REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

H E G Y E S H A L O M

N A G Y K Ö Z S É G

TELELPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

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

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2026. október hó

Munkaszám: Rp.I.116-51

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.116-51

H E G Y E S H A L O M

N A G Y K Ö Z S É G

TELELPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes — Településrendezés
településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor — Településrendezés
településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő
.....

Pekkerné Szabó Piroska — Településrendezés, Tájrendezés, környezetalakítás
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező
.....
Tervezői névjegyzék szám: TK 08-0073
Tervezői névjegyzék szám: TT1 08-0073

Ferenczi Huba — Közműrendszer
okl. gépészmérnök
.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253
TV-T-08-0253
TH-T-08-0253

Réder Tibor — Közlekedési szakág
okl. építőmérnök
okl. közlekedésépítő szakmérnök
.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
GYŐR, 2026. október

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

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.116-51

H E G Y E S H A L O M

N A G Y K Ö Z S É G

TELELPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Műszaki leírás

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása, a tervezési feladatok ismertetése.....5
1.1. Előzmények 5
1.2. A tervezési eljárás folyamata.....5
1.3. Tematika.....7
1.4. A tervezési feladat ismertetése, az alternatív megoldások bemutatása 7
1.5. Területrendezési tervi követelmények 9
1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása 10
1.7 A hatályos településrendezési tervek megállapításai.....10
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.....13
3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása 13
3.1. Adottságok, tájföldrajzi jellemzők.....13
3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra.....16
3.3. Épített értékek 16
3.4. Közlekedés és közművesítés.....18
4. A településrendezési terv módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek bemutatása.....18
4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás.....18
4.2. Termőföldvédelem.....19
4.3. Hulladékkezelés 19
4.4. Vízvédelem 19
4.5. Zaj- és rezgésvédelem.....19
4.6. Élővilág: Ember, növény, állat 19
4.7. Táj- és környezetvédelem, települési zöldinfrastruktúra 19
4.8. Közlekedés, közműellátás 19
4.9. Sugárzásvédelem 20
5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések 20

6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, irányuló településtervi intézkedések 20
7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra 20
8. Összefoglaló.....20
9. Terviratok 20

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

1.1. Előzmények

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 122/2026. (VII.23.) határozatában döntést hozott arról, hogy módosíttatja településtervét.

A módosítás célja, hogy a 28 hrsz.-ú (Pozsonyi u. 2.) telek területe településközpont vegyes területbe kerüljön besorolásra a telken működő védőnői szolgálat és fogorvosi rendelő fejlesztése, valamint új rendelők létrehozása érdekében.
Cél, hogy az új övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%-ban, a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 20%-ban, a párkánymagasság 6,0 m-ben kerüljön meghatározásra a terület hosszú távú fejleszthetősége érdekében.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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

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

1.2. A tervezési eljárás folyamata

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

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

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

A nyilatkozók véleménye a következő:

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	**Szükségesnek tartja** a környezeti értékelés elkészítését, továbbá telepítési tanulmányterv csatolását a dokumentációhoz. Az értékelést az alternatívák bemutatása mellett kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre, a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
2.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
3.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	Nem tesz észrevételt, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempont-ból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
5.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	A módosítás erdőt nem érint, ezért nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
8.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
9.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Hatáskör hiányában nem nyilatkozik.
10.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módjukban nyilat-kozni. A módosítással szemben kifogást nem emelnek.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatali Népegészségügyi Főosztály	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	A tervezett módosítás az örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján örökség-védelmi érdeket nem sért, így nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
13.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	A Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.

A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész kérte. Az értékelésben kértek jelen dokumentációba beépítésre kerültek.

1.3. Tematika

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

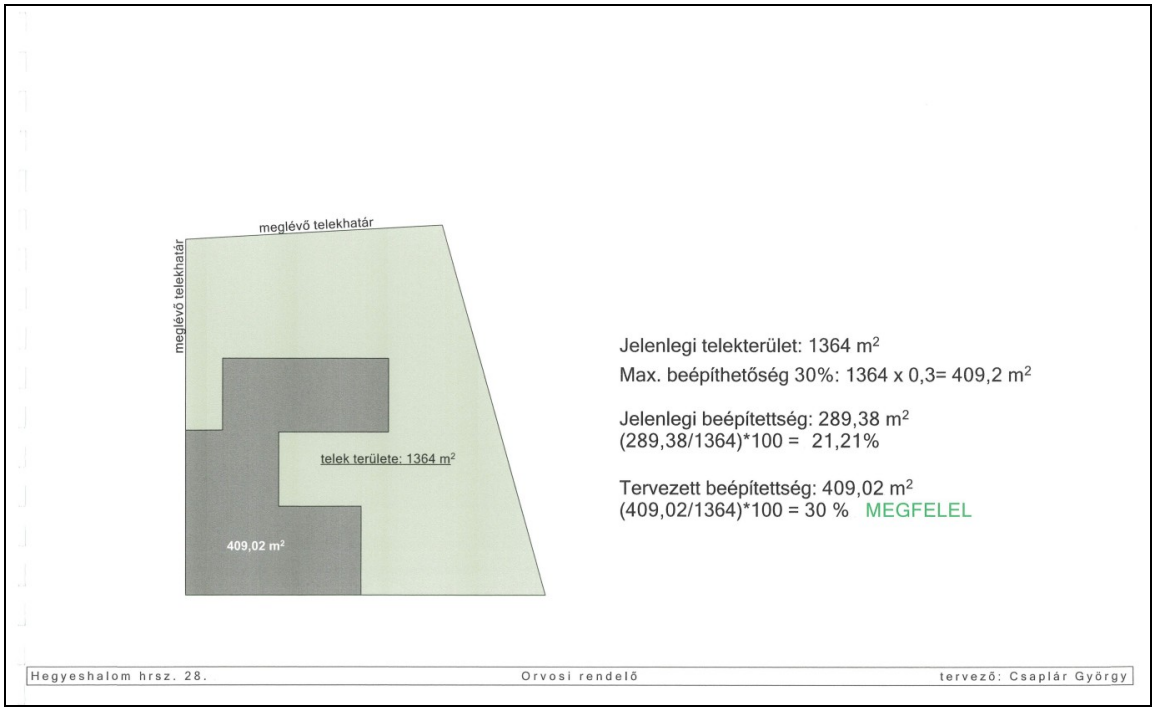
1.4. A tervezési feladat ismertetése, az alternatív megoldások bemutatása

A változtatással érintett területen védőnői szolgálat, fogorvos és a felnőtt 1-es körzet rendelői találhatók. Az önkormányzat jelenleg két új rendelő építését tervezi.

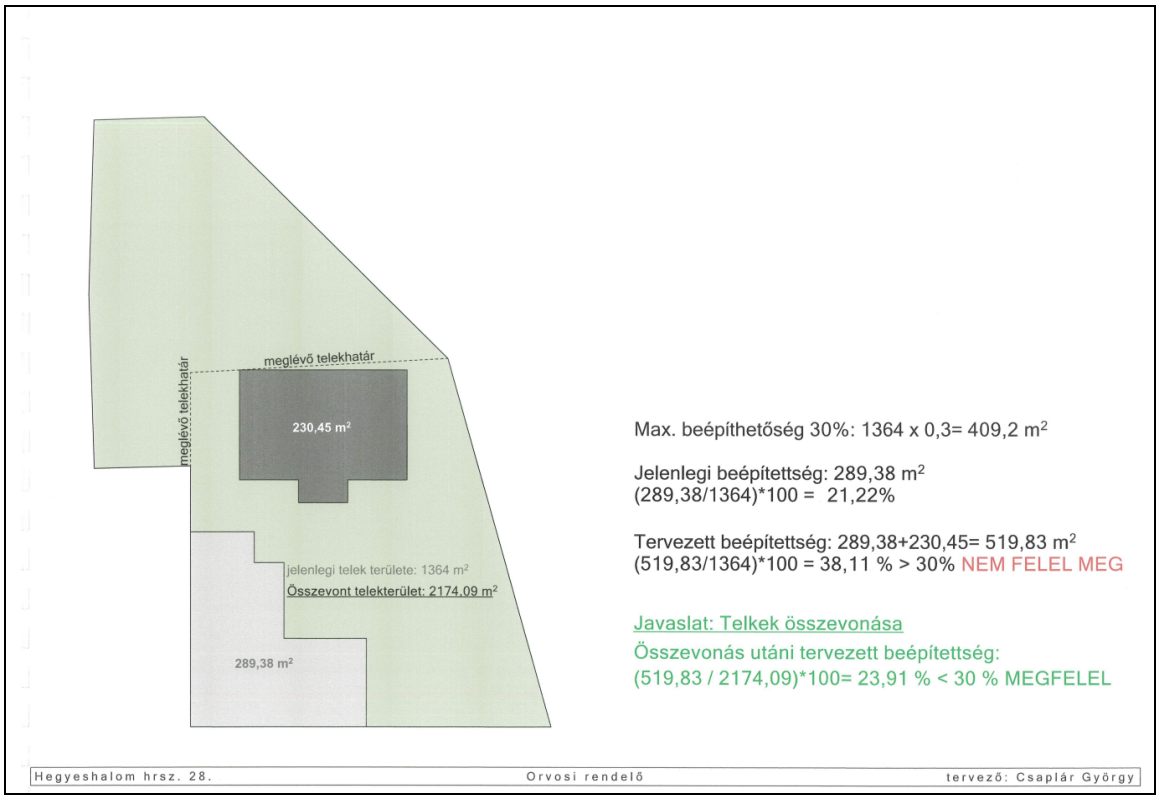
A fejlesztésnek több alternatívája is létezik. Az egyik, hogy mivel a telket 4 oldalról közterület határolja, a telek területének növelésére kerül sor annak érdekében, hogy az előírt 30%-os beépíthetőségbe beleférjen a tervezett bővítés. Mivel ez a megoldás is a rendezési terv módosítását eredményezte volna, az önkormányzat azt a megoldást támogatta, amikor a beépítési százalék kerül növelésre.

A terület beépítésére több vázlatterv is készült. A vázlattervek még elsősorban annak figyelembe vételével készültek, hogy a telek legfeljebb 30%-a építhető be. Amennyiben jelen eljárás során nagyobb beépíthetőséget sikerül rögzíteni, azáltal nem lesz korlátozva a fejlesztés.
Az önkormányzat fentiek okán még nem döntött arról, hogy melyik változatot szeretné megvalósítani.

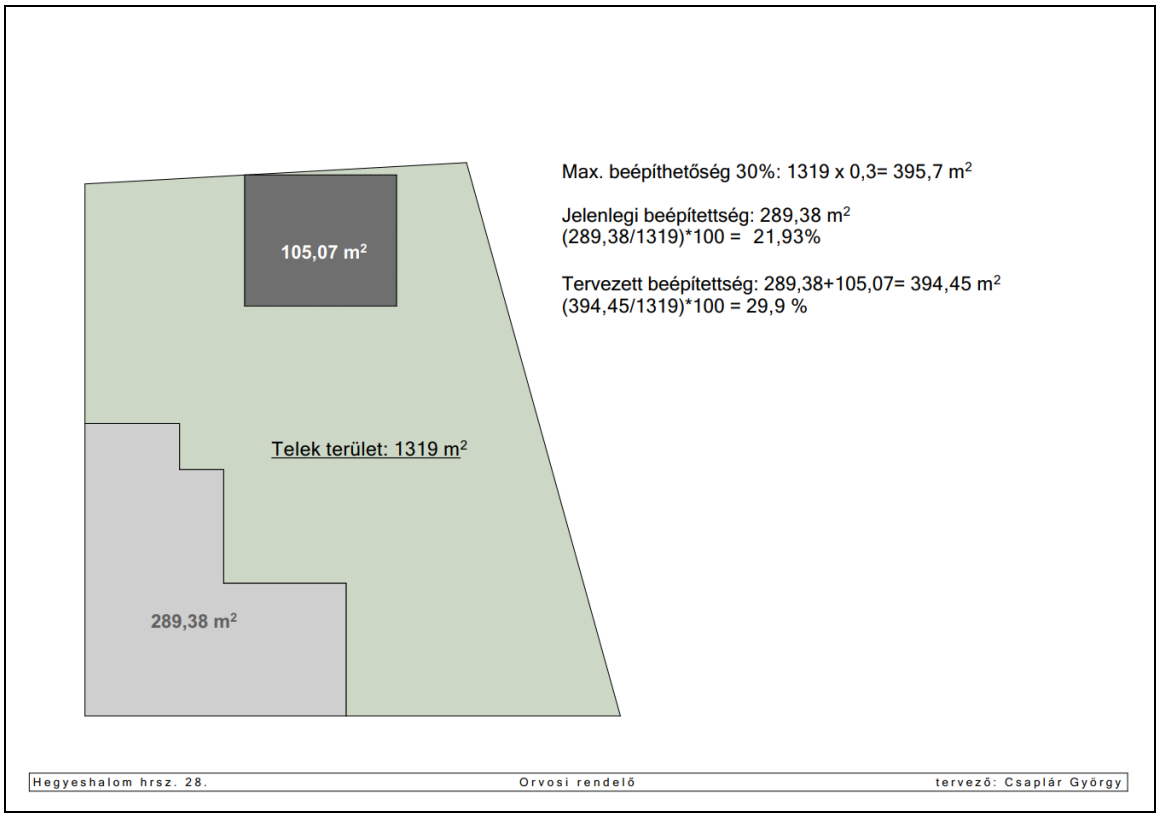
A jelenlegi beépítettség 20% feletti.



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György

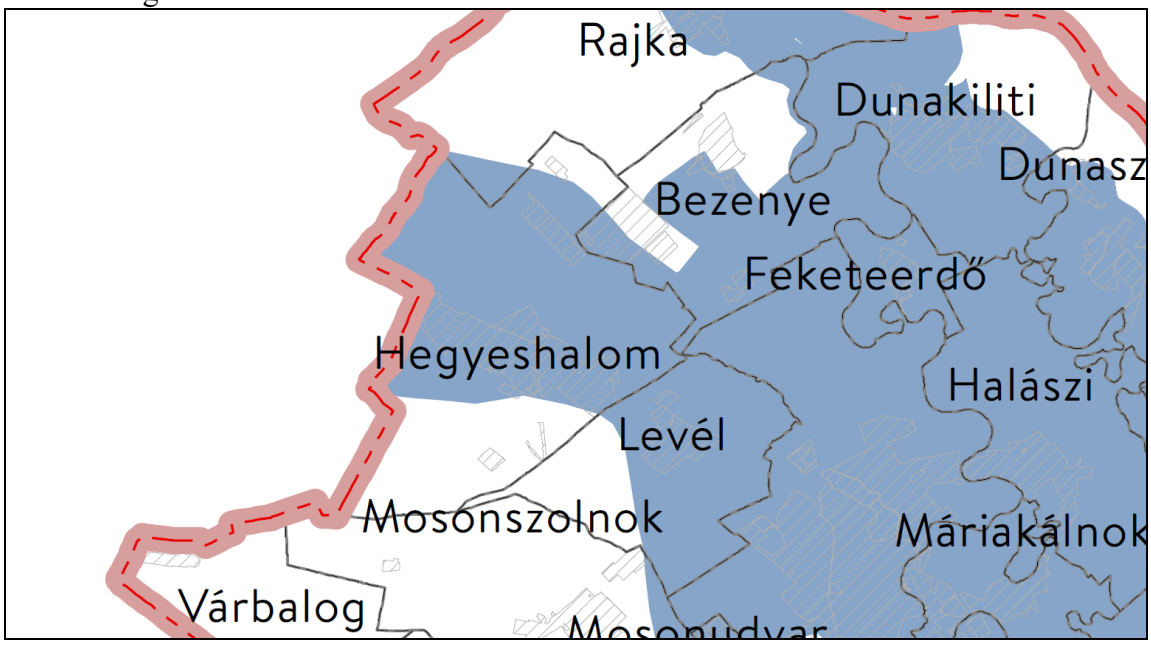


forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György

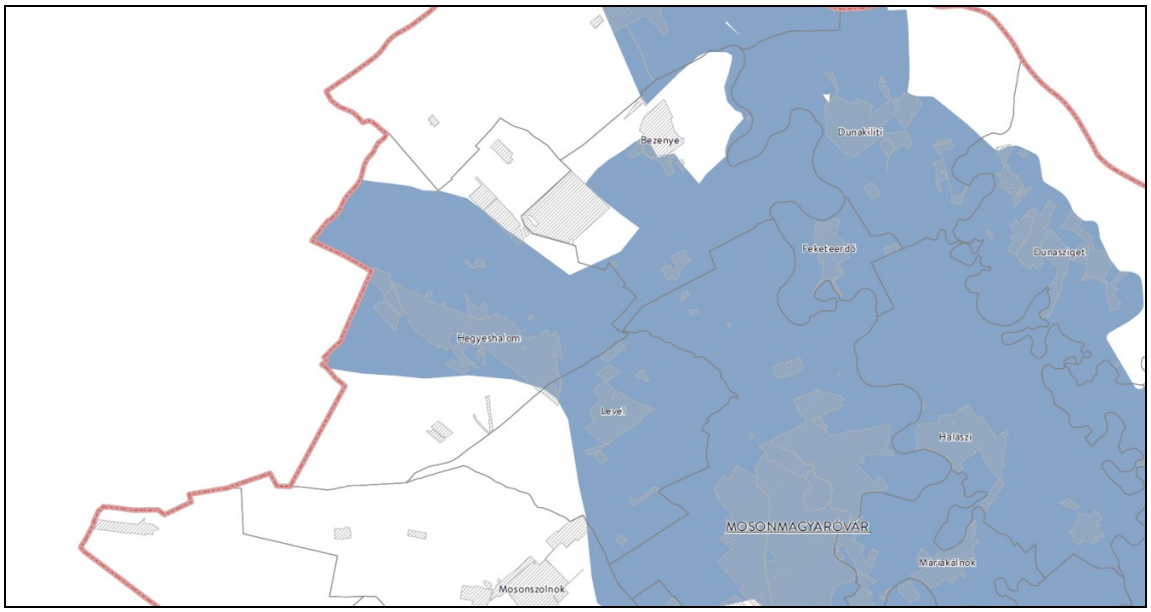
1.5. Területrendezési tervi követelmények

Az eljárás során a területfelhasználás egy telekre, a 28 hrsz.-ú telekre kiterjedően módosul, új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik.
A terület települési térségbe sorolt.
Az övezetek közül a területet az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések, valamint a Vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete

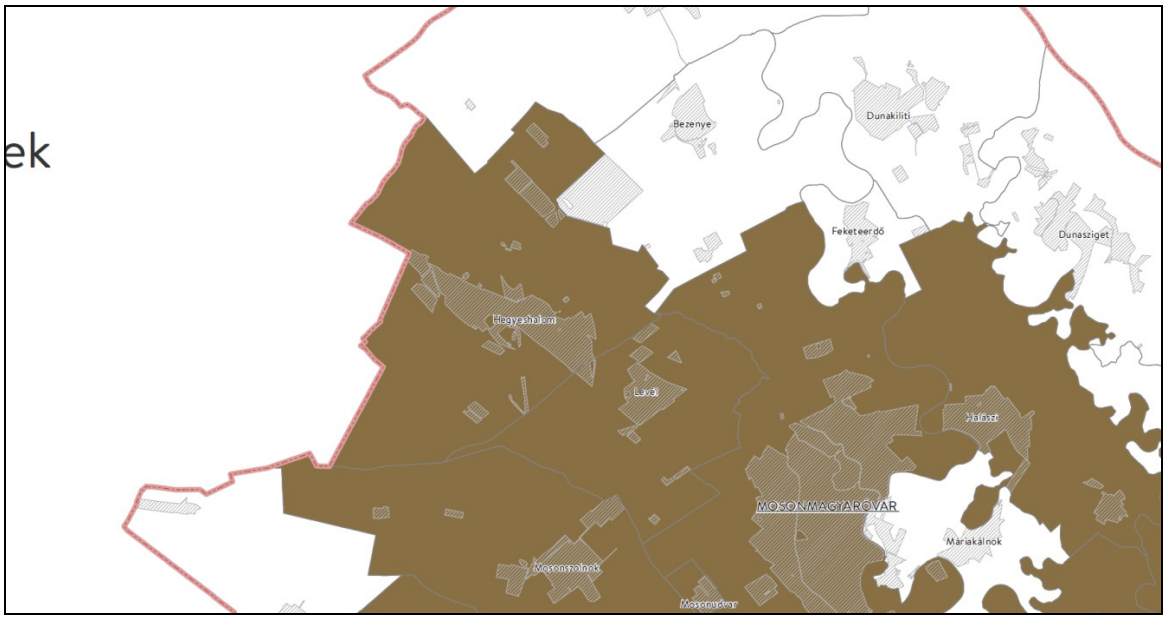


Forrás: MvM rendelet
Kivonat a Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból



Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

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



Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv
Kivonat az „Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések” című tervlapból

Az érintettségek a változásokat nem gátolják, nem akadályozzák.

1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása

Az eljárás során a területfelhasználás egy telekre, a 28 hrsz.-ú telekre kiterjedően módosul lakóterületből vegyes területre, új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, a települési térség területe nem változik.

Az övezetek közül a területet az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések, valamint a Vízminőség-védelmi terület övezete érinti.
Az érintettségek a tervezett változást nem gátolják, nem akadályozzák.

1.7 A hatályos településrendezési tervek megállapításai

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

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

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

2026. évben, Rp.I.116-49 munkaszámon került jóváhagyásra hibajavításos eljárásban módosítás a 11/2026. (X.30.) önkormányzati rendelettel.

Jelen eljárással párhuzamosan partnerségi egyeztetési szakaszban van több területre kiterjedően az Rp.I.116-50 munkaszámú módosítás.

A tervek nem érintik a jelen fejlesztéssel érintett területet.

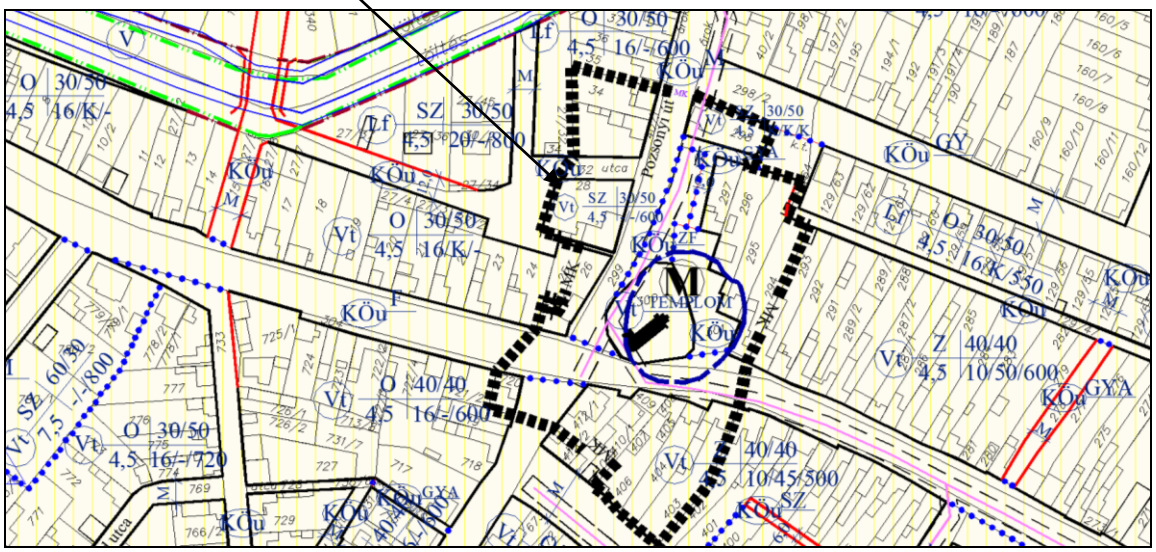
A tervek egységes szerkezetben, a teljes igazgatási területre vonatkozóan készültek el.

A módosítás a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásaival nem ellentétes.

A módosítással érintett területre és környezetére vonatkozóan előzőek alapján hatályosnak szabályozási tervet illetően az Rp.I.116-49 munkaszámú, településfejlesztési tervet illetően az Rp.I.116-47 munkaszámú településtervben rögzítettek tekintendők.

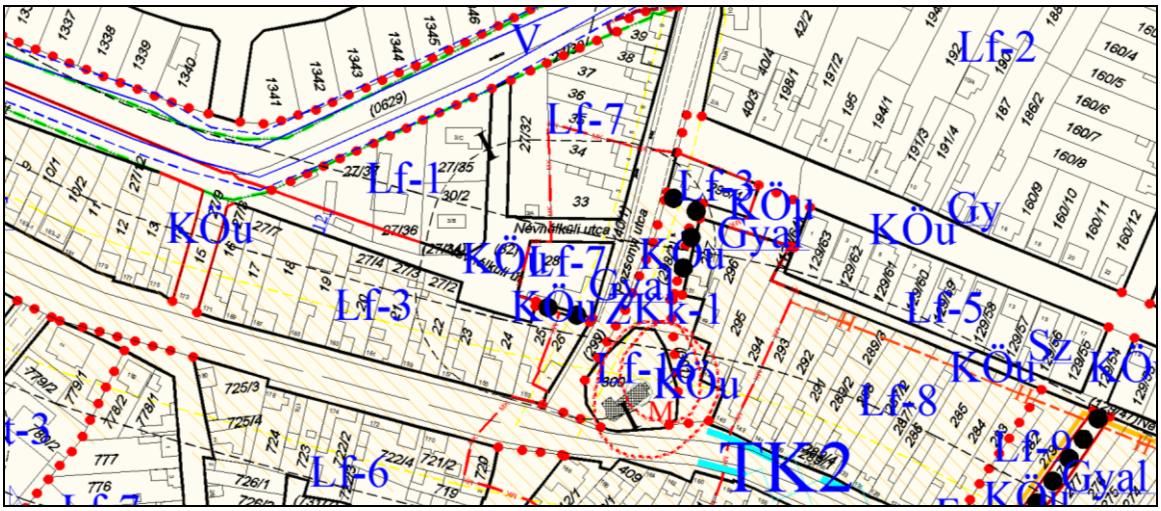
A módosítással érintett terület

Az új településterv hatályba lépéséig a helyi építési szabályzat vegyes területbe sorolta a jelen módosítással érintett területet.



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

Az új településterv készítésekor a vegyes területek többsége lakóterületbe került visszasorolásra, így a Pozsonyi utcai terület is. Az övezeti előírások nem lettek akkor megváltoztatva a hatályos tervi előírásokhoz viszonyítva (az Lf-7 övezetben: -/-/600/30/50/4,5 – alakítható telek szélessége/mélysége/területe/beépíthetőség/zöldfelület minimuma/épületmagasság).



Kivonat a hatályos Szabályozási terv című, SZ-J jelű,
Rp.I.116-49 munkaszámú tervlapból



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

A helyi építési szabályzat szerint:

(7) Lakó- és vegyes területfelhasználású övezet saroktelkén épület a következők szerint helyezhető el:

a) **az előkert kialakult a már kialakult beépítésű telektömbben**, 3,0 m a nem kialakult beépítésű telektömbben, **0 m abban az esetben, amennyiben a saroktelket gyalogút határolja és az építési hely a közterülettel határos**.

b) az oldalkert 0 méter a beépítési oldallal azonos telekhatártól mérten, 4,0 m a beépítési oldallal nem megegyező telekhatártól mérten oldalhatáron álló beépítés, 3,0 m szabadon álló beépítés esetén.

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

A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész kérte.

A módosítás célja, hogy a 28 hrsz.-ú (Pozsonyi u. 2.) telek területe településközpont vegyes területbe kerüljön besorolásra a telken működő védőnői szolgálat és fogorvosi rendelő fejlesztése, valamint új rendelők létrehozása érdekében.
Cél, hogy az új övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%-ban, a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 20%-ban, a párkánymagasság 6,0 m-ben kerüljön meghatározásra a terület hosszú távú fejleszthetősége érdekében.

3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása

3.1. Adottságok, tájföldrajzi jellemzők

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

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

Földtani adottságok
A terület földtanilag a Kisalföld süllyedő medencéjébe épült dunai hordalékkúp D-i lejtővidéke. Felszínét ÉNy-on jelenkori folyóvízi iszap, a Lajta két oldalán folyóvízi kavics, attól D-re és DK-re iszapos-löszös üledéktakaró borítja.
A mélyebb rétegek 50-200 m-es mélységig jó víztározó folyóvízi iszapos-homokos-kavicsos rétegekből állnak.
A táj alkalmas lenne 80°C hőmérsékletű víz feltárására.
A területen, Hegyeshalom környékén betonozáshoz és építkezéshez használható kavics van jelentős kitermelhető mennyiségben.

Éghajlat
Mérsékelten hűvös és száraz éghajlatú vidék. A napsütéses órák száma évente 1900, nyáron 760-770, télen 180 óra körüli.
Az évi átlagos hőmérséklet 10°C, a fagymentes időszak hossza általában 182-185 nap.
Az évi csapadékösszeg 580-600 m. A hótakarós téli napok átlagos száma 40-45 nap.
Az aridítási index 1,20.
Uralkodó szél az ÉNy-i irányú, átlagos szélsebesség 3,0-3,2 m/s.
A kistáj a kevésbé hő és vízigényes kultúrák termesztésére alkalmas.

Vízrajz
A táj nagyobb része a Mosoni-Duna vízgyűjtő területe. Nagyobb vízfolyás többek között a Lajta és bal parti csatornája, amely Hegyeshalom területét is érinti. A Lajtában augusztusban csak a kis vízhozamokra lehet számítani. Árvíz általában tavasszal és nyár elején van, amit a Lajta bal-parti csatornával megosztva vezet a Mosoni-Dunába.
A talajvíz mélysége ÉNy-on 5-6 m, kémiai jellege kalcium-hidrogénkarbonátos lágy víz.
A rétegvizeket a mélységi kavicsos víztartók tárolják. A talaj és rétegvizekből korlátlan felszín alatti vízkészlet áll rendelkezésre. A terület az ország más tájai számára is vízbázisnak számítható, ezért a víz elszennyeződésének megakadályozására fokozott védekezés szükséges.

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

Talajok
A magasabb térszínek löszös üledéken képződött talajtípusa a vályog mechanikai összetételű, kedvező víz- és tápanyag-gazdálkodású, igen jó termékenységű alföldi mészlepedékes csernozjom. Ezen a talajtípuson belül jelentős annak a változatnak a részaránya (Hegyeshalom térsége), amelyben a felszín közeli kavicsréteg megjelenése lerontja a talajszelvény egészének a vízgazdálkodását és ezáltal a termékenységét.
A Lajta öntésen réti öntözés- és réti talajképződmények találhatók. Mechanikai összetételük és szervesanyag-tartalmuk szerint változó vízgazdálkodásúak.
A mezőgazdasági területeken meliorációs beavatkozások nem történtek. A mezőgazdasági területeken a termőréteg sekély, a viszonylag vékony humuszréteg alatt több száz méter vastag összefüggő kavicstakaró van, ezért a talajok gyenge termőképességűek.
Nagyobb erdőterületek a település beépített területétől észak-keletre találhatók, elsősorban a Lajta ágait kísérik. Az erdők elsődlegesen gazdasági és védelmi rendeltetésűek. Cél a településközeli erdők parkerdővé fejlesztése.
A belterülettől, az autópályától dél-nyugatra eső területeket mezővédő erdősávok rendszere védi az erős szelek deflációs hatásától és a túlzott mértékű kiszáradástól.
A művelésből kivett területek között jelentős nagyságban szerepel a HEKA kavicsbányája, illetve a bányászat nyomán kialakult mintegy 100 ha nagyságú vízfelület.
A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Lajta folyó ágrendszere (főág, jobb parti csatorna, bal parti csatorna).
A Lajta jobb parti csatorna ökológiai célú vízpótlást kap Hegyeshalom térségében, 200 l/s értékkel. A betáplált vízzel frissítik a Stettni tavat. A csatorna alsó részén horgászvizet táplál, szerepe van a vármegyei csatorna szennyvizeinek felhígításában is.
A Lajta folyó kisvízi vízkészlete teljesen lekötött, ez időszakban újabb célokra a folyóból való vízhasználatra nem lehet számítani.

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

Nagyobb erdőterületek a település beépített területétől észak-keletre találhatók, elsősorban a Lajta ágait kísérik. Az erdők elsődlegesen gazdasági és védelmi rendeltetésűek. Cél: a településközeli erdők parkerdővé fejlesztése.
A belterülettől, az autópályától dél-nyugatra eső területeket mezővédő erdősávok rendszere védi az erős szelek deflációs hatásától és a túlzott mértékű kiszáradástól.

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

A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Lajta folyó ágrendszere (főág, jobb parti csatorna, bal parti csatorna).
A Lajta jobb parti csatorna ökológiai célú vízpótlást kap Hegyeshalom térségében, 200 l/s értékkel. A betáplált vízzel frissítik a Stettni tavat. A csatorna alsó részén horgászvizet táplál, szerepe van a vármegyei csatorna szennyvizeinek felhígításában is.
A Lajta folyó kisvízi vízkészlete teljesen lekötött, ez időszakban újabb célokra a folyóból való vízhasználatra nem lehet számítani.
A Lajta főág és a bal parti csatorna közötti terület árvízi szükségtározó, ezért ezt a területet nem lehet beépíteni.

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

Vízfelületek közül álló és folyóvizek is találhatók a község területén.
Az állóvizek mindegyike mesterséges képződmény, kavicsbányászat vagy töltésépítési anyagnyerés eredményeképpen jött létre.
Ebből következően a területek kijelölésénél a gazdasági, műszaki szempontok voltak az elsődlegesek, az üdülési hasznosíthatóság szempontjait nem vették figyelembe.

Helyi jelentőségű, a település lakóinak zöldfelületi igényét elégíti ki a Stettni tó vízfelülete és a köréje kialakított közpark.
Mérete következtében ugyancsak helyi jelentőségű lehet – elsősorban közösségi felhasználással – a szennyvíztisztító telep és a belterület közötti, a felhagyott anyagnyerőhelyen létrejött vízfelület.

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

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

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

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

A folyóvizek közé a Lajta folyó és ágrendszere tartozik. A Lajta főág és a bal parti csatorna árvízvédelmi töltések közé szorított, ezért a vízfolyást kísérő növényzet a vízpartokról hiányzik.
A Lajta folyó vízminőségét az Ausztriából jövő szennyezőanyagok negatívan befolyásolják, ezért a víz fürdésre nem alkalmas.
A víz és az erdő szerencsés és kedvező találkozása tapasztalható a Malom-sziget nyugati részén, a volt malom környékén.
Ez a terület azonban kicsi, terhelhetősége csekély, ezért csak nagyon korlátozott mértékű, kis jelentőségű az üdülési értéke.

3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területet védett és védelemre tervezett területek nem érintik.
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás biológiai aktivitásérték pótlást nem igényel.

3.3. Az épített környezet vizsgálata, örökségi értékek

A változtatással érintett terület a műemléki védettségű római katolikus templom műemléki környezetébe tartozik. A telek saroktelek, egy oldalról gyalogút, három oldalról pedig közút határolja.

A tervezett változtatás a helyi védett értékeket nem érinti, a műemléki védelem alatt álló római katolikus templomra nem lesz hatással.

A Pozsonyi utca felől előkert nélküli a beépítés, a gyalogút felől sem kell elhagyni helyet a beépítés során. A névnélküli utcák közül az északi oldalitól **javasolt oldalkerti méretet tartani** (előkertnek minősül onnan is), **vagyis legalább 4 métert**. Ez megegyezik a vázlattervvel, ahol 5 méter az elhagyott terület. Ezen a területen, vagyis telken belül parkolók kialakítottak (nincs kerítés) és továbbiak kialakítása tervezett.



Az orvosi rendelő épülete a Pozsonyi utca felől, Regioplan Kft. 2026.10.



Az orvosi rendelő épülete nyugati irányból, Regioplan Kft. 2026.10.



Forrás: Qgis, tervezési alaptérkép

3.4. Közlekedés és közművesítés

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

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

A település meglévő belső utcahálózatáról az érintett telek kiszolgálható. A telek feltárása a Pozsonyi utcáról nyíló, közel 12 méter széles útról történik, mely mentén parkolókat alakítottak ki telken belül. A telek megfelelően megközelíthető. Szükség szerint további parkolóállások a telek nyugati oldalhatára mentén is kialakíthatóak.

Közműellátás
Az érintett telek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni. Mérhető mennyiségű többletfogyasztás nem várható.

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

A módosítás során a Pozsonyi u. 2 hsz.-ú, 28-as hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerül besorolásra. A beépíthetőség maximális értéke 60%-ban, a zöldfelület minimuma 20%-ban, a párkány- és épületmagasság 6,0 m-ben kerül megállapításra.

A tervezett fejlesztés környezeti hatásai

4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás

A telekbelső beépítésének nem várható kedvezőtlen hatása az épített környezetre. Amennyiben a jelenlegi rendelő is átépítésre kerülne akként, hogy épületmagassága növekedne, az várhatóan nem jelentene jelentős kedvezőtlen hatást környezetére.

4.2. Termőföldvédelem

A módosítás termőföldet nem érint, arra nem lesz hatással.

4.3. Hulladékkezelés

A változtatás hatására a keletkező hulladék minősége és mennyisége mérhető mértékben nem fog változni. A településen összegyűjtött hulladék elszállításának kialakult rendjén, a kiépített szállítási útvonalon jelen tervkészítés miatt nem szükséges változtatni.

4.4. Vízvédelem

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

4.5. Zaj- és rezgésvédelem

A területen új rendelők építése esetén jelentős forgalmi terhelés nem várható, így jelentős környezeti hatást nem fog eredményezni a tervezett módosítás.

4.6. Élővilág: Ember, növény, állat

A területen új rendelők építésével az ellátási körzetbe tartozók számára nyújtható magasabb fokú egészségügyi ellátás, így annak pozitív hatása várható.

4.7. Táj- és környezetvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett terület rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A területet védett és védelemre tervezett területek nem érintik. A módosítás alá vont terület a települési zöldinfrastruktúrát nem érinti, arra hatással nem lesz.

4.8. Közlekedés, közműellátás

A területen új rendelők építése esetén rendelési időben növekedhet a forgalom a telek környezetében. Olyan mennyiségű többlet, mely forgalomtechnikai beavatkozást igényelne, nem várható. A meglévő parkolóállások száma növelhető a telek északi és nyugati oldala mentén is.

Az érintett telek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni. Mérhető mennyiségű többletfogyasztás nem várható.

4.9. Sugárzásvédelem

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

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

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

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

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

7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

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

8. Összefoglaló

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

9. Terviratok

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

1. Képviselő-testületi döntés a tervezés megindításáról

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

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

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

122/2026. (VII.23.) önkormányzati határozat

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület dönt arról, hogy az alábbi témában a fejlesztési terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását megindítja a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. (9022 Győr, Újkapu u. 13. képviseli: Kalmár Ágnes ügyvezető) által, egyszerűsített egyeztetési eljárásban, (Rp.I.116-51) az alábbi tárgyban:

Hegyeshalom Nagyközség fejlesztési tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. Hegyeshalom 28 hrsz-ú (Pozsonyi u. 2.) telken működő védőnői szolgálta és fogorvosi rendelő fejlesztés, új rendelők létrehozás érdekében a területet lakóterületből, településközpont vegyes területbe (Vt) szükséges átsorolni a fejlesztési terven, a szabályozási terven új településközpont vegyes övezetet kell rögzíteni (a meglévő Lf-7 övezet helyett, melyben az egészségügyi szolgáltatások, rendeltetések elhelyezhetők), a HÉSZ-ben, és a fejlesztés érdekében az intenzívebb beépítési paraméterek rögzíteni szükséges (beépítési százalék 60%, minimális zöldfelület 20%, párkánymagasság 6m)

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület egyúttal jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező, a tervezett módosítás tartalmát meghatározó önkormányzati főépítészi feljegyzést. (1. melléklet)

A partnerségi egyeztetés szabályaira a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének helyi szabályairól szóló 3/2023. (III.24.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési tervek módosítása során teljes jogkörrel eljárjon.

Felelős: Szőke László polgármester
Határidő: 30 nap és folyamatos

Szőke László sk.
polgármester

Wiegerné Mészáros Erika sk.
jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítő:

Fekete Tamás sk.
képviselő

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

1

1. melléklet

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő Testületének
122/2026. (VII.23.) önkormányzati határozatához

Tartalom meghatározás Hegyeshalom Nagyközség településrendezési terveinek módosításához
Rp.I. 116-51 munkaszámú eljárás
A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Módosítási feladat:

- Hegyeshalom 28 hrsz-ú (Pozsonyi u. 2.) telken működő védőnői szolgálta és fogorvosi rendelő fejlesztés, új rendelők létrehozás érdekében a területet lakóterületből, Lf-7 övezetből településközpont vegyes területbe (Vt) szükséges átsorolni, annak új övezetét rögzíteni (melyben az egészségügyi szolgáltatások, rendeltetések elhelyezhetők) a HÉSZ-ben, és a fejlesztés érdekében az intenzívebb beépítési paraméterek rögzíteni szükséges (beépítési százalék 60%, minimális zöldfelület 20%, párkánymagasság 6m)

- A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

- A módosítás érinti Hegyeshalom Nagyközség fejlesztési tervét, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással** folytatandó le.

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

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	**Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?**
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elkészítendő.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható.

2

1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő.
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elhagyható.
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő.
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő.
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elkészítendő.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elkészítendő.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

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

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	**Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?**
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő.
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő.
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő.

3

3.6.	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható.
3.10.	Környezeti értékelés	Elhagyható.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket. A biológiai aktivitásérték számítása elhagyható, mert nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Győr, 2026. július 8.

Szabó Lilla
önkormányzati főépítész

2. A környezeti értékelés egyeztetésének iratai

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szőke László úr részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/01186-2/2026.
Ügyintéző: Millei Alíz
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: H1/2379-5/2026.

Hivatali kapun

Tárgy: Hegyeshalom Nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I. 116-51) egyszerűsített eljárásban – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodához (a továbbiakban: Állami Főépítészi Iroda) hivatali kapu útján, 2026. október 6-án érkezett a Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) „Hegyeshalom Nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I. 116-51) – Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése" elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új. R.) 60. §. (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint **az Állami Főépítészi Iroda**

a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

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

- A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján megállapítható, hogy a terv, illetve program jelentős mértékben módosíthatja a területen egyidejűleg tartózkodók számát, ezáltal a tervezési területen kívül eső területek forgalmát is befolyásolhatja; hiszen a kisvárosias lakóterület övezet módosításánál, a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének emelkedésével megnőhet a tervezett épületekben kialakítható összes hasznos alapterület mértéke, kialakítható rendeltetési egységek száma, az adott területen egyszerre

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

tartózkodók száma, így a környező közlekedési területeken és a településrész egészén is nagyobb forgalommal lehet számolni. A tervezett módosítás így olyan környezeti változásokat idézhet elő, amely az emberi egészségre, környezetre kockázatot jelent.

- (2. melléklet 2. g) pont) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
  - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel);
  - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
    3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
    3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
    3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására,
    3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak,
    3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
    3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

Az Állami Főépítészi Iroda a módosítás vonatkozásában szükségesnek tartja az új R. szerinti telepítési tanulmányterv csatolását a záró véleményezési dokumentációhoz, hiszen a telepítési tanulmányterv a településterv módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztéssel, módosítással érintett terület bemutatása érdekében készül.

Az új R. 60. § (3) bekezdése alapján ha rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

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

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

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

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

2

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:
a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és **helyi**), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot
b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:
ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,
bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, **az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat;** környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján **szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként**, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.
c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.
2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések
a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,
b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.
2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.
2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.
2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A fentiek alapján az Állami Főépítészi Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, **kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni**.
Az Állami Főépítészi Iroda az alábbiakra hívja fel az Önkormányzat figyelmét:
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 3.§ (1) bekezdés alapján:
Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell
a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
b) a szükséges minimum elvét,
c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,

3

d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,
g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
h) a hazai ellátásbiztonság elvét,
i) a digitalizáció elvét,
j) a szabályozó felelősségének elvét.

Az Állami Főépítészi Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:
A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**).
A TÉKA 135. § (4) bekezdése alapján **e rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél**, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.
Továbbá a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján az e rendelkezés hatálybalépésekor **folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során** a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

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

A Méptv. 229. §-a [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések] az alábbiakról rendelkezik:
(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti **barnamezős területek** nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania. A nyilvántartás felállításáig a települési önkormányzat a barnamezős területtel kapcsolatos 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az országos barnamezős kataszertől függetlenül, a 16. § 4. pontja szerinti barnamezős terület fogalom alapján állítja ki.
(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítészek és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítész esetén az illetékességi területük, ingatlantulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. A barnamezős területek lehatárolása és későbbi hasznosíthatósága érdekében az érintett hatóságok kötelesek – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

4

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

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

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

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

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából,

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.10.09 07:57:13
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Szabó Ádám

Szabó Ádám
állami főépítész

5

Aláíró: GYMSVKH dr. Turbók Adrienn (2026.10.09. 13:25:

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Szőke László úr részére
polgármester
Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata

hivatali kapu útján

Iktatószám: GY/NEF/00961-2/2026.
Ügyintéző: Sárköziné Sostarics Katalin
Telefonszám: (96) 896-274
Hiv. szám: H1/2379-5/2026

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-51) – környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése – egyszerűsített eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából:

osztályvezető h.

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

Dr. Baticz Orsolya - 2026.10.12. 13:40:3

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szőke László polgármester
részére

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/06741-2/2026.
Ügyintéző:	Farkas Friderika
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	H1/2379-5/2026

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

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

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető

Melléklet: –
Kapja:
1. Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

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

Aláíró: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Szemerits Attila (2026.10.12. 08:11:21)

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Szőke László Úr részére
Polgármester

Hegyeshalom Önkormányzata

Iktatószám: GY/37/01927-2/2026.
Ügyintéző: Pótiné Lipcsei Annamária
Telefonszám: (96) 795-624
Hivatkozási szám: H1/2379-5/2026

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (RP.I.116-51)

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A Kormányhivatal Hegyeshalom településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából

Szemerits Attila
osztályvezető

Agrárügyi Főosztály
Növény-és Talajvédelmi Osztály
Levelezési cím: 9028 Győr, Arató u.5. Postafiók :9002 Győr Pf.415. Telefon: +36 (96) 896-070
E-mail: noveny@gyor.gov.hu – KRID: 542137302 Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ÉDUVIZIG
ÉSZAK-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG GYŐR

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2026.10.12 14:01 Németh József

IGAZGATÓ

Dátum:
2026.10.12.

Címzett hivatkozási száma:
H1/2379-5/2026

Iktatószám:
045438-0006/2026

Előadó:
Ruttmayer Nikoletta

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-51) - Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Melléklet: -

Szőke László részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat
Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

Tisztelettel:

Németh József
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

1

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

Aláíró: GYMSKH Pulai Judit Osztályvezető (2026.10.15. 06:42:50)

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/64/04876-2/2026.
Ügyintéző: Antal László
Telefonszám: +36 (96) 896-325
Hivatkozási szám: H1/2379-5/2026

Hegyeshalom Nagyközség Polgármestere

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222
Hivatali kapu útján

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (**a továbbiakban: Kormányhivatal**) Hegyeshalom Nagyközség településterv (munkaszám: Rp.1.116-51) módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

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

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

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

Kelt: Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Pulai Judit
osztályvezető

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

Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Támis Norbert
2026.10.15 09:36:45

VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szőke László
polgármester úr részére

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Iktatószám: VA/AF-EO/ 6311-2/2026.
Ügyintéző: Szatmári Gabriella
Telefonszám:(06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: H1/2379-5/2026
Melléklet: -

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp.I.116-51) – Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.
A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

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

Támis Norbert
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641
E-mail: erdeszet@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Ügyfélfogadás: hétfőnként 9^{00}-12^{00}, 13^{00}-16^{00}

FERTŐ-HANSÁG
- NEMZETI PARK -

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
Digitálisan aláírta: Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
Dátum: 2026.10.14 16:01:37 +02'00'

Ügyintéző:	Burda Brigitta	Iktatószám:	FHNPI-469-9/2026
Ügyintéző e-mail:	burda.brigitta@fhnp.hu	Tárgy:	Hegyeshalom TRT (Rp.I.116-51) - környezeti értékelés szükségességének eldöntése
Oldalszám:	1	Hiv. szám:	H1/2379-5/2026

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

ÁLLÁSFOGLALÁS

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

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

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

Sarród, 2026. október 14.

Tisztelettel:

Kulcsárné Roth Matthaea
igazgató

Kapják:

- Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata, Hivatali kapu
- Irattár

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

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám : Gy/65/01957-2/2026.
Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.
Telefonszám: +3696 515 720
Hiv. száma: H1/2379-5/2026.
Ügyintéző: Szőke László

Tárgy: Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása (Rp I.116-51) környezeti értékelés szükségessége– szakvélemény

Szőke László
polgármester

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal részére megküldött Hegyeshalom nagyközség településrendezési tervének módosítása, környezeti értékelés szükségessége (Rp I. 116-51) véleményezési dokumentációjával **(a továbbiakban: tervdokumentáció)** kapcsolatban, a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály, **(a továbbiakban: Kormányhivatal)** az alábbi véleményt adja:

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

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **(a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet)** 60.§, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.
A Kormányhivatal hatáskörét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) a) bekezdése, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kelt: Győr, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Varga Tibor tűzoltó alezredes
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
9021 Győr, Munkácsy Mihály u. 4. - ☎: +36 (96) 515 720
e-mail: tuzvedelem@gyor.gov.hu – KRID 373449330- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

1

Kapják:

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



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.10.06 14:29:02
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Varga Tibor

2

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta: 2026.10.07 11:55:07
Láng István s.k.
FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2026. 10. 07.

Ügyiratszám:
33058-0229/2026

Előadó:
Kovács Magdolna

Melléklet: -

Tárgy: Hegyeshalom Nagyközség - tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Szőke László úr
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Polgármestere

Hegyeshalom
Fő u. 134.
9222

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegyeshalom Polgármestere H1/2379-5/2026 ügyiratszámú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

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

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

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

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

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/729-2/2026**
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési eszközeinek módosítása (Rp.I.116-51) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

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

Melléklet: —
Hiv.szám: H1/2379-5/2026
Ügyintézőjük: —

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata
Szőke László polgármester úr részére

9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás a **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén ***előzetes régészeti dokumentációt* kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a*) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának,

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KRID: 422374158
E-mail: proksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

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

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

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

A kormánymegbízott helyett eljárva,
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.10.07 09:23:51 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:
1. Címzett – HK

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Szőke László Úr részére
polgármester

Iktatószám: GY/41/02928-2/2026
Ügyintéző: Frühwirth Regina
Telefonszám: +36 (96) 896-149

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat
Hivatali kapu útján

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési eszközeinek Rp.I.116-51 módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2026. október 06-án megérkezett megkeresésük Hegyeshalom településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán.

A tervezett módosítás célja a Hegyeshalom 28 hrsz.-ú belterületi ingatlan övezeti átsorolása.

A hatályos szerkezeti terv a módosítással érintett terület Lf falusias lakóterület övezetből Vt településközpont vegyes építési övezetbe átsorolása. Új övezetként a beépíthetőség mértéke 60%-ra nő, míg a zöld övezet mértéke 20%-ra csökken, a párkánymagasság 6 méter.
Az ingatlanon védőnői szolgálat és fogorvosi rendelő fejlesztése történik új rendelők létrehozásával.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az övezet egyéb előírásaiban változás nem tervezett.

A módosítással érintett ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint barlangot, nem érint barlang felszíni védőövezetet, nem érint egyedi tájértéket, nem része az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek.
A módosítással érintett terület nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület" övezetének.

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

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

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

A Kormányhivatal fenti állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. pontja alapján adta meg, figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseire.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.10.09 09:50:09
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: dr. Kiss Viktória TVD

2

Aláíró: dr. Stetina Zsolt (2026.10.16. 09:32:48)

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Szőke László úr részére
polgármester

Hegyeshalom Nagyközség Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: 12.036/5/2026.
Ügyintéző: Szabó Csabáné
Telefonszám: 96/896-095
Hiv. szám: H1/2379-5/2026.

hivatali kapu útján

Tárgy: Hegyeshalom településrendezési terv módosítás, egyszerűsített eljárás, Rp.I.116-51, környezeti értékelés előzetes egyeztetés

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A **Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.** A tervezett településterv módosítás belterületi fekvésű ingatlant érint, ami földvédelmi szempontból nem tartozik *a termőföld védelméről szóló 2007.* évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfvt.) hatálya alá.

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából

dr. Stetina Zsolt
osztályvezető

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