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

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények 13
1.1. Megbízási előzmények 13
1.2. Beépítési terv, alternatívák 13
1.3. A tervezési eljárás folyamata 15
2. Megalapozó vizsgálati munkarész 17
2.1. Területrendezési tervi követelmények 17
2.2. A hatályos településrendezési tervek megállapításai 19
2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata, a tervezési feladatok ismertetése 21
2.4. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés 24
2.5. Közlekedés és közműellátás 24
3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész 24
3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása 24
4. Alátámasztó és javaslati munkarész 24
4.1. A településterv módosítása 24
4.2. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása 25
4.3. Közlekedés, közművesítés 25
4.4. Környezeti értékelés 25
5. A módosítás hatásai 31
5.1. Örökségvédelem, épített környezet 31
5.2. Közlekedés, közművesítés 31
6. Melléklet 31
7. Terviratok 35

1. Előzmények

1.1. Megbízási 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.

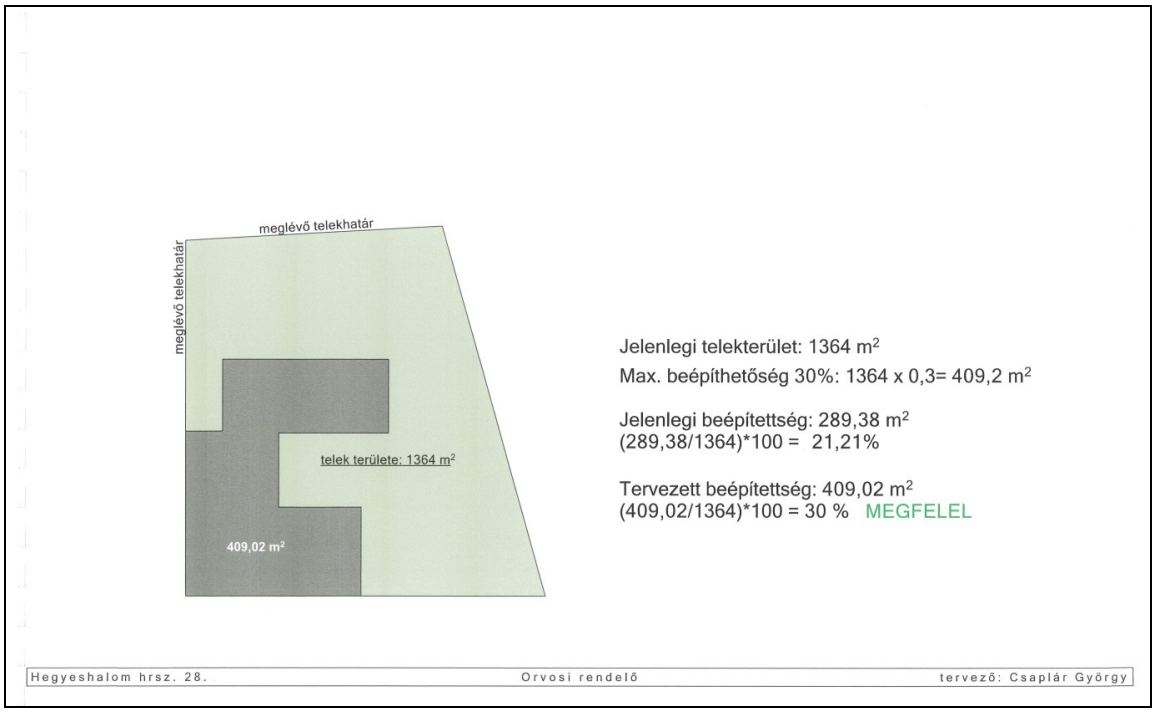
1.2. Beépítési terv, alternatívák

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

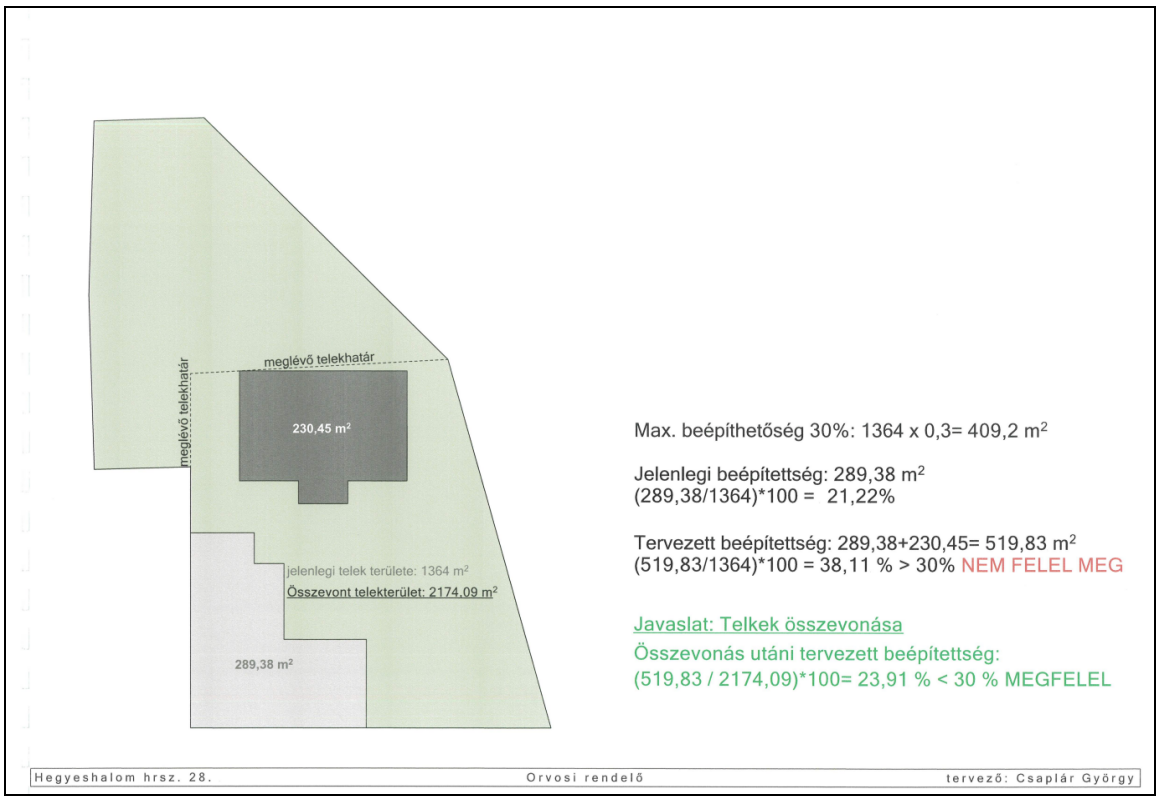
A fejlesztésnek több alternatívája is létezik. Az egyik, hogy mivel a telket 4 oldalról közterület határolja, a telek területének növelésére kerül sor annak érdekében, hogy az előírt 30%-os beépíthetőségbe beleférjen a tervezett bővítés. Mivel ez a megoldás is a rendezési terv módosítását eredményezte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

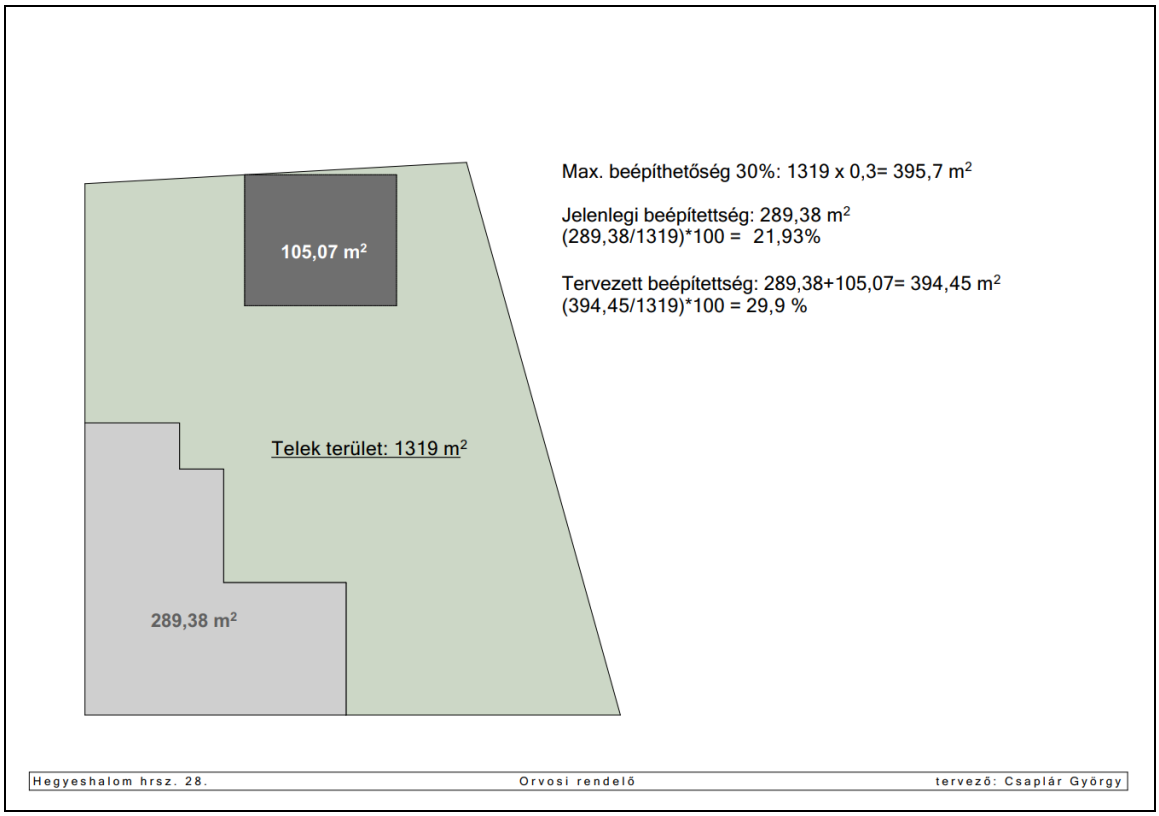
A jelenlegi beépítettség 20% feletti.



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, tervező Csaplár György

A telek nyugati részén (a vázlat felső része) van elegendő hely a bővítésre, a 40%-os beépíthetőség is átléphető, amennyiben jelen terv jóváhagyásra kerül.

Az önkormányzat döntése szerint azt az alternatívát támogatja, mely lehetőséget ad a terület kötetlenebb jelenlegi és távlati fejlesztésére.

1.3. 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.
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.

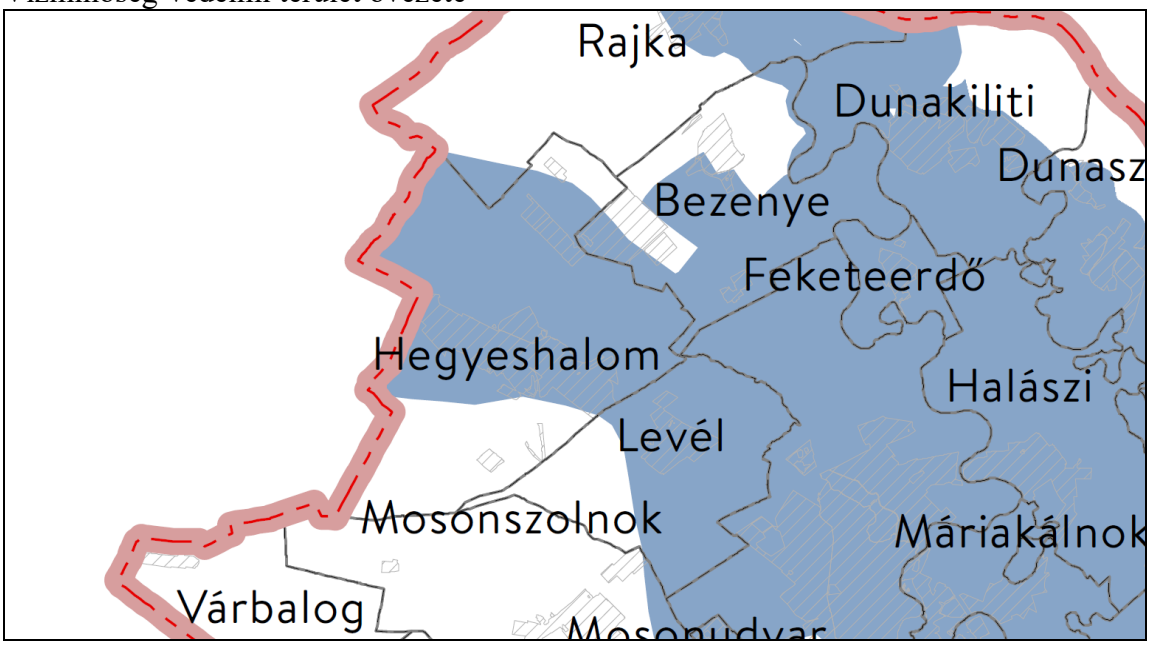
A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész kérte. Az értékelésben kértek jelen dokumentációba beépítésre kerültek.

2. Megalapozó vizsgálati munkarész

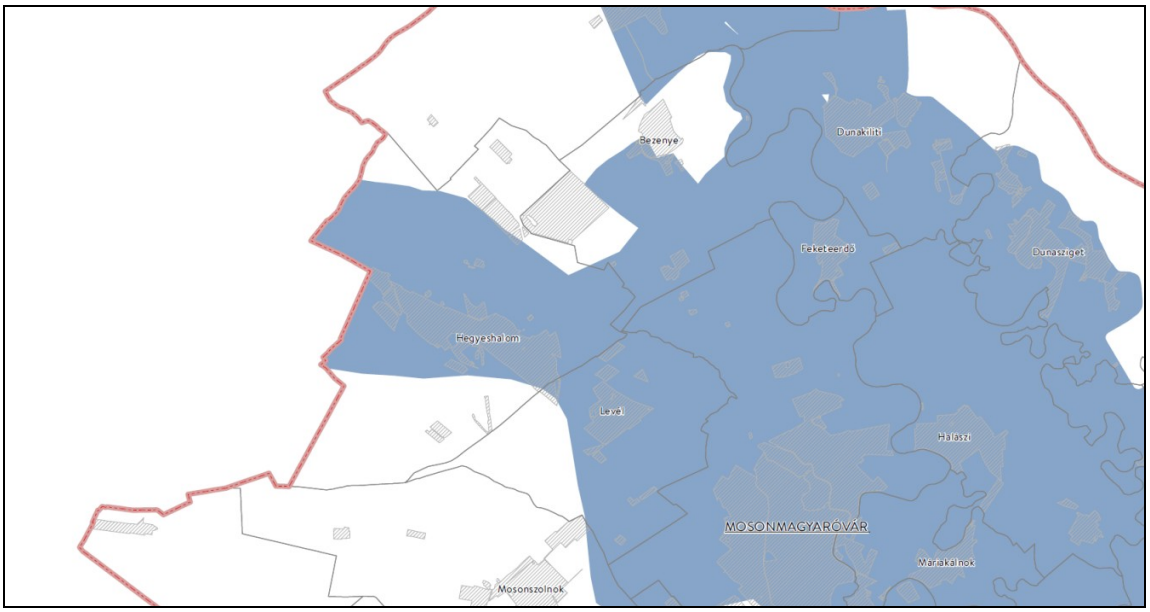
2.1. Területrendezési tervi követelmények

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

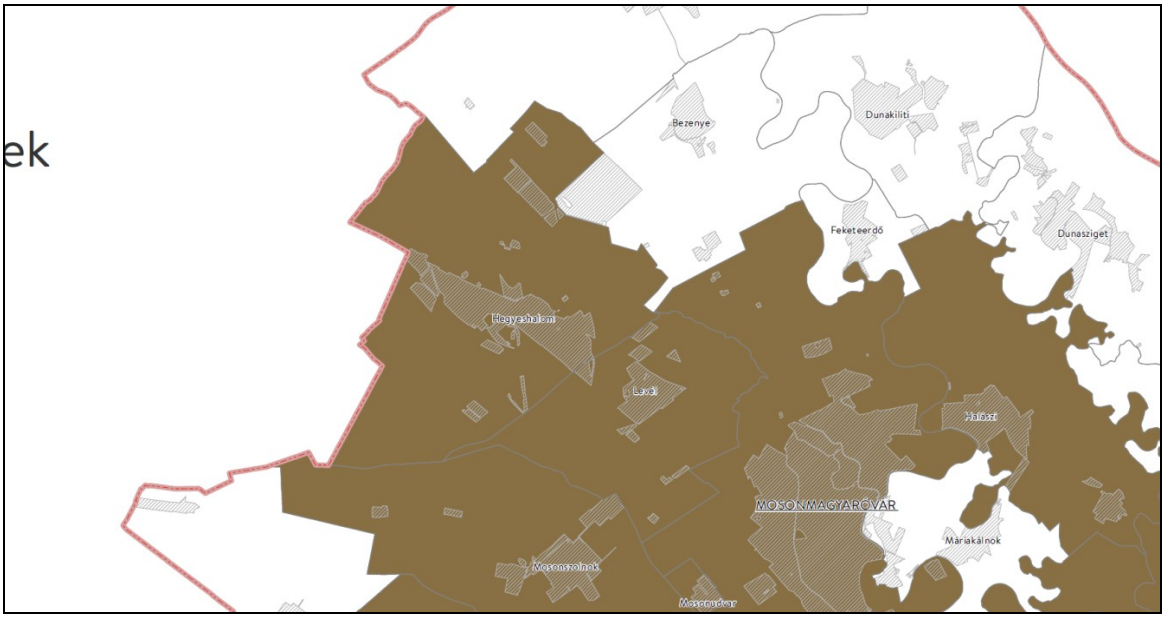


Forrás: MvM rendelet
Kivonat a Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból



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.

2.2. 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.

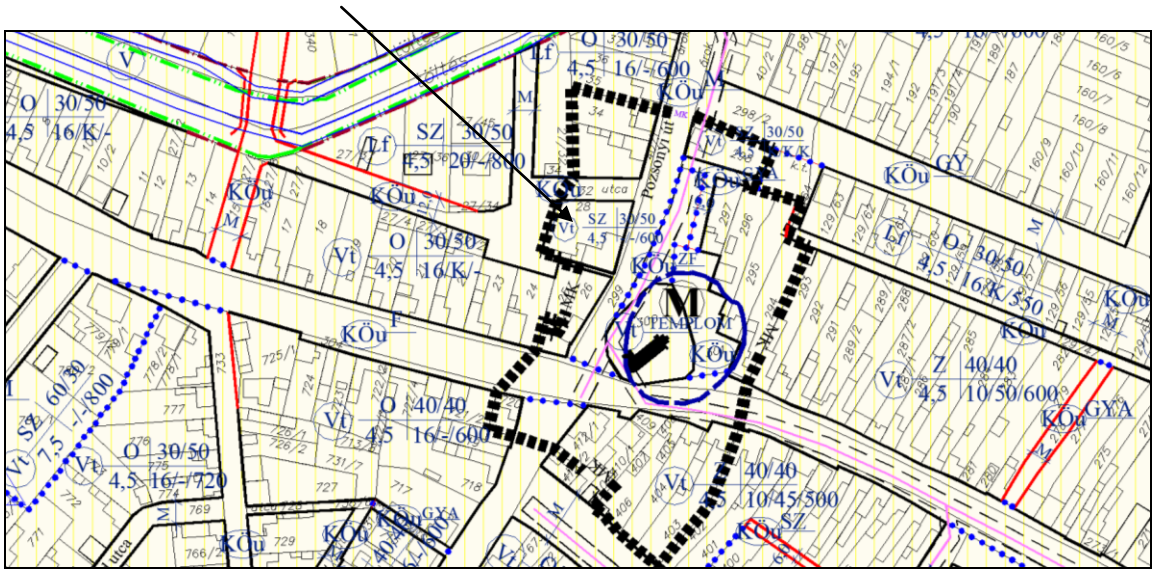
A tervek egységes szerkezetben, a teljes igazgatási területre vonatkozóan készültek el.

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.

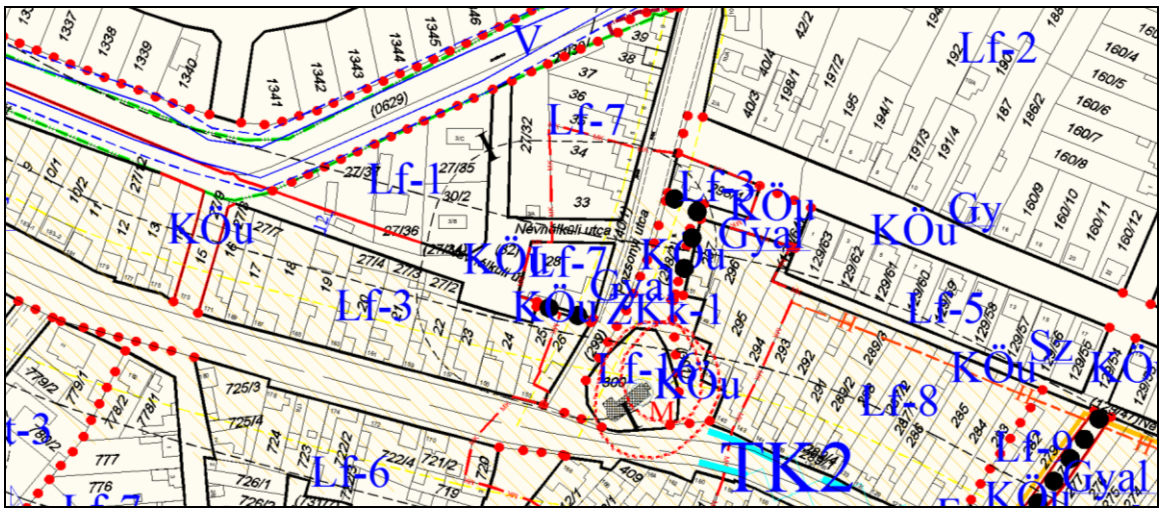
A módosítással érintett terület

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.

2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata, a tervezési feladatok ismertetése

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

A telekbelsőben tervezett beépítés a Fő utca menti templom látványát nem fogja befolyásolni, arra nem lesz hatással.



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

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 nyugati irányból, Regioplan Kft. 2026.10.



Forrás: Qgis, tervezési alaptérkép

2.4. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés

A változtatással érintett belterületi terület 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.

2.5. Közlekedés és közműellátás

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.

3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész

3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása

A módosítást területrendezési tervek elhatározásai nem akadályozzák. Olyan építési paraméterek megadása javasolt, melyek lehetővé teszik az érintett telken az egészségügyi ellátás hosszútávú biztosítását.
A telek a római katolikus templom műemléki környezetébe tartozik. Az érintettség nem akadályozza a telekbelsőbe tervezett fejlesztést.
A terület fejlesztése nem igényli a természetvédelmi, a közlekedési, a közműellátási munkarészek módosítását.

4. Alátámasztó és javaslati munkarész

4.1. A településterv módosítása

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.