



Előterjesztés

Feketeerdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 10-i ülésére

FEKETEERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9211 Feketeerdő, Árpád tér 1.

Telefon/fax: 96/671-033,

Telefon: 96/671-037

jegyzo@dunakiliti.hu

feketeerdo.hu

3. számú napirend

Tárgy:

Feketeerdő településterv készítés partnerségi és véleményezési szakaszának lezárása

Előterjesztő:

Mogyorósi Krisztián polgármester

Készítette:

dr. Odonics Aliz jegyző

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Szavazás módja:

Nyílt szavazás, a határozati javaslat elfogadásához – figyelemmel az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára – a Képviselő-testület egyszerű többségű (a jelen lévő önkormányzati képviselők több mint felének) igen szavazata szükséges.

Feketeerdő, 2025. szeptember 3.

Mogyorósi Krisztián sk.
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT

Feketeerdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (IX.10.) határozata

Feketeerdő településterve készítése általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának és partnerségi egyeztetésének lezárásáról

Feketeerdő község Önkormányzat Képviselő-testülete Feketeerdő településterve készítése általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát és a partnerségi egyeztetését lezárja.

Az Önkormányzathoz a véleményezési szakasz során **partner részéről a rendelkezésre álló egyeztetési időn belül észrevétel, vélemény nem érkezett.**

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása kapcsán az államigazgatási szervek beérkezett véleményeit az **1. melléklet szerinti** „államigazgatási és egyéb szervek véleményei, azok elfogadásából következő tervi változások, és el nem fogadás esetén azok indoklása” c. dokumentum szerint fogadja el.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a záró szakasz lefolytatását és a településrendezési eszközök módosításának elfogadásához az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérését. Felkéri a Polgármestert a további intézkedések megtételére.

Felelős: Mogyorósi Krisztián polgármester

Határidő: azonnal

1. MELLÉKLET A .../2025. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

FEKETEERDŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI, AZOK ELFOGADÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ TERTI VÁLTOZÁSOK
ÉS EL NEM FOGADÁS ESETÉN AZOK INDOKLÁSA

ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú melléklete alapján

Államigazgatási szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA <i>Iktatószám: GY/15/00359-5/2025.</i>	
Az Állami Főépítési Iroda a településrendezési eszközök készítésének tovább tervezését egyes területeket illetően csak az átdolgozást követően támogatja. Az Állami Főépítési Iroda környezeti értékelés dokumentum képviselő-testület elé terjesztését, annak elfogadását támogatja. A Településtervezési Szabályzat 3. mellékletére hivatkozva: Felhívja a teljes szabályozási tervlapra és a HÉSZ-re vonatkozóan a fejlesztési akcióterület jelölésének felülvizsgálatára, módosítására, mivel a jelenlegi jelölés kitakarja a kótavonalakat és egyéb adatokat. TÉKA alapján: A szabályozási tervlapon jelölt be nem építhető sávok 22,0 méter szélesek legyenek, nem elég a 12 méter, 12 m útszélesség 5+5 m telek előkert. 1. módosítás: Az Állami Főépítész Iroda támogatja, amennyiben 160/5 hrsz.-ú ingatlan legalább 3,0 méteres szélességgel csatlakozik a másik Feketeerdő, 160/3 hrsz.-ú úthoz. 3. módosítás: Az Állami Főépítési iroda a módosítás ellen kifogást nem emel. 7. módosítás: Az Állami Főépítési Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de felhívja figyelmet, hogy a HÉSZ 22. § (2) bekezdésére vonatkozóan, egy főépületben egy lakó rendeltetés legyen elhelyezhető, két főépület létesítése egy telken semmiképpen sem támogatandó.	A készülő településterv továbbtervezése a véleményezési szakasz kapcsán érkezett észrevételek figyelembevételével történik, önkormányzati döntés alapján. Az észrevétel nem igényel tervi módosítást. A fejlesztési akcióterületek jelölése a településtervezési szabályzat jelkulcsi jelölése alapján történt. A kótavonalakat és egyéb jelöléseket az akcióterületi határvonal fölé hívjuk. Az észrevételnek megfelelően 22,0 méter szélességben jelöljük a távlati kiszolgáló út és az előkertek helyét. A 160/5 hrsz.-ú meglévő magánút szélessége 3,5 méter, mely szélesség a csatlakozásnál 5,0 méterre nő. Az észrevétel nem igényel tervi módosítást. Az Önkormányzat 51/2025. (V.29.) határozatában úgy döntött, hogy telkenként 1 főépületben legfeljebb 2 lakó rendeltetés lehetőségét fenntartja, a két főépület létesítésének lehetőségét viszont az észrevételnek megfelelően nem teszi lehetővé.

8. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de **felhívja a figyelmet:** A TÉKA 5. és 29. § hivatkozva, hogy az út területe külön övezetként kerüljön feltüntetésre a szabályozási tervlapon és a HÉSZ-ben egyaránt.

9. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de **felhívja a figyelmet,** hogy az építési hely méretezése a fásítás felőli oldalon a telekhatártól történjen, továbbá a csatornázandó terület kevésbé zavaró módon kerüljön ábrázolásra.

10. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel.

11. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel.

14. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás célja ellen kifogást nem emel, de azt a **jelenlegi formájában nem támogatja.**

A hatályos szabályozási tervlap szerinti 20,0 méteres útszélesség 12,0 méterre történő csökkentése nem elfogadható, **javasolt a minimum 20,0 méteres útszélesség megtartása.**

15. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de **felhívja a figyelmet:** Méptv. 16. §-ára, amelynek a 27. pontja alapján, hogy módosítás tárgyát képező telken belül kötelező fásítás szerepel, amelyre vonatkozóan a **HÉSZ nem tartalmaz olyan jellegű előírást, amely lehetővé tenné, hogy az pl. úttal megszakítható.** Amennyiben nem, a telek soha nem lesz építési telek, azon épület nem helyezhető majd el.

2. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel.

12. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel.

13. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel.

Az Állami Főépítészeti Iroda a **hosszú távú fejlesztésekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi:**

A távlati vonalak jelölése más módon történjen.

Az F-Lf jelű 013/10-11, 013/32-37 hrsz.-ú ingatlanok esetében a be nem építhető sáv minimum 22,0 méter (12+5+5) legyen.

Az Állami Főépítészeti Iroda a benyújtott **a HÉSZ-szel** kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi:

A hivatkozott jogszabályhely, azaz a TÉKA 29.§-a nem kötelező érvénnyel rögzíti, hogy a magánutat közlekedési területbe kell sorolni, hanem lehetőségként említi.

Az észrevételnek megfelelően a kótázás és a csatornázandó terület jelölése javításra kerül.

Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Az Önkormányzat 52/2025. (V.29.) határozatában úgy döntött, hogy megtartja a 20,0-es szabályozási szélességet.

Az észrevétel nem értelmezhető, mivel a 15. módosítási területen nem jelöl a szabályozási terv kötelező fásítást.

A mellette lévő 9. módosítási helyszínen jelölt telken belüli kötelező fásítás az országos mellékút mentén, de itt kifejezetten az az igény, hogy a telek feltárása ne ebből az irányból történjen, hanem az Akácós utca felől.

Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

A szabályozási tartalék terület határának jelölése a településtervezési szabályzatban jelöltekkel azonos, de kiegészítjük egy szürke kitöltéssel.

A be nem építhető sáv jelölése 22,0 méterre nő.

A Szabályzat az új beépítésre szánt területek nyilvántartását és a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó 9. §-a szerint a BIA értéket két különböző táblázatban, a 6. melléklet szerinti formában kell feltüntetni.

Az Állami Főépítési Iroda új R. 4. melléklet 4. c) és d) ponton alapuló és a miniszter által közzétett településtervezési szabályzaton alapuló véleménye szerint az új R. alapján készülő rendezési tervek esetében tehát az új beépítésre szánt területek nyilvántartása és a BIA érték táblázat minden esetben kötelező melléklete a helyi építési szabályzatnak.

A BIA érték táblázatban a miniszter által közzétett településtervezési szabályzat **6. melléklet mintája szerint feltüntetésre kell kerülnie:**

- a rendezési terv készítés során keletkezett, önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatnak,
- a táblázat további sorai üresen maradnak, jelezve, hogy a rendezési terv készítés során nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület,
- majd a BIA érték egyenleg sora 0 értékkel, jelezve, hogy az Önkormányzat a rendezési terv készítésének hatályba lépése után nem rendelkezik tartalék területtel.

A **HÉSZ 2. § 4.** pontja: a TÉKA 29.§ (11) bekezdésére, 2011. évi CXCVI. törvény 4.§ (1) és 5.§ (3) bekezdésére hivatkozva: A közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezés nem jelenti a közút kialakíthatóságát ezen területeken, azonban magánút lehet Önkormányzati tulajdonban is.

A **HÉSZ 3. §:** Az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a HÉSZ 3. § (1) bekezdés b) és e) pontja a szabályozási tervlapon nem szerepel.

A d) pont összevonja az építési övezet, övezet határát és jelét, holott ez a szabályozási tervlapon külön elnevezésekkel és jelmagyarázatokkal szerepel.

Továbbá kötelező szabályozási elemként megjelenik a szabályozási tervlapon a méretvonal, melyet a HÉSZ azonban nem tartalmaz. **Az összhang megteremtése szükséges.**

A **HÉSZ 3. § (2)** bekezdése nincs összhangban a szabályozási tervlappal, nem szerepel valamennyi elem a HÉSZ-ben, ami a szabályozási tervlapon lett tüntetve. **Az összhang megteremtése szükséges.**

A **HÉSZ 3. § (3)** bekezdése is hiányos, nem szerepel benne a fejlesztési akcióterület határa, amit a szabályozási tervlap jelmagyarázata ezzel ellentétben tartalmaz. **Az összhang megteremtése szükséges.**

Az észrevételnek megfelelően a HÉSZ kiegészül egy új 4. melléklettel, ennek megfelelően a többi melléklet száma változik.

Mivel nincs új beépítésre szánt területi kijelölés, így a táblázatban szereplő elemek kihúzásra kerültek, az értékek „0”-val szerepelnek.

A HÉSZ vonatkozó szövegrészből a „közműszolgáltatást biztosító” szöveg törlésre kerül.

A HÉSZ 3.§ (1) bekezdése pontosításra kerül.

A HÉSZ 3.§ (2) bekezdése kiegészítésre a szabályozási terv jelmagyarázata javításra került.

A HÉSZ 3.§ (3) bekezdése kiegészítésre kerül a fejlesztési akcióterület határa.

A **HÉSZ 4. § (2), (3) és (4)** bekezdése a HÉSZ 3. §-val, továbbá felsőbb jogszabályokkal is ellentétes, mivel sem a kötelező szabályozási vonal sem az építési övezet/ övezet határa nem mozdítható el a településrendezési eszköz módosítása nélkül.

Továbbá a (4) bekezdés szerint: Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően – ezen előírás betartatása nehéz, továbbá az Állami Főépítészeti Iroda szerint telekalakítási eljárás során nehezen visszakövethető, ezért nem javasolt.

A **HÉSZ 15. §**: Az Állami Főépítészeti Iroda ilyen kis szélességű út kialakítását nem javasolja, a TÉKA 29. § (5) bekezdésére hivatkozva.

A **HÉSZ 15. § (1)** bekezdése felsőbb jogszabály ismétlése, annak felülvizsgálata szükséges.

A **HÉSZ 10. § (1)** bekezdése: Az Állami Főépítészeti Iroda véleménye a TÉKA 29. § (11) bekezdésére hivatkozva a módosítási ponttal kapcsolatban az, hogy közműszolgáltatást biztosító terület magánút területén nem alakítható ki, csak annak határánál.

A **HÉSZ 16. § (1)** bekezdése felsőbb jogszabályra hivatkozás.

A **HÉSZ 17. §**: A TÉKA 45. §-a alapján, mivel nem rendelkezik másként a 17. § (2) bekezdése nem releváns.

A **HÉSZ 19. §**: A (2) bekezdés kiegészítendő azzal, hogy az övezetre előírt legnagyobb beépíthetőség figyelembevételével építhető 100 m²-es melléképület.

A **HÉSZ 21. §**: A d) pont Gip jellel jelöli az ipari gazdasági építési övezetet, ezzel ellentétben a szabályozási tervlap Gipe jelként ábrázolja. Az összhang megteremtése szükséges.

A HÉSZ 4.§ (2), (3) és (4) bekezdése törlésre kerül.

A HÉSZ nem általánosságban határozza meg a 4,0 méter szélességet a magánút kialakítását, hanem kizárólag a legfeljebb 2 telket feltáró magánút esetén. Ennél több telek feltárására már legalább 8 méter széles magánút alakítható ki a tervezet szerint. A hivatkozott TÉKA előírás szerint akkor 8 méter széles a legkisebb kialakítható magánút szélessége, ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, ebből következően ez az Önkormányzat döntési lehetősége. Az Önkormányzat 53/2025. (V. 29.) határozatával döntött arra vonatkozóan, hogy 6 méter szélességet határoz meg 2 telek esetén. Ennek megfelelően módosul a tervezet.

A HÉSZ 15.§ (1) bekezdése pontosításra kerül.

A HÉSZ 10.§ (1) bekezdése törlésre kerül.

A HÉSZ tervezet adott bekezdése törlésre kerül.

A HÉSZ 17.§ (2) bekezdés első mondata törlésre kerül.

Magasabb szintű jogszabályból következik, hogy a telek beépítettsége nem haladhatja meg az övezetre meghatározott legnagyobb mértékét. A HÉSZ előírása ehhez képest jelent szigorítást a melléképületek alapterületére vonatkozóan.

A HÉSZ 21.§ (1) bekezdésében a „Gipe” jel kerül feltüntetésre.

A HÉSZ 30. §: Az e) pontja egyéb erdőövezetet Ek jellel jelöl, ezzel ellentétben a szabályozási tervlapon Ee-ként szerepel. Az összhang megteremtése szükséges. A HÉSZ 4. § g) és h) pontjának övezeti jeléből kimaradt a „b” betű, K-Sp övezetnek nevezi, ezzel ellentétben Kb-Sp a jele. A többi jel felülvizsgálata, továbbá az összhang megteremtése szükséges. A HÉSZ 52. §: Az Állami Főépítési Iroda kéri a magasság meghatározását arra az esetre is, amennyiben a teleknek nincs szomszédja és a kerítés illeszkedés szerint nem építhető. A HÉSZ 58. § (2) bekezdése: A településképi bejelentési eljárás nyomtatványát a HÉSZ 6. melléklete tartalmazza, ezzel ellentétben a 7. melléklet vonatkozik rá. Az Állami Főépítési Iroda a benyújtott Szabályozási tervvel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi: A benyújtott szabályozási terv nem tartalmaz sem számokat, sem utcanevet, a már korábban alkalmazott és szövegesen bemutatott jeleket. A szabályozási terv és a HÉSZ 2. mellékletét képező Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata közti összhang megteremtése szükséges, mert a szabályozási terven az övezetek megnevezése és tartalma eltér a táblázatban szereplő paraméterektől (pl. a szabályozási terven nincs Vt-12 övezet csak Vt-13 övezet két különböző paraméterrel). A szabályozási tervlap és HÉSZ 2. §-ban felsorolásra kerülő szabályozási elemek nincsenek összhangban. Az Állami Főépítési Iroda a benyújtott fejlesztési tervvel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi: A fejlesztési terv jelmagyarázatában a Vonalas szabályozási elemek között szerepel a módosítással érintett terület lehatárolása, ezzel szemben a fejlesztési tervlapon nem került használatra ez a jelölés. Továbbá az Egyéb jelek csoportban található jelölések között is található olyan, amely nem került alkalmazásra a fejlesztési terven (pl.: tervezett jelentős közhasználatú parkolóhely).	A HÉSZ 30.§ (1) bekezdésében a „Ee” jel kerül feltüntetésre. A HÉSZ, a szabályozási terv és a fejlesztési terv is K-Sp jellel jelöli a területet, az beépítésre szánt különleges terület. A Képviselő-testület 54/2025. (V.29.) határozatában úgy dönt, hogy a kialakítható legmagasabb kerítésmagasság 1,80 méter legyen abban az esetben is, ha a teleknek nincs szomszédja és a kerítés illeszkedés szerint nem építhető. Mivel beillesztésre került egy új 4. melléklet a vélemény alapján, ezért már a 8. melléklet lesz a nyomtatvány. A benyújtott szabályozási terv (V.Telepulesterv_Feketerdo.pdf dokumentáció 65-66 oldal) és fejlesztési terv (dokumentáció 31-33old.) tartalmaz helyrajzi számokat, utcanevet. Az alaptérképi elemek az adatszolgáltatásnak megfelelően teljes körűen szerepelnek. A szabályozási terv egyáltalán nem tartalmaz paramétereket, így az nem tér el a 2. mellékletben szereplő paraméterektől. Feketeerdő közigazgatási területén sem a HÉSZ, sem a szabályozási terv nem tartalmaz Vt-12 és Vt-13 építési övezetet. A felsorolt elemek méretvonal, ívkorrekció BIA érték fenntartását biztosító terület) sem a HÉSZ-ben, sem a szabályozási terven szerepel. Feketeerdő fejlesztési tervének jelmagyarázatában sem vonalas szabályozási elemek sem egyéb elemek csoport nincs.
Kéri a magasabb szintű jogszabályok betartását.	
FERTŐ-HANSÁG NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	

Iktatószám: FHNPI-466-2/2025	
2. módosítás: A terület közvetlenül szomszédos a 066/1 hrsz-ú országos jelentőségű védett, illetve közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területtel, illetve az érintett területtől mintegy 100 m-re É-ra található a szintén hasonló védettségű Mosoni-Duna. A gépszín tervezésénél szükséges figyelembe venni a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 18.§. (4) bekezdését. Meggondolásra javasoljuk továbbá, hogy a 150 m ² -es épület elhelyezéséhez szükséges-e a 3500 m ² szántóterület művelésből való kivonása.	A tervezett épület a kijelölt terület dél-keleti részén, a megközelítési lehetőség közelében javasolt elhelyezni. Így az erdőterülettől (30 méter) és a Mosoni-Duna-tól (200 méter) is a lehető legtávolabb kerülhet az épület.
11. módosítás: A területen védett növény- és állatfajok előfordulásáról van tudomásunk. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 42. § (1) alapján „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása”, továbbá a 43. § (1) szerint „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása”. Fentiek alapján a bányató partját meg kell hagyni természetes állapotában, ott a növényzetet kiirtani, burkolatot létesíteni nem szabad, illetve az építési hely kijelölése miatt további egyeztetés szükséges.	Az Önkormányzat 55/2025. (V. 29.) határozatában döntött arra vonatkozóan, hogy a bányató partját meg kell hagyni természetes állapotában, ott a növényzetet kiirtani, burkolatot létesíteni nem szabad. A szabályozási terv a bányató 50 méteres védőtávolságát jelöli a beépítésre szánt területeken.
Mosoni-Duna tanösvény Házi-erdőben: Szükséges az Igazgatóságunkkal történő egyeztetés, mivel a területen több fokozottan védett faj előfordulását tartjuk nyilván, valamint egyes erdőrészeket a fokozottan védett természeti területek közé tartoznak.	A fejlesztési elképzelés szabályozási tervi szinten nem jelenik meg. A tanösvény tervezése, kialakítása csak az Igazgatósággal egyetértésben történhet.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDMÉRÉSI OSZTÁLY	
Iktatószám: 12.033/2025.	
A belterületi fekvésű, illetve külterületi fekvésű, művelés alól kivett ingatlanokat érintő módosításokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem tett észrevételt.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
A Kormányhivatal tudomásul veszi és észrevételt nem tett a 2., 11., 12. és 13. számú termőfölddel érintett módosításokra.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
A 14. számú módosítás átlag feletti minőségi osztályú szántó. A Kormányhivatal felhívja a figyelmet a Tftv. 6/B. § (1), (2) bekezdés b) pontjára.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Kifogást nem emel, ugyanakkor csak az indokolt igénybevételt támogatja.	
A 15. számú módosítás átlag feletti minőségi osztályú, szántó művelési ágban hasznosított termőföldet is érint 3,9 ha térmértékben. A Kormányhivatal nem támogatja ipari gazdasági területfelhasználásban tartását a kijelölt területnek, hivatkozva a Tfv. 6/B. § fent idézett (1) bekezdésre.	A 15. helyszín a hatályos településrendezési terv szerint már beépítésre szánt zavaró ipari gazdasági terület, ahol a jelenlegi előírások szerint 30%-os beépítettséggel helyezhetők el épületek. A módosítás során a terület igénybevételének szigorítása (zavaró hatást nem gyakorló egyéb ipari terület, 20%) történik a korábbi építési jog figyelembevételével. Az ütemezhetőség biztosítása érdekében telekcsoport újraosztási kötelezettséget jelöl a szabályozási terv.
A fejlesztési tervben a lakóterület kijelölést a Kormányhivatal túlzónak tartja. A 04/7 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett lakó kijelölés törlését javasolja .	A 04/7 hrsz-ú fejlesztési terület szintén a hatályos településrendezési tervben kijelölt terület. Ez a fejlesztési tervben megjelenik, mint fejlesztési terület, de szabályozását tekintve Má jelű, általános mezőgazdasági övezetbe sorolt. Igénybevétele csak hosszú távon, a szabályozási terv időtávatán túl válik vizsgálhatóvá.
ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG	
Az V. Településtervezési terv 45. oldalán a (4). pontot az alábbiak szerint kérjük kiegészíteni: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltakat be kell tartani. Nagyvízi meder érintettség esetén a nagyvízi mederkezelői hozzájárulást az ÉDUVIZIG-től előzetesen meg kell kérni. Minden esetben meg kell oldani a csapadék és felszíni vizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.	Az alátámasztó munkarész kiegészül az észrevételnek megfelelően.
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT KÉMIAI BIZTONSÁGI ÉS KOMPETENS HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY KÉMIAI BIZTONSÁGI KOCKÁZATÉRTÉKELÉSI OSZTÁLY <i>Iktatószám: NNGYK/16412-2/2025.</i>	
Hatáskör hiányában észrevételt nem tettek.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY 1. <i>Iktatószám: BP/FNEF/01535-2/2025.</i>	
A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI FŐOSZTÁLY GYORSFORGALMI ÚTÜGYI OSZTÁLY <i>Iktatószám: BP/0801/00161-2/2025</i>	
Hatáskör hiányában észrevételt nem tettek.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Iktatószám: KÖFÁT/13214-1/2025/VHF</i>	

A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY <i>Iktatószám: GY/37/00623-3/2025</i>	
Kéri a magasabb szintű jogszabályok betartását.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY <i>Nyilvántartási szám: 2216-2/2025/h</i>	
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HÍRKÖZLÉSFELÜGYELETI-FŐOSZTÁLY SOPRONI HATÓSÁGI IRODA	
A Hatóság javasolja átgondolni a tervezett HÉSZ módosítás 3. mellékletének a 2.12. pontjában foglalt tiltást, mely szerint minden övezetben tiltott az építménynek minősülő antennatartó szerkezet elhelyezése. Az Önkormányzat megfogalmazhat tiltásokat az elektronikus hírközlési építmények elhelyezése tekintetében, akár településképi, örökségvédelmi, építésügyi, vagy egyéb indokolható más okból, azonban a minden övezetben történő tiltás ellehetetleníti az elektronikus hírközlési építmények telepítését, ami sérti az Eht. 94. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettséget.	A Közm. jelű közmű területen kívánja az Önkormányzat biztosítani az antenna elhelyezés lehetőségét, ennek megfelelően módosul a 3. melléklet.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÚTÜGYI OSZTÁLY <i>Iktatószám: GY/47/00185-3/2025</i>	
1. sorszámú, I) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A létesítmények funkciójához szükséges parkolóhelyeket saját ingatlanon belül kell kialakítani, biztosítani. - Az ingatlanok közúti bejárata az országos közútra, az 1408 sz. mellékútra csatlakozik, így szükséges megkeresni az országos közútkezelőt, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóságát.	Amelyik építési övezetnél a HÉSZ nem nevesít eltérési lehetőséget minden esetben telken belül kell megoldani a gépjárművek elhelyezését. Útcsatlakozás közútkezelői hozzájárulással történhet.
2. sorszámú módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
3. sorszámú módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
7. sorszámú, C) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság MK-11157/2025 iktatószámú állásfoglalását, valamint a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdését.	Az érintett út mellett szintén tervezett közterület, közkert kialakítása tervezett, így a közterület szélessége 30 és 90 méter közötti.

8. sorszámú, F) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság MK-11157/2/2025 iktatószámú állásfoglalását, valamint a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdését. A tervezett zsákutca végén a megfordulási lehetőséget biztosítani kell. A tervezett 9 darab ingatlan megközelítése az Akácós utcáról nyíló tervezett zsákutcán keresztül történhet.	A területen magánút kialakítása tervezett, arra a vonatkozó jogszabályhely nem vonatkozik. A TÉKA 29.§ (5) bekezdése szerint kiszolgáló út szerepű magánút szélessége legalább 8 méter.
9. sorszámú, K) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A szükséges parkolóhelyeket saját ingatlanon belül kell kialakítani, biztosítani. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság MK-11157/2/2025 iktatószámú állásfoglalását.	A HÉSZ eltérő rendelkezése hiányában minden építési telken telken belül kell biztosítani a gépjármű elhelyezést.
10. sorszámú módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
11. sorszámú, J) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A szükséges parkolóhelyeket saját ingatlanon belül kell kialakítani, biztosítani. Amennyiben az ingatlanok közötti bejárata az országos közútra csatlakozik, szükséges megkeresni az országos közútkezelőt.	A HÉSZ eltérő rendelkezése hiányában minden építési telken telken belül kell biztosítani a gépjármű elhelyezést. Útcsatlakozás közútkezelői hozzájárulással történhet.
12. sorszámú módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
13. sorszámú, D) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A közforgalom számára nyitott közlekedési létesítmények építése építési engedélyhez kötött.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
14. sorszámú, G) projekt jelű módosítást nem fogadja el, ellene kifogást emel, az alábbi indokokkal: Az Ady Endre utcával szemben tervezett útcsatlakozás kialakítása közlekedés- és forgalombiztonság tekintetében nem elfogadható. A csomópontokat úgy kell tervezni, hogy azok egymással szemben kerüljenek kialakításra. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság MK-11157/2/2025 iktatószámú állásfoglalását, valamint a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani.	A szabályozási terv figyelembe veszi az Ady Endre utca csatlakozását, az új utca rákötése konkrét útterv alapján történhet. A szabályozási terv elegendő helyet biztosít az útcsatlakozás kialakítására.
15. sorszámú, H) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
F-Lf jelű módosítások: 1.: A módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A létesítéssel érintett egyes ingatlanok országos közutat is érintenek, így szükséges megkeresni az országos közútkezelőt, valamint a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2)	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

bekezdése által előírtakat be kell tartani. 2.: A módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani.	
F-Ü jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
A) és B) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A szükséges parkolóhelyeket saját ingatlanon belül kell kialakítani. Az ingatlanok közúti bejárata az országos közútra csatlakozik, így bővítés, átalakítás, fejlesztés esetén szükséges megkeresni az országos közútkezelőt.	A HÉSZ eltérő rendelkezése hiányában minden építési telken telken belül kell biztosítani a gépjármű elhelyezést. Útcsatlakozás közútkezelői hozzájárulással történhet.
E) projekt jelű módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
L) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani. A hatályos Útügyi Műszaki Leírásban meghatározott szélességű járdát biztosítani kell.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
M) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése által előírtakat be kell tartani. A hatályos Útügyi Műszaki Leírásokban meghatározott paraméterek betartása szükséges. A közforgalom számára nyitott közlekedési létesítmények építése építési engedélyhez kötött tevékenység. A módosítással érintett út országos közútra csatlakozik, így szükséges megkeresni az országos közútkezelőt.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
N) projekt jelű módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
O) projekt jelű módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
P) projekt jelű módosítás ellen kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével: A módosítással érintett út országos közútra csatlakozik, így szükséges megkeresni az országos közútkezelőt. A buszmegálló áthelyezés kapcsán a VOLÁNBUSZ Zrt. megkeresése szükséges. A hatályos Útügyi Műszaki Leírásokban meghatározott paraméterek betartása szükséges.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
R) projekt jelű módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

S) projekt jelű módosítást a Kormányhivatal elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság véleménye: A tervezett módosítások ellen Társaságunk kifogást nem emel, azonban az alábbiak figyelembevétele szükséges.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
A 1408 j. út mentén a település déli részén kijelölt lakóterületek és az állandó emberi tartózkodásra alkalmas üdülőterületek kijelölése miatt az országos közúton a lakott terület határát át kell helyezni a fejlesztési területek vonalába. Figyelembe kell venni a 20/1984. (XII. 21.) KM rendeletben meghatározottakat.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
A 7., 8. és 9. módosításhoz kapcsolódóan a 1408 j. út mellett kialakuló Zkk terület felülvizsgálata javasolt, mivel a mellette lévő 8 méter szélességű kiszabályozott út terület oly módon csatlakozhat az országos közúthoz, hogy az szembe kerüljön az Akácós út tervezett csatlakozásával. Megítélésünk szerint ezt a Zkk terület határvonala nem biztosítja. A 8. sz. módosításban szereplő ingatlanok az országos közút irányába közúti kapcsolattal nem rendelkezhetnek.	A szabályozási terven a közkert határa pontosításra került, hogy az új útcsatlakozás a meglévő Akácós utca útcsatlakozásával szembe kerüljön. A szabályozási terven jelölt javasolt telekosztás az Akácós utca felőli feltárást tartalmazza.
A 14 sz. módosításban jelölt lakóterület északi részét feltáró út oly módon csatlakozhat az országos közúthoz, hogy az szembe kerüljön az Ady Endre utca meglévő csatlakozásával. A déli útcsatlakozás kapcsán kérjük a kerékpárút engedélyezési tervében szereplő útcsatlakozást figyelembe venni.	A szabályozási terv figyelembe veszi a kerékpárút engedélyezési tervében szereplő nyomvonalat és a szükséges területigénybevételhez tartozó kisajátítási határvonalat.
A többlet forgalom okozta zaj-és rezgésterhelés, légszennyezés növekedésért, valamint azokból adódó következményeiért Vármegyei Igazgatóságunk felelősséget nem vállal.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY <i>Iktatószám: GY/41/00676-2/2025</i>	
1. módosítás: A Kormányhivatal nem emel kifogást , azonban érinti tájképvédelmi terület övezetét, tájba illesztésre a későbbi engedélyezési eljárás során kiemelt figyelmet kell fordítani.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
2. módosítás: A Kormányhivatal az alábbi észrevételeket teszi: A fásítás kialakításához kizárólag őshonos fafajok egyedei használata javasolt. 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 2. melléklete A szomszédos országos jelentőségű védett természeti területek megóvása érdekében a tervezett géptárolót a védett Házi-erdőtől a	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást. A fejlesztési terv részletes javaslatot ad a javasolt fafajokra vonatkozóan. A telken belüli kötelező fásítás jelölés a Házi erdő irányába jelölésre kerül ezen a területen is.

szabályozási tartalékterületek között részletezett, és a szomszédos ingatlanokra tervezett védőerdő átlagos szélességével megegyező távolságra javasolt elhelyezni.	
3., 7., 8., 9., 10., 12., 13., 14., 15. módosítással szemben a Kormányhivatal nem emel kifogást.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
11. módosítás: A Kormányhivatal az alábbi észrevételeket teszi: 1996. évi LIII. törvény 42. § (1) bekezdése, ami szerint tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása. A Tvt. 17. § (1) bekezdése alapján a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni. Az ingatlanon található gyepterület kapcsán a Kormányhivatal felhívja a figyelmet a Rendelet 12. §-ára, mely az állandó gyepterület visszaállításról az állandó gyepterület országos arányának csökkenése esetére vonatkozó előírásokról rendelkezik.	Az Önkormányzat 55/2025. (V. 29.) határozatában döntött arra vonatkozóan, hogy a bányató partját meg kell hagyni természetes állapotában, ott a növényzetet kiirtani, burkolatot létesíteni nem szabad. A szabályozási terv a bányató 50 méteres védőtávolságát jelöli a beépítésre szánt területeken.
A Kormányhivatal által tett megállapítások, szempontok, figyelemfelhívások tekintetbe vétele mellett jelentősen mérsékelhetők a tervezett módosítások tájra és természetre gyakorolt hatásai. Kéri a magasabb szintű jogszabályok betartását.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG HATÁRRENDÉSZETI OSZTÁLY <i>Iktatószám: 08000/1980-1/2025.</i>	
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET <i>Iktatószám: 35800/407-1/2025</i>	
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY VESZPRÉMI BÁNYAFELÜGYELETI OSZTÁLY <i>Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/2163-3/2025.</i>	
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY	
Ügyiratszám: BP/2602/0187-2/2025	
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDMÉRÉSI OSZTÁLY	
Iktatószám: 12.037/2025	
A Kormányhivatal a környezeti értékelés dokumentum megállapításait a termőföld mennyiségi védelmének vonatkozásában tudomásul veszi.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY	
A Kormányhivatal környezeti értékelést elfogadja.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
Kéri a magasabb szintű jogszabályok betartását.	
SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY VESZPRÉMI BÁNYAFELÜGYELETI OSZTÁLY	
Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/2163-2/2025.	
Tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.
VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY	
Iktatószám: VA/AF-EO/ 3258-2/2025.	
Az erdészeti hatóság környezeti értékelést elfogadja. Felhíja a figyelmet, hogy az E Projekt keretén belül megnevezett tanösvény létesítését megelőzően az erdészeti hatóságtól engedélyt kell kérni.	Az észrevétel nem igényel tervi módosítást.

Az észrevételt nem tett államigazgatási szervek, érdekeltek, véleményezők kifogást nem emelőnek tekintendők.