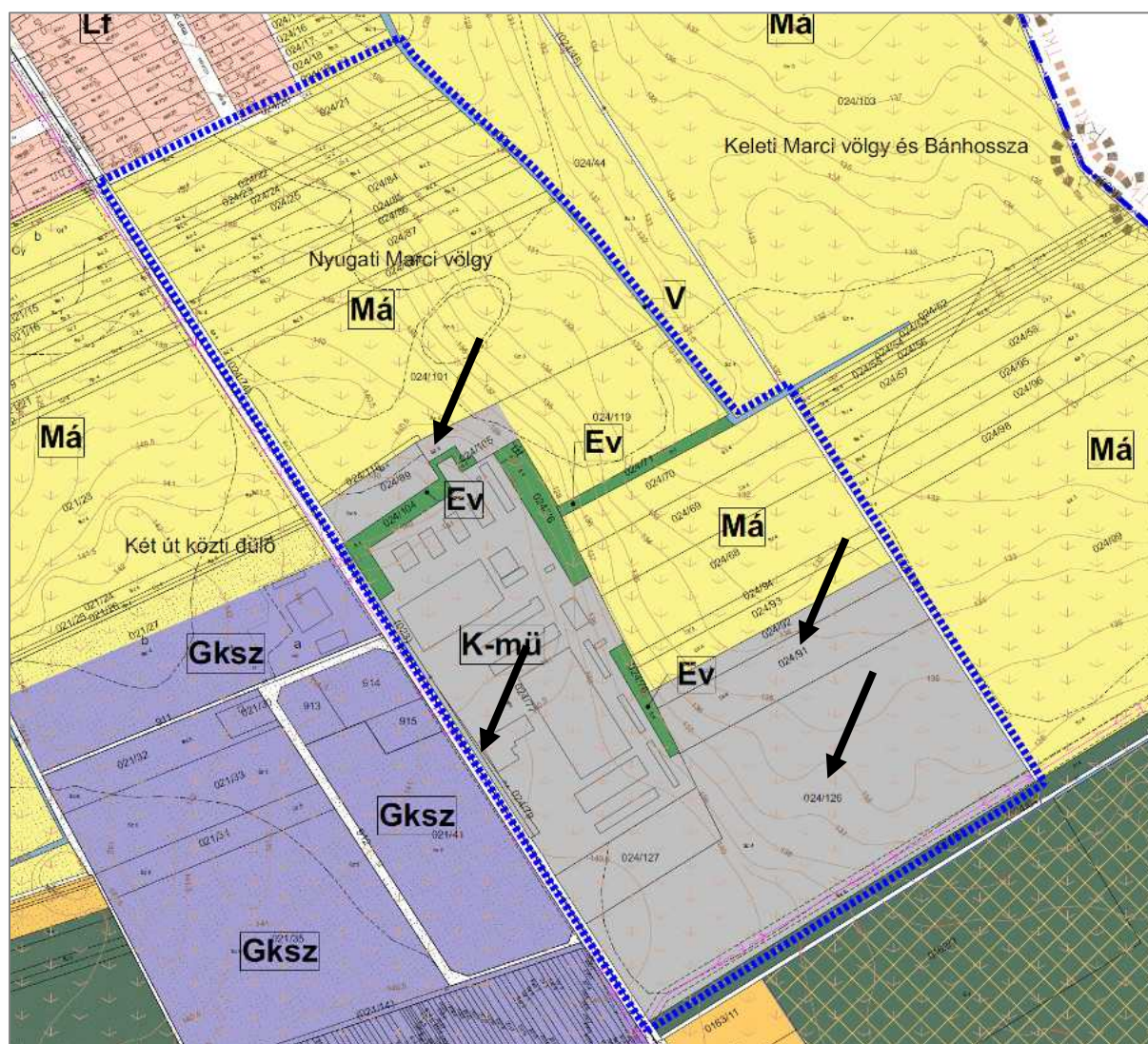


Területfelhasználás változások
(rózsaszín: új beépítésre szánt terület / zöld: új erdőterület)

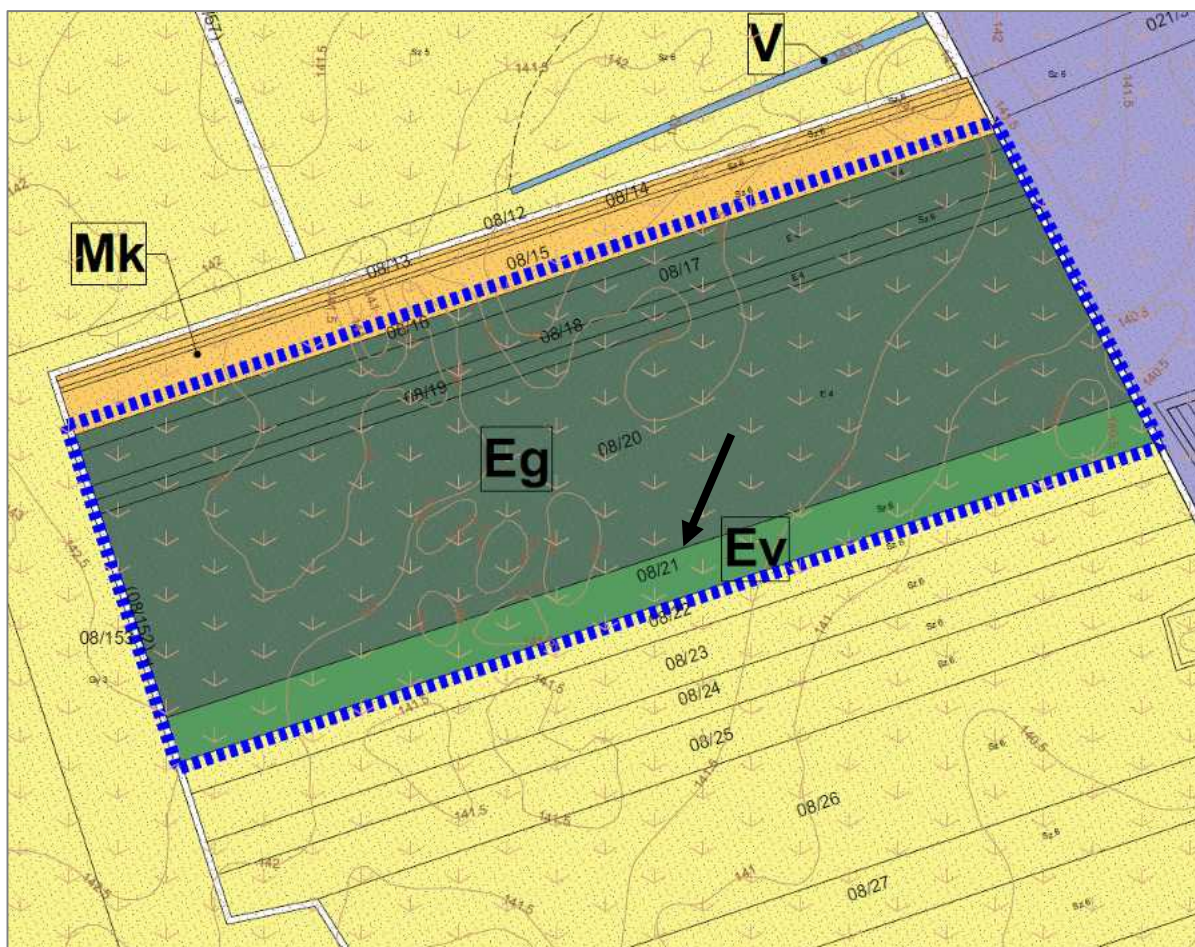
A fejlesztési célt lehetővé tevő módosítás során a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		Tervezett		Terület (ha)	BAÉ változás
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	12,23	-36,69
Védelmi erdőterület	9	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,06	-0,498
Közüti közlekedési terület	0,6	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,17	+0,017
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	7,02	+37,206
ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:					+0,035

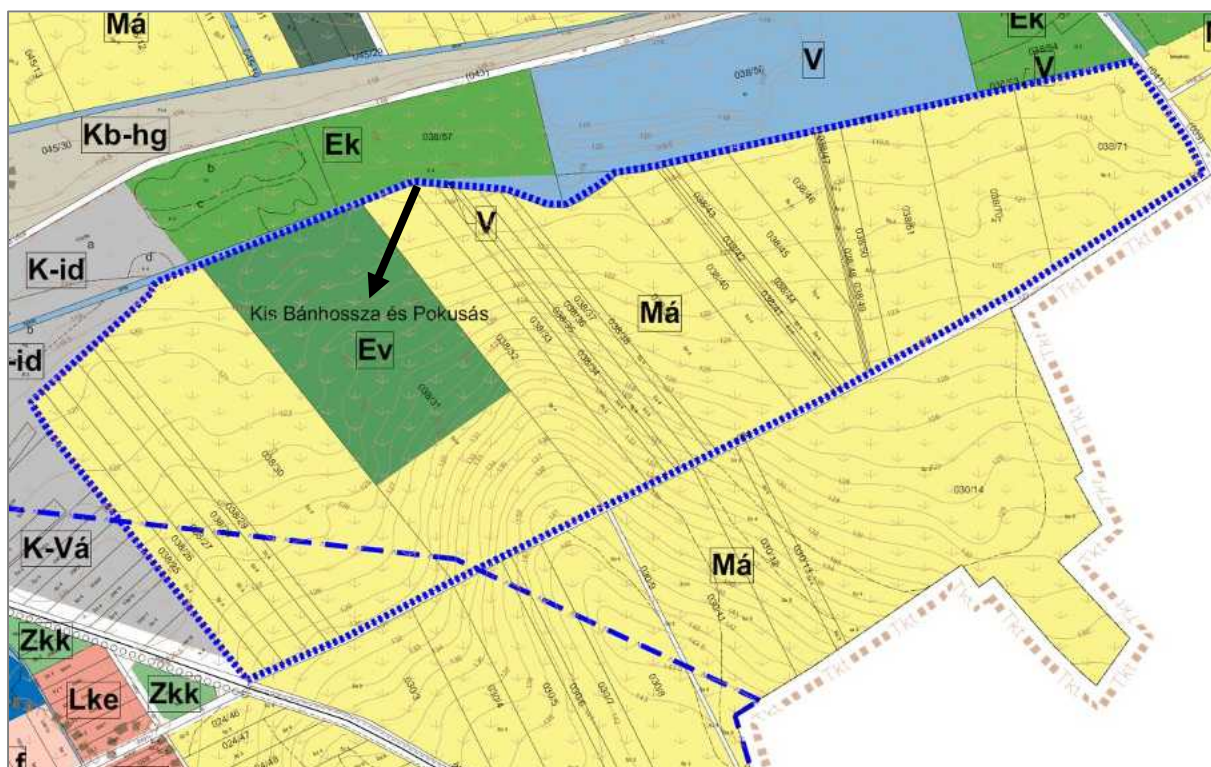
Jelen módosítás következtében Hegykő biológiai aktivitásértéke **0,035** értékű növekedést mutat.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – tehenészeti telephely és környezete



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – új erdőterület kijelölése 08/21 hrsz.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – új erdőterület kijelölése 038/31 hrsz.

Az eljárási folyamat megkezdésének dátuma a 419/2021. Korm. rend. (VII.15.) 59.§ (4) bekezdése alapján 2024.09.12., amely napon a településfejlesztési döntés született. Ennek megfelelően jelen telepítési tanulmányterv alapján zajló módosítási eljárás során a 2024.09.30-án hatályban lévő jogszabályoknak való megfelelést szükséges igazolni. Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan, így az Étv. és az MATrT fogalmaz meg előírásokat. Az alábbiakban kerül bemutatásra ezen jogszabályoknak való megfelelés:

Étv.

Az **Étv. 7.§ (3) b) - e) pontja** fogalmaz meg előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan:

7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

Megfelelés: A módosítás során a település biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez képest nem csökken, melyet a fenti táblázat igazol.

7.§ (3) c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

Megfelelés: A módosítás során nem kerül olyan mértékű új beépítésre szánt terület kijelölésre, ami a jelenlegi területfelhasználási rendszer lényegi módosítását igényelné. A beépítésre szánt területeket körülölelő beépítésre nem szánt területek összefüggő hálózatát, gyűrűjét nem szakítják meg az új beépítésre szánt területek.

7.§ (3) d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Megfelelés: Az új beépítésre szánt területek Sz4 és Sz5 minőségi osztályú szántóterületen kerülnek kijelölése, melyek a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal 2020. március 9-én kelt HK/547-2/2020. iktatószámú levele alapján Hegykő esetében átlagosnak minősülnek, a kijelölés nem átlagosnál jobb termőföldön történik. A fejlesztés helyhez között beruházás, meglévő telephely bővítését célozza.

7.§ (3) e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.

Megfelelés: A módosítás során a jogszabályoknak történő megfelelést az Önkormányzat külön döntésben fogja igazolni (véleményezési szakasz). Mivel a telephely bővítése csak a vele szomszédos területeken oldható meg, így a helyhez kötöttség okán terület csak olyan használati célra kerül kijelölésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

MATrT.

Az **MATrT 12-13.§-a** fogalmaz meg előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan:

MATrT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Megfelelés: Az új beépítésre szánt terület közigazgatási területhez leközelebb eső része is attól ~ 550 méterre található, így a módosítás nem mond ellen az előírásnak.

MATrT 12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

MATrT 12. § (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
- b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Megfelelés: Megfelelés: A módosítás során összesen 124 565 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melyből 607 m² esetében történik ez védelmi erdőterület rovására. Új erdőterület összesen 70 209 m² nagyságban kerül kijelölésre, melyből 758,75 m² nagyságú terület a megszűnt erdőterület 125%-ával megegyező csereterület, 30 989,5 m² a 123 598 m² egyéb új beépítésre szánt terület kijelölésével szükségessé váló 25%-nyi új erdőterület, a fennmaradó erdők kijelölése pedig a BAÉ szinten tartása miatt szükséges. Ezzel a 100%-os csereterület kijelölésnek, valamint a 25%-os új erdőterület kijelölésnek is eleget tesz a terv, így megfelelően jelen előírásnak.

MATrT 12. § (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Megfelelés: Új zöldterület a tervezett módosítás során nem kerül kijelölésre.

MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

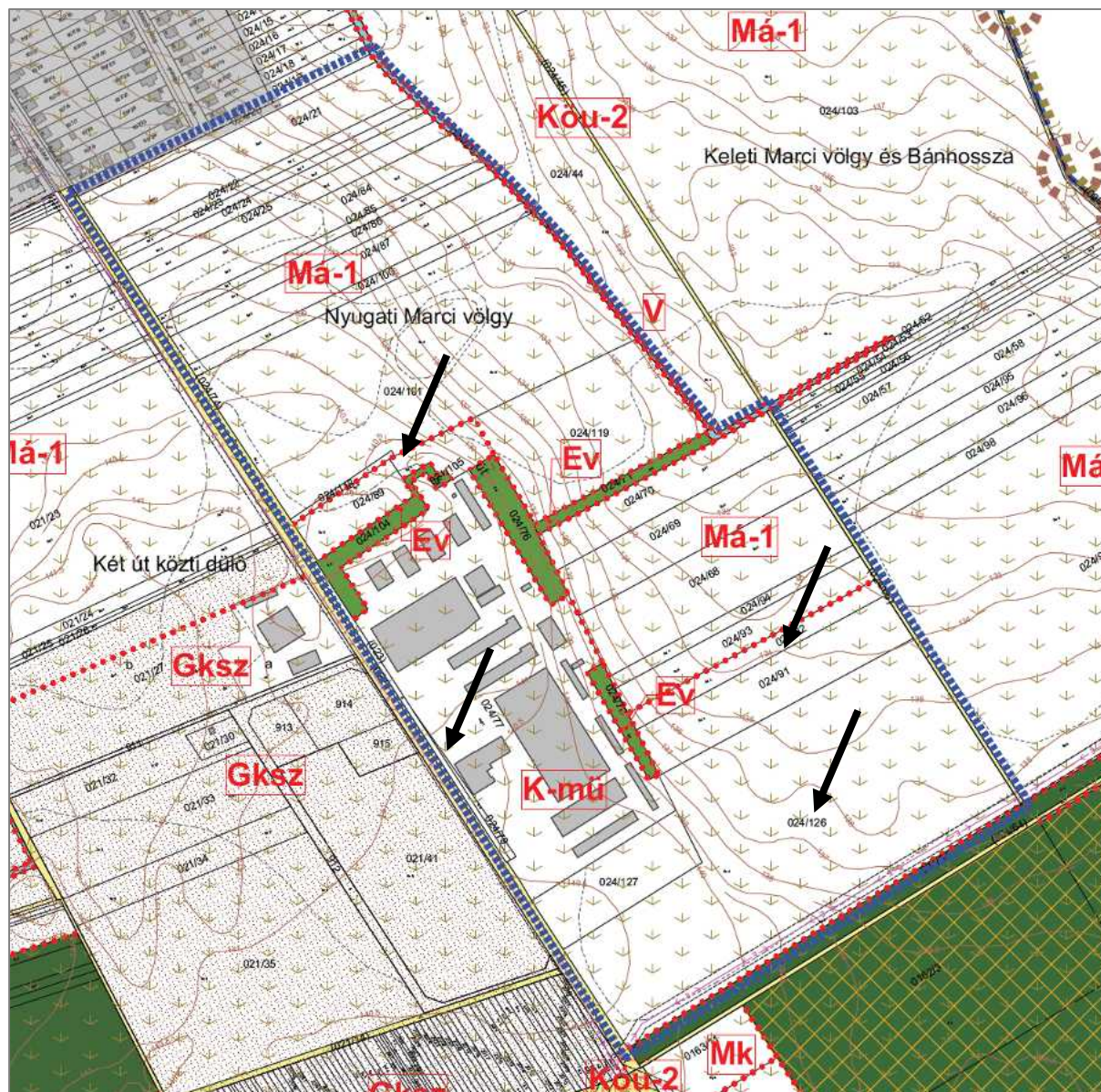
Megfelelés: A Hegyközségek Nemzeti Tanácsa oldalán található (<https://www.hnt.hu/szervezet/>) adatbázis alapján Hegyk a Soproni Borvidékhez Hegyközséghez tartozó település, de nem borvidéken helyezkedik el, így területén nem található borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területe, ezért az új beépítésre szánt területek nem érintik a borszőlő termőhelyi kataszteri területeket.

MATrT 13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

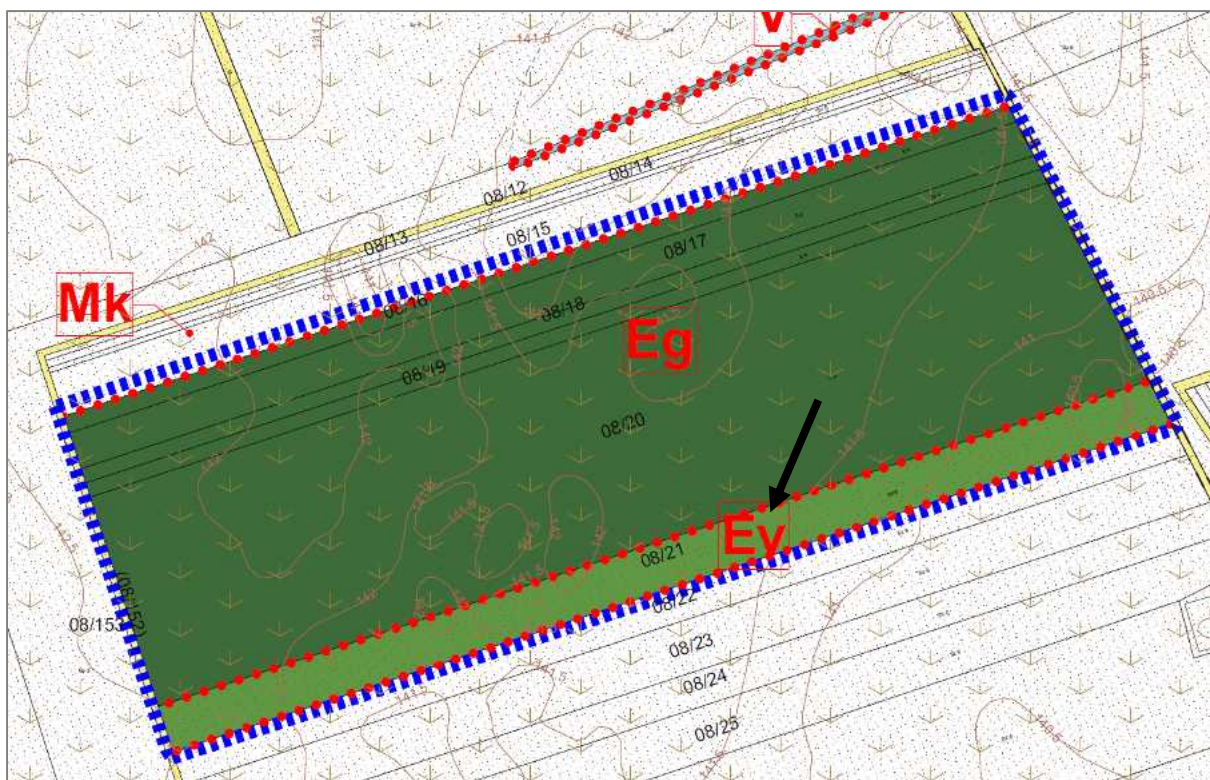
Megfelelés: Az új beépítésre szánt területek nem érinthetnek Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területet.

9.3.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

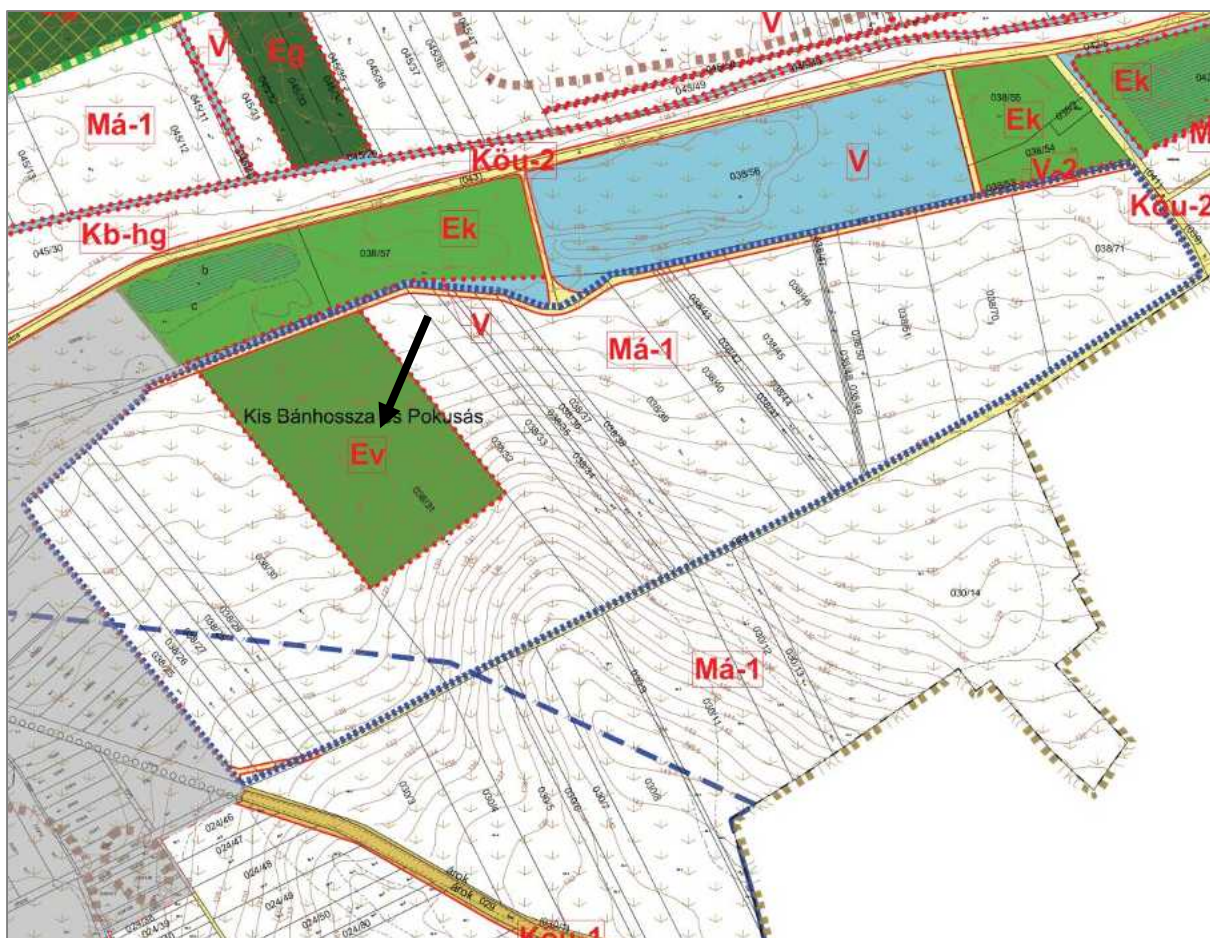
A tervezett szabályozásban – a településszerkezeti tervvel összhangban – a 023, 024/79, 24/89, 024/91, 024/92, 024/126, 024/127, ingatlanok teljes területe és a 024/119 hrsz-ú ingatlan egy része Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből K-mű jelű különleges beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra. Ezzel párhuzamosan a 08/21 hrsz-ú ingatlan teljes területe a 038/31 hrsz-ú ingatlan északi része Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe kerül átsorolásra.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből – tehenészeti telephely és környezete



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből – új erdőterület kijelölése 08/21 hrsz.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből – új erdőterület kijelölése 038/31 hrsz.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ szöveges részeit az alábbiak szerint módosulnak a K-mű építési övezetre vonatkozóan:

„HÉSZ 33. § (1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven K-mű övezeti jellel jelölt, elsősorban a terményfeldolgozás, -tárolás, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-mű jelű övezetben

- a) növénytermesztés épületei,
- b) állattartás épületei,
- c) továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,
- d) legfeljebb egy, a tulajdonos számára szolgáló lakás, lakóépület helyezhetők el.

(3) K-mű övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a ~~20%~~ 30%-ot.

(4) K-mű övezet telkein

- a) az előkert mérete 8 m,
- b) az oldalkert mérete 6 m,
- c) a hátsókert mérete 7,5 m. □

A HÉSZ 3. mellékletének a beépítési és telekalakítási előírásokat az alábbiak szerint szükséges módosítani a K-mű építési övezetre vonatkozóan:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	K-mű	SZ	5 000	50	30	7,5	~~50~~ 40

MELLÉKLETEK

**1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A
TT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL**

2. MELLÉKLET – BEÉPÍTÉSI TERV

- Helyszínrajz -
M = 1:1000

É



TERVEZETT BETONBLOKK TÁMFAL ELEMÉK
(63,6 fm - 201 DB)

TERVEZETT BORJÚNEVELŐ KIALAKÍTÁS

TERVEZETT FELHAJTÓÚT

TERVEZETT MŰHELY

TERVEZETT GÉPTÁROLO

TERVEZETT ELŐTÁROLO

TERVEZETT GÉPTÁROLO

TERVEZETT SZOCIÁLIS ÉPÜLET

TERVEZETT MEZŐGAZDASÁGI TELEP

TERVEZETT TERMÉNYTÁROLOK

TERVEZETT INPUT ANYAGTÁROLO

A TERVEZÉSI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI:

K-mű - Különleges Mezőgazdasági Üzemterület
Külterület, Szabadonálló
Beépíthetőség: max. 30%
Burkolt felület: max. 20%
Zöldterület: min. 50%
Épületmagasság: max. 7,5 m
Minimális telekméret: 5 000 m²

TERVEZETT TELEK ADATOK:

Telekterület: 10 8130 m²
Tervezett beépített alapterület: 30 527,46 m² (ebből melléképítmény 6159,39 m²)
Tervezett beépítettség: 28,23 %
(max. 30% - MEGFELEL)
Burkolt felület: 21 535,16 m² (1 945,99 m² tervezett)
Burkolt felület aránya: 19,92 %
(max. 20% - MEGFELEL)
Műtárgyak: 6 145,50 m²
Zöldfelület: 36 263,36 m² (51,85 %)
(min. 50% - MEGFELEL)

TERVEZETT TELEK ADATOK 024/126 hrsz.:

Telekterület: 63 327 m²
Tervezett beépített alapterület: 7 785 m²
Tervezett beépítettség: 12,29 %
(max. 30% - MEGFELEL)
Burkolt felület: 3 542,36 m²
Burkolt felület aránya: 5,59 %
(max. 20% - MEGFELEL)
Zöldfelület: 51 998,64 m² (82,11%)
(min. 50% - MEGFELEL)

Terv: ALFA-INVEST Építési Tervező Kivitelező Kft. 7400 Kaposvár, Fő utca 97. Mobil: +36 30 / 969-0450 E-mail: info@alfa-invest.hu Web: www.alfa-invest.hu	TEHENÉSZETI TELEP KORSZERŰSÍTÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Rajzsám: E-0.1
	Rajz megnevezése:Helyszínrajz	Rajzszám:	
Dátum: 2024. szeptember	Helyszín: 9437 Hegykő - külterület, hrsz.: 024/77	Megrendelő: Hegykői Mezőgazdasági Zrt. 9437 Hegykő, Petőfi u. 10.	Méretarány: M=1:1000

3. MELLÉKLET – ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

**TEHENÉSZETI TELEPKORSZERÚSÍTÁS
ÉS MEZŐGAZDASÁGI TELEPHELY KIALAKÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

9437 HEGYKŐ – KÜLTERÜLET, HRSZ.: 024/77 ÉS 024/126

HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT.

9437 HEGYKŐ, PETŐFI U. 10.

Kaposvár, 2025. október hó.



Alfa-Invest Építőipari Tervező és Kivitelező Kft.

7400 Kaposvár, Fő u. 97.

Tel.: 30/969-0450

e-mail: info@alfa-invest.hu

www.alfa-invest.hu

Hegykői Mezőgazdasági Zrt.

9437 Hegykő, Petőfi u. 10.

Tehenészeti telep korszerűsítés építési engedélyezési terve

9437 Hegykő – külterület, hrsz.: 024/77 és 024/126

ELŐZMÉNYEK:

A Hegykői Mezőgazdasági Zrt. megbízást adott az Alfa-Invest Kft.-nek a Hegykő, külterület hrsz.: 024/77 területen, a tulajdonában lévő területen tehenészeti telep tárgyában építési engedélyezési tervek elkészítésére. A tervezési feladat a területen új, 60 fh-es körforgós karusszel fejőház és 200 fh-es termelőistálló tervezésére vonatkozik. Az új létesítmények tervezéséhez telekalakítás (Helyi Építési Szabályzat módosítással) és a telepi infrastruktúra fejlesztése is szükséges.

A szomszédos, telekalakítással érintett területre előzetes szándékok szerint a tulajdonos jelenleg Fertőhomok településen található mezőgazdasági telephelyét kívánja átköltöztetni a jövőben, tevékenységét egy telephelyre koncentrálni, a munkagépek ingázását, a közúti terhelést csökkentő céllal.



TERVEZÉSI PROGRAM:

Állattartó telep korszerűsítés:

A tervezéssel érintett telekre a Megrendelő meglévő állattartó telep korszerűsítését tervezi. A tervezett telephely több épületből és technológiai építményből áll, az épületek egyszintes kialakításúak.

A tervezett telephely fő funkciója szerint állattartó telep. Az ehhez szükséges - a Megrendelő által kiválasztott - technológiai szállító adatszolgáltatásának felhasználásával készül a tervdokumentáció.

A terület jelenleg beépített, meglévő istállók és az állattartás funkciót kiszolgáló építmények találhatóak rajta.

A jelenlegi telek kialakítást figyelembe véve kerültek elhelyezésre a tervezett létesítmények. A fejlesztés során a meglévő fejőház épület átalakításra kerül, új 60 fh-es karusszel fejőház építését követően. További beruházási elem egy új istállóépület a terület dél-keleti részén.

Mezőgazdasági telephely:

A kijelölt fejlesztési területen komplett, növénytermesztési ágazatot kiszolgáló telephely létesítése a távlati cél. A meglévő, Fertőhomokon településen található telephely létesítményeit, távlati fejlesztési célokat figyelembe került meghatározásra az előzetes tervezési program, mely szerint az új telephely teljeskörűen nyújtja majd azokat a szolgáltatásokat, melyek jelenleg is rendelkezésre állnak a meglévő telephelyen a tulajdonos számára.

Ezek elsősorban a növénytermelési ágazat munkagépeinek tárolása, szervizelése, valamint terménytárolási funkcióhoz kapcsolódó épületek.

Jelen időpontban a tervezett telephelyre tervezési megbízásunk nincs, ezért csak a tervezett funkció és lépték szerinti épületek kerültek meghatározásra, a tulajdonos adatszolgáltatása alapján.

A tervezéssel érintett telephelyek főbb tervezett létesítményei:

Tehenészeti telep:

- 60 fh-es fejőház épület
- Termelőistálló
- Meglévő fejőház átalakítása

Mezőgazdasági telephely (távlati célok):

- Terménytároló épületek
- Géptároló és műhely épületek
- Szociális épület

A területre (építési övezetre) a szabadonálló beépítés jellemző, az építési övezeti előírás szerint.

- a beépítés a környező lakóépületek használhatóságát nem befolyásolja
- a terület jelentős meglévő faállománnyal, növényzettel, külön helyrajzi számon nyilvántartott véderdő sávokkal rendelkezik
- a telek villany, víz és gáz közművel ellátott, használatbavételig minden szükséges közmű felülvizsgálatra, szükség szerint kapacitásbővítésre, engedélyezésre kerül

A telep tájképi illeszkedése az övezetre jellemző funkciókhoz illeszkedik, anyaghasználatában mezőgazdasági funkciójának mondható. Az épületek kialakítása jellegét tekintve visszafogott, az épített környezetbe illeszkedik.

A tervezett kapcsolatok és szerkezetek (kialakítások) a magyar szabványnak megfelelően kell, hogy elkészüljenek, a tervezett épületnek a használatbavételkor érvényben követelményeknek kell megfelelnie. A megrendelő a beruházás megvalósítását 2026-2028 évre tervezi.

A tervezett beruházások megvalósításához a meglévő, 024/77 hrsz.-ú terület bővítése szükséges, a Helyi Építési Szabályzat módosítását követően. A lenti táblázatban szereplő, tervezett állapotra vonatkozó beépítési adatok az új, kialakítandó állapot szerinti mutatókat tartalmazzák.

Tervezett állapot – 024/77 hrsz.:

Építési övezet:	Kmü – Különleges Mezőgazdasági üzemterület
Maximális beépíthetőség:	30%
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Maximális épületmagasság:	7,5m

Telekterület:	108 130 m ²
Tervezett beépítési mód:	szabadonálló

Tervezett beépített alapterület:	30 527,46 m ²
Tervezett beépítettség:	28,23 %
Tervezett burkolat:	21 535,18 m ²
Zöldfelület:	56 067,36 m ² (51,85%)
Épületmagasság:	építmények szerint
Parkolászükséglet:	4 db új parkoló kerül kialakításra
Gépkocsi elhelyezés:	közforgalom elől elzártan, szilárd burkolatú parkolóban
Közúti kapcsolat:	022 hrsz felől (dél-keleti irányból)
Közművek:	villany, víz és gáz

Tervezett állapot – 024/126 hrsz.:

Építési övezet:	Kmü – Különleges Mezőgazdasági üzemterület
Maximális beépíthetőség:	30%
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Maximális épületmagasság:	7,5m

Telekterület:	63 327 m ²
Tervezett beépítési mód:	szabadonálló

Tervezett beépített alapterület:	7 785 m ²
Tervezett beépítettség:	12,29 %
Tervezett burkolat:	3 542,36 m ²
Zöldfelület:	51 999,64 m ² (82,11%)
Épületmagasság:	építmények szerint
Parkolászükséglet:	végleges állapotnak megfelelően
Gépkocsi elhelyezés:	közforgalom elől elzártan, szilárd burkolatú parkolóban
Közúti kapcsolat:	024/65 hrsz felől (dél-keleti irányból)

Közművek:

jelenleg nincs, későbbi ütemben kerül meghatározásra

Beruházás költségei:

- A beruházás finanszírozása: úniós forrás igénybevételével, ill saját erőből
- Beruházás tervezett költségkerete, és annak meghatározásának menete: Tervezői költségvetések, ill. kiviteli tervek alapján készített árajánlatok szerint, technológiai elemek figyelembe vételével
- Költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályai: Amennyiben szükséges, úgy tervezés során a megbeszéléseken kerül sor a döntésre.

A megrendelő igényeinek változtatása vagy a költségkeret változtatása miatti termvmódosítások költségei a megrendelőt terhelik.

A helyszín bemutatása:

A szomszédos ingatlanokon főként az építési övezetnek és funkciónak megfelelő és kialakítású épületek találhatók.

Az épületek kialakítását, jellegét tekintve az épített környezetbe illeszkedőnek tekinthető, nem hivatkozik.

Az építési területen jelentős növényállománnyal lehet számolni az állattartó telep és a mezőgazdasági telephely környezetében, Tájbailestési tervfejezet alapján.

Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok:

A tervezett állattartó épületek, technológiai és infrastruktúrális elemek a tervezett funkciónak megfelelőek.

A mezőgazdasági telephelyen szintén a funkciónak megfelelő létesítmények tervezettek.

Az építményben üzemelendő technológiák:

Az állattartó telepen az állattartást és fejést szolgáló technológiák, a tervezett mezőgazdasági telepen terménytárolást szolgáló technológiai elemek kerülnek beépítésre, technológiai tervek és adatszolgáltatások alapján.

A közútkapcsolati, parkolási igények:

Az állattartó telep ingatlanja rendelkezik közúti csatlakozással. A parkolás a területen megoldott, meglévő fejőház épület mellett elhelyezett parkolóban.

A mezőgazdasági telephely kialakításához új szilárd burkolatú út kialakítása lesz szükséges, melynek telke rendelkezésre áll, későbbi ütemben tervezett.

A közmű és energia ellátási igények, módok:

A tervezett beruházás során a közműcsatlakozások bővítése szükséges, az ingatlan már rendelkezik villany, víz és gázellátással bekötéssel. (a kapacitásigény függvényében a bekötések felülvizsgálandók majd.)

A mezőgazdasági telephely végleges tervezési programját figyelembe véve kell kialakítani a közműcsatlakozási pontokat.

Az akadálymentesítésre vonatkozó információk:

A tervezett épület akadálymentese nem képezte a beruházás tárgyát.

Műemlék és régészeti érintettség a területen:

Nincs.

A szükséges szakági tervezők, szakértők köre (engedélyezési és kiviteli terv):

- Geodéziai felmérés
- Talajmechanikai szakvélemény
- Felelős építésztervező
- Tartószerkezeti tervező
- Erősáramú tervező
- Tűzvédelmi tervező
- Környezetvédelmi szakmérnök
- Költségvetés készítő
- Munkavédelmi szakmérnök
- Kert és tájépítész

A továbbiakban csak az állattartó telep tervezett létesítményeinek részletei kerülnek meghatározásra, a tervezési folyamat jelenlegi állása és a mezőgazdasági telephellyel kapcsolatban a tervezési megbízás hiányában.

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK:

Az építési és bontási munkálatok az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló **245/2006. (XII. 5.) Kormány rendelet 1. mellékletében** szereplő Építmény egységár táblázat alapján a tervezett létesítmény értéke:

Fejőház	$1\,496,89\text{ m}^2 \times 400\,000\text{ Ft/m}^2 = 598\,756\,000\text{ Ft}$
Istálló	$1\,865,83\text{ m}^2 \times 400\,000\text{ Ft/m}^2 = 746\,332\,000\text{ Ft}$

HELYSZÍNRAJZI ELRENDEZÉS ISMERTETÉSE:

A tervezett létesítmények a tervezési terület déli részén kerülnek elhelyezésre. A telepi bejárat a terület nyugati oldalán található, a meglévő belső telepi úthálózatról új út- és térburkolat kerül kialakításra a tervezett létesítményekhez.

Gépkocsi elhelyezés előírások szerint biztosított. A tervezett létesítmény parkolóigénye:
4 db parkoló kialakítása szükséges.

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK ISMERTETÉSE:



TERVEZETT 60 FH-ES KÖRFORGÓS FEJŐHÁZ

A tervezett létesítmény ismertetése:

- Beépített terület: 1 594,03 m²

- Tervezett földszinti padlóvonal:	±0,00 m,
- Tervezett emeleti padlóvonal:	+3,40 m
- Építménymagasság:	5,14 m
- Ereszmagasság:	+3,94 m
- Gerincmagasság:	+9,81 m
- Csatlakozó terepszint:	-0,30 m

Technológia és alaprajzi elrendezés ismertetése:

A 60 fh-es fejőház a meglévő telep dél-nyugati részén kerül elhelyezésre.

A tej elszállítás a meglévő telepi bejáraton keresztül az épület északi oldalán történik majd.

A felhajtó rendszerből az állatok az előváróba jutnak. Az előváróban zsúfoló kapu készül, így a fejés előrehaladtával a következő csoportot a zsúfoló kapu mögé lehet hajtani, ezzel folyamatosra lehet tenni a fejést. A fejésre kerülő állomány egy szekcionált kapun keresztül jut a fejőterembe az előváróból, ahol a kialakított körforgós berendezés fejőállásaiban történik a fejés.

A fejés után a tehenek a fejőállásokat elhagyják, és a kijárat irányába távoznak az épületből az utóváró felé.

A visszatérő folyosón egy válogatókapu segítségével a kezelésre kerülő állatok a kezelő-inszemináló előváróba, majd innen az inszemináló állásokba terelhetők. Az inszemináló helyiséghez állatorvosi szoba csatlakozik, melyhez gyógyszerraktárt terveztünk. A kezelés után az állatok a felhajtórendszerbe jutnak vissza közlekedőfolyosón keresztül.

A válogató kapuból nemcsak kezelésre, hanem további válogatásra is lehetőség nyílik. Az egyiket közvetlenül a felhajtórendszerbe terelhetők az állatok, a harmadik irányban lehetőség van egy lábmosóval ellátott folyosón történő áthajtásra is.

Az előváró a fejőterem felé emelkedik. A fejőterem padozata az előváró felől, és a fejőállás +1,03 m, a fejőterem többi része az akna körül kialakított folyókába lejt. Az inszemináló és a visszatérő folyosók padozata az előváró padlójával megegyező lejtésű.

A fejőterem két oldalán két-két szekcionált kaput terveztünk beépíteni, mely a nyári időszakban jó szellőzést biztosít a helyiségnek. Az átszellőzést tovább javítandó a fejőterem felett az épület gerincén felülvilágító kupola kerül beépítésre, melynek egyes elemei távvezérléssel nyithatóak.

A fejőteremből északi irányban egy közlekedő folyosóra jutunk, ahonnan megközelíthető a gépház, tejház és egyéb kiszolgáló helyiségek. A tejházban és a gépházban a szükséges technológiai berendezések kerültek elhelyezésre. Az épületen kívül található 2 db 30.000 L-es álló tejhűtő tartállyal.

Az épület keleti oldaláról, kívülről lehet megközelíteni a fűtőteret.

Felhasznált anyagok, szerkezetek:

A fejőház 11 keretállásos, 6,00 m-es keretállás távolságú, acélból készült tartószerkezetre épül (tömör gerincű acél gerendák és oszlopok). A teljes épület felett két lábas keretállások készülnek.

A keretszerkezeten acél szelemeneken felett 8 cm vastag hőszigetelt tetőpanel fedés lesz, amit a keretállásokhoz csatlakozó acél Z szelemenekre rögzítenek. A tető gerincén 2 keretállásnyi hosszban, részben nyitható, polikarbonát donga felülvilágító készül a fejőterem felett.

Az elő és utóváró nyitott, padozata 18 cm vastag, hálósalt aljzatbeton, lejtésben kialakítva, a talajnedvesség elleni szigetelést 2 rtg szigetelés biztosítja. Az elő- és utóváróban, a

fejőteremben a falazatok +1,50 m szintig 25 cm vastag hőszigetelt vb. falak, e szint felett 30 cm vastag Porothersm fal készül. A fejőteremben a körforgós berendezésen kívül 18-20 cm vastag vasalt aljzat készül, lejtésben kialakítva. A körforgós berendezés belső oldalán 20 cm vastag vasalt aljzat készül. A falak +2,10 m magasságig mosható műgyanta burkolatot kapnak.

Az előváróban a beton padozaton gumiszőnyeg és az inszeminálóban érdesített beton burkolat készül, a többi helyiségben kerámia lapburkolat (kivéve a tejházat, ahol műgyanta burkolat készül és a vegyszer raktárakat, gépházat, ahol beton burkolat).

A fejőház északi részében lévő kiszolgáló helyiségek külső falazatai 30 cm vastag Porothersm falazatok, a válaszfalak Porothersm elemekből készülnek.

A vizes helyiségekben csúszásmentes kerámia lapburkolatot kell elhelyezni, az oldalfalakra pedig 2,10 m magasságig csempeburkolatot.

Az egész fejőházban hőszigetelt műanyag nyílászárókat terveztünk, a gépészeti helyiségekben fém szerkezetű nyílászárók készülnek.

A vasbeton falak külső síkján 5 cm külső hőszigetelés készül.

- Alapozás:

- Vasbeton pontalapok a keretlábak részére (keretenként 2 db), statikai számítások és kiviteli tervek alapján
- Beton sávalapok a főfalak részére, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- Vasbeton lábazati gerenda a főfalak és a válaszfalak alatt, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- Hálóvasalt aljzatbeton, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.

- Tartószerkezet:

- a keretállások 26,50 m fesztávolságúak, 2 támaszúak, két irányban lejtő szimmetrikus nyeregtetősek (20°-os hajlászög), 6,00 m-es keretállás távolságúak.
- a tartószerkezet statikai számítások és gyártmánytervek alapján készül.

- Falazatok:

- 30 cm vtg. Porothersm N+F főfalazat (belső és külső)
- 10 cm vtg. Porothersm válaszfal
- 15 és 20 cm vtg. monolit vb. falak kiviteli tervek alapján

- Lábazat:

- 25 cm vtg vasbeton lábazati falak a terveken jelölt helyeken és magassággal, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- 30 cm vtg. vasbeton lábazati falak a főfalak alatt lábazati hőszigeteléssel és vakolattal.

- Koszorú:

- monolit vb. koszorúk
- Előtte 5 cm hőszigetelés készül.

- Vasbeton oszlopok:

- monolit vb. tartó és erősítő oszlopok készülnek, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.

- Lépcső:

- Belső lépcsők: az alagsorba vezető lépcsők acél szerkezetűek, statikai számítások és kiviteli tervek alapján
- Külső lépcsők: vb. szerkezetű, burkolt lépcsők

- Tetőhéjalás:

- acél Z szerkezetű szelemenek 1,50 m-ként, melyek a 6 cm vtg hőszigetelt tetőpanel héjazatot hordják,

- Szigetelés: - padozat: 1 rtg talajnedv. ell. + a pihenőben és wc-ben 5 cm vtg. hőszigetelés a földszint padozatban.

- Nyílászárók:

- ablakok: műanyag bukó-nyíló
- ajtók: ipari szekcionált acél kapuk, ill. műanyag, acél ajtók
- felülvilágító: Acél tartó keretgerendára támaszkodó, 3,00 m széles és 12 m (2 keretállásnyi) hosszú, acél rácsostartó lábazati résszel készülő polikarbonát fedésű donga bevilágító sáv, részben távirányítóval nyitható szekciókkal kialakítva.

- Bádogozás:

- Horganyzott acéllemez függőeresz és lefolyócső
- tetőfedés színével megegyező élhajlított elemek

- Járda:

- Beton járda burkolat lejtésben, bitumenes kitt hézagátömítéssel.

- Burkolatok:

Alagsor:

Alagsori közlekedő	műgyanta	24,84 m ²
Összesen:		24,84 m²

Földszint:

Előtér	kerámia	10,13 m ²
Lépcső	műgyanta	7,80 m ²
Tejház	műgyanta	35,05 m ²
Gépház	impr.beton	42,00 m ²
Vegyszer raktár	impr. beton	20,43 m ²
Fűtőtér	impr. beton	22,39 m ²
Mosdó	kerámia	3,30 m ²
Wc	kerámia	1,64 m ²
Wc	kerámia	1,64 m ²
Raktár	kerámia	14,10 m ²

Elektromos h.	gumipadló	6,12 m ²
Pihenő	kerámia	22,21 m ²
Fejőterem 60 fh karusszel	műgyanta	310,59
Fejőakna	műgyanta	240,92 m ²
Iroda	kerámia	13,82 m ²
Előtér	kerámia	3,22 m ²
Mosdó	kerámia	2,10 m ²
Wc	kerámia	2,10 m ²
Orvosi szoba	kerámia	11,51 m ²
Gyógyszer raktár	kerámia	4,43 m ²
Gépészeti helyiség	impr. beton	7,57 m ²
Iroda	kerámia	20,32 m ²
Előtér	kerámia	2,07 m ²
Mosdó/wc	kerámia	2,16 m ²
Visszatérő folyosó I.	érdesített beton	45,58 m ²
Visszatérő folyosó II.	érdesített beton	16,93 m ²
Visszatérő folyosó III.	érdesített beton	12,48 m ²
Közl. Folyosó	érdesített beton	7,39 m ²
Inszemináló 2x6 fh	érdesített beton	49,12 m ²
Inszemináló előváró	érdesített beton	51,65 m ²
Közl. folyosó	érdesített beton	25,09 m ²
Előváró	érdesített beton	307,09 m ²
Utóváró	érdesített beton	136,66 m ²
Összesen:		1472,05 m²

Hasznos alapterület mindösszesen: 1496,89 m²

- kerámia: a vizes helyiségekben csúszásmentes kivitelben, oldalfalakon 2,10 m
- A fejőteremben és a tejházban a falak +2,10 m magasságig mosható műgyanta burkolatot kapnak.

Közművek:

Az épületek elektromos energiaellátása a telepi hálózatra való földkábeles csatlakozással kiépíthető. (Villamos szakági kiviteli terv alapján készül)

A fejőház vízellátása a telepi hálózatról kiépíthető. (Út- és közmű szakági kiviteli terv alapján készül)

A fejőházban keletkező mosószeres és humán szennyvizet meglévő aknába vezetjük. A trágyás szennyvíz a telepi szennyvízrendszerbe kerül.

A fejőház fűtését, melegvíz ellátását, pellet üzemű kazán és elektromos vízmelegítő biztosítja. A fejőcsarnokban és az inszeminálóban a tartószerkezetre szerelt infrasugárzó gondoskodik a fűtésről. (Gépész szakági kiviteli terv alapján készül)

A fejőház csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemez függőeresz csatorna (50 cm kit. szél.) és horganyzott acéllemez lefolyócső (50 cm kit. szél.) biztosítja, melyeket a telepi gyűjtő csatornába kötnek.

TERVEZETT 200 fh-es TERMELŐISTÁLLÓ:

A tervezett létesítmény ismertetése:

- Beépített terület:	2037,96 m ²
- Tervezett földszinti padlóvonal:	±0,00 m, +0,20 m ±0,00 m = 141,20 mBf
- Épületmagasság:	5,14 m
- Ereszmagasság:	+4,02 ⁵ m
- Gerincmagasság:	+9,97 m
- Csatlakozó terepszint:	- 0,10 m

Technológia és alaprajzi elrendezés ismertetése:

A 200 fh-es istállóépületben 2 csoportban kerültek elhelyezésre az állatok.

Minden csoportban a csúszóalmos pihenőtérrel az állatok 4 kapun keresztül az etetőtérre juthatnak.

Az istálló két oldalán ajtónyílás kerül kialakításra az etetőúton. Az istálló hosszoldalán fóliafüggöny kerül elhelyezésre, mely a nyári időszakban jó szellőzést biztosít az épületnek. Az átszellőzést tovább javítandó az istálló felett az épület gerince eltávolítva függőlegesen nyitott.

Az épület közepén hosszirányban végigfutó etetőút kétoldali etetőteret szolgál ki. A pihenőtereken a felnőtt állatok alatt a padozat betonból készül. A simított beton padozatú etetőutat 45 cm magas beton padka (kiugrást gátló acél korláttal, teljes magasság, 1,05 cm) választja el az etetőterektől. Az etetőút padlóvonala az etetőtér padlóvonalától 10 cm-rel feljebb van.

Az épület keleti belső oldalán a takarmányrendező robot részére parkolóállás kerül kialakításra, az etetőút szélén.

Az etetőtereken és a pihenőtereken keletkezett almos trágyát az épulettől keleti irányban található trágyatárolóba hordják.

Etetés: az etetőút oldalán kialakított etetőasztalon történik. Etetőhossz: kb. 60 cm.

Itatás: a felnőtt állatok részére nyitott temperált terű önitatóval lehetséges.

Felhasznált anyagok, szerkezetek:

Az istálló 13+2 keretállásos, 6,00 m-es keretállás távolságú, acélból készült tartószerkezetre épül (tömör gerincű acél gerendák és oszlopok). A teljes épület felett négylábú keretállások készülnek.

A keretszerkezeten acél szelemeneken 4 cm vastag PIR töltetű hőszigetelt tetőpanel fedés lesz, amit a keretállásokhoz csatlakozó acél Z szelemenekre rögzítenek. A tető gerincét eltávolítva gerincszellőző nyílás kerül kialakításra.

Az etetőút padozata 18 cm vastag aljzatbeton, a talajnedvesség elleni szigetelést 2 rtg szigetelés biztosítja ami alatt 20 cm zúzott kő réteg található. Az etetőtér és a trágyaút szintén ezzel a rétegrenddel készül, annyi különbséggel, hogy a padozat érdesített betonnal készül. A termelő állomány alatt szintén beton padló készül.

Az istálló oromfali homlokzatainál 1,9 m magasságig 20 cm vastag, vasbeton falak készülnek. Ezen kerül elhelyezésre az acélszerkezet, amihez az oromfalon lévő trapézlemez

burkolatot rögzítik. A déli és az északi homlokzatok nyitottak, a tető alsó síkjától fóliafüggöny lesz csak felhelyezve végig a homlokzaton.

A csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemez függőeresz csatorna (50 cm kit. szél.) és horganyzott acéllemez lefolyócső (50 cm kit. szél.) biztosítja, melyet egy csapadékvíz elvezető rendszerbe, majd egy záportározóba vezetnek a telep déli részén.

- Alapozás:

- Vasbeton pontalapok a keretlábak részére (keretenként 4 db), statikai számítások és kiviteli tervek alapján
- Beton sávalapok a főfalak részére, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- Vasbeton lábazati gerenda a főfalak alatt, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- Aljzatbeton, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.

- Tartószerkezet:

- 26,60 m fesztávolságú, 4 támaszú, két irányban lejtő szerkezetileg szimmetrikus nyeregtetős, 6,00 m-es keretállás távolságú 13+2 keretállásos, acél keretvázaz tartószerkezet. (18 fokos tetőhajlásszöggel), a tartószerkezet statikai számítások és gyártmánytervek alapján készül.

- Falazatok:

- 20 cm vtg vasbeton falak a terveken jelölt helyeken és magassággal, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.
- trapézlemez oromfali burkolat a kiviteli tervek alapján

- Lábazat:

- 20 cm vtg vasbeton lábazati falak a terveken jelölt helyeken és magassággal, statikai számítások és kiviteli tervek alapján.

- Tetőhéjalás:

- acél Z szerkezetű szelemenek 1,40 m-ként, melyek a 4 cm vtg PIR töltetű hőszigetelt tetőpanel héjazatot hordják

- Szigetelés: - padozat: 2 rtg talajnedv. ellen

- Bádogozás:

- Horganyzott acéllemez függőeresz és lefolyócső
- tetőpanel és oromfali trapézlemez színével megegyező elhajlított elemek

- Járda:

- Beton járda burkolat lejtésben, bitumenes kitt hézagtömítéssel.

- Burkolatok:

Helyiség neve

Padlóburkolat

Terület

Pihenőtér 50 fh	beton	524,11 m ²
Pihenőtér 50 fh	beton	524,11 m ²
Etetőtér	érdesített beton	225,57m ²
Etetőtér	érdesített beton	225,57 m ²
Etetőút	simított beton	366,47 m ²
Összesen:		1865,83 m²

Közművek:

Az épület elektromos energiaellátása a telepi hálózatra való földkábeles csatlakozással kiépíthető. (Villamos szakági kiviteli terv alapján készül)

Az épület vízellátása a telepi hálózatról kiépíthető. (Út- és közmű szakági kiviteli terv alapján készül)

A csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemez függőeresz csatorna (50 cm kit. szél.) és horganyzott acéllemez lefolyócső (50 cm kit. szél.) biztosítja, melyeket a telepi gyűjtő csatornába, majd onnan a telepi csapadékgyűjtő-szikkasztó medencébe terveztünk vezetni.

TERVEZETT BORJÚNEVELŐ ISTÁLLÓ KIALAKÍTÁS (FEJŐHÁZ ÁTALAKÍTÁS):

A tervezett létesítmény ismertetése (meglévő fejőház épület):

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Beépített terület: | 1431,90 m ² |
| - Tervezett földszinti padlóvonal: | ±0,00 m, +0,90 m |
| - Épületmagasság: | 4,48 m |
| - Ereszmagasság: | +5,10 m. + 7,30 m |
| - Gerincmagasság: | +6,55 m. +7,85 m, +9,10 m |
| - Csatlakozó terepszint: | ±0,00 m |

Alaprajzi elrendezés és szerkezetek ismertetése:

A tervezett létesítmények magvalósulását követően, a jelenleg meglévő fejőház épületet hasznosítani kívánja az Építető, borjúnevelő épületet kíván megvalósítani.

A meglévő fejőház elő- és utóváró része, valamint a fejőterem technológiai elemeinek kibontása után a padlószerkezetek is kibontásra kerülnek. Az épület egyéb tartószerkezetei és a szociális épületrész változatlan formában megmaradnak. A bontás során a meglévő vasbeton padló alatti rétegek is eltávolításra kerülnek, mert az új padló szintje és lejtése nem egyezik a meglévő kialakításokkal.

A kibontott padló helyett új, borjúnevelő istálló kialakításához alkalmas padozat kerül építésre, a jelenlegi felhajtóút szintjétől lejtésben kialakítva. Az új padlószerkezet 18 cm hálóvasalt aljzatbeton és 20 cm zúzottkő ágyazat kialakításával készül.

Az állatok csoportokban lesznek elhelyezve kor szerint, a egyedi rendszerű etetéssel és itatással.

- Alapozás:

- meglévő vasbeton pontalapok a keretlábak részére, változás nem tervezett
- meglévő beton sávalapok a főfalak részére, változás nem tervezett

- Tartószerkezet:

- két irányban lejtő szerkezetileg szimmetrikus nyeregtetős, acél keretvázás tartószerkezet, változás nem tervezett

- Falazatok:

- meglévő és megmaradó falazatok, változás nem tervezett

- Tetőhéjalás:

- acél Z szerkezetű szelemenek, hőszigetelt tetőpanel héjazat, változás nem tervezett

- Padló szerkezet:

- kibontás kerülő szerkezetek: 15-20 cm vtg. vasalt aljzatbeton, 20 cm zúzottkő ágyazat
- tervezett szerkezetek: 18 cm hálóvasalt aljzatbeton lejtésben, C30/37-XA5(h)-24-F2 betonból, 20 cm tömörített zúzott kő ágyazat

- Szigetelés: - padozat: 2 rtg talajnedv. ellen

- Tervezett burkolatok:

<i>Helyiség neve</i>	<i>Padlóburkolat</i>	<i>Terület</i>
Növendék csoport 1.	beton	46,86 m ²
Növendék csoport 2.	beton	46,86 m ²
Növendék csoport 3.	beton	46,86 m ²
Növendék csoport 4.	beton	46,86 m ²
Növendék csoport 5.	beton	46,86 m ²
Növendék csoport 6.	beton	46,38 m ²
Növendék csoport 7.	beton	43,24 m ²
Növendék csoport 8.	beton	44,16 m ²
Növendék csoport 9.	beton	44,16 m ²
Növendék csoport 10.	beton	44,16 m ²
Növendék csoport 11.	beton	44,16 m ²
Borjú ketrecek	beton	94,58 m ²
Etetőút	beton	324,00 m ²
Kiszolgáló terület	beton	94,86 m ²
Összesen:		1014,00 m²

Az épület többi meglévő helyisége változatlan méretben és kialakítással megmarad.

ÚT- ÉS TÉR BURKOLAT:

A területen a Helyszínrajzon kialakított módon új beton útburkolat készül, 18 cm vastagságban, 20 cm zúzott kő ágyazaton, szakági kiviteli tervek alapján.

MUNKAVÉDELEM:

Az út- és térburkolat-építés, vezetéképítés kivitelezési munkái során a műszaki előírásokkal együtt be kell tartani az építési-kivitelezési szakági munka- és egészségvédelmi előírásokat, valamint a munkavédelmi és biztonságtechnikai rendszabályokat.

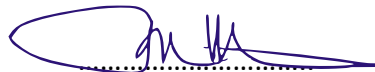
Különösen ügyelni kell a következőkre: Az építés folyamán használandó gépeket csak olyan személyek helyezhetik üzembe és használhatják, akik az elektromos és gépészeti berendezésekről megfelelő jogosultsággal rendelkeznek. A felelős munkahelyi irányítónak a kivitelezésben résztvevő személyeket a lehetséges balesetforrásokra ki kell oktatnia. Mielőtt bármilyen földmunkagéppel humuszelejtést, munkagödörből vagy munkaárokból a földkitermelést megkezdik, egyértelműen tisztázni kell, hogy az érintett területen van-e közművezeték vagy műtárgy, és a munkavégzés milyen feltételekkel kezdhető meg. A munkagödröket és munkaárkokat dúcolni kell.

A kivitelezés során a munka és balesetvédelmi előírásokat be kell tartani. Az építési munkákat csak arra megfelelő végzettséggel rendelkező műszaki vezető irányítása mellett lehet végezni.

Az acélszerkezeteket beépítés előtt korrózióvédelemmel kell ellátni. A beépített faszerkezeteket a beépítés előtt megfelelő módon kezelni kell.

Kivitelezés során a vonatkozó balesetvédelmi és óvórendszabályokat be kell tartani!

Kaposvár, 2025. október hó



Paksi Miklós
építész tervező
É/2- 14-0228

4. MELLÉKLET – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

HEGYKŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:

ALFA-INVEST Kft.

7400 Kaposvár, Fő u. 97.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT VÁLLALKOZÁS:

HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT.
9437 Hegykő, Petőfi u. 10.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TELEPHELY:
9437 HEGYKŐ 024/77. HRSZ



TERVEZETT TEHENÉSZET FEJLESZTÉS

Összeállította: *Balogh Bálint*
Környezetvédelmi szakmérnök
Készült: 2025 szeptember-október hónapban

<i>Tartalomjegyzék</i>	<i>oldal</i>
1. Alapadatok	1.
2. Előzmények	2.
3. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata	2.
4. A települési rendezési terv felülvizsgálata	4.
5. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatások ismertetése	7.
6. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, monitorozásra	20.
7. Összefoglaló	20.
8. Források	21.

1. Alapadatok

1.1.-A környezeti értékelést összeállító adatai

A vállalkozás megnevezése:	BALOGH BÁLINT BÉLA E.V. Balogh Bálint környezetvédelmi szakértő
Székhelye:	7400 Kaposvár, József u. 86.
Szakmagyakorló jogszolgáltatás:	Balogh Bálint
Engedélyező :	Somogy Megyei Mérnöki Kamara
Engedély nyilvántartási száma:	SZKV-14-0662 – <i>1.sz. melléklet</i>
Engedély érvényessége:	határozatlan

1.2.-A környezeti értékelést kezdeményező adatai

Megnevezése:	HEGYKŐI MG ZRT.
Székhelye:	9437 HEGYKŐ, PETŐFI S. U. 10.
KSH törzsszáma:	12549179
KÜJ szám:	100271045
Felelős képviselő:	VARGA GÁBOR ügyvezető

1.3.-A környezeti értékelés alá vont ingatlan adatai

Megnevezése:	Tervezett homokbánya területe
Címe:	Hegykő 024/77. hrsz.
Tulajdoni lapok –	<i>2.sz. melléklet</i>
Térképmásolat, helyszínrajzok	– <i>3.sz. melléklet</i>
Szabályozási terv	<i>4.sz. melléklet</i>
KTJ:	-100990413
EOV - koordináták	X:254 190 _____ Y: 481 704

2.-Előzmények

Hegykő Község Önkormányzata az Alfa-Invest Kft.-t a megkötött szerződésben megbízta(7400 Kaposvár, Fő u. 96. Hegykő Község Településrendezési Terv módosításának tervezésével.

A terv részeként a környezeti értékelés elkészítésére Alfa-Invest kft. alvállalkozói szerződéssel megbízást adott Balogh Bálint Béla e.v.-nak az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* alapján.

A létesítmény nagyságrendjére és a szomszédos területek természetvédelmi érintettségére tekintettel a településrendezési eszközök módosításának alátámasztásaként készül a környezeti vizsgálat.

A Környezeti értékelés folyamata:

- 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet alapján a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének megkérése arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.
- Környezeti értékelés elkészítéséhez szükséges magasabb rendű tervek, tanulmányok, jogszabályok áttekintése
- Környezeti értékelés elkészítése a 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet 4. számú melléklete alapján, amely a párhuzamosan készülő településrendezési tervbe beépülve jelentheti a garanciát a döntéshozók számára, hogy a jövőbeni elképzeléseket rögzítő terv minimalizálja, és elkerülje a nem kívánt környezeti konfliktusokat.

3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

3.1. Előzmények, különösen a tematika tartalma

Jelen környezeti értékelés Hegykő község településrendezési tervének önálló munkarészeként készül.

A településrendezési terv jelen módosítását, a település külterületi részén található ingatlanok más célú hasznosítására megfogalmazott igény indította el.

A módosítás tárgya a tehenészeti telep fejlesztési lehetőségének biztosítása.

A tervezett módosítás során a jelenleg Má besorolású területek K-mű Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetbe kerülnek átsorolásra.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő testületének 5 /2022. (XII. 3 0.) önkormányzati rendelete Hegykő község Helyi Építési Szabályzatáról kerül módosításra.

A tematika eldöntésekor a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 4. számú mellékletét vettük alapul a környezeti értékelés általános tartalmi követelményei, valamint a módosítási pontok jellemzői és feltételezhető környezeti következményei alapján.

A környezeti vizsgálatokhoz a részletes megalapozó vizsgálatok dokumentációja mellett felhasználtuk a tervező által rendelkezésre bocsájtott dokumentációt, vizsgálatokat, munkaközi anyagokat, digitális térinformatikai adatbázist és a településfejlesztési koncepciót.

3.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása

A környezeti értékelés kapcsolódik a településre készült településrendezési eszközökhöz, figyelembe veszi a település fejlesztési elképzeléseit tartalmazó koncepciót. A készülő településrendezési terv településszerkezeti munkarészének alátámasztó javaslati fejezeteiben a település hosszú-távú fejlesztéséhez kapcsolódva meghatározásra kerültek mindazon környezeti megoldások, melyek a fenntartható fejlődést szolgálják. A településrendezési terv részeként a környezeti értékelés a jogszabály által előírt tematika szerint és a szakhatóságok előzetesen adott szakmai elvárásainak figyelembevételével készül.

3.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a településrendezési terv, ill. program alakulására

A környezeti értékelés során olyan információ, állapot jellemző nem merült fel, amely a jogszabályi előírásokon túlmenően jelentősen befolyásolta volna a településrendezési terv felülvizsgálatát, módosításának alakítását.

A környezeti értékelésnek a levegő-, zaj- és rezgésvédelemre, valamint a településkép védelemre, tájképvédelemre vonatkozó megállapításai érvényesülnek a településrendezési terv felülvizsgálatának tartalmában.

3.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása

A településrendezési tervmódosítás során a település civil szervezetei, alapítványai, közösségi szervezetei, a szomszédos települések önkormányzatai, az államigazgatási szervek, a közműszolgáltatók és a lakosság kerültek bevonásra.

A lakossági észrevételezés során a településrendezési terv készítésével kapcsolatos olyan vélemény, mely környezetalakítási szempontból figyelembe vehető lenne, ezen munkafázisig nem érkezett.

Az államigazgatási szervektől – szakhatóságoktól – előzetes vélemények kerültek kérelmezésre.

A Hegykő 024/77. hrsz. ingatlan jelenleg kivett besorolású, 10,8130 ha területű, ami a módosítást követően 024/76,78. hrsz. és 0126 hrsz. ingatlanokkal 6,3327 ha-ral növekszik.

A 0126. hrsz.-ú, 6,3327 ha nagyságú területen új teleprész létesül.

Az ingatlan jelenlegi beépítettségi aránya nem teszi lehetővé további fejlesztések megvalósítását a telepen.

Kérem a tisztelt szakhatóságot a tehenészeti telep fejlesztéséhez kapcsolódóan az előzetes szakhatósági véleményezésüket.

A kérelmet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.sz. melléklet 1.4. pontja írja elő.

A megkeresett szakhatóságok –

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal **Népegészségügyi Főosztály**

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, **Természetvédelmi Osztály**

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi és **Örökségvédelmi Osztály**

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály / Növény és
Talajvédelmi Osztály

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, **Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály**

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT RÖVID ISMERTETÉSE

4.1. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A rendezési-terv módosítás célja a Hegykő Község D-i oldali külterületén, a 0126. hrsz., jelenleg Má besorolású területet K-mű jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területté változtatni.

A településrendezés célja a koncepcióban megfogalmazott elhatározások – környezeti és gazdasági fenntarthatóság, községi funkciók erősítése – eléréséhez szükséges területfelhasználás és infrastruktúra-hálózat kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme.

A terv tartalmi felépítése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet alapján készült. A jogszabály értelmében koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket abban az esetben kell készíteni, ha jogszabály előírja vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

4.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

A településrendezési terv készítésénél fontos szempont, hogy a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, valamint az érintett államigazgatási szervek és közműkezelők jogszabályon alapuló véleményével összhangban az érintett lakosság, a civil szervezetek támogatásával készüljön.

Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések:

- 1/2014. (I. 3.) OGY határozat a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról

Az ország hosszú távú területfejlesztési céljait és a programok kidolgozásához szükséges irányelveket meghatározó dokumentum Hegykő községre is érvényesíthető rész céljai:

- befogadás – társadalmi felzárkózás,
- esélyegyenlőség megteremtése nemzetiségi identitás erősítése
- fenntartható fejlődés – fenntartható növekedés

- értékmegőrzés és intelligens növekedés
- nemzeti fejlesztési célok és prioritások érvényesítése
- partnerség és közösségi részvétel
- foglalkoztatáshoz való hozzájárulás
- a természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása
- megtermelt értékek hasznosulása a helyi közösség javára, kedvezményezettség

- Győr-Moson-Sopron Vármegyei Önkormányzat 2025. – 2029. évi Gazdasági Programja és Fejlesztési Terve

A vármegyei önkormányzat a 2025- 2029. évekre szóló program készítésekor az alábbi területfejlesztési dokumentumokra épít:

- Győr-Moson-Sopron Vármegye Területfejlesztési Konceptiója
- Győr-Moson-Sopron Vármegye Területfejlesztési Programja
- Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve
- Győr-Moson-Sopron vármegye Környezetvédelmi Programja
- Győr-Moson-Sopron Vármegye Integrált Területi Programja

A VÁRMEGYE JÖVŐKÉPE

Győr-Moson-Sopron vármegye víziója, hogy megtartja és erősíti Magyarországon betöltött kiemelkedő gazdasági szerepét, valamint 2030-ra az erős közép-európai régió sikeres, meghatározó gazdasági-szolgáltató és szellemi központjává válik. A szomszédos országok közelsége révén a velük való együttműködése tovább bővül.

Győr-Moson-Sopron, az innovatív, fenntartható, egészséges vármegye

A koncepció jelmondata a gazdaság, a környezet és a társadalom együttes szerepét jeleníti meg. A megyében eddig is jelenlévő ipari, mezőgazdasági és szolgáltatói kapacitásokra építve a jövőben a kutatásnak, az innovációnak meghatározó szerepe lesz. A gazdasági szerkezet rugalmasan alkalmazkodik a változó igényekhez és több területen meg is előzi azokat.

A vármegye megőrzi kedvező természeti adottságait és határozott lépéseket tesz a klímabarát megoldások, valamint a körkörös gazdaság megvalósítása irányában. A fejlett területi és települési infrastruktúrák szerves részeit képezik a vármegye egész területén még élhetőbbé váló településeknek. Ehhez hozzájárulnak a magas szintű közsolgáltatások.

A vármegye népessége az országos trenddel ellentétben kismértékben növekszik. A fejlett egészségügyi szolgáltatások és az egészségesebb életmód a lakosság jobb egészségi állapotát eredményezik. A rugalmas képzési kínálat eredményeképpen a foglalkoztatási arány országosan a legmagasabbak közé tartozik.

A Győr-Moson-Sopron vármegyei területfejlesztési dokumentumok készítése során a helyzetfeltárás egy fejlődő, funkcióiban egyre gyarapodó, sokszínű megyét mutatott be, amely

- fejlett nagyvárosi terekből,
- problémákkal küszködő, de megújításra képes, feltörekvő kisvárosokból
- és sajnos leszakadó, periférikus térségekből áll.

A célrendszer meghatározásakor és különösen a stratégiai fejlesztési irányok rögzítésekor arra törekedtünk, hogy a jól működő területeket erősítő és a felmerült problémák mindegyikére választ adó koncepció készüljön (hangsúlyozva az értékes adottságokat, építve az aktív és tettekkel kész lakosságra, törekedve az ismert igények és elvárások kielégítésére).

Hegykő Község Településfejlesztési Konceptiója (7/2004. (IV.15.) Képviselő-testületi rendelete):

Településfejlesztési elvek rögzítése

A magasabb hierarchia szinten lévő fejlesztési dokumentumokban meghatározott elvek figyelembe vételével, valamint a stratégiai környezet elemzéséből látható trendek és szemléletmód alapján a következő településfejlesztési elvek kerültek rögzítésre:

- ☐ integrált megközelítés,
- ☐ partnerség, az alulról jövő kezdeményezések befogadása,
- ☐ hosszútávra tervezés,
- ☐ környezeti és gazdasági fenntarthatóság.

A településfejlesztésben a gazdasági, társadalmi, művi környezeti és természeti elemek egymással szorosan összekapcsolódnak, ezért az egyes településfejlesztési beavatkozások csak integrált megközelítés alkalmazásával lehetnek igazán hatékonyak. A települést tehát ebben az értelemben egészként szükséges kezelni.

Az integrált szemléletmódnak megfelelően a fejlesztési koncepció együtt kezeli a humán közszolgáltatások minőségi fejlesztését, a műszaki infrastruktúra hálózatának fejlesztését, a természeti környezet, valamint a helyi társadalmi-gazdasági élet fejlesztését. Az említett fejlesztési tématerületek között nincs alá-fölérendeltségi kapcsolat, egyik sem fontosabb a többinél, mindegyiket ugyanolyan részletességgel kell vizsgálni az egyes fejlesztési döntések meghozatala során. A településfejlesztési koncepcióban foglalt fejlesztési elképzelések megvalósításánál az azokhoz tartozó fejlesztési elemeket hasonló súllyal kell majd számon kérni.

A fejlesztési alapelvek közül a partnerség elvének megfelelően a településfejlesztési koncepcióban foglalt fejlesztési elképzelések széleskörű társadalmi részvétel mentén kerülnek kidolgozásra. A településfejlesztési koncepció egyik meghatározó elve az, hogy teret adjon azoknak az alulról jövő kezdeményezéseknek, amelyek hasznosítható ötleteket tartalmaznak, és ezek révén az érdekelt helyi szereplőkkel közösen alakítható a község jövője. A minél szélesebb körű partnerség megvalósítása hatékonyabb tervezést és megvalósítást eredményez. A főbb fejlesztési irányokat tartalmazó településfejlesztési koncepció 15-20 évre kitékintő, a település fejlődési irányait meghatározó dokumentum. Hosszútávra tervez, így kiszámíthatóvá teszi és keretbe foglalja Hegykő életét meghatározó fejlesztési tevékenységeket.

A fenntarthatóság olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. A megelőzésre, az erőforrások takarékos használatára, a szennyezések csökkentésére, az újrahasznosításra kell törekedni pontos tervezéssel, gondos megvalósítással és figyelmes használattal. A településfejlesztés során – a globális kihívásokra válaszolva – kiemelten fontos a fenntartható fejlődés feltételeinek biztosítása. A fenntartható fejlődés nemcsak környezeti, hanem gazdasági és társadalmi fenntarthatóságot is jelent. A tervezés és megvalósítás során a fenntarthatóságot szintén integrált módon szükséges értelmezni, a környezeti, gazdasági és társadalmi összetevőket és azok egymásra gyakorolt hatásait figyelembe véve.

Kiegyensúlyozott területfelhasználás megtervezése révén a területhasználati konfliktusok megelőzhetővé válnak. A helyi szereplők által felvetett fejlesztések mentén olyan közös gondolkodást kell kialakítani, amely figyelembe veszi a megvalósításhoz rendelkezésre álló humán erőforrásokat, pénzügyi korlátokat, valamint a védelemre érdemes épített és természeti értékeket egyaránt.

5. A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA, ELEMZÉSE

5.1. A környezeti értékelés során figyelembe vett tervek, koncepciók, programok

- országos szinten:

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„E törvény célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.”

Ezen terv az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában, továbbá szabályozza a térségi területfelhasználási kategóriákat.

Új Magyarország Fejlesztési Terv |Széchenyi 2020

Keretében 7 regionális operatív programot kezel. A Dél-Dunántúli régió a vonatkozó programmal a meglévő természeti adottságainak és kulturális értékeinek megőrzésével és fenntartható hasznosításával magas környezeti minőségű modellrégióvá szeretne válni. A fejlesztések során meghatározó szerep jut az innovatív környezeti ipar és energetika, a piacorientált kreatív ipar és a kulturális szektor, valamint az élettudományi kutatási bázisra és a régió gyógyhelyeire épülő egészségipar fejlesztésének.

Új Magyarország Vidékfejlesztési Stratégiai Terv

A Stratégia célja a mezőgazdaság fejlesztéséhez, a vidék környezeti értékeinek megőrzéséhez, a vidéki térségek gazdaságának megerősödéséhez és a vidéki társadalom kohéziójához szükséges fejlesztési keretek megteremtése. A fokozódó gazdasági aktivitás csak a jelenlegi, alacsony környezetterhelés megőrzése esetén kínál fenntartható fejlődési lehetőséget a vidéki térségek számára.

Nemzeti Környezetvédelmi Program

Az Innovációs és Technológiai Minisztérium (ITM) elindította a 2021-2027 közötti operatív programok stratégiai környezeti vizsgálati folyamatát.

A Program meghatározása szerint a környezetet érő terhelések három kategóriába sorolhatóak, melyek a természeti erőforrás igénybevétel, a terület- és térhasználat, valamint a környezetbe történő kibocsátások. Ezek környezeti hatásai egymástól nem vagy nehezen elválaszthatóak és az egyes térségek különböző természeti adottságai következtében eltérő következményekkel járhatnak.

Országos Hulladékgazdálkodási Terv – 2021-2027

A hulladék környezetre gyakorolt hatására, valamint a hulladékkal való gazdálkodás mai helyzetére való tekintettel kerültek meghatározásra az Országos Hulladékgazdálkodási Tervben kijelölt célok, a megvalósítás kulcsterületeire vonatkozó és a különlegesintézkedéseket igénylő

területekkel kapcsolatos általános feladatok. A hulladék kezeléséért a hulladék termelője, illetőleg mindenkor tulajdonosa felelős. A települési hulladék a lakosságot terhelő felelősség érvényesíthetősége érdekében a települési önkormányzatoknak a települési hulladék kezelését biztosító közszolgáltatást kell szervezniük.

MAGYARORSZÁG KÖRNYEZETI ÁLLAPOTA 2020

Immár hatodik alkalommal jelentette meg a Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. az Agrárminisztérium megbízásából a Magyarország környezeti állapota című kiadványt. A 2020-as kötet tartalmi elemeinek összeállításához hazai és európai környezetvédelemmel kapcsolatos dokumentumokat vettek alapul a szerzők.

A megbízható, nyilvános, hazai adatok, köztük a Központi Statisztikai Hivatal és az Országos Meteorológiai Szolgálat adatai mellett, a SoER 2020 (The European environment — state and outlook 2020: knowledge for transition to a sustainable Europe) átfogó, európai elemzéseire is támaszkodtak a szerzők a kötet összeállítása során. A kötetben bemutatják a környezeti elemek – levegő, víz, talaj – és az élővilág állapotának jellemzőit, valamint a megőrzésükre leginkább ható környezetpolitikai trendeket, mint a körforgásos gazdaság és a klímavédelem. Az egyes fejezetekben megjelennek az uniós célok és a hazai vállalások, így az olvasók elhelyezhetik a hazai környezetállapotot az európai viszonylatban is.

NEMZETI FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉSI KERETSTRATÉGIA – 5. ELŐREHALADÁSI JELENTÉS (2021-2022)

Javaslatok a fenntarthatósági átmenet erősítése érdekében

A jelen előrehaladási jelentés megállapításai és az előző négy jelentés tapasztalatai alapján a következő, a fenntarthatósági átmenetet lényegesen elősegítő általános javaslatokat ajánljuk a döntéshozók és a magyar társadalom tagjai figyelmébe:

1. A jövőbe való befektetések stratégiája érdemi kiigazításra szorul: a fizikai tőkébe való beruházások értéke olyan mértékben nagyobb a humán, a társadalmi és a természeti erőforrásainkba való befektetésektől, hogy az a hosszú távon fenntartható, eredményes gazdasági fejlődés akadályává vált. A közepes fejlettség csapdájából való kijutáshoz mindenekelőtt fenntarthatósági fordulatra van szükség, ebből a szempontból elkerülhetetlen egy jóval kiegyensúlyozottabb jövőbe való befektetési stratégia kialakítása és megvalósítása. Ez a humán és a társadalmi tőkébe való nagyobb arányú befektetéseket igényel, továbbá a gazdaság működtetése természeti környezeti áldozatainak csökkentését.

2. A fenntarthatóság jelentősége megértésének általánossá válása érdekében javasoljuk a népesedéspolitikai-családtámogatási jó gyakorlatok elvi mintaként való alkalmazását a szakpolitikai tervezés más területein feladatokkal rendelkezők számára. Különösen értékes általánosítható eredmény, hogy hosszú távon is változatlan fontosságú, és csak kis mértékben módosuló, azaz tartósan ösztönző, bizalmat erősítő eszközrendszer volt és van ma is érvényben.

3. A népesedéspolitika fontossága melletti elköteleződés fenntartása kulcskérdés. Elismerjük a családtámogatások kialakított kormányzati rendszerének eredményeit, s támogatjuk a családtámogatások hosszú távú stabilitásának, kiszámíthatóságának megőrzését. Javasoljuk a támogatási formák hatékonysági szempontú elemzését és a források olyan területekre való fókuszálását – például a bölcsődei férőhelyek további bővítését vagy az atipikus

foglalkoztatási formák alkalmazásának növelését – ahol az a legnagyobb támogatást jelentheti a hazai családok igényei szerint.

4. A nemzetpolitika terén számos pozitív előrelépés történt az előző EHI óta; fontos, hogy a jelenleg is működő programok és támogatási formák a következő években is elérhetőek legyenek a külföldi diaszpóra számára – az így létrejövő és megszilárduló kapcsolat hozzájárul a kulturális örökségünk megőrzéséhez és ápolásához.

5. A természeti tőke leépülésének és így a jövőben a rendelkezésünkre álló ökoszisztéma-szolgáltatások elvesztésének három nagy antropogén forrása van: a területhasználat-változtatás, az anyagátáramlás (kitermelések és szennyezések, hulladékok), valamint az éghajlatba való beavatkozás. 2013 óta mindhárom kulcsterületen romlott Magyarország teljesítménye! A biológiaiailag aktív területeink védelme és rehabilitációja (ebben különösen talajaink termőképességének fenntartása és a vízvisszatartó-képesség növelése), a körforgásos gazdaságra való áttérés (a természeti erőforrás-termelékenység érdemi növelése) és az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, valamint az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás gyorsítása nemzeti érdek és elengedhetetlen a szuverenitás-védelem ökológiai feltételeinek megteremtéséhez.

6. Szükségesnek tartjuk a már jelenleg is létező, épületek energiahatékonyságának javítását célzó programok kibővítését, feltételeinek vonzóbbá tételét. Az intézkedés a felújítandó épületállomány nagysága okán tartósan biztosít megrendeléseket az építőipar számára; az építőipari kapacitásokat a kisebb ökológiai lábnyomú építési területekre csoportosítja át (épületfelújítás esetén nincs zöldmezős területfoglalás, kisebb a felhasznált építőanyag-mennyiség, így mérséklődik az építőiparra általában jellemző extrém nagy természetierőforrás-felhasználás). Javasoljuk továbbá az energetikai tanúsítványi rendszer szigorítását és integrálását a családtámogatási rendszerbe.

7. A magyar gazdasági teljesítmény növelésének imitációra épülő forrásai kimerültek, a jövő nemzedékek tartósan magas jóllétét az innovációra alapozó gazdasági együttműködések szolgálhatják. Az innovációra való képesség fejlesztésének számos, egymást feltételező tényezője van: Növelni kell az oktatásban eltöltött minőségi idő nagyságát, itt egyaránt fontos a korai iskolaelhagyók arányának csökkentése, a felsőoktatásban tanulók létszámának emelése és az egész életen át tartó képzésben való résztvevők számának növelése. Az oktatás-képzés minősége javításának is több lába van, egyrészt a képzés módszereit hozzá kell igazítani az oktatásba újonnan belépő generációk antropológiai jellemzőihez, valamint a következő évtizedekben kulcstényezőként várható kompetenciákhoz (például együttműködési képesség, kooperatív feladatmegoldás, kritikus gondolkodás). A pedagógusok jövedelmének a diplomás átlagbérhez való ugrásszerű felzárkóztatása is szükséges feltétele az oktatás minősége javításának. Kulcskérdés az oktatás társadalmi mobilitást szolgáló funkciójának felélesztése és magas szintű tartós megvalósítása. Végül, a kivándorlást ösztönző hajtóerőkkel szembeni cselekvéssel biztosítani kell, hogy a minőségi oktatásban részesülők minél nagyobb arányban a hazai munkamegosztás és innováció részesei legyenek.

8. Az egészség a humán erőforrásaink másik nagy fejlesztendő területe. Az egészségügyi ellátórendszerben fontos pozitív lépés volt az orvosi bérek nagy mértékű emelése, ugyanakkor a fejlesztésre váró tényezők is jelentősek. A megelőző, szűrő vizsgálatokon a lakossági részvétel jóval alacsonyabb az uniós országok átlagánál, a Covid-19 járvány után pedig a járó- és fekvőbeteg-szakellátásban végzett kezelések száma is elmarad a járvány előtti szinttől. Megfontolható lehet a népegészségügyi feladatok és az egészségügyi ellátórendszer

szétválasztása, valamint a feladatok multiszektorális jellegéből fakadóan szükség lenne a horizontális koordináció javítására az egészségi hatással bíró szakpolitikák között. Az egészséges életmód (mozgás, sportolás, megfelelő táplálkozás, stresszcsökkentés, káros szenvedélyek mérséklése) fejlesztése is széleskörű összefogást igényel. A megkezdett programok továbbvitelével és kiterjesztésével még általánosabbá kell tenni a megelőzés elvének érvényesülését, a szűrővizsgálatokon való részvétel növelését. A megelőzés fontos intézményei a foglalkozás- és iskola-egészségügy. A fenntartható munkaerőpiac – és általánosabban a munka alapú társadalom – nem létezhet a jövőben anélkül, hogy a munkában töltött idő végéhez közeledve (nyugdíjkorhatáron innen és túl) is egészségesen tudjunk dönteni adott esetben a munkakínálatunk fenntartásáról.

9. Az adóelkerülés csökkentésében és a hivatali korrupciós esetek üldözésében elért eredmények mellett és azokra részben támaszkodva a korrupció és a járadékvadászat egyéb formáinak visszaszorítása is elengedhetetlen az innovációra alapozó sikeres gazdaság kialakítása érdekében, ahol a közjó bővítését és a gazdasági teljesítmény növelését nem csökkentik a járadékvadászathoz adódó súrlódási veszteségek.

10. Az országos digitális alaphálózat kiépülésére alapozva javasoljuk a digitális kompetenciák erősítését a vállalkozások körében, hogy a magas színvonalú alaptermékhez megfelelő tudás társuljon, elősegítve a további innovációkat.

Javasoljuk a mindenkit elérni képes ismeretterjesztési formák, kampányok szervezését, hogy minél több ember szerezzon a saját védelméhez szükséges információkat, képességeket az egyre terjedő digitális csalások ellen.

11. Javasoljuk a fenntarthatósági szempontok és hatások rendszeres, érdemi és körültekintő előzetes értékelését (például a stratégiai környezeti vizsgálat módszertanának kibővítésével létrehozható előzetes fenntarthatósági vizsgálat alkalmazásával) a döntések előkészítésében! Megfelelő megoldást kell találni az előzetes értékelések, hatásvizsgálatok formalizált, de érdemben kiüresített gyakorlatainak megszüntetésére, ezen eljárások eredeti értelmének és céljának érvényesítésére!

12. Javasoljuk a horizontális koordináció jelentős mértékű javítását a fenntarthatóság különböző tényezői közötti egyeztetés, összegzés érdekében! Különösen fontos lenne a fenntarthatósági tényezők közötti kedvezőtlen átterhelések kiküszöbölése, hogy elkerülhetőek legyenek azok az intézkedések, megoldások, amikor a fenntarthatóság egyik elemének javítási szándékával végül a fenntarthatóság már tényezőit fogjuk nem szándékoltnan rontani. Ezzel összefüggésben javasoljuk, hogy az állami támogatások odaítélésénél, az erre vonatkozó pályázati-támogatási feltételeknél alkalmazzunk releváns fenntarthatósági kritériumokat is!

13. Javasoljuk a döntések előkészítésében az adott területtel kapcsolatos fenntarthatósági ismeretekkel rendelkezők minél szélesebb körének rendszeres bevonását! A fenntarthatósággal kapcsolatos ismeretek, tapasztalatok (akadémiai tudás, vállalkozói gyakorlati tudás, a civil szervezetek tapasztalatai) jellemzően a társadalom tagjai, intézményei között szétszórva állnak rendelkezésre. Ezen ismeretek észszerűen alapos összegyűjtése növelné a döntések eredményességét és hatékonyságát hosszú távon is.

14. A kultúra, a világnézet és az erkölcs színvonala jelentősen befolyásolja a fenntarthatóság legtöbb tényezőjét, így többek között a nevelés-oktatás színvonalát, az egészségi állapotunkat, a társadalmi felelősségvállalás és a gyermekvállalás szintjét, az erőszaknak, a munkahelyi stressznek vagy a korrupciónak való kitettségünket, továbbá a bizalom szintjét vagy a

társadalom szemléletet torzító hamis hírek, információk elleni küzdelem hatásosságát. Javasoljuk, hogy a társadalmi közbeszéd formálói a fenntarthatóság morális alapjairól, a fenntarthatóságot támogató értékek mibenlétéről is kezdeményezzenek vitákat, hogy egy erről szóló közmegegyezés megszülethessen!

5.2. A környezeti állapot értékelése és a rendezési tervek készítése során figyelembe vett meglévő környezethasználatok

A talaj és a vizek védelme

A termőföld védelméről szóló 2007.évi CXXIX. törvény vonatkozik a talajok védelmére. A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra, rögzíti a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó rendelkezéseket. A törvény nem terjed ki az erdők létesítésére, védelmére, azigénybevételre, a belterületbe vonására és az erdőgazdálkodásra, továbbá a föld, mint környezeti elem védelmére.

A 27/2006 (II.7.) Korm. rendelet szerint a település közigazgatási területének egy része nitrátérzékeny területnek minősül. A Mezőgazdasági parcellaazonosító rendszer (MEPAR) a közigazgatási területet nitrátérzékeny területnek jelöli.

A térségben és telken is elsősorban agyag-bemosódásos csernozjom. A tervezési területre a több évszázados egyszintes növényborítottságnak köszönhetően a réti talajfejlődés jellemző.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet célja a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítására és annak fenntartására, a szennyezések fokozatos csökkentésére és megelőzésére, a hasznosítható készletek hosszú távú védelmére alapozott fenntartható vízhasználatára, valamint a földtani közeg kármentesítésére vonatkozó feladatok és kötelezettségek meghatározása.

A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozattan érzékeny területeken helyezkedik el, kiemelten érzékeny felszín alatti terület. Ebből kifolyólag az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. A talajvíz 2 és 9 m között van, főleg kalcium-magnézium hidrogénkarbonátos jellegű.

A felszíni vizek minőségi védelméről szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet rögzíti a felszíni vizek minőségének megóvását, javítását, a víztestek jó állapotának elérését és fenntartását, továbbá a vízi, víz közeli és a felszíni víztől közvetlenül függő szárazföldi élőhelyek és élő szervezetek fennmaradásához szükséges feltételek biztosítását szolgáló intézkedéseket. E rendelet vonatkozik minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, amennyiben a felszíni vizekkel kapcsolatban jogokkal rendelkezik vagy kötelezettségek terhelik, létesítménye, terméke vagy tevékenysége vízszennyezést okozhat, közcatornába szennyvizet bocsát.

A levegőtisztaság védelme

Hegykő település D-i külterületén lévő gazdasági, kereskedelmi telephely, utak, kiszolgáló építmények ill. egyéb levegőterhelő források találhatók. Ezek közül a jelentéskötelezett telep összesített levegőterhelése állapítható meg a LAIR adatbázisból. A közlekedés és lakossági tüzelés levegőterhelése fajlagos értékek és lokális kapacitások ismeretében kiszámítható. A

község a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet kategorizálása szerint a 10. zónacsoportba tartozik, mely alapján az ország olyan egyéb területei között szerepel, amely nem tartozik légszennyezetségi agglomerációba.

A zónacsoportra vonatkozó levegőminőségi kategóriák:

Kén dioxid	Nitrogén -dioxid	Szén monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 benz(a)- pirén
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Az „F” kategóriába tartozó területek esetén a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöbértéket nem haladja meg. Az „E” értékkel jellemezhető területek esetén a légszennyezettség az alsó méréshatár és a légszennyezetségi határérték között helyezkedik el. A „D” csoportba azon területek sorolandóak, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, célérték között van. Az O-I 12 csoportba pedig azon területek tartoznak, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

Győr-Moson-Sopron Vármegye levegőminőségét befolyásolják a főutak és az M1 autópálya közlekedés által okozott légszennyezése. A téli időszakban a háztartási tüzelőberendezések szennyezőanyag-kibocsátásai gyakorolnak kedvezőtlen hatást azon területeken, ahol a vezetékes gáz kiépítésére még nem került sor. Az 53/2017. (X.18.) FM rendelet a nagyobb hőteljesítményű (a 140 kW és annál nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb teljes névleges bemenő teljesítményű) tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeire vonatkozó előírásokat tartalmazza. A 140 kW névleges teljesítmény alatti tüzelőberendezések esetén az eljáró illetékes hatóság a települési önkormányzat jegyzője. A fűtőmű és erőmű nagyságrendű teljesítményekre (50 MWth felett) vonatkozó előírásokat külön jogszabályi szabályozás tartalmazza. A település levegőjének minőségét befolyásolja ezen felül az egyre növekvő pollenszennyezettség, melynek csökkentése érdekében a parlag területek folyamatos gondozása szükséges a tulajdonosok részéről. A településről az elmúlt tíz évről légszennyezetségi mérési adatok nem állnak rendelkezésünkre.

A településen jelentős mértékű a mezőgazdasági termőföld hasznosítás, melynek következtében porszennyezés jelentkezik a település területén. A nagy egybefüggő területek szélerózióval veszélyeztetett területeknek minősülnek, ezért a védőfásítás javasolható az esetlegesen kialakuló porszennyezés elkerülése érdekében. A kibocsátási határérték, valamint a levegővédelmi követelmények megállapítása a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárása lefolytatása keretén belül kerül meghatározásra az elérhető legjobb technika és a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra és létesítményekre vonatkozó jogszabályi meghatározások alapján.

A levegővédelemre vonatkozó követelményeket a többször módosított *levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet*, a levegőterheltségi szint határértékeit, továbbá a módosított *helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet* taglalja. A Kormányrendelet által, a levegővédelemre vonatkozó követelményeket a 3. § értelmében érvényesíteni kell az országos és regionális környezetvédelmi, illetve a társadalmi, gazdasági programok, tervek, a területfejlesztési, terület- és településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció kidolgozása során, valamint a helyi önkormányzatok

környezetvédelmi programjaiban, a gazdálkodó szervezetek terveiben, valamint a műszaki tervezés esetén.

Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő légszennyezettséget okozó terhelése. Levegővédelmi követelmények alkalmazása szükséges új légszennyező forrás létesítésekor és a már meglévő forrás működése esetén. A levegővédelmi követelmények teljesülését a légszennyező forrás üzemeltetése során a hatásterületen biztosítani szükséges.

A meglévő – kis létszámú – egyéni gazdaságokban folyó állattartás, illetve a jövőben létesítésre kerülő állattartó létesítmények bűzterhelését, valamint az ebből fakadó levegővédelmi hatásterületet külön eljárás során szükséges vizsgálni, amennyiben a tevékenység engedélyezése a 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet hatálya alá tartozó környezeti hatásvizsgálati és/vagy egységes környezethasználati eljárás hatálya alá esik.

Hulladékgazdálkodás

A 2021 évi II. trv. által módosított, a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény a környezet és az emberi egészség védelme, a környezetterhelés mérséklése, a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás, az erőforrásfelhasználás hatásainak csökkentése, hatékonyságának javítása, továbbá a hulladékképződés, illetve a képződő hulladék káros hatásainak megelőzése, mennyiségének és veszélyességének csökkentése és a használt termékek újrahasznosítása, a fogyasztási láncban szereplő anyagok termelési-fogyasztási körforgásban tartása, valamint a hulladék minél nagyobb arányú anyagában történő hasznosítása, és a nem hasznosuló, vissza nem forgatható hulladék környezetkímélő ártalmatlanítása érdekében készült. A törvény értelmében minden tevékenységet úgy kell megtervezni és elvégezni, hogy a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá a környezetkímélő ártalmatlanítását.

A hulladék képződésének megelőzése és a hulladékgazdálkodás során az alábbi tevékenységek elsőbbségi sorrendként történő alkalmazására kell törekedni:

- a hulladékképződés megelőzése
- a hulladék újrahasználatra kész előkészítése
- a hulladék újrafeldolgozása
- a hulladék egyéb hasznosítása, elsősorban energetikai hasznosítása
- a hulladék ártalmatlanítása.

A környezeti állapot értékelést a fentebb említett törvény alapján kell elvégeznünk. Az önellátás elve, a közelség elve, a szennyező fizet elve, a biológiailag lebomló hulladék hasznosításának elve, valamint a költséghatékony hulladékgazdálkodási közszolgáltatás biztosításának elve azok, amelyeket településszinten is kötelező figyelembe venni.

Az önellátás elve nem jelenti, hogy Magyarországnak a hasznosító létesítmények teljes skálájával rendelkeznie kell.

A közelség elvének értelmében lehetővé kell tenni a hulladék legközelebbi, a leginkább alkalmas létesítményben és módszerek, technológiák segítségével való hasznosítását vagy ártalmatlanítását. A törvény rögzíti, hogy a hulladéktermelő, a hulladékbirtokos vagy a hulladékká vált termék gyártója felelős a hulladék kezeléséért, a hulladékgazdálkodás költségeinek megfizetéséért. A törvény célja a biológiailag lebomló hulladék elkülönített gyűjtése, valamint hasznosítása. A hulladék termelője köteles a hulladékok szakszerű

gyűjtéséről, tárolásáról, elszállíttatásáról és ártalmatlanításáról gondoskodni. Ennek elsődleges célja a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe való bejutásának megakadályozása.

A hulladékok jegyzékét a 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet foglalja magába.

Az építési és bontási tevékenységre vonatkozó szabályokat a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet foglalja magába. A jogszabály kiterjed az építési és bontási hulladék kezelésére, a keletkezett hulladék mennyiségének tervezésére és elszámolására. Ezen típusokon felül megkülönböztetett figyelmet igényel a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos hulladékgazdálkodás.

A veszélyes hulladékok kezelésére a 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet vonatkozik, melynek hatálya kiterjed a veszélyes hulladékokra, a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységre, valamint a veszélyes hulladék termelőjére, birtokosára és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységet folytatóra. A településre vonatkozóan az ipari tevékenység során keletkezhet veszélyes hulladék.

Vízvédelem

- *A talajvíz mozgása* az éves csapadék mennyiségével függ össze.

- *Intézkedések* a földtani közeg és a talajvíz szennyezésének megakadályozására.

- Megelőző intézkedések
- havária terv készítése és elfogadása
- műszakilag kifogástalan erő- és munkagépek használata

- Haváriás intézkedések -

A telephelyi technológiák üzemeltetésével összefüggésben elsősorban a rakodógép meghibásodása, olajkifolyása során fordulhat elő vízszennyezést okozó havária.

Kommunális szennyvíz képződése a helyszínre telepítendő 1 db mobil WC üzemelése kapcsán valósul meg. A konténer-WC-t a szerződéses vállalkozás 1-2 heti rendszerességgel üríti, tisztítja.

Csapadékvíz elvezetés nem valósul meg. A kitermelési helyszínre jutó csapadék szennyezőanyaggal nem keveredik, így a természetes folyamatoknak megfelelően a talaj felszínén elszikkad.

Zaj és rezgés elleni védelem

A zajvédelmi fejezetet jogosultsággal rendelkező szakértő fog összeállítani a tehenészeti telep építési engedélyezési eljárásában készülő környezetvédelmi fejezet részeként.

Természetvédelem

Hegykő 024/77. hrsz. tehenészeti telep fejlesztéshez kapcsolódóan

Környezeti értékelés dokumentáció

Természetvédelem, élővilág védelem fejezete

Szerző

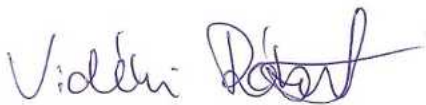
VIDÉKI Róbert
okleveles biológus
természetvédelmi szakértő (Ny.sz.: Sz-03/2009)

(kézirat)

2025. 09.

A terv készítőjének adatai

Vidéki Róbert (egyéni vállalkozó)
Cím: 9794 Felsőcsatár, Petőfi S. u. 13.
Adószám: 47727999-1-38
Nyilvántartási száma: 6554423
Tel: 70/3366-055
E-mail: rvideki@gmail.com



.....
Felelős tervező: Vidéki Róbert
okleveles biológus, botanikus
természetvédelmi szakértő (Ny.sz.: Sz-03/2009)

Ez a jelentés a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogvédelem
alatt áll

Természetvédelem, élővilágvédelem

Jelenlegi állapot bemutatása

Jogszábai és tervezési háttér

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 1996. évi LV. törvény a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadásatról
- 67/1998. (IV. 3.) Korm. rendelet a védett és fokozottan védett életközösségekre vonatkozó korlátozásokról és tilalmakról
- 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről [kibővíve, illetve módosítva a 23/2005. (VIII. 31.) KvVM rendelettel, valamint a 22/2008. (IX. 12.) KvVM rendelettel]
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről, valamint 2008. évi L. törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosításáról
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról
- 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről

Irodalom

- Bihari Z. – Csorba G. – Heltai M. (eds.): Magyarország emlőseinek atlasza. – Kossuth Könyvkiadó, Budapest, 360 pp.
- Bölöni J. et al. (szerk.): Magyarország Élőhelyei. Vegetációtípusok leírása és határozója, ÁNÉR 2011. MTA Ökológiai és Botanikai Kutatóintézete, Vácrátót.
- Dövényi Z. (szerk.). (2010): Magyarország kistájainak katasztere - második, átdolgozott és bővített kiadás. – Budapest, Magyar Tudományos Akadémia, 876 pp.
- Farkas S. (ed.) (1999): Magyarország védett növényei. – Mezőgazda Kiadó, Budapest, 416 pp.
- Fekete G. – Molnár Zs. – Horváth F. (eds.) (1997): Nemzeti Biodiverzitás-monitorozó Rendszer II. A magyarországi élőhelyek leírása, határozója és a Nemzeti Élőhelyosztályozási rendszer. – Magyar Természettudományi Múzeum, Budapest, 374 pp.
- Haraszthy L. (1998): Magyarország madarai. – Mezőgazda Kiadó, Budapest.
- Király G. – Molnár Zs. – Bölöni J. – Csiky J. – Vojtkó A. (szerk.) (2008): Magyarország földrajzi kistájainak növényzete. – MTA ÖBKI, Vácrátót, 248 pp.
- Király G. (szerk.) 2009. Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei: Határozókulcsok, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósuaő.
- Király G., Virók V., Molnár V. A. (szerk.) 2011. Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei: Ábrák, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósuaő.
- Kun A. – Molnár Zs. (1999): A Nemzeti Biodiverzitás Monitorozó Rendszer XI. – Élőhelytérképezés, Scientia Kiadó, Budapest.

- Mihály B. – Botta-Dukát Z. (2004): Özönnövények. – TermészetBúvár Alapítvány Kiadó, Budapest.
- Puky M. – Schád P. – Szövényi G. (2005): Magyarország herpetológiai atlasza. – Varangy Akciócsoport Egyesület, Budapest.
- Seregélyes T. – S. Csomós Á. (1995): Hogyan készítsünk vegetációtérképeket? (How to prepare vegetation maps?) – Tilia 1: 158–169.
- Standovár, T. & Primack, R. (2001): A természetvédelmi biológia alapjai. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest.
- Takács G. – Molnár Zs. – Biró M. – Bölöni J. – Horváth F. – Kun A. (2009): Élőhely-térképezés. Második átdolgozott kiadás. Nemzeti Biodiverzitás-monitorozó Rendszer Kézikönyvei IX. MTA ÖBKI - KvVM, Vácrátót – Budapest, 77 pp.

Internetes források:

- <http://www.termeszetvedelem.hu/-helyi-jelentosegu-vedett-termeszeti-teruletek>
- <http://www.provertes.hu/index.php/termeszeti-ertekek-es-vedelmuk/helyi-vedett-teruletek-magyarorszagon/somogy-megye-helyi-jelentosegu-termeszetvedelmi-teruletei>

A tervezési terület természetvédelmi vonatkozásai

A. Országos jelentőségű védett természeti területek

Országos jelentőségű védett természeti területek

A tervezett homokbánya nem érint országos jelentőségű védett természeti területet. A tehenészeti telephez legközelebb, több mint 1000 m-re É-ra található a Fertő-hansági Nemzeti Park határa. A nagy távolság miatt a beruházásának nem lesz közvetlen, kimutatható hatása a védett természeti területekre. Forrás: Fertő-Hansági Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatbázisa.

A törvény erejénél fogva („ex lege”) – védett természeti területek, természeti emlékek, természeti értékek

„Ex lege” láp és szikes tó, kunhalom, földvár, forrás, víznyelő, barlang

A tervezett homokbánya területén és környezetében nem található „ex lege” láp, szikes tó, földvár, forrás, víznyelő és barlang. A nagy távolság miatt a tervezett beruházásának nem lesz kimutatható hatása az ex lege védett természeti területekre, emlékekre, értékekre. Forrás: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatbázisa.

Helyi jelentőségű védett természeti területek

A tervezett fejlesztésnek helyt adó Hegykő település közigazgatási határán belül nem található helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti emlék, valamint természeti terület.

A tervezett beruházásának nem lesz hatása helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti emlékek, valamint természeti területekre.

B. Európai közösségi irányelvek alapján védett területek

Közösségi jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI, SAC)

A tervezett fejlesztés nem érint közösségi jelentőségű természetmegőrzési területet. A fejlesztéshez legközelebb, 300 m-re D-re található a Fertőmelléki-dombsor Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület. A nagy távolság miatt a tervezett beruházásának nem lesz kimutatható hatása a természetmegőrzési területre.



Közösségi jelentőségű természetmegőrzési terület

Különleges madárvédelmi területek (SPA)

A tervezett fejlesztés nem érint különleges madárvédelmi területet. A fejlesztéshez legközelebb, légvonalban 2000 m-re, É-ra található a Fertő-Hansági nemzeti Park Különleges Madárvédelmi terület határa. A beruházásának nem lesz közvetlen, kimutatható hatása a különleges madárvédelmi területre.



Különleges madárvédelmi területek

C. Egyéb természetvédelmi rendeltetésű területek

Országos Ökológiai Hálózat (OÖH)

A tervezett fejlesztés nem érinti az Ökológiai Hálózat különböző övezeti besorolásába tartozó területeket. A fejlesztéshez legközelebb, légvonalban 300 m-re, D-re található „magterület” övezeti besorolású terület. A beruházásának várhatóan nem lesz közvetlen, kimutatható hatása az Ökológiai Hálózatba tartozó területekre.



Országos Ökológiai Hálózat

A részletes élővilágvédelmi vizsgálati anyag a fejlesztéssel érintett tehenészeti telep építési engedélyezési eljárásában készítendő környezetvédelmi fejezetben kerül bedolgozásra.

6. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEKRE, MONITORIZÁLÁSRA

A településrendezési eszközök adják a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges keretet. A környezetvédelmi előírások teljesülésére vonatkozóan nem minden esetben áll részletes információ rendelkezésre a konkrét fejlesztési elképzelések jelentkezésekor. Továbbá tekintettel arra, hogy a felmerülő településfejlesztésekhez nem kapcsolódik konkrét megvalósítási időkorlát, a megvalósítás alkalmával a környezetvédelmi szempontú megítélés változhat.

A településen megtalálható és megvalósítandó létesítményeket és azok funkcióit ezért úgy kell meghatározni, hogy a környezethasználat során

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzhető legyen a környezetszennyezés,
- kizárja a környezetkárosítást.

A károsító hatások elkerülése és a terhelés minimalizálása érdekében szükséges a környezetvédelmi vizsgálatok eredményeinek beépítése a tervbe, illetve az előírások betartása a településüzemeltetés során.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Összességében megállapítható, hogy a módosítás tervi elhatározása olyan célokat, fejlesztési lehetőségeket tartalmaz, amely érintik a település külterületét, elősegíti a gazdasági potenciál javulását de kíméletes környezethasználatot kíván megvalósítani.

A koncepcióban, a településrendezési tervekben és a környezeti értékelésben is meghatározott megoldások célszerűen a települési, gazdasági, természeti és társadalmi érdekek hatékonyabb érvényesülését célozzák.

Jelen módosítás összességében nem okoz oly mértékű negatív hatást, mely a község érintett területén jelentős terhelést vagy visszafordíthatatlan környezeti kárt okozna.

A település részletes környezetvédelmi szabályozását célszerű lenne helyi környezetvédelmi rendeletbe bevezetni, melynek kidolgozásához a megalapozó vizsgálatok és a környezetvédelmi program járulna hozzá.

8. FORRÁSOK

Jogszabályi háttér

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet
- Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet
- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet
- A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló 2021. évi LX. törvény
- A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
- A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm.rendelet
- A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
- A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet
- A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet
- 234/2011. (XI.10.) Korm.rendelet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról
- 62/2011. (XII.29.) BM rendelet a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól
- 61/2012. (XII.11.) BM rendelet a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII.29.) BM rendelet módosításáról
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény
- 2017. évi LXVI. törvény a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény módosításáról
- A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm.rendelet
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm.rendelet
- A 427/2015. (XII. 23.) Korm. rendelete a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet módosításáról
- A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet
- A stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló 25/2004. (XII.20.) Korm.rendelet

Felhasznált dokumentumok

- MTA Földrajztudományi Kutatóintézet: Magyarország Kistájainak Katasztere (Szerk. Dövényi Zoltán, Budapest, 2010)
- Nyugat-Dunántúli Operatív program (https://www.palyazat.gov.hu/del_dunantuli_operativ_program)
- Új Magyarország Vidékfejlesztési Terv
- Nemzeti Környezetvédelmi Program
- Nemzeti Fejlesztési Konceptió

Kaposvár, 2025 10 05.

Balogh Balint

5. MELLÉKLET – TÁJBA ILLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ



TEHENÉSZETI TELEP KORSZERŰSÍTÉSÉNEK TÁJBA ILLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓJA

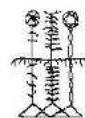
9437 HEGYKŐ - KÜLTERÜLET, HRSZ.: 024/77.

építtető:
HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT.
9437 Hegykő, Petőfi u. 10.

építész:
Alfa-Invest Építőipari Tervező és Kivitelező Kft.
7400 Kaposvár, Fő u. 97.
mob. tel.: 30/969-0450
e-mail: info@alfa-invest.hu

tájépítész:

Müller Krisztina
táj- és kertépítész vezető tervező
1111 Budapest, Kende utca 9. fsz. 4.
email: napkert@gmail.com
tel.: 36 30 555 4270



2025. szeptember

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Felelős tervező adatai

Név: Müller Krisztina
Cím: 1111 Budapest, Bertalan Lajos utca 11. 1/1.
Kamarai Névjegyzékszám: K1 01-5328
Szakképesítés: okl. táj- és kertépítésmérnök, vezető tervező, tájvédelmi szakértő

Építtető adatai

Név: HEGYKŐI MEZŐGAZDASÁGI ZRT.
Cím: 9437 Hegykő, Petőfi Sándor u. 10.

Tervezett létesítmény: TEHENÉSZETI TELEP KORSZERŰSÍTÉSE

Tervezési terület: HEGYKŐ-KÜLTERÜLET, HRSZ.: 024/77

Alulírott tervező kijelentem, hogy a Hegykői Mezőgazdasági Zrt. területét tehenészeti telep korszerűsítéséhez kapcsolódó tájépítészeti és tájba illesztési tervében alkalmazott tájépítészeti, műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű és eseti hatóságielőírásoknak, a környezetvédelmi előírásoknak, valamint a következő jogszabályok előírásainak:

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv);
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről;
- 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól;
- 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA),
- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről (Ép. Kr.);
- 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről (TEZIR);
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről.
- Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017.(XII. 21.) önkormányzati rendelet a településkép védelméről (TKR);
- Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete Hegykő község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)

A tervdokumentáció az MSZ 12042:2023 Fák védelme építési területeken szabvánnyal figyelemmel készült. Egyben kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1996. évi LVIII. törvény, illetve az azt módosító 1997. évi LXIV. törvénybe és 266/2013. (VII. 11.) kormányrendeletbe foglaltak szerint tevékenységi körömben belül végeztem.

Budapest, 2025. szeptember 10.

Müller Krisztina

Müller Krisztina
táj- és kertépítész vezető tervező
K1 01-5328
tájvédelmi szakértő
SZ-012/2025



MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

A fejlesztéssel érintett terület a Hegykői Mezőgazdasági Zrt. tulajdonában áll, a vállalt fő telephelye. A tulajdonos a cég növekedése és egy másik – Fertőhomok területén lévő – mezőgazdasági telephelye felszámolása érdekében a meglévő hegykői telephellyel szomszédos telkeken az üzemterület bővítését tervezi. A fertőhomoki telephely felszámolásával megszűnik majd a munkagépek két telephely közötti folyamatos ingázása, csökken a két település úthálózatának és forgalmának terheltsége, csökken a településeket érő zajterhelés. A terv különös figyelemmel a HÉSZ, a TKR, a TÉKA, az Ép.Kr. 1. melléklet 3.1.6. pont, a 2. melléklet 4.1., 4.3.-4.5., 4.8.-4.10., 4.12." pontok szerinti tartalommal és a TEZIR előírásai szerint készült.



forrás: e-kozmu.hu

Az érintett ingatlan Hegykő délkeleti külterületén, a 85. főútvonaltól északra, Hegykő településre vezető úttól nyugatra szántóművelésű parcellák ölelésében található.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 27. §-ban meghatározott, részletezett **K-mű** különleges mezőgazdasági üzemterület, beépítésre szánt terület, külterületi földrészlet (hrsz.: 024/77) (a továbbiakban: telek), nem képezi részét egyedi jogszabály által kihirdetett országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, ökológiai folyosó övezetnek, területnek, barlang felszíni védőövezetének.

A telek, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 43. pontban meghatározott, a területrendezési tervek készítésének és



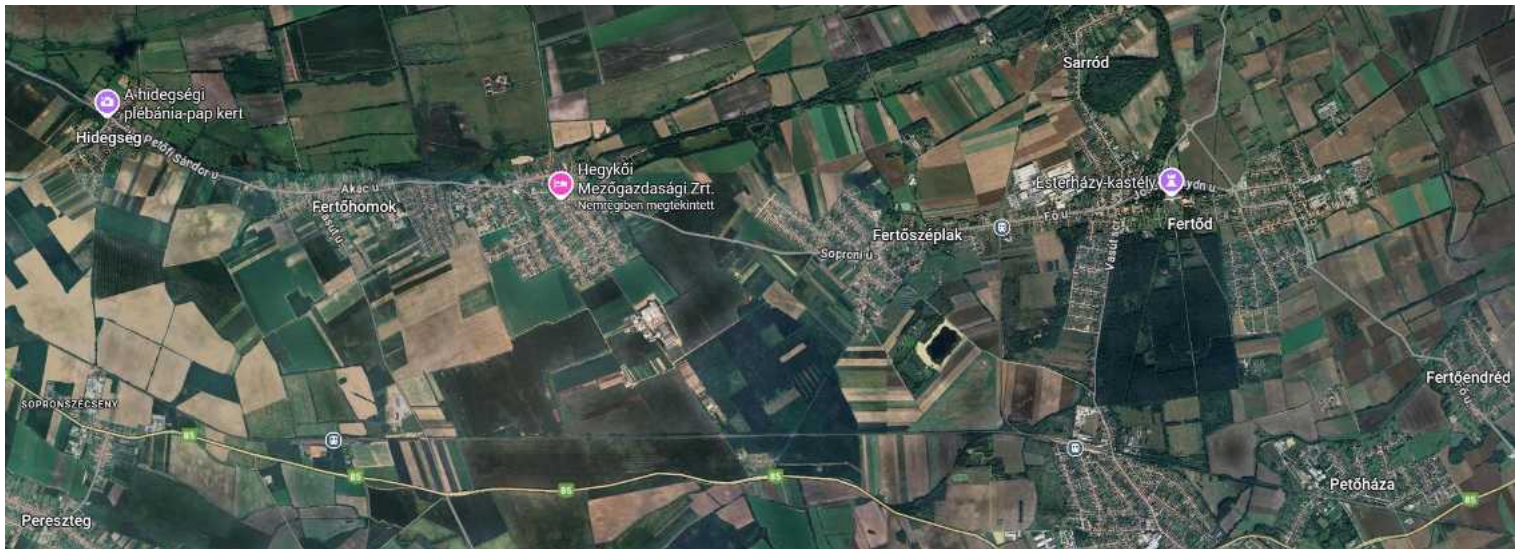
TÁJÉPÍTÉSZET

alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM r.) 4. §-ban részletezett, az MvM r. 3. melléklet szerinti védelmi övezet tervlapon lehatárolt tájképvédelmi terület és a 3/6 melléklet szerint lehatárolt vízminőségvédelmi terület övezetének részét képezi.

TERVEZÉSI FELADAT

- az üzemterület és a tervezett bővítési terület meglévő állapotának felmérése;
- meglévő állapot vizsgálata a HÉSZ, TÉKA és TEZIR vonatkozó előírása szerint
- az üzemi és a kapcsolódó fejlesztési terület funkciójának megfelelő környezetrendezés, a telek fásítása a TÉKA 50.§ (1) bekezdése szerint;
- a TEZIR 8.§(2) és (4) bekezdése, valamint 1. melléklete szerint a telek zöldtérfogatának növelése és védőfásítás.

TERVEZÉSI TERÜLET



forrás: google maps

Megközelítés

A telephely megközelítése a településtől délre, a 85. főútról Petőháza és Sopronszécsény között északra leágazó 8523. j. országos közútról lehetséges. A 8523. közút a telephely nyugati határa is egyben, melyen Hegykő település belterülete elérhető. A közút csatlakozás kiépített, nem változik, északi irányban a főbejáratától, egy hátsó gazdasági kapun a silótér közvetlenül megközelíthető.

Meglévő állapot

A tervezési terület Hegykő közigazgatási területén belül, a belterülettől déli irányba helyezkedik el. Egyrészt egy meglévő mezőgazdasági üzemi terület, másrészt az azt körülölelő szántóterületek alkotják. A meglévő telephely körül, északról, keletről és nyugatról szakaszosan elhelyezkedő véderdősáv található. A terület nyugati oldalán a 8523. j. országos közút halad. Minden irányból szántóterületek övezik, az út túloldalán szintén gazdasági telephelyek találhatók. A központi belterülettől cca.400 m-re helyezkedik el.

Beépítés

A telek főbejárata mellett északra a telep központi épülete és a fejőház található. A keleti telekhatárra merőleges, majd a teljes telek hosszában istállók sorakoznak. Az északi telekrészen a hátsó feltáró útra felfűzve a silótér és szemben a tárolóépületek vannak. A tárolók mögött az



TÁJÉPÍTÉSZET

északi véderdő, az istállók mögött a keleti véderdő található. A déli telekrészen a főbejárati út mellett fásított terület van, vele szemben az istállók sora folytatódik. A telep beépítése és a burkolatok és zöldfelületei mintaszerűen rendezett képet mutatnak.



A telep főbejárata a 8523. j. országos közútról (fotó: Müller K.)

Kerítés

A telek a telekhatáron körbekerített, zárt, lábazatos, alumínium-táblás kerítéssel.

Terep

Az építési terület lefolyástalan, sík terület. Felszínivizek kezelése megoldott.

Növényzet

A telken belül jelentős fásszárú növényzet található. Az északi telekhatárnál fekete és fehér nyárok koros példányai alkotna viszonylag zárt véderdőt, a keleti és a nyugati telekhatármenti véderdő növényei fehérakácok. A telek belső területén, a főbejárati kaputól délre feketefenyő telepítés található. A fák a klímaváltozáshoz, a száraz és forró nyarakhoz nehezen alkalmazkodnak, az egyedek jelentős részénél a lombzat erőteljes visszaszáradása figyelhető meg.

A tervezési telkek – hrsz: 024/77, 024/126– meglévő adatai és szabályozási környezete

Két külön helyrajzi számon lévő telket érint a tervezés, a tervezési terület telekösszevonások és telekosztások eredményeként jött létre. A tervezett fejlesztéshez építési övezeti átsorolásra volt szükség.

024/77 hrsz-ú telekterület:	108 130 m ²
Övezeti besorolás:	K- mű – különleges mezőgazdasági üzemerület
Maximális beépíthetőség:	30 %
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Meglévő beépítés területe:	26 846,64 m ² (24,83 %)

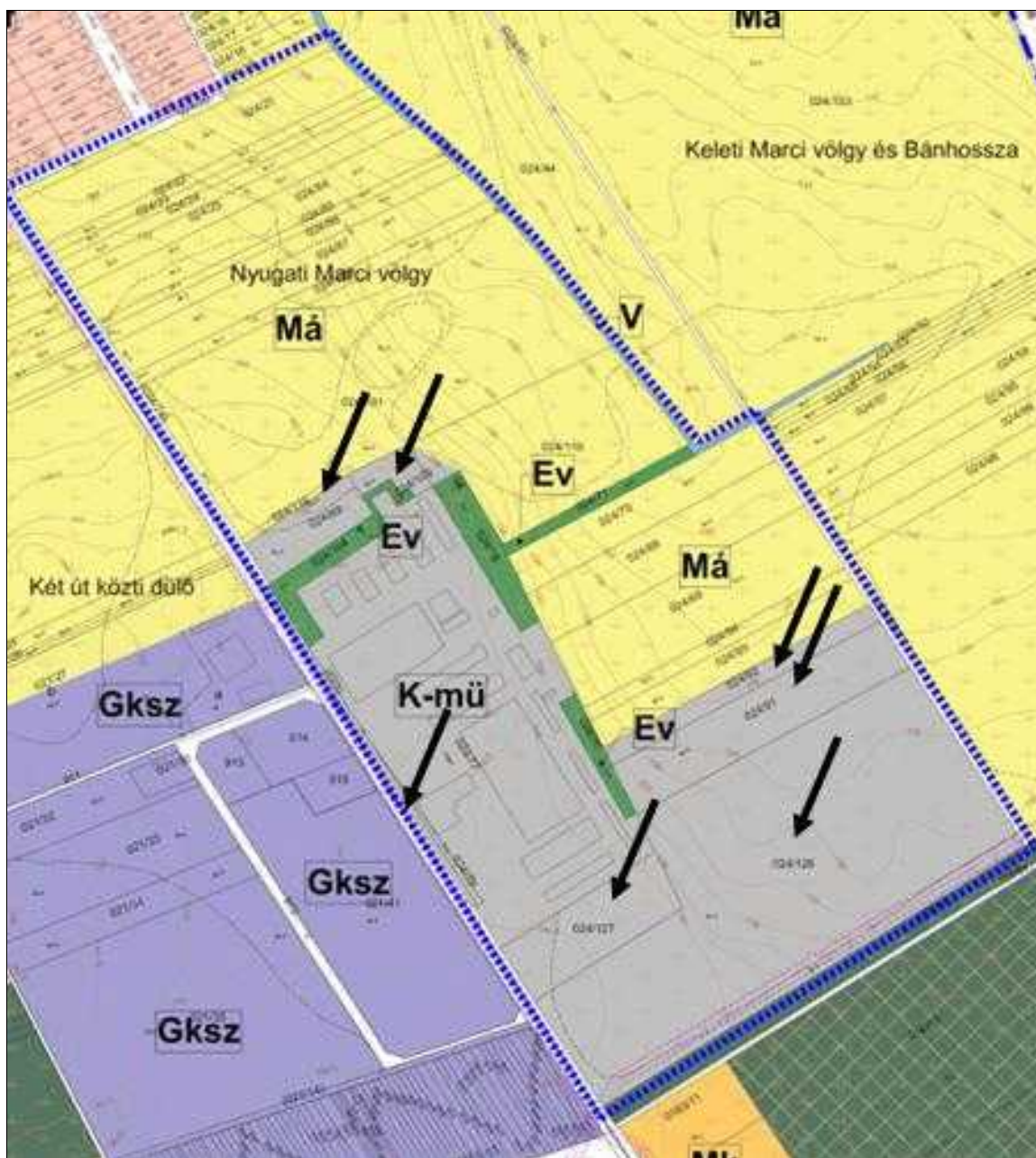


TÁJÉPÍTÉSZET

Meglévő burkolat: 19 989,00 m²
Meglévő zöldfelület: 59 125,64 m², 54,68 % > 50% - megfelel

024/126 hrsz-ú telekterület: 63 327,00 m²
Övezeti besorolás: K- mű – különleges mezőgazdasági üzemerület
Maximális beépíthetőség: 30 %
Minimális zöldfelületi arány: 50 %
Meglévő beépítés területe: -
Meglévő burkolat: -
Meglévő zöldfelület: 63 327,00 m² 100 % > 50% - megfelel

Az érintett ingatlan Hegykő délkeleti külterületén, a 85. főúttól bekötőút mentén található.



Településszerkezeti terv kivonata az építési övezetekkel

TÁJÉPÍTÉS



A főbejárat nagykapuból a főépület és az istállók



A keleti telekhatár előtt sorakozó istállók, a fekete fenyők és a nyugati telekhatár menti véderdő - akácos

TÁJÉPÍTÉSZET

Szomszédos telkek

A tervezési területet északról és keletről véderdők és szántóföldi művelés alá vont területek határolják, délről szántóföld, nyugatról a közút, azontúl mezőgazdasági üzemi területek vannak. A 024/77 telek északi területét beékelődött véderdő (Ev) terület osztja meg.

024/117 hrsz-ú telek: Általános mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású, szántóföldi művelés terület, tervezési területtől északra.



A 024/117 hrsz-ú telek északról nézve a nyárfás véderdővel.

024/76 és 024/78 hrsz-ú telkek: Véderdő (Ev) övezeti besorolású, vegyes erdő terület, jellemzően akácos.



Véderdő a keleti telekhatáron és a mellette található szántóterületek.

024/66 hrsz-ú telek: a tervezési területtől keletre lévő mezőgazdasági út, az úttól keletre általános mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású, szántóföldi művelésű területek találhatók.



TÁJÉPÍTÉSZET

024/65 hrsz-ú telek: a tervezési területtől délre különleges mezőgazdasági üzemi övezet területe található szántóföldi műveléssel.

024/74 hrsz-ú terület: a tervezési terület nyugati határa, 8523. j. országos közút

2001 és 021/55 hrsz-ú telkek: a tervezési terület nyugatra, a közúton túl, gazdasági-szolgáltató (Gksz) övezetbe sorolt ugaron hagyott területek.

914, 915, 946, 949 hrsz-ú telkek: a tervezési terület nyugatra, a közúton túl, gazdasági-szolgáltató (Gksz) övezetbe sorolt üzemi területek.

021/27 hrsz-ú telek: a tervezési terület nyugatra, a közúton túl, gazdasági-szolgáltató (Gksz) övezetbe sorolt üzemi területek.



A 914, 915, 946, 949 hrsz-ú telek az üzemi épületekkel



A 021/27 hrsz-ú telek az üzemi épületekkel

TÁJÖKOLÓGIAI ADOTTSÁGOK

Természeti adottságok (geológiai, domborzati, vízrajzi adottságok, növényzet):

Nagytáj: Kisalföld

Középtáj: Hanság

Közigazgatási határ: Hegykő

Természeti védelem

A tervezési terület országos vagy helyi természetoltalom alatt nem áll. A település északi külterületének egy része a Fertő-Hanság országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természetvédelmi területéhez tartozik.

A tervezési területtől délre a szomszédos Fertőmelléki dombsoron lévő Rongyoserdő Natura 2000, különleges természetmegőrzési területnek és az Országos Ökológiai Hálózathoz is része.

Tájkarakter vizsgálat

A tervezési terület a belterületi határhoz közel húzódó külterület, egységes tájkarakter terület – szántódomináns síksági táj. A terület a Hanság déli szegélyén helyezkedik el. A Hanságot lecsapoló csatorna hálózata a település északi határát érinti, de a tervezési területéhez közel, főleg keletre a csatornahálózatról leválasztott csatornaszakaszok vannak.

Ökológiai állapot: a tervezési terület jó állapotminősítésű terület határán található.

Geológia:

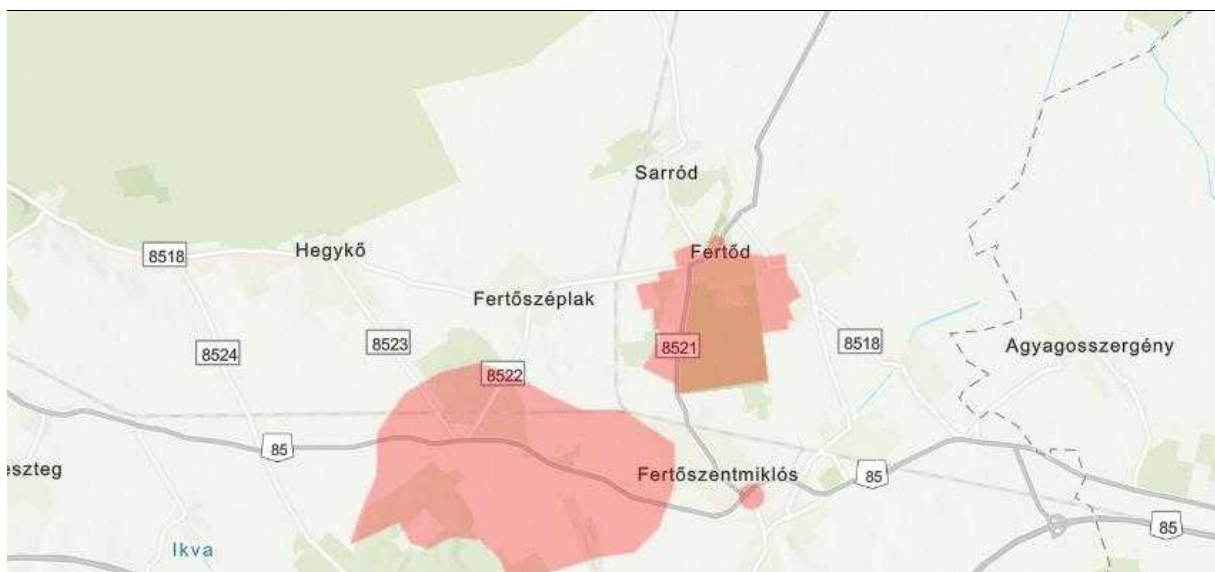
A Hanság a Fertő tó medencéjének folytatása keleti irányban a Duna és a Rába hordalékkúpjai között, alacsonyan fekvő, részben lefolyástalan terület, mélyebb üledékekkel.

Domborzat:

A terület jellemzően sík terület.

Talaj:

A térségben és telken is elsősorban agyag-bemosódásos csernozjom. A tervezési területre a több évszázados egyszintes növényborítottságnak köszönhetően a réti talajfejlődés jellemző.



Vízkereszletvédelmi terület a tervezési területtől távol található
(forrás: <https://geoportal.vizugy.hu/vizkereszletvedelem/index.html>)



TÁJÉPÍTÉS

Vízrajz:

Hegykő település a Duna-részvízgyűjtőhöz tartozik, azon belül pedig a Dráva közvetlen tervezési alegységhez. A tervezési terület az Ócsárdi-patak és a Szőke-árok között helyezkedik el. A területet érintő vízgyűjtő terület hidromorfológiai állapota jó minőségű.

Klimatikus adottságok:

Éghajlata mérsékelt, a napfény és csapadék mennyisége kevés kivétellel minden évben kielégíti a mezőgazdaság igényeit. A hőmérséklet ingadozása kevésbé szélsőséges.

A napsütéses órák száma a területen 2050-2100 óra/év. Az évi középhőmérséklet 9,8-10,7 °C közötti, összességében a terület a Dunántúl délkeleti, melegebb feléhez tartozik. Az évi hőmérséklet maximumát júliusban éri el, értéke átlagosan 20-20,5 °C. A táj területén a hőmérséklet éves eloszlása kiegyenlített. Területének nagy részén 550–600 mm az évi átlagos csapadékösszeg.

Növényzet:

Flórajárás: Eupannonicum

Flóraidék: Arrabonivum

A Hanság lecsapolása után a hordalékúpokon aszályra hajlamos területek alakultak ki. A terület klímazonális társulása a száraz erdős puszta. A löszpusztagyeprekbe mozaikosan ékelődött pusztai cseres tölgyese és mezei juharos tölgyesekkel.



A tervezési területtől délre, beerdősülő gyümölcsös



TÁJÉPÍTÉSZETI TERV

A tervezett beépítés

A 024/77 hrsz-ú telek tervezett adatai

Telekterület:	108 130 m ²
Maximális beépíthetőség:	30 %
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Meglévő beépítés területe:	26 846,64 m ²
Tervezett beépítés területe:	3 677,82 m ²
Beépítés összesen:	30 527,46 m ² (28,23 % < 30 % - megfelel)

Meglévő burkolat területe:	19 989,01 m ²
Tervezett burkolat területe:	1 545,99 m ²
Beépítés összesen:	21 535,18 m ² (19,923 %)

Tervezett zöldfelület: 56 067,36 m², 51,85 % > 50% - megfelel

A 024/126 hrsz-ú telek tervezett adatai

Telekterület:	63 327 m ²
Maximális beépíthetőség:	30 %
Minimális zöldfelületi arány:	50 %
Tervezett beépítés területe:	7 735,00 m ² (12,29 % < 30 % - megfelel)
Tervezett burkolat:	3 542,36 m ² (5,59 %)

Tervezett zöldfelület: 51 999,64 m², 82,11 % > 50% - megfelel

Lásd a mellékletben az TJ-2.0- Zöldfelületi idomtervet

Tájterv

A tervezési terület szántóföldi művelésű mezőgazdasági területbe ágyazott, szakaszosan véderdőkkel határolt a település külterületén. A 024/77 hrsz-ú telken a meglévő fejőházban borjúnevelő kialakítása és a főbejárati nagykaputól délre tervezett szabadon álló épületben fejőház építése tervezett. A fejőház építéséhez a területen lévő fekete fenyők egy részének eltávolítása szükséges. A telken lévő fekete fenyők az elmúlt évek csapadékszegény és légszáraz időjáráshoz nehezen alkalmazkodnak, a lombzat erős visszaszáradása figyelhető meg egyes egyedeknél.

A 024/126 hrsz-ú „üres” telken 2 db kisebb épület (szociálisépület, előtároló épület) és 6 db azonos kialakítású (terménytárolók, géptárolók, műhely, input anyagtároló) szabadon álló épület elhelyezése tervezett.

Kötelező fásítás

Telkek fásítása:

A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. A telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére 300 m²-enként legalább 1 db nagy lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa vagy kertészeti változatának telepítése szükséges a TÉKA 50.§ (1) bekezdésében előírtak szerint.

024/77 hrsz-ú telek fásítási kötelezettsége:

A telek 108 130 m² területű, legkisebb kialakítható zöldfelülete 54 065 m². A zöldfelület árnyékolásához legalább 180 db fára van szükség.

A telken a nyugati telekhatár mentén a meglévő akácok 104 faegyedet számlál.

A tervezett fák száma 95 db a meglévő fakkal együtt 199 db, tehát megfelel az előírásoknak.



TÁJÉPÍTÉSZET

024/126 hrsz-ú telek fásítási kötelezettsége:

A telek 63 327 m² területű, legkisebb kialakítható zöldfelülete 31 663,50 m². A zöldfelület árnyékolásához legalább 106 db fára van szükség.

A telken meglévő fa nem található. A tervezett fák száma 150 db, tehát megfelel az előírásoknak.

Védőfásítás

A tervezett fák magas számát a telekhatárok közelében tervezett fasorok fái (60 db), a védőfásítás adja. A TEZIR 4. melléklete területi indexe elvárja az az agrárterület szomszédságában a védőfásítást.

A telek tervezett növényzetének zöldtérfogata (ZT) és biológiai aktivitásértéke (BAÉ):

ZT számítás a TEZIR 1. melléklete szerint:

- meglévő 104 db fa lombköbmétere:	1 664 m ³
- tervezett 150 db fa lombköbmétere:	225 m ³
- az 56 067,00 m ² extenzív gyepek lombköbmétere:	14 017 m ³
összesen:	15 906 m ³ , a tervezett növényzet

zöldtérfogata.

A zöldfelületre vetített zöldtérfogat aránya: $15\,906 : 56\,067 = 0,2837$

BAÉ számítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint:

A **56 067,00 m²**-en tervezett 150 db fa telepítésével kétszintű növényzet jön létre a telken, melynek a BAÉ-e: **7 349,85 x 0,0006 = 33,64**.

Organizációs terület kijelölésének feltételei

Mivel megmaradó fa nincs a 024/126 hrsz-ú területen, az építőanyagok deponálására korlátozó tényező (favédelmi zóna) nincs, ezért mindkét telek építési anyagának tárolására a 024/126- hrszú telek keleti fele jelölhető ki. Az építőanyag deponálása azonban csak a humuszmentés után, a humuszdepóniától a lehető legtávolabb, koncentráltan tarolható, az építés befejeztével az organizációs terület törmeléktől való teljes mentesítésével.

Tereprendezés

A sík területen a tereprendezése a TÉKA és a HÉSZ terepalakításra vonatkozó előírásainak megfelelően végezhető, a telekhatáron a meglévő terepszintek megtartásával, az épülettől és a burkolatoktól a terep 2-4%-os ellejtésével. A felszíni víz a zöldfelületen belül kialakított mélyterületen belül elszikkasztható, így a növények számára felvehetővé válik.

A meglévő és megmaradó fák környezetében a tereprendezésénél a gyökérvédelmi zóna területén 20 cm-nél mélyebben a talaj nem szedhető le.

Telepítésre javasolt növények

A jó eredés és fenntartható fenntartás érdekében a területre tájhonos növények, valamint honos növények kertészeti változatai és klímaadaptív taxonok telepítése javasolt a TKR. 1. sz. mellékletének telepítésre javasolt növények listája szerint

A biodiverzitás és az esztétikai szempontok együttes figyelembevételével a telepítendő tájhonos növények beültetése mellett javasoljuk, a déli telekhatáron mezsgyénövények ültetését és extenzív gyeppgazdálkodást.

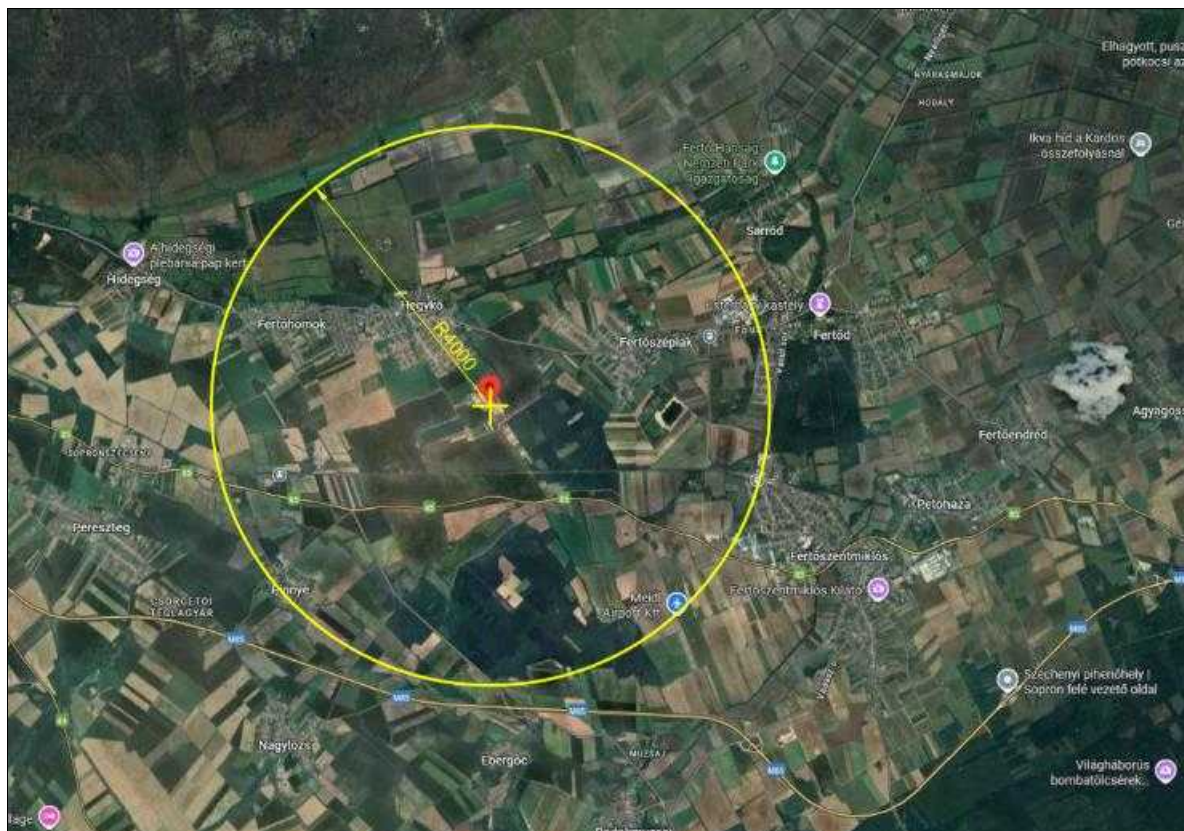
Az építési tevékenység látványhatása a tájra

A tervezési terület körüli 4 km sugarú kör Hegykő és Fertőhonok, valamint Fertőszéplak és Pinnye község teljes bel és külterületének jelentős részét valamint Fertőd és Fertőszentmiklós településének határát is érinti. A tejhasznú szarvasmarha tenyésztés érdekében tervezett üzemterület fejlesztést, a tervezett épületeket a külvilágtól a meglévő véderdők és a tervezett



TÁJÉPÍTÉSZET

védőfásítások vizuálisan elzárják. A telep meglévő épületei is csak itt-ott mutatkoznak a közút felől a kapuk környékén.



A fennálló és várható környezeti konfliktusok

A település külterületi szövetében elhelyezkedő telek kellő távolságra van a belterületről, és a Natura 2000 területektől és az Országos Ökológiai Hálótól. Az igen rendezett üzemterület jelenlegi állapotában fennálló környezeti konfliktus nem ismert és a tervezett épület megépülte után sem várható. Az építés során a por-, zaj és egyéb szennyeződés elkerülésére vonatkozó előírásokat be kell tartani. Az építkezés befejező fázisában a lehető legkorábban el kell végezni a tereprendezést és a terület gyepesítését.

A káros környezeti hatások mérséklését, megszüntetését célzó javaslatok, intézkedések

A területen káros környezeti hatások nem várhatók. A szálló por mérséklésére védőfásítás és mezsgyetelepítés tervezett.

Lásd a mellékletben az TJ-3.0- Tájépítészeti tervet.

A tájba illesztést biztosító növénytelepítés terve

A védőfásítás honos virágos kőrisekből, mezei és korai juharokból, mezei szilből és nagylevelű hársakból tervezett. A mezsgyeterületeken a lombkorona alatt cserjetelepítés (húsos som, kőköny, fagyal, vadrózsa) javasolt a mezei állatok számára élőhelyként, a többszintes zárt lombkorona a szántók por-szennyeződését, a termőföld szélerezésiáját mérsékelheti.

Telepítési előírások

Előkészítés

Növényültetés a beültetendő növények földlabdájának vízzel telítése után kezdhető meg.

Fák telepítése

Fák telepítéséhez 1x1x1 méteres ültetőgödör ásása szükséges. A kármentesítés után termőtalajjal feltöltött kertfelületen humuszban gazdagabb felső talajréteget szükséges külön kezelni a humusz- és tápanyagszegény altalajtól. Később a betemetéskor a feltalaj kerül alulra a gyökerekhez. Alsó réteg fellazítása szükséges. Alaptrágyázáskor az altalaj összekeverendő az összeérett istállótrágyával vagy komposztal. Friss trágya nem megfelelő, mert a gyorsan bomló szervesanyag a gyökerek rothadását okozza! A gödröket az ültetés előtt 3-4 héttel ki kell ásni, így a trágya a talajjal "összeérik". A gödröt vissza kell temetni, hogy ülepedjen és ültetéskor csak a kellő mértékben szükséges kiásni.

A gödörben annyi föld legyen, hogy a beléhelyezett növény gyökérnyaka a talajszintbe, vagy 2-3 cm-rel fölé kerüljön. Az esetleg a gyökérnyak fölé nőtt felesleges mellékgyökereket eltávolítandóak. Ha a földlabdát (szabályosan) a földben lebomló jutazsákba vagy hálóba csomagolták, a csomagolóanyaggal együtt kell a gödörbe tenni, majd kibontani és szétteríteni. Ezután kell betemetni. Ha a földlabda el nem bomló anyagból készült, azt el kell távolítani, hiszen az akadályozná a gyökérfejlődést. Teljes visszatemetés előtt szükséges a növény beöntözése.

Tavaszi ültetéskor (ha száraz a föld ősszel is) a gyökereket még a gödör teljes betemetése előtt 1-2 vödör vízzel kell beiszapolni, s csak utána temetni be teljesen. Földlabdás növények karózásánál nem lehet a karót a törzs közeléhez rakni, mert könnyen megsérthetné a gyökereket. Ilyenkor kettő vagy három karót kell a földlabdán kívülre levetni, és azokhoz rugalmas anyaggal kipányvázni a törzset. A fa törzsét kikötözés előtt körbe kell tekerni jutazsákkal, nehogy a pányva felsértse a kérgét. A földlabdával telepített bokorfa, parkfa méretű fákat, cserjéket általában ültetés után nem kell visszavágni. (8/10-es törzskörméretig) Túlkoros fákat ültetés után a gyökérzettel arányosan vissza kell metszeni



TÁJÉPÍTÉSZET

Ültető gödör mérete: 1,0x 1,0 x1,0 m

A kerterületen az ültető gödör talajának 100 % -os cseréjével, az ültető föld dúsítása komposzttal, marhatrágyával történhet.

A fák 3 oldalról karózni kell 7/210 cm keményfa karókkal, elasztikus rendszerrel történő rögzítéssel, és el kell látni jutaszövetes törzsvédelemmel.

Fenntartási előírások

A zöldfelület vízellátása kerti csapról kézi öntözéssel történik.

lombos fák

február

Fiatal fák koronaalakító metszése az első 10 évben fagymentes időszakban a fajtulajdonságok figyelembe vételével.

március-április

Fiatal fák gyökérnyak körüli tányérjainak felújítása.

Trágyázás a vegetáció kezdete és közepe közötti időszakban. A trágyázással egy időben a fa öntözéséről is gondoskodni kell. A trágyázást 4-5 évente kell megismételni.

5-10 éves kor közötti fa esetén 8-10 kg/m² istállótrágya, vagy 6-8 kg/m² komposztföld, 10 évnél idősebb fák esetében 10-12 kg/m² istállótrágya vagy 5-6 kg/m² komposztföld kijuttatása javasolt.

május

Növényvédelem és tápanyag utánpótlás szükség szerint.

június-szeptember

A fák egészségi állapotának ellenőrzése, beteg, sérült és a korona megfelelő átszellőzését akadályozó ágak, vesszők eltávolítása.

Növényvédelem szükség szerint.

Öntözés május közepétől-szeptember közepéig:

Az ültetést követő 3 évben heti 1 alkalommal 50-70 l víz kijuttatása szükséges, a július-augusztus aszályban legalább heti 2 alkalommal szükséges öntözni.

október-november

A lehullott lomb összeszedése, komposztálás megkezdése.

Lombhullást követően az őszi lemosó permetezés elvégzése.

Száraz vegetációs időszakban a fiatal fák öntözéséről gondoskodni kell.

Új telepítésű lombosfák gondozása: telepítéskor 1,0x1,0mx1,0m méretű ültetőgödör előkészítése, melynek aljába szerves trágya kerüljön. A szabadgyökerű és földlabdás fák ágainak visszametszése is ekkor szükséges, amennyiben azt a faiskolában nem végezték el. Az elültetett fák törzsét a kiszáradástól, napégéstől védeni kell. Ezért u.n. bandázsolással a fa törzsét jutaszövetből, geotextíliából készült csíkokkal javasolt betekerni a törzsnnyaktól a korona kezdetéig. A tő körül az ültetőgödör feletti tányér kialakítására, megtartására figyelni kell, hogy az öntözővíz beszívároghasson a gyökerekhez. A fatányért rendszeresen gyomtalanítani kell, a fa törzsén megjelenő hajtásokat le kell vágni.



TÁJÉPÍTÉS

Virágos- extenzív gyepek – klímaadaptív gyeptájkaszerkesztés

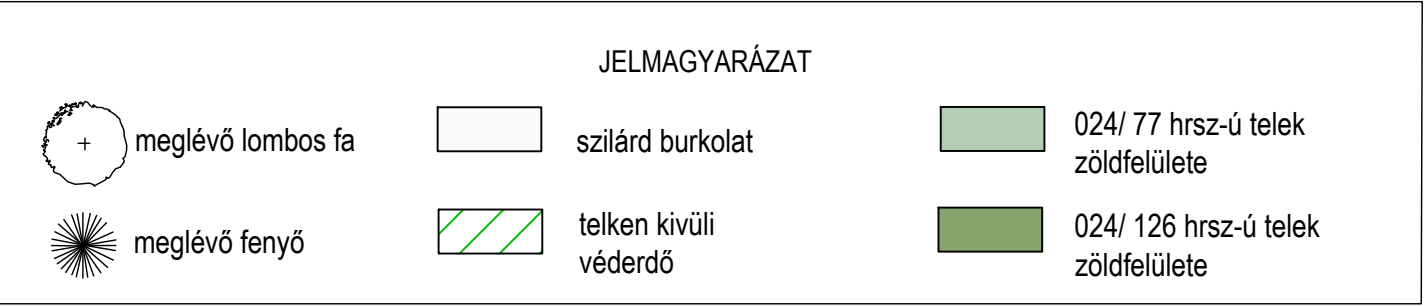
Természetes dinamikának teret engedni – a vetett gyepekben a másodlagos szukcesszió felengedésével, a fűnyírás alkalmak ritkításával, évi kétszeri, háromszori kaszálás bevezetésével.

Tavaszi kaszálás - magértelelés utáni kaszálás - ledarálva helyben hagyható, vagy közvetlen magérés előtt átszállítható újabb vadvirágos gyepek kiválasztott területre. Mozaikos kaszálás javasolt – júniusban a terület 30 %-ának levágása 7-8 cm tömeghagyással, júliusban újabb 30 %-ot kaszálni, majd a nyár végén a maradékot.

Virágos gyepek esetén a magvetés kikelése után, a vetés évében heti 1 öntözés szükséges. Később aszálykor heti 1 öntözéssel fenntartható.

Budapest, 2025. 09. 11.



 $M = 1:1000$



