



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

Tel.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

NAGYLÓZS KÖZSÉG

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS**

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2025. június hó

Munkaszám: Rp.I.180-12



Munkaszám: Rp.I.180-12

NAGYLÓZS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésepítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató:

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
Győr, 2025. június hó

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



NAGYLÓZS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Tartalomjegyzék

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása.....	5
1.1. Előzmények.....	5
1.2. Tematika	5
1.3. A tervezési feladat ismertetése, az alternatív megoldások bemutatása	5
1.5. A hatályos területrendezési tervek bemutatása	8
1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása	28
1.7. A hatályos településrendezési tervek megállapításai.....	28
1.8. Településképi arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet	33
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése	33
3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása	34
3.1. Adottságok, tájféldrajzi jellemzők	34
3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra.....	36
3.3. Az épített környezet vizsgálata, örökségi értékek.....	42
4. A településrendezési terv módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek bemutatása	49
4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás	50
4.2. Termőföldvédelem	50
4.3. Vízvédelem	51
4.4. Hulladékkezelés	51
4.5. Levegőminőség védelem	51
4.6. Zajvédelem.....	51
4.7. Élővilág: Ember, növény, állat	51
4.8. Sugárzásvédelem.....	52
4.9. Táj- és környezetvédelem	52

5. A településtervezés és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések	52
6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, irányuló településtervezési intézkedések	52
7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra	52
8. Összefoglaló	52
9. Terviratok	52

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

1.1. Előzmények

Nagylózs Község Önkormányzata 46/2025. (IV.07.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy önkormányzati fejlesztés megvalósítása érdekében, valamint lakossági kérelem támogatása alapján módosítja településrendezési tervét.

A módosítás célja Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével

1. a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával, az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint,
2. a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint,
3. a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határa felülvizsgálatra kerüljön az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával,
4. a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe kerüljenek besorolásra.

A változtatás a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli, valamint az 1.4. pont szerint jelen dokumentáció, a környezeti értékelés elkészítését.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

1.2. Tematika

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

1.3. A tervezési feladat ismertetése, az alternatív megoldások bemutatása

A módosítás célja, hogy

- a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával
- a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen

- a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határa felülvizsgálatra kerüljön
- a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe kerüljenek besorolásra.

A fejlesztés alternatívái többfélék lehetnek. Az első, hogy nem valósulnak meg. Ebben az esetben, a rendezési terv módosítása nélkül a település érintett intézményeinek telkei nem lesznek megoszthatók a tereztettek szerint, az 1. pont szerinti esetben ez azt is jelentheti, hogy a tűzoltószertár külön házszámmal és a majdani telek, melyen a tűzoltószertár is van, külön helyrajzi számmal az ingatlan nyilvántartásba nem lesz bejegyezhető.

A 3. pont, a műemléki környezet esetében, mivel változott a nyilvántartás, a rendezési tervben rögzítetteknek olyan területekre is építést korlátozó hatása lehet, amely területekre a korlátozásnak nem kellene kiterjednie. A 4. pont, a gazdasági terület és a lakó funkciójú területek szét nem választása esetén a lakásként használt épületek helyzete építésjogilag nem válik rendezetté.

A második alternatíva, hogy a rendezési terv módosításával az intézményeknek helyt adó telkek szétválasztásának rendezési tervi akadálya megszűnik, a műemléki érintettségből adódó korlátozások megfelelően, naprakészen kerülnek jelölésre, míg a gazdasági és lakott területek esetében azok szétválasztása lehetővé válik. A lakott épületek lakásként való használata, fejlesztése lehetővé válik.

Az önkormányzat a fenti alternatívák közül a másodikat támogatta, vagyis a rendezési terv azon módosítását, mely lehetővé teszi a tervezett változtatásokat.

1.4. A tervezési eljárás folyamata

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet előírását figyelembe véve **egyszerűsített eljárásban** kerül rendezésre.

Az Önkormányzat 2025. április hónapban hivatali kapun kereste meg az érintett 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 önkormányzatok	szervek,	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda		Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését, különös tekintettel a 4. módosítási pontra.
2.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya		A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
3.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály		Nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében, mivel az érintett ingatlanok földvédelmi szempontból nem tartoznak a vonatkozó törvény hatálya alá.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		A tervezett módosítás termőföldet nem érint, így nem érintettek a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály		Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály		A módosítással érintett területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak és nem részei az Országos Ökológiai hálózat övezeteinek. Előzőek alapján nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
8.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály		A tervvel kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály		Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését azzal, hogy az 1. terület régészeti lelőhelyet, a 3. számú módosítás pedig műemlékeket érint.

10.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem adott állásfoglalást.
11.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A tervezett módosítások vízügyi érdekeket nem sértenek. Tárgyi ügyben hatáskörrel nem rendelkeznek.
12.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	A tervezett módosítások védett természeti területet, vagy közösség jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000) nem érintenek. Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
13.	Sopronkövesd Község Önkormányzata	Az eljárásban nem kíván részt venni.

A környezeti értékelés elkészítését a **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** kérte, mivel állásfoglalása szerint a **rendezési terv módosítása, annak is 4. pontja során várható jelentős környezeti hatás.**

Az Iroda a környezeti értékelés kidolgozása során különösen az alternatívák leírását, a változásoknak az épített környezetre, a kulturális örökségre, a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára gyakorolt hatásának és a védelmi intézkedéseknek a bemutatását kérte.

Nagylózs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban érkezett állásfoglalásokat megismerte, azokat elfogadta, ennek értelmében a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről döntött 61/2025. (VI.18.) önkormányzati határozatában.

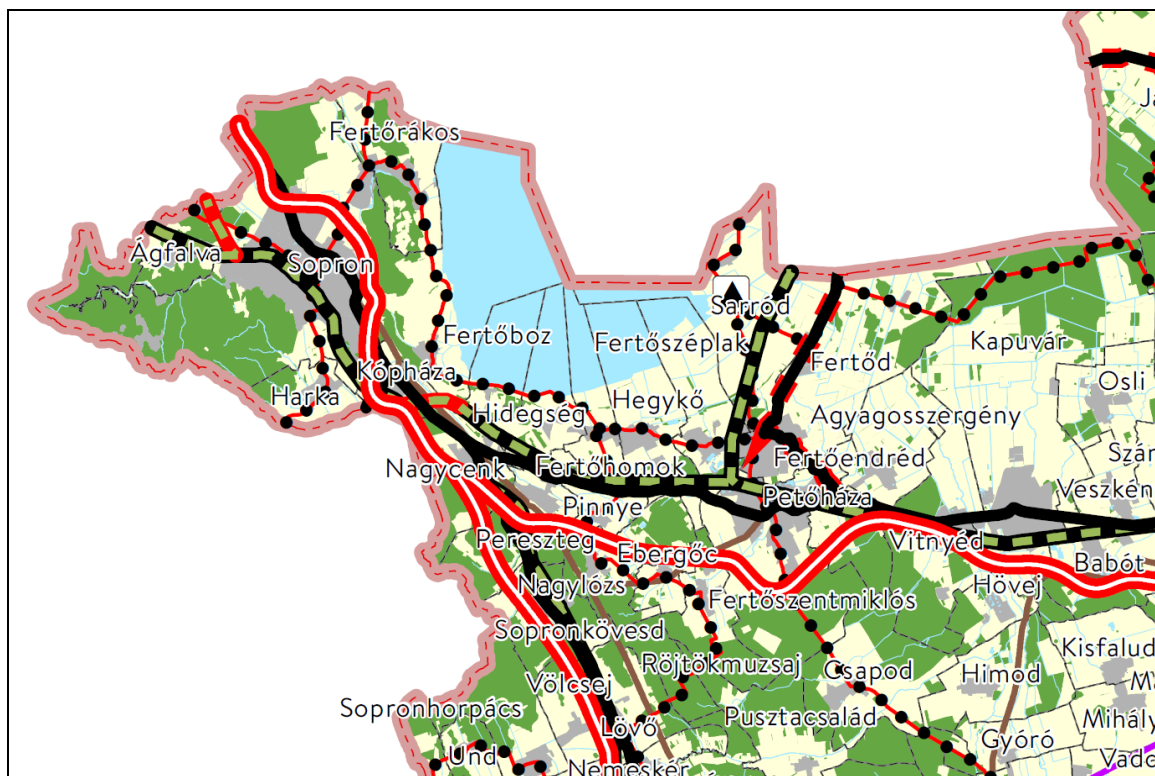
A tervezési megbízás alapján 2025. június hónapban összeállított terv 4. pontjával kapcsolatban az érintettek észrevételt tettek. A kérelem alapján az övezet azon részén, ahol 1000 m²-es az alakítható telekterület minimális nagysága - tekintettel a hatályos terv előírásaira – a terv lehetővé teszi a 6,5 m-es épületmagasságú épületek elhelyezését.

1.5. A hatályos területrendezési tervek bemutatása

Az Országos Területrendezési Terv

A 2018.évi CXXXIX törvény Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről és a tervezési terület vizsgálata

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTvT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. A törvény alapján megalkotásra került és hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a fejezetben a továbbiakban MvM rendelet). A két jogszabály közösen alkalmazandó.



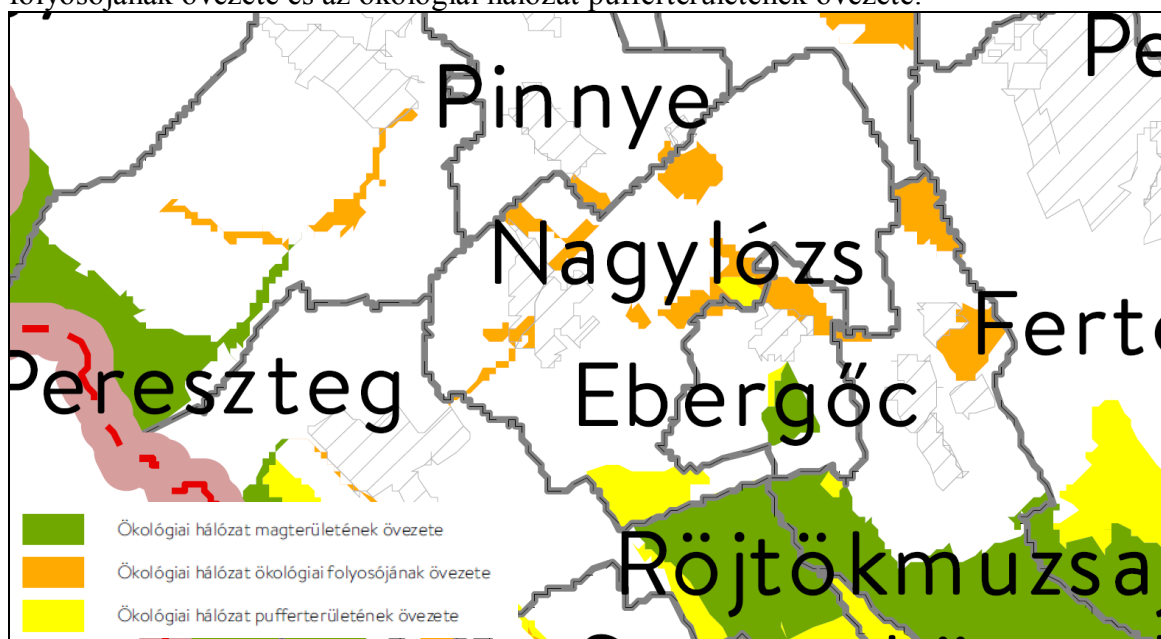
Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

A fejlesztési területek **települési térségbe** soroltak.

A törvény 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek a **fejlesztési területeket** az alábbiak szerint érinti:

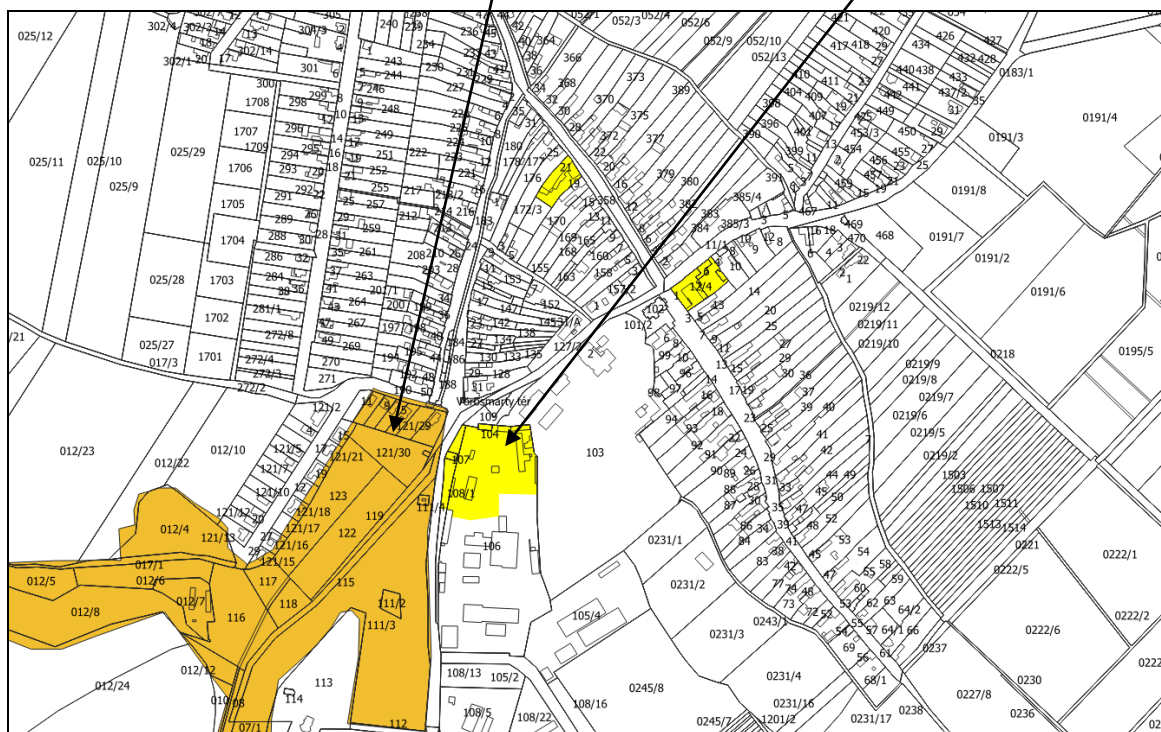
1. Az ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: nem érinti
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
4. Erdők övezete: nem érinti
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
6. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
7. Világörökségi terület övezete: nem érinti
Világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete: nem érinti
9. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
10. VTT-tározók övezete: nem érinti
11. A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések: nem érinti

1. Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete:



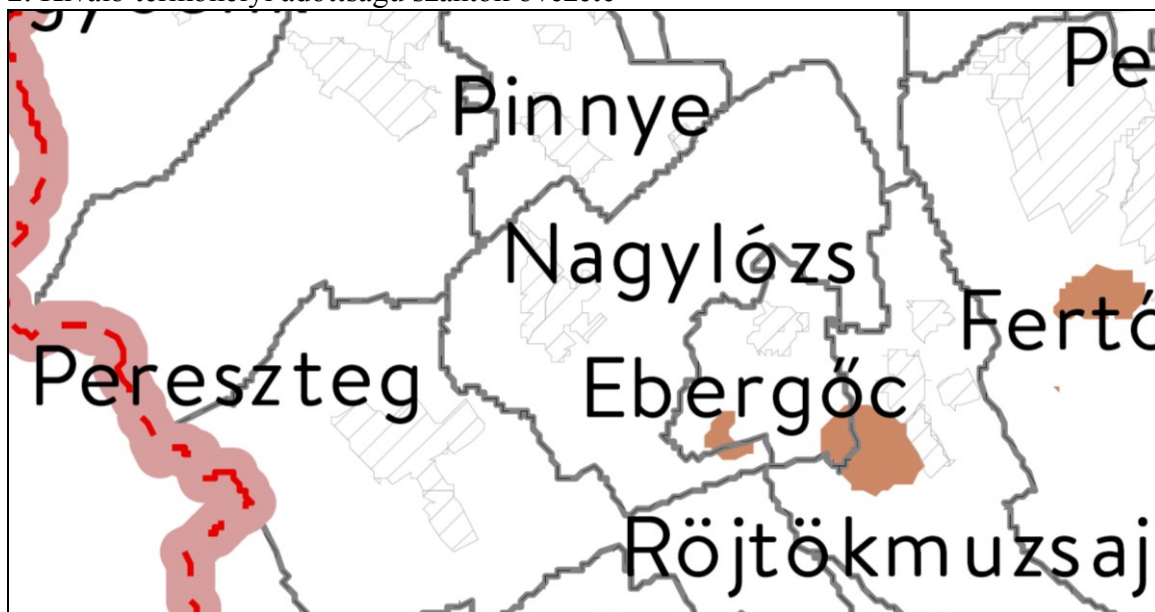
Forrás: OTrT

A települést az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint az ökológiai hálózat pufferterülete érinti. Az ökológiai folyosó határolja a módosítás alá vont, hatályos terv szerinti gazdasági területét, de nem fedi azt.



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

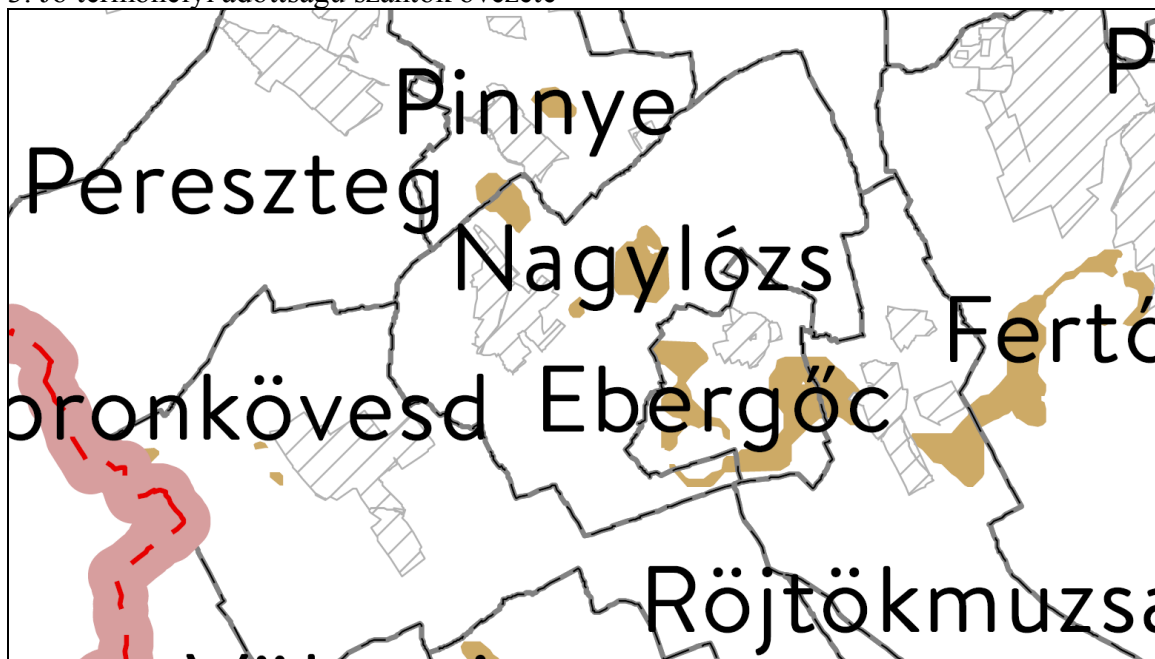
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: OTrT

Az övezet a települést annak déli részén érinti, így a módosítás alá vont területekre nem terjed ki.

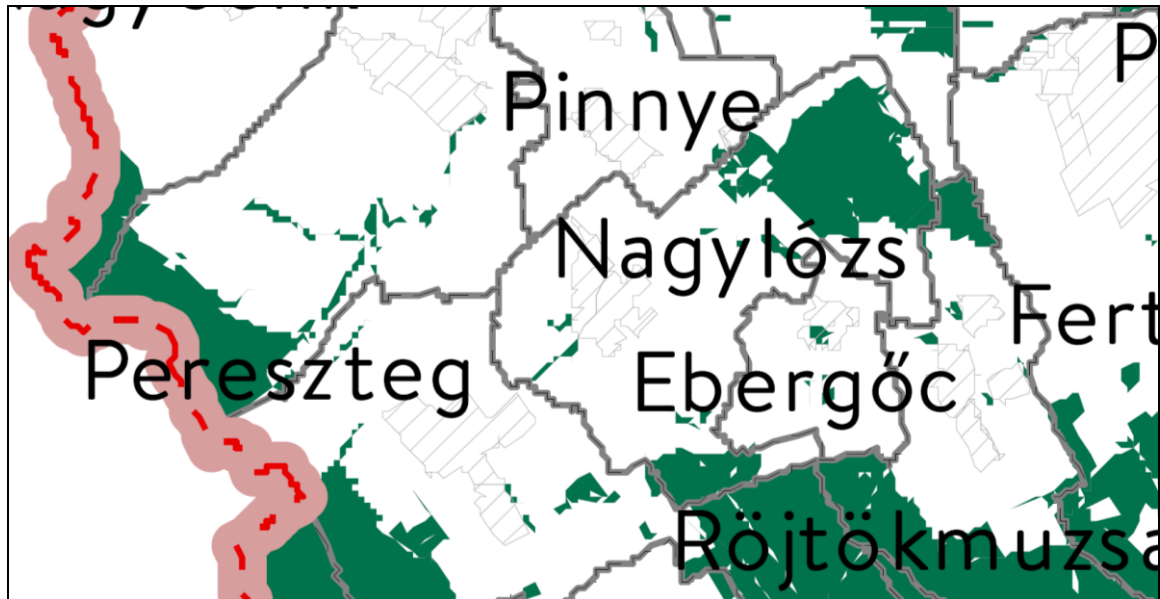
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: MvM rendelet

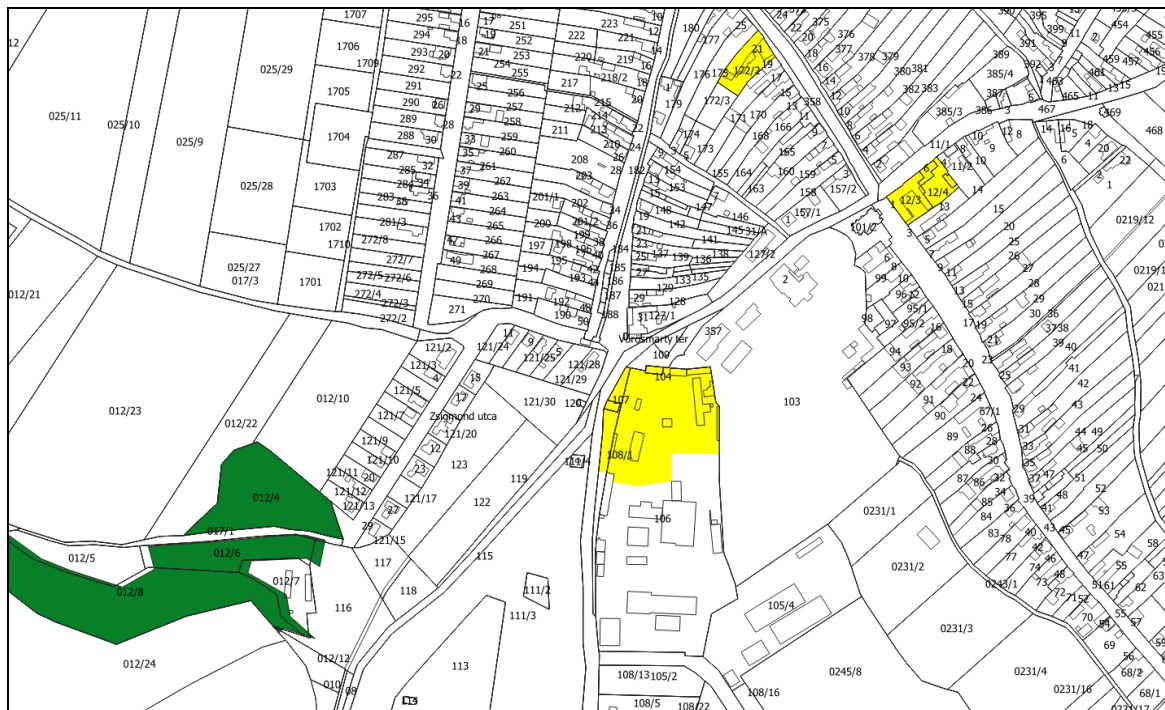
Az övezet a település belterületét nem érinti, így a módosítás alá vont területeket sem.

4. Erdők övezete



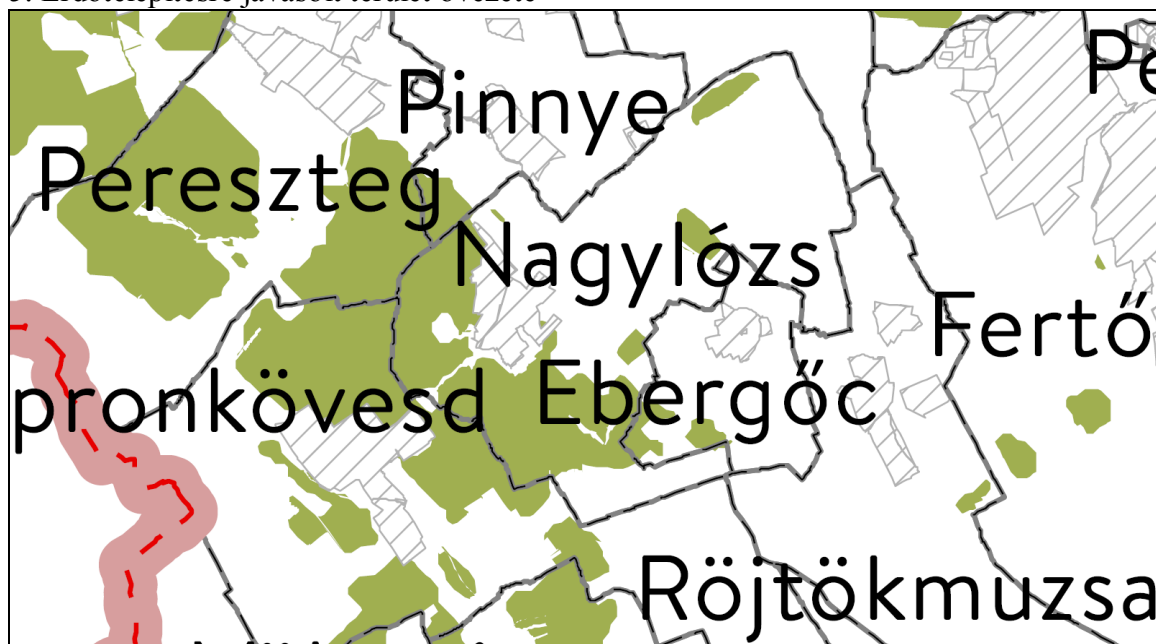
Forrás: OTRT

Az övezet a település belterületét nem érinti, így a módosítás alá vont területeket sem.



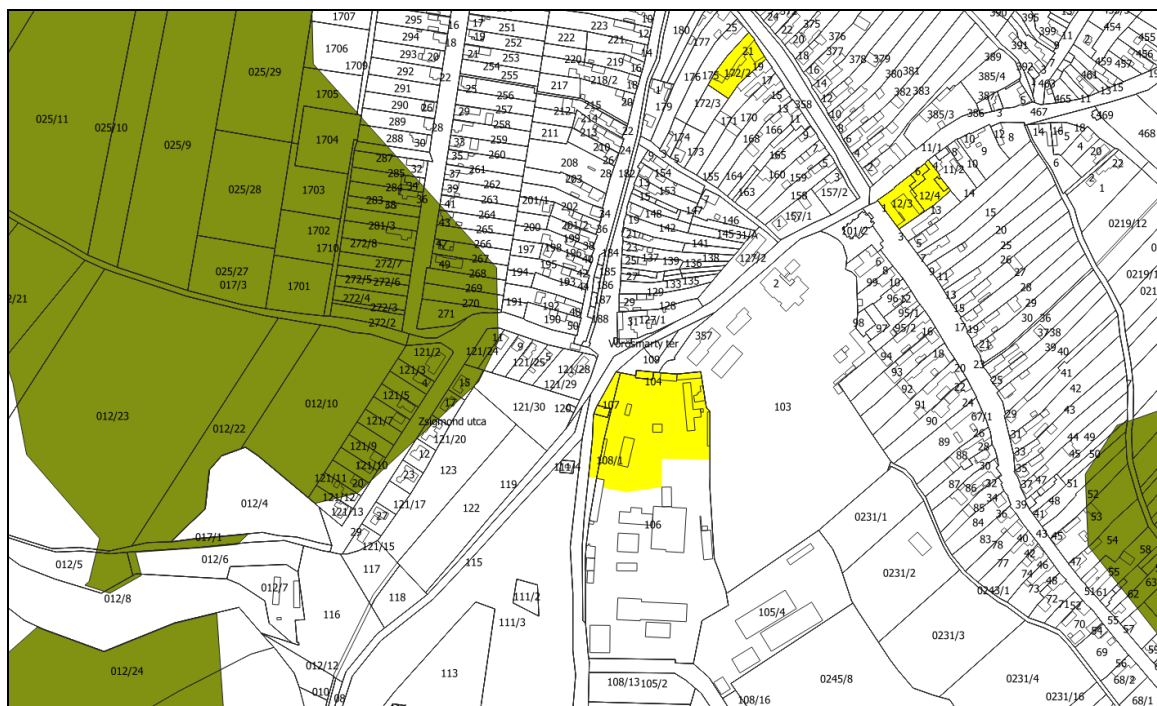
Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



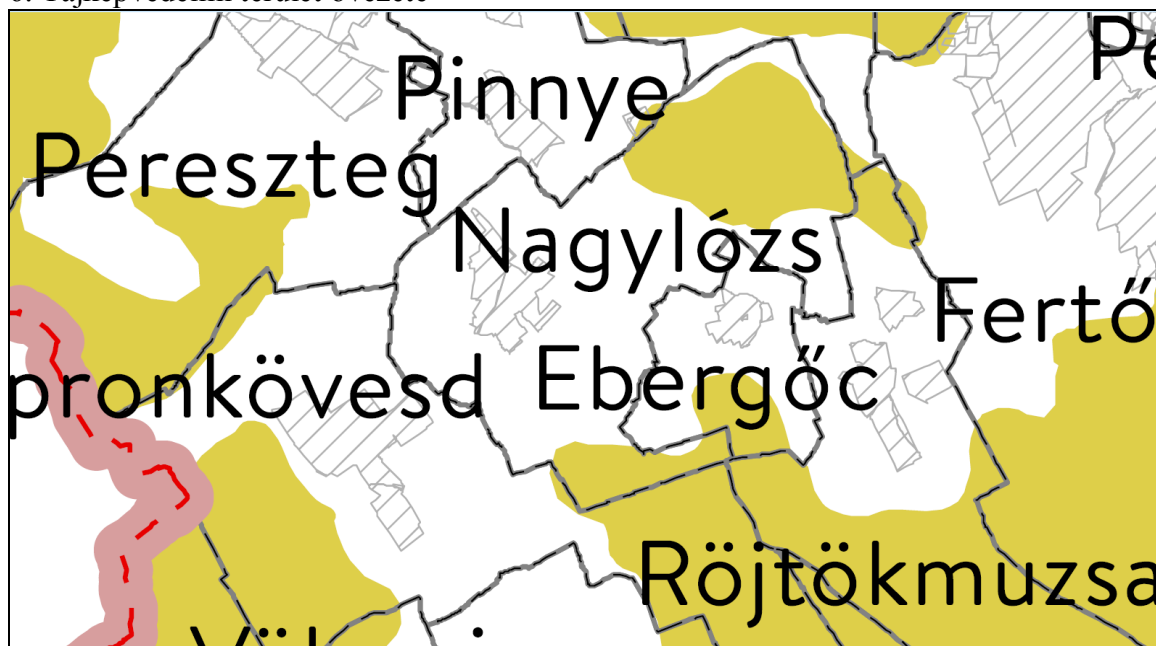
Forrás: MvM rendelet

Az övezet a települést döntően a belterületétől nyugatra és délre eső területekre kiterjedően érinti. A módosítás alá vont területekre nem terjed ki.



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

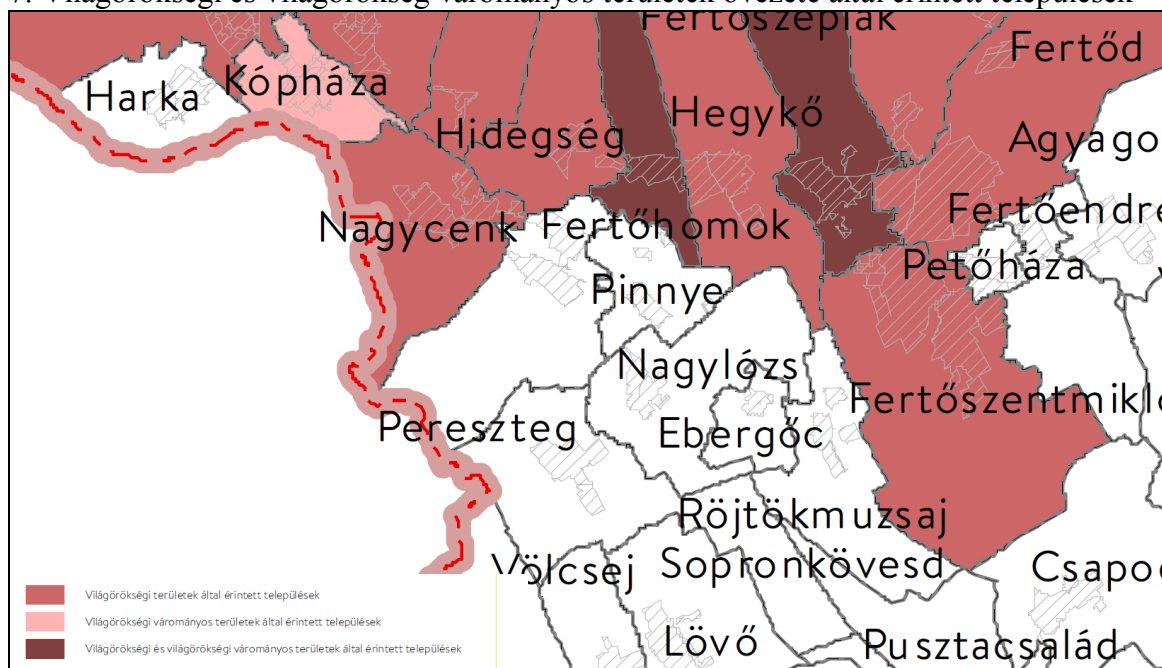
6. Tájképvédelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a település belterületét, így a tervezés alá vont területeket sem.

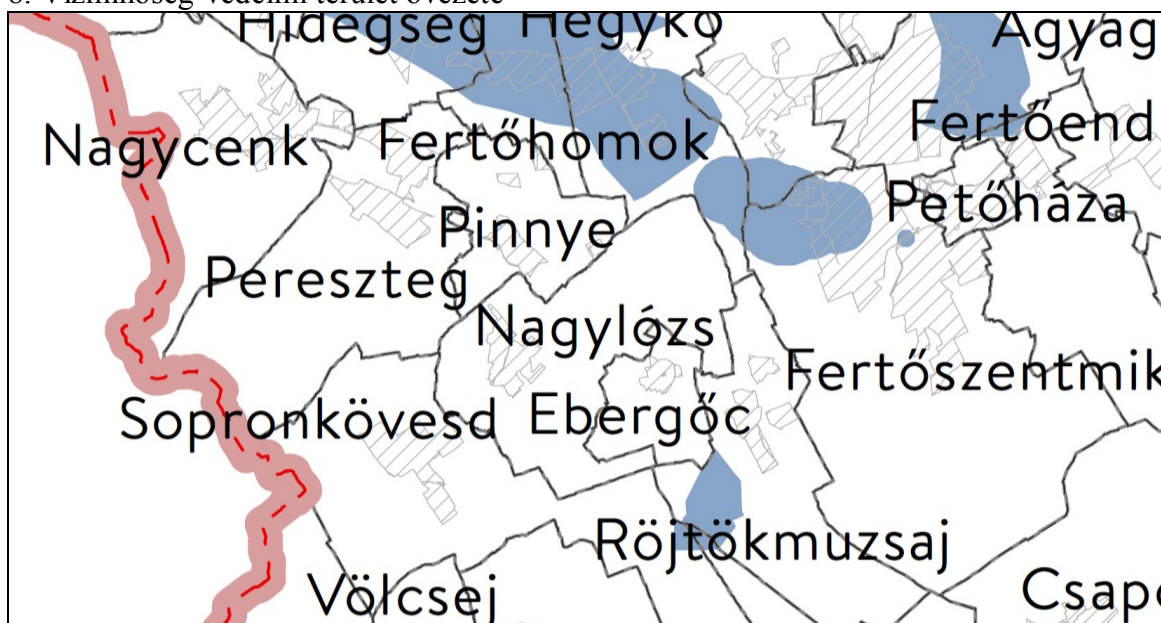
7. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete által érintett települések



Forrás: OTrT

Az övezetek nem érintik a település területét, így a tervezés alá vont területeket sem.

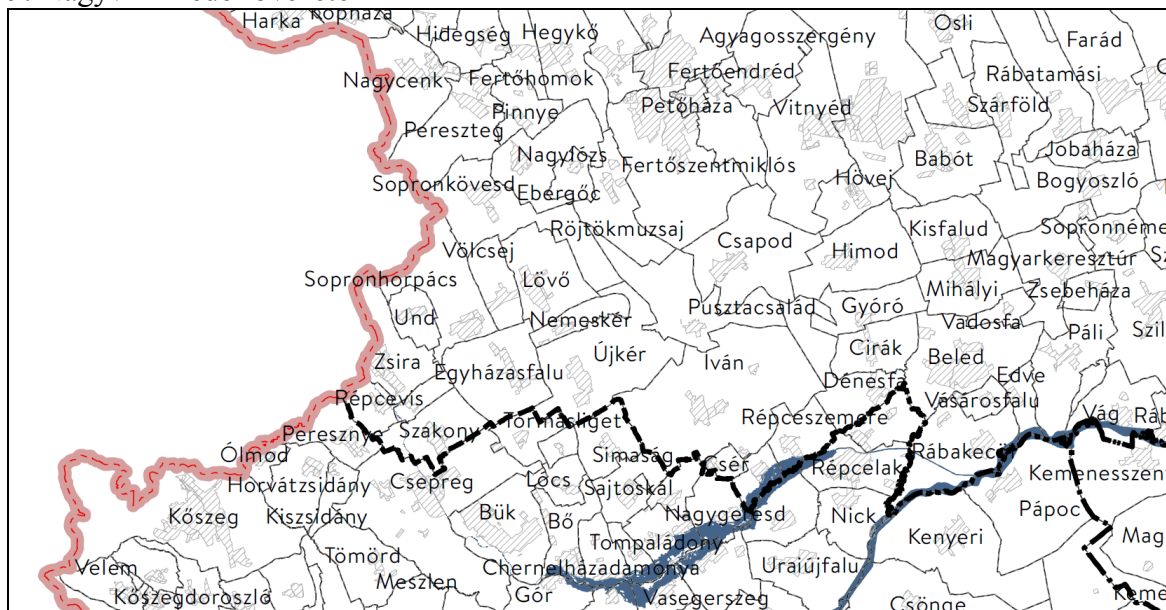
8. Vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a település belterületét, így a tervezés alá vont területeket sem.

9. Nagyvízi meder övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a település területét, így a tervezés alá vont területeket sem.

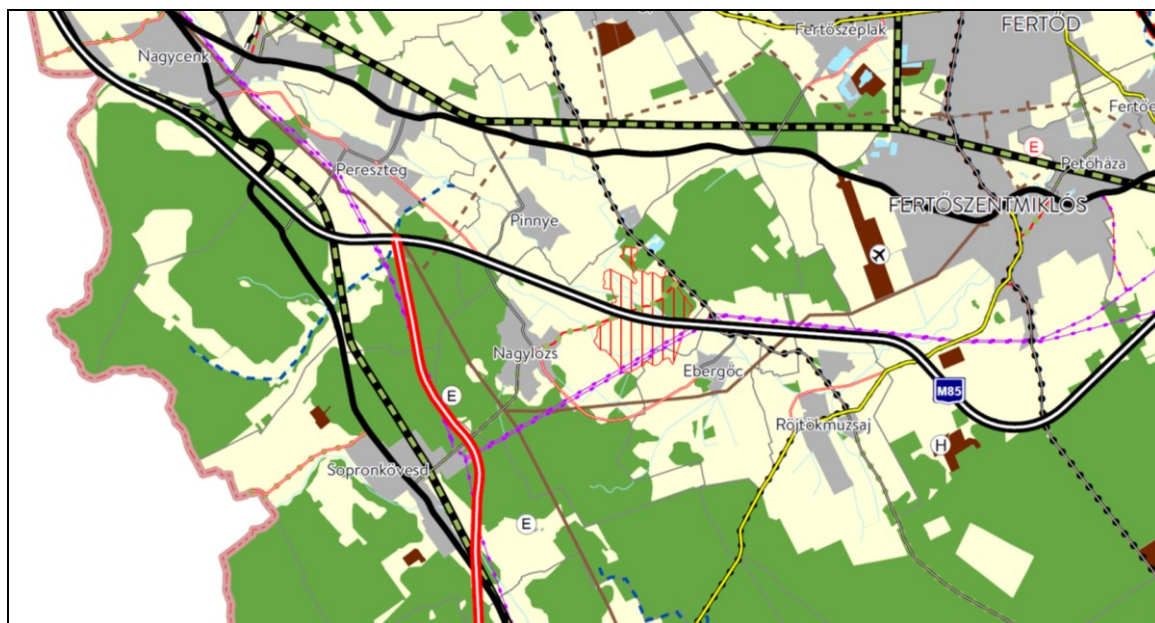
Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve

2022. évben Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése 7/2022. (IX.17.) önkormányzati rendeletet alkotott Győr-Moson-Sopron Megye területrendezési tervéről. 2024. április hónapban elfogadták a vármegyei terv módosítását. Jelen fejezet már ezen új terv alapján készült.

A vármegyei terv a módosítás alá vont területeket települési térségként határozza meg,

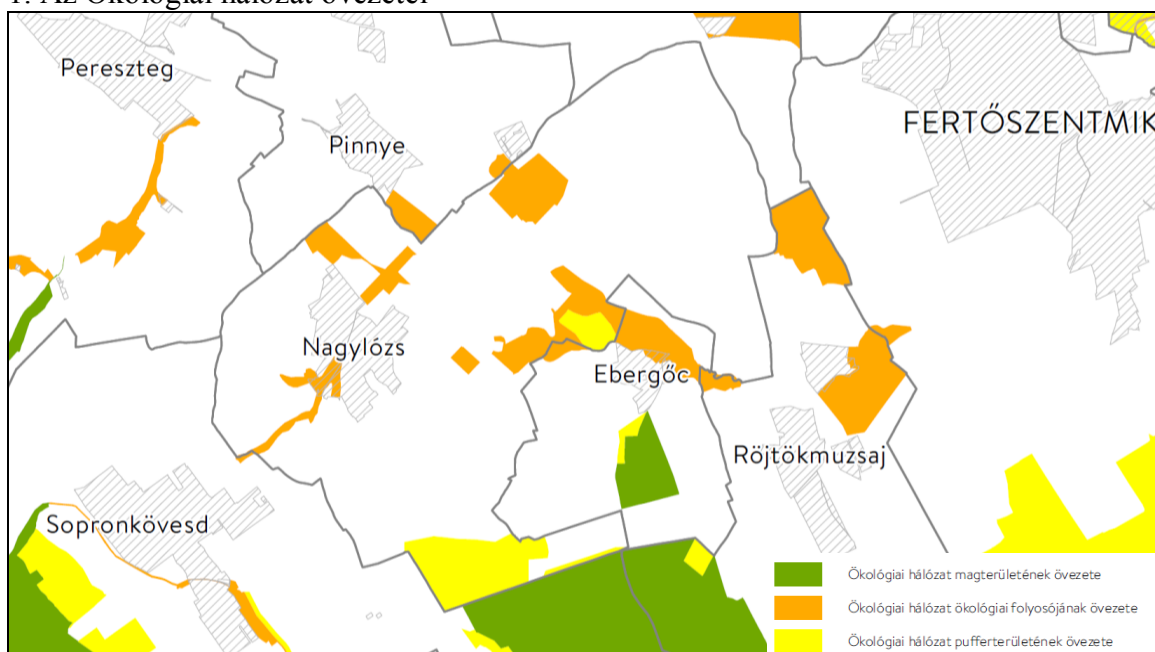
A vármegyei tervi övezetek az alábbiak szerint érintik a fejlesztési területet:

- Ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat puffterületének övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
- Erdők övezete: nem fedi
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
- Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
- Világörökségi: nem érinti
- Világörökségi várományos terület övezete által érintett települések: nem érinti
- Vízminőség-védelmi terület övezete: nem érinti
- Nagyvízi meder övezete: nem érinti
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település: nem érinti
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: nem érinti
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések: nem érinti
- Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete: nem érinti
- Natúrparkok övezete: nem érinti
- Natura 2000 területek övezete: nem érinti
- Árvízi kockázatkezelési terület övezete: nem érinti
- Nap- és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete: nem érinti
- Szélenergiának kitett terület övezete: nem érinti
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete: nem érinti



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Térségi Szerkezeti Terv” című tervlapból

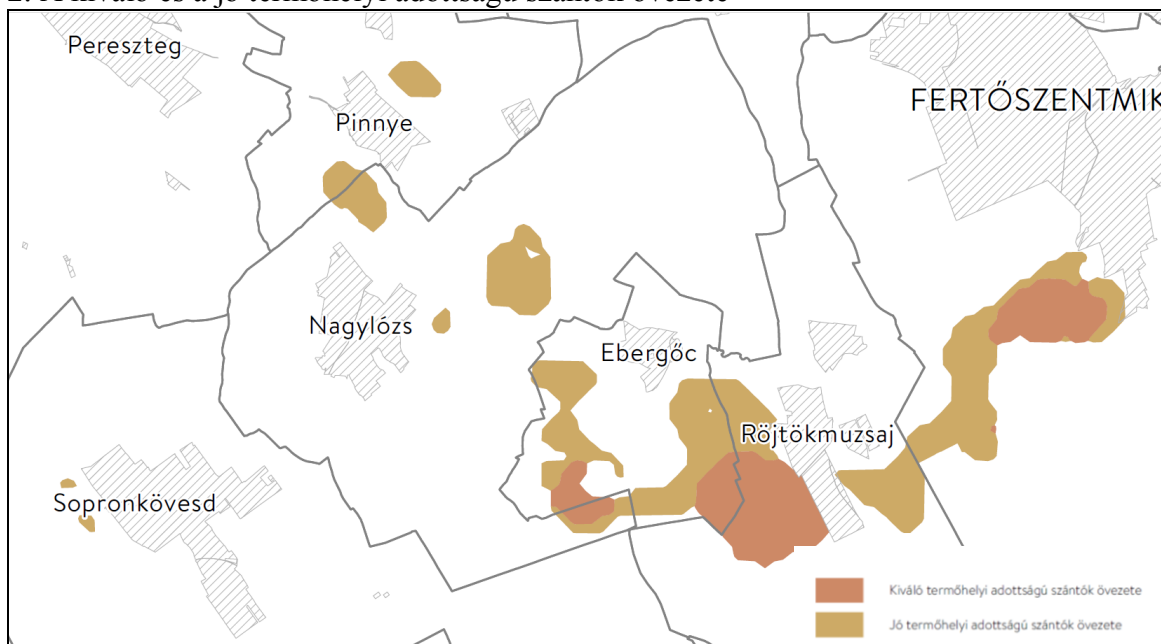
1. Az Ökológiai hálózat övezetei



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat az „Ökológiai hálózat övezetei” című tervlapból

Az OTTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az ökológiai folyosó határolja a módosítás alá vont gazdasági területet, de nem fedi azt.

2. A kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

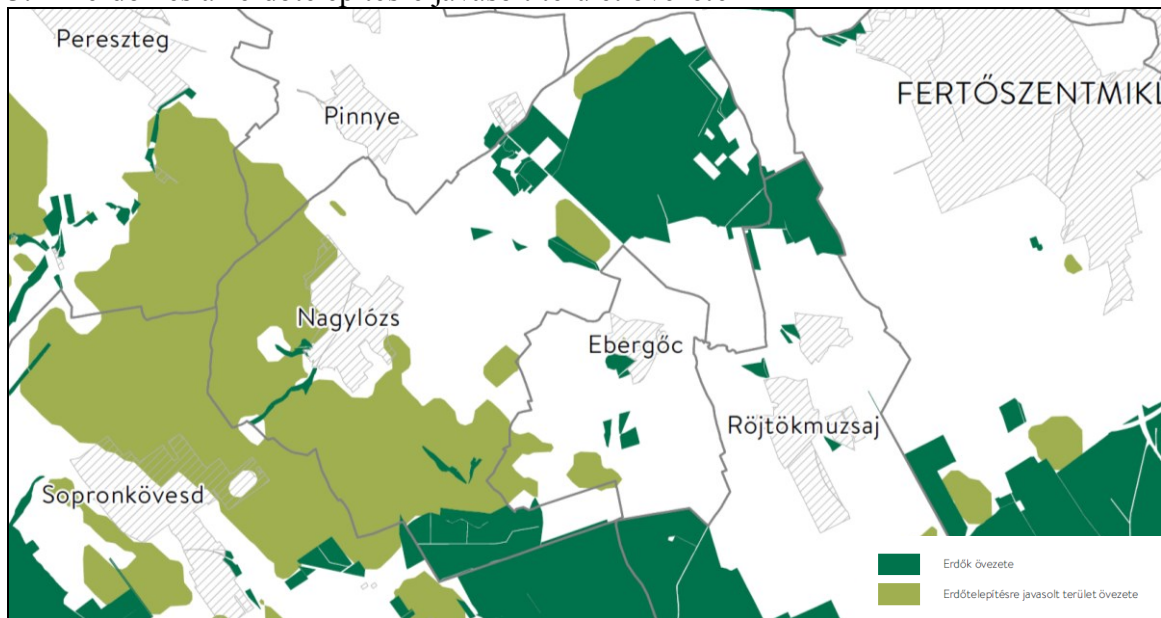


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete” című tervlapból

Az OTTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területeket.

3. Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

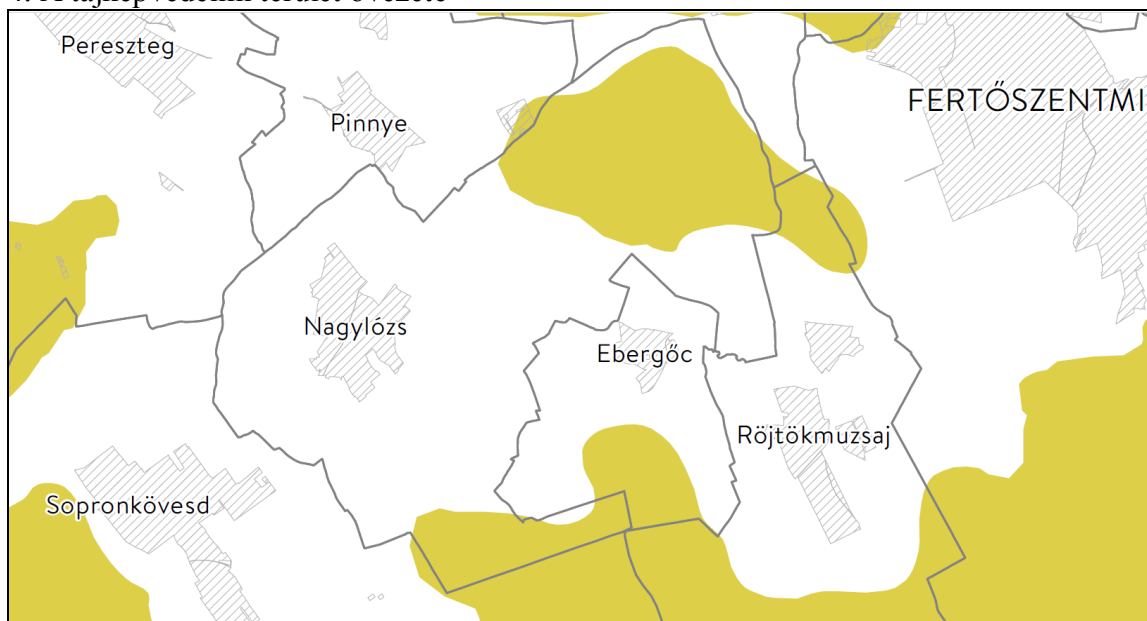


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat az „Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete” című tervlapból

Az OTTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területeket.

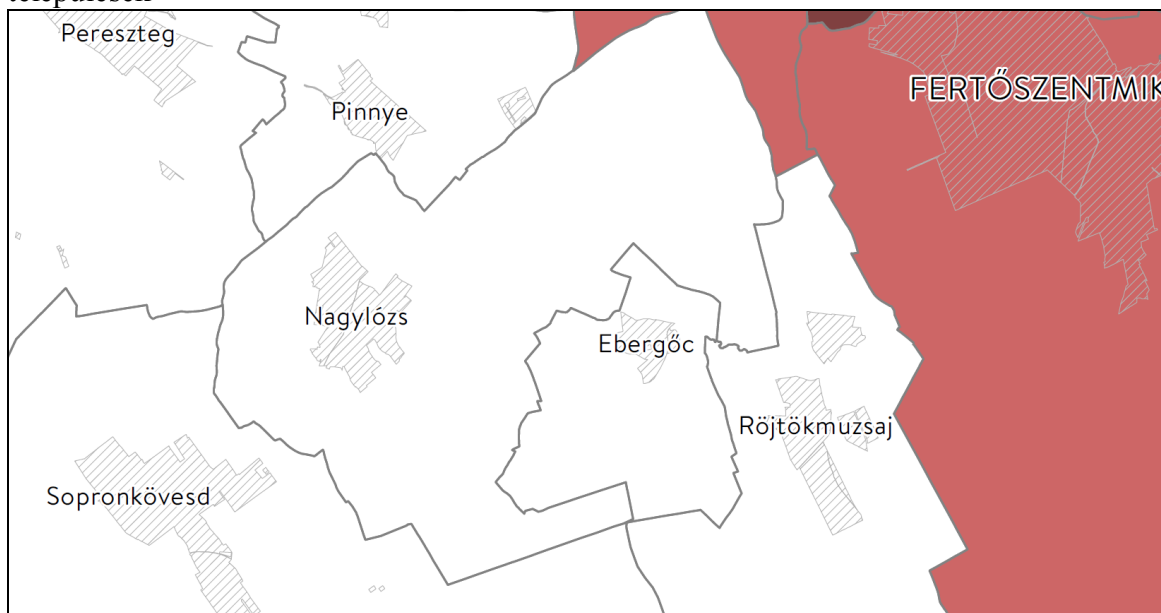
4. A tájképvédelmi terület övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Tájképvédelmi terület övezete” című tervlapból

Az OTTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezet nem érinti a módosítás alá vont területeket.

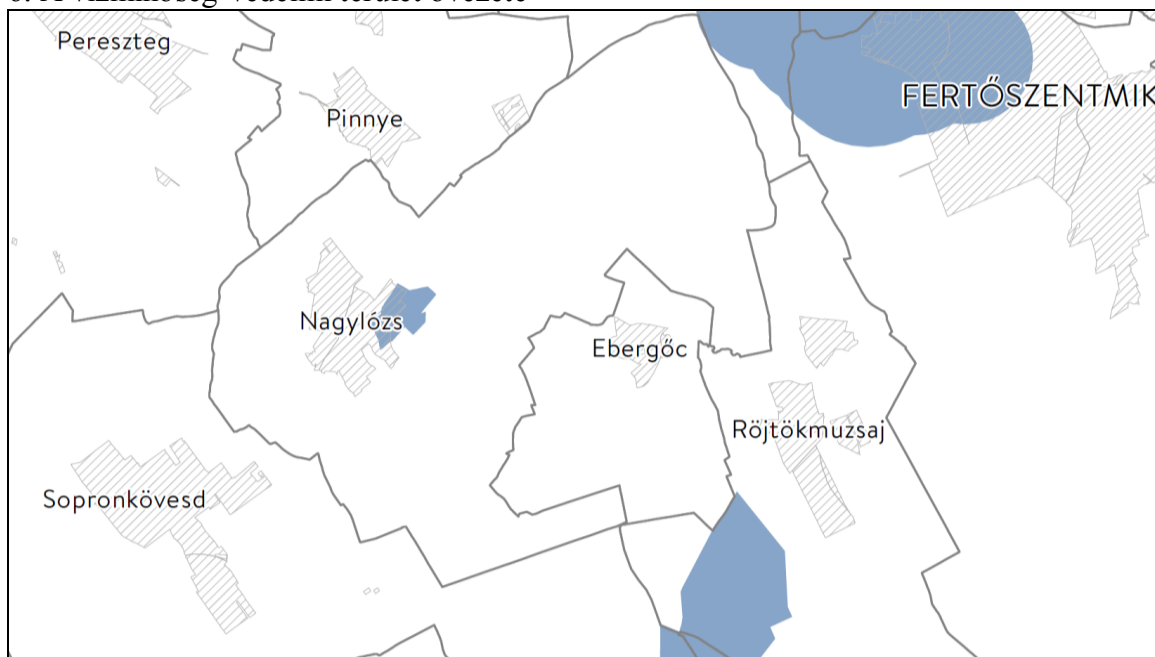
5. A világörökségi és a világörökségi várományos terület övezete által érintett települések



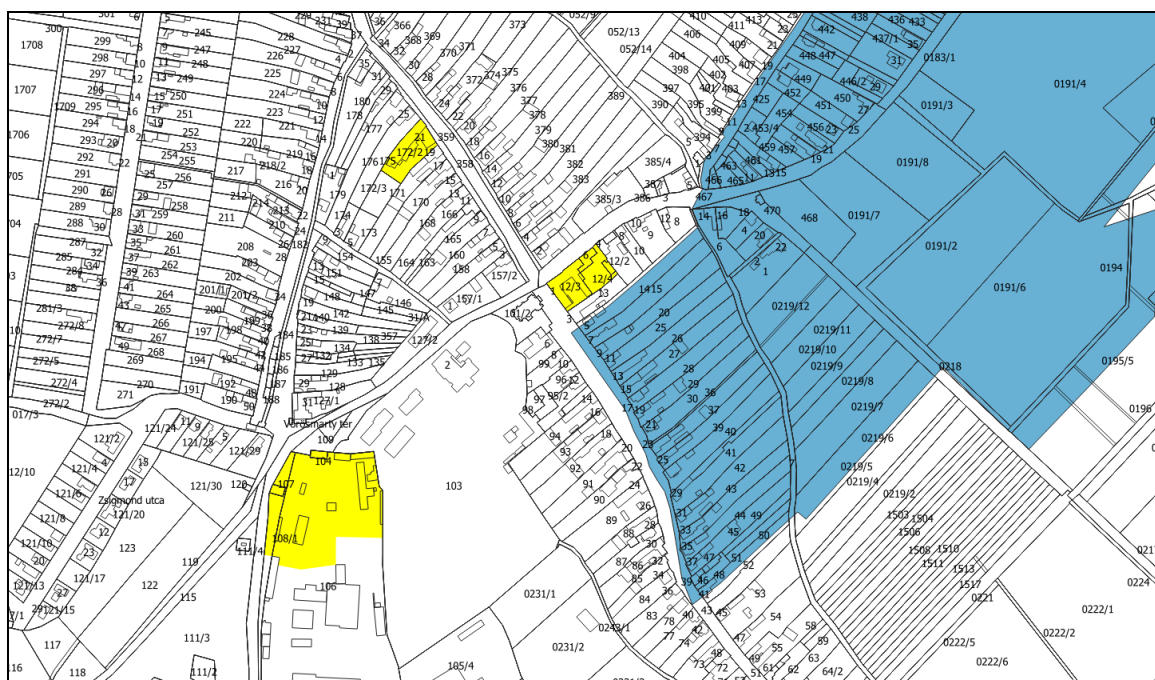
Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „világörökségi és a világörökségi várományos terület övezete által érintett települések” című tervlapból

Az OTTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezetek nem érintik a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

6. A vízminőség-védelmi terület övezete



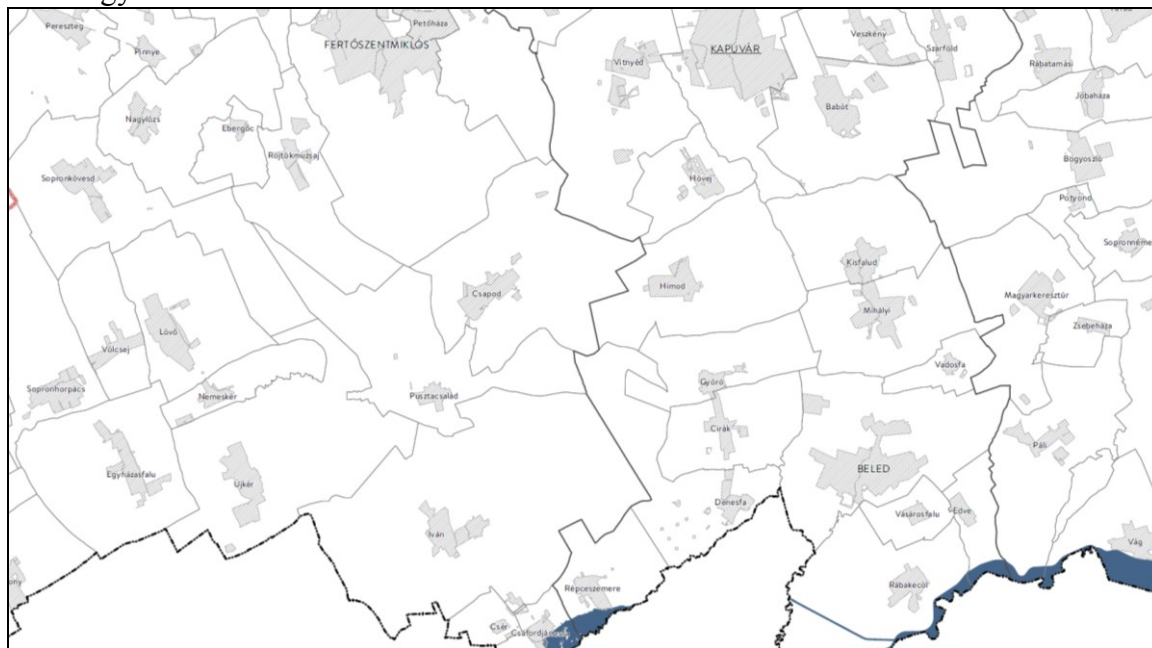
Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

Az övezet eltér az OTvT-ben lehatároltaktól, de így sem érinti a módosítás alá vont területeket.

7. A nagyvízi meder övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Nagyvízi meder övezete” című tervlapból

Az OTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezet nem érinti a módosítás alá vont területeket.

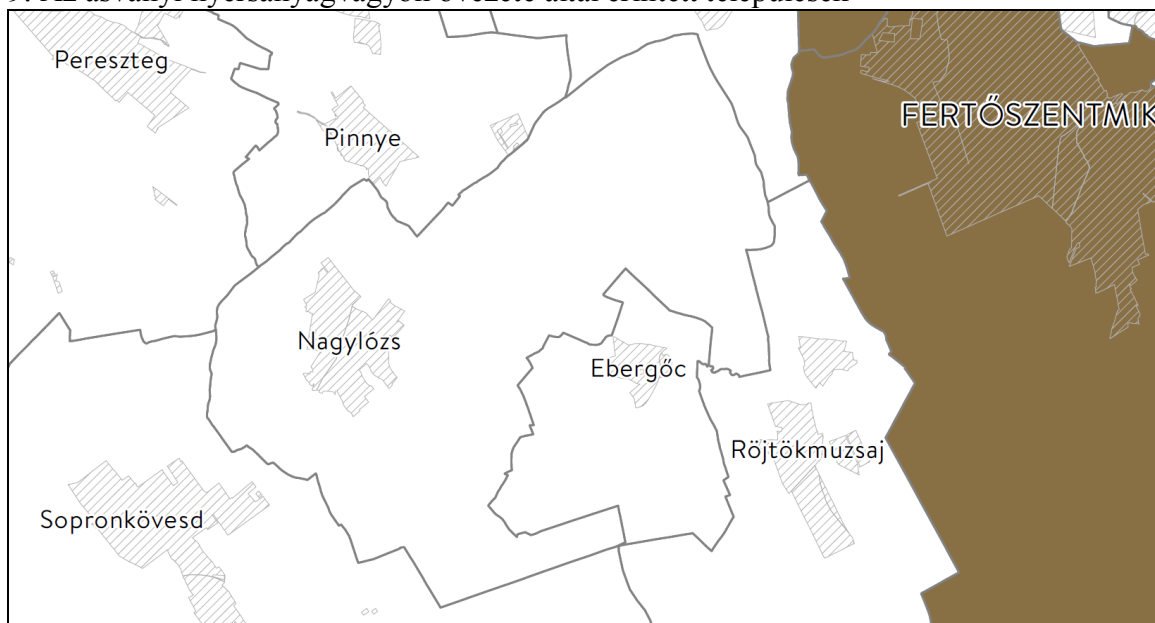
8. A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Honvédelmi és katonai célú terület övezete” című tervlapból

Az OTrT szerint megállapított a lehatárolás, vagyis az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

9. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

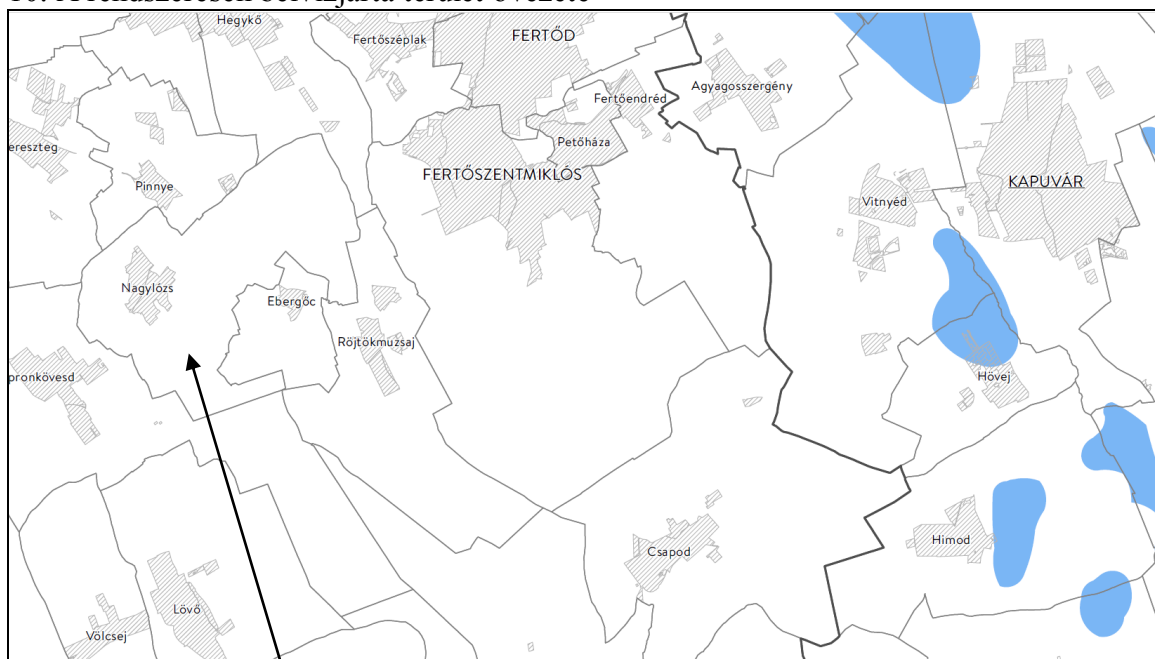


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat az „Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

10. A rendszeresen belvízjárta terület övezete

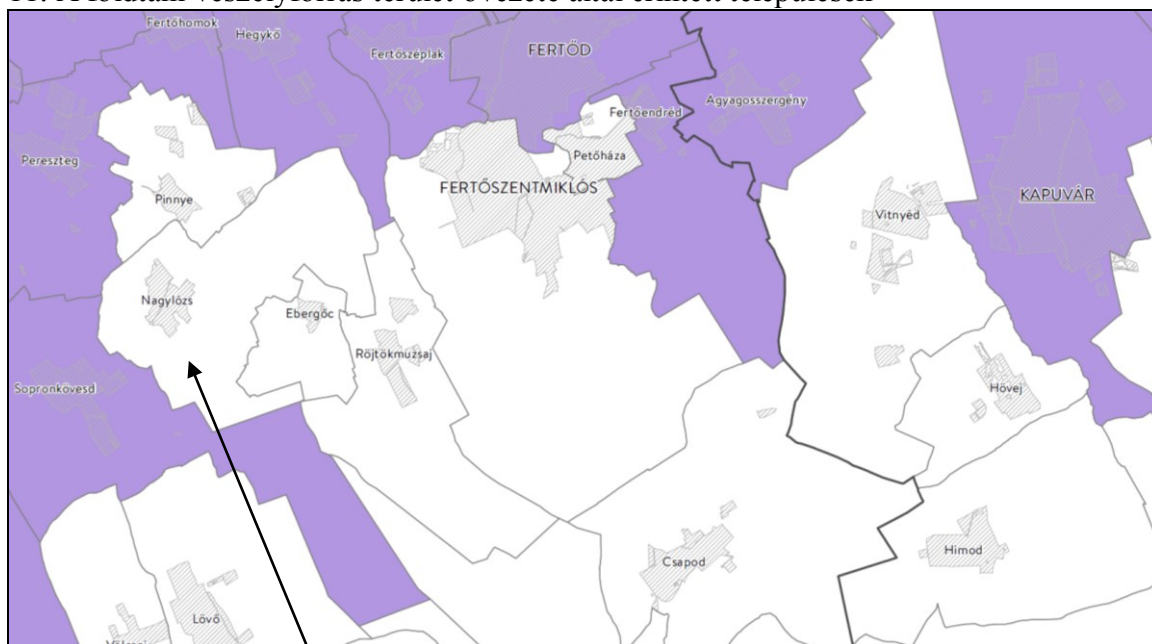


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Rendszeresen belvízjárta terület övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

11. A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

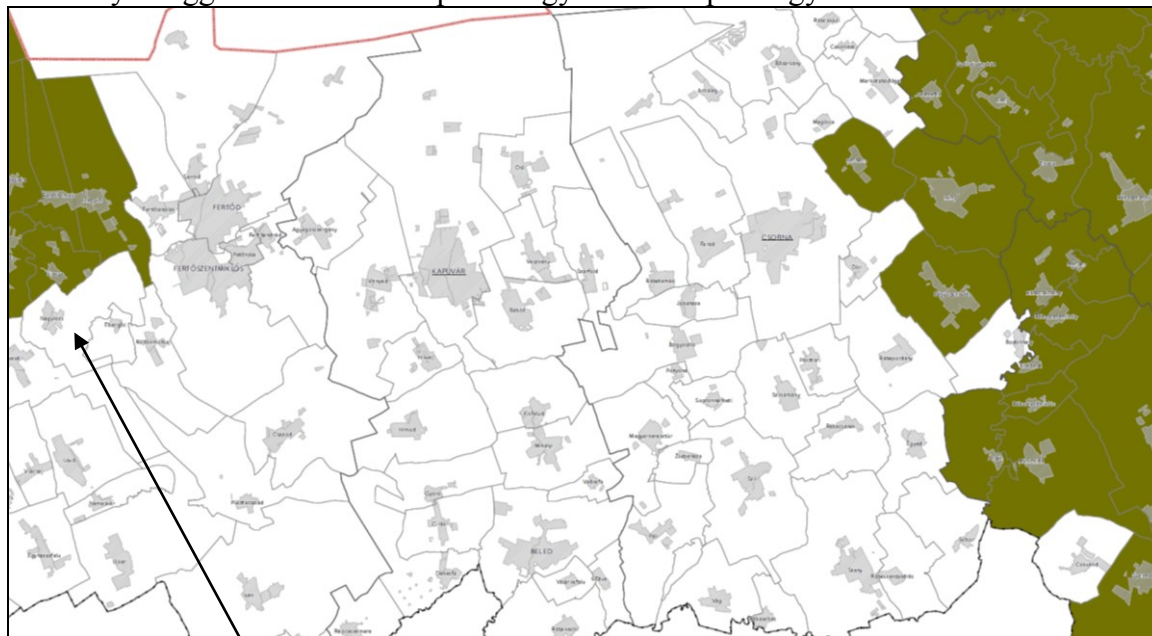


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

12. A Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

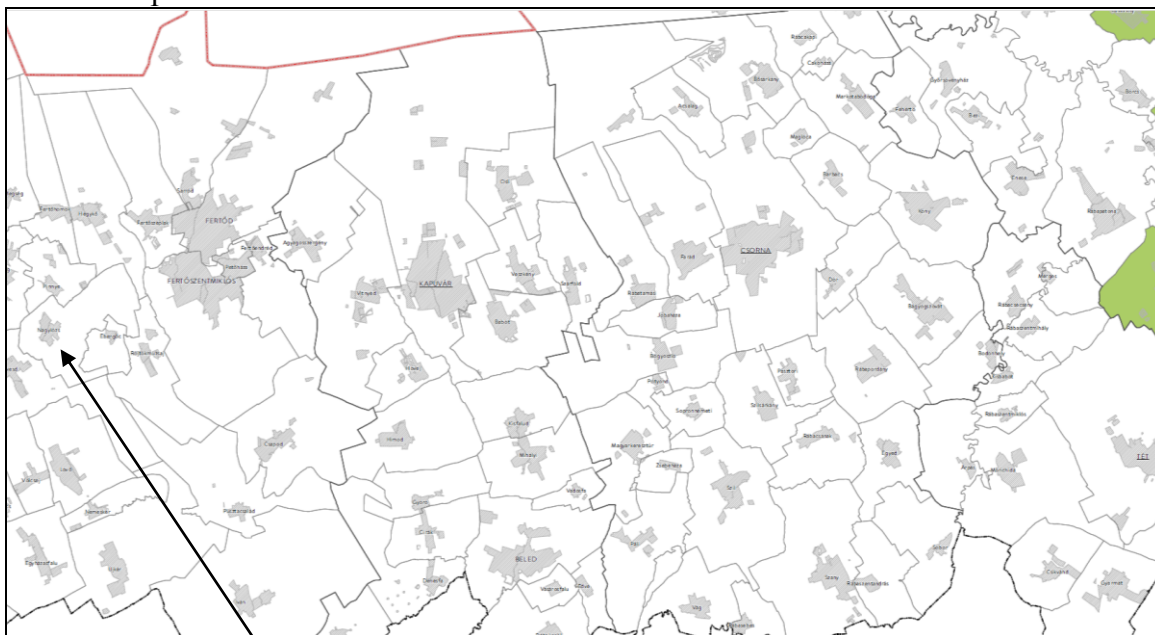


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

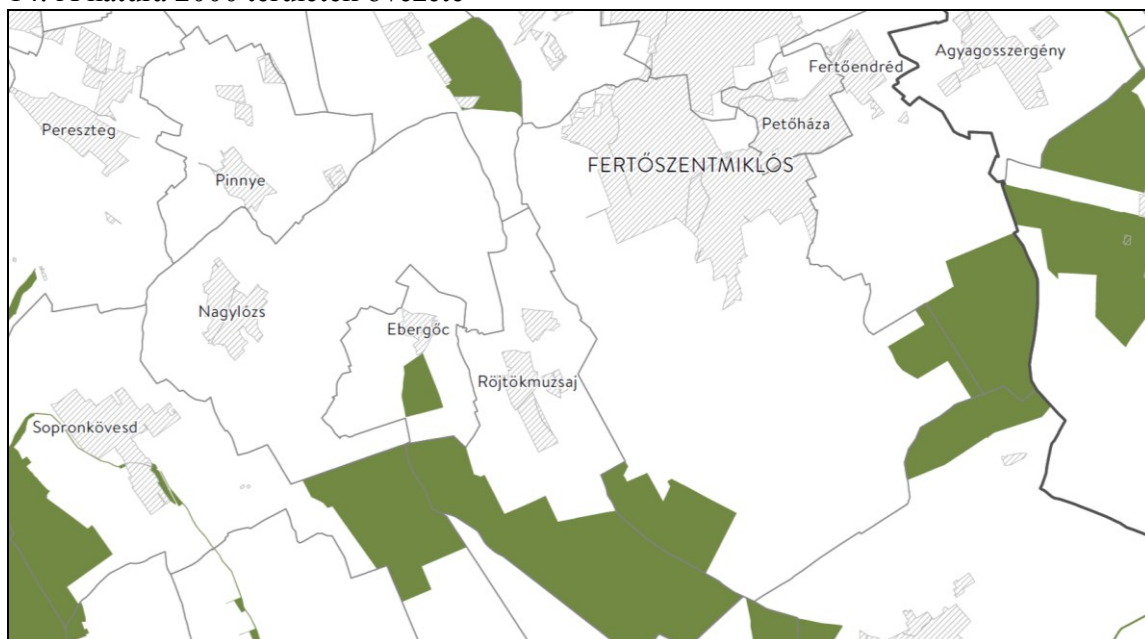
13. A natúrparkok övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Natúrparkok övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

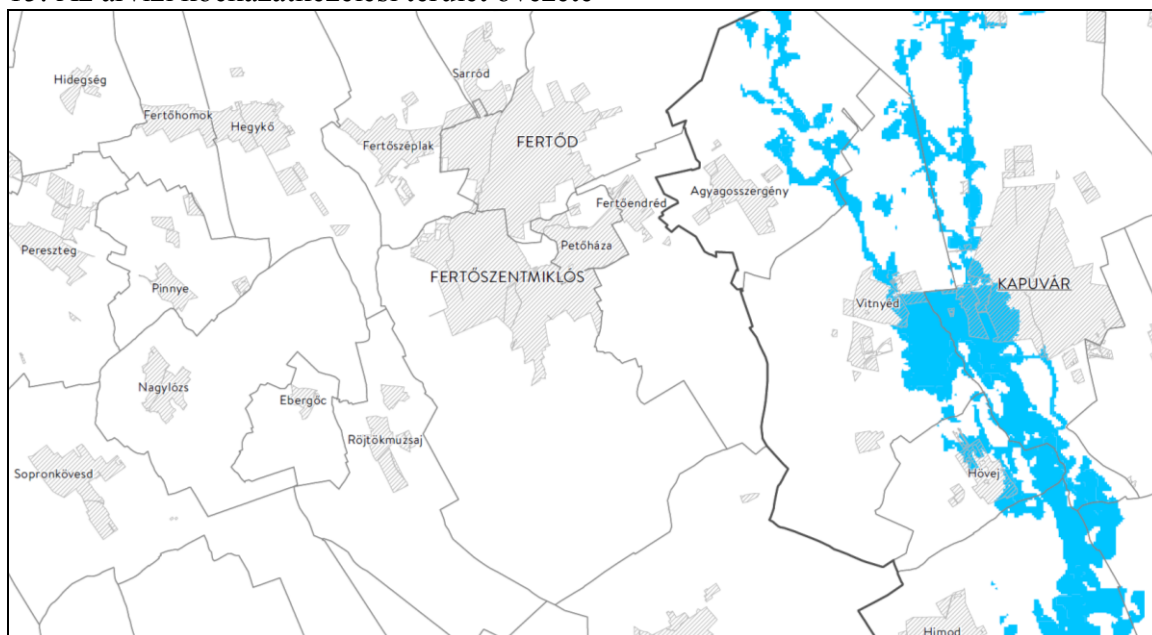
14. A natura 2000 területek övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Natura 2000 területek övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

15. Az árvízi kockázatkezelési terület övezete

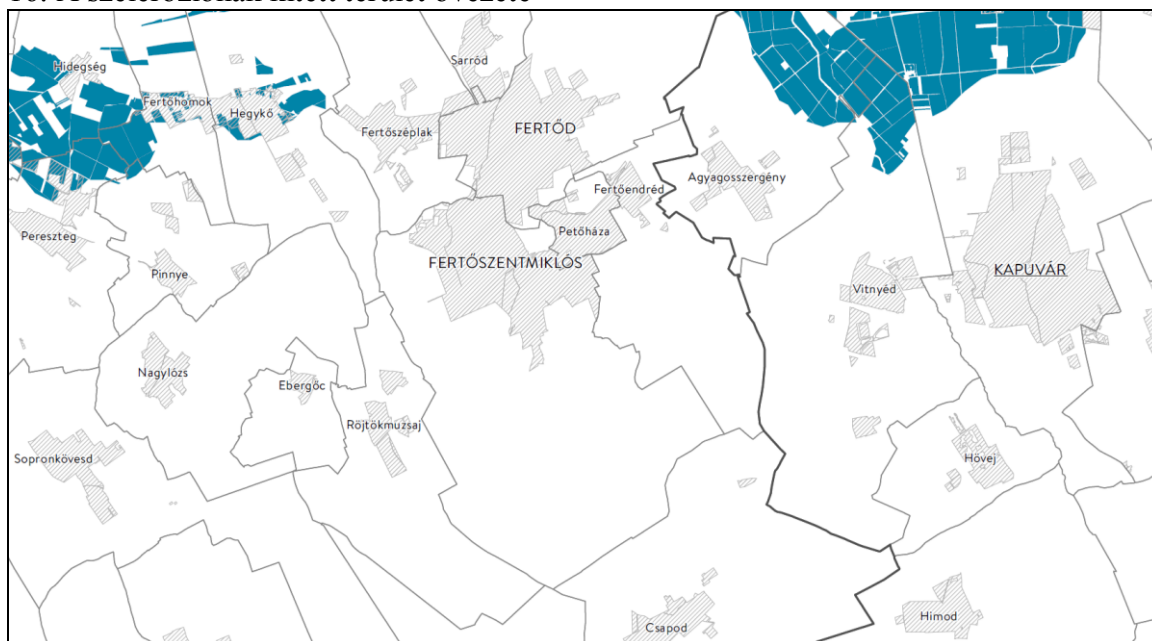


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Árvízi kockázatkezelési terület övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

16. A szélróziónak kitett terület övezete

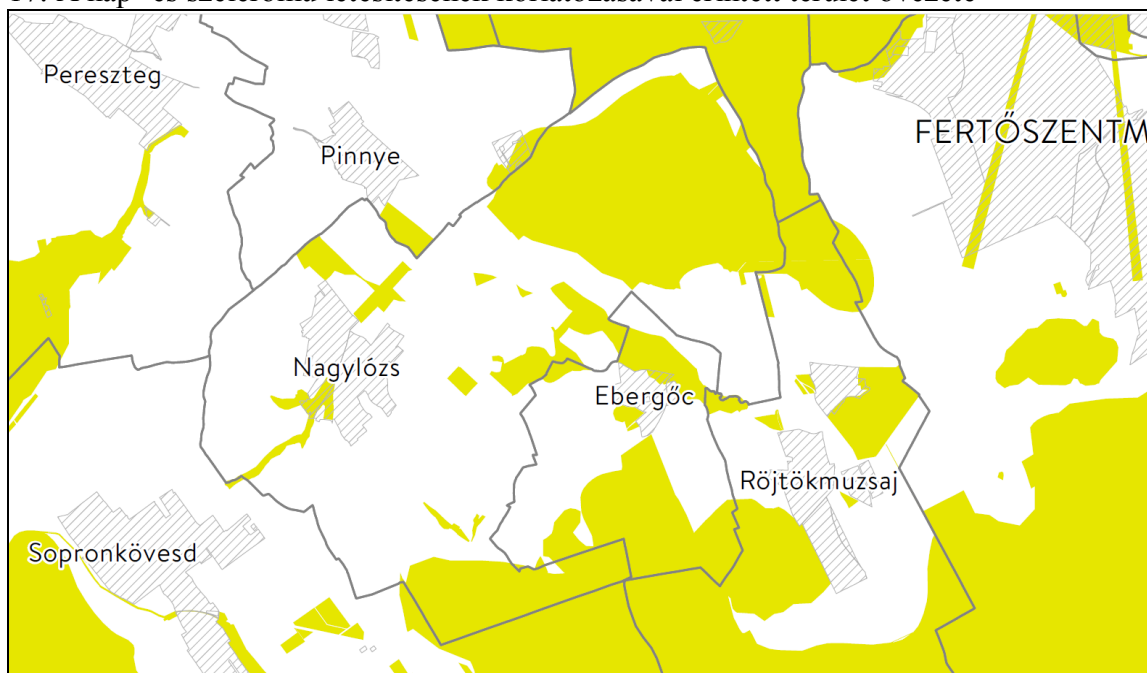


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Szélróziónak kitett terület övezete” című tervlapból

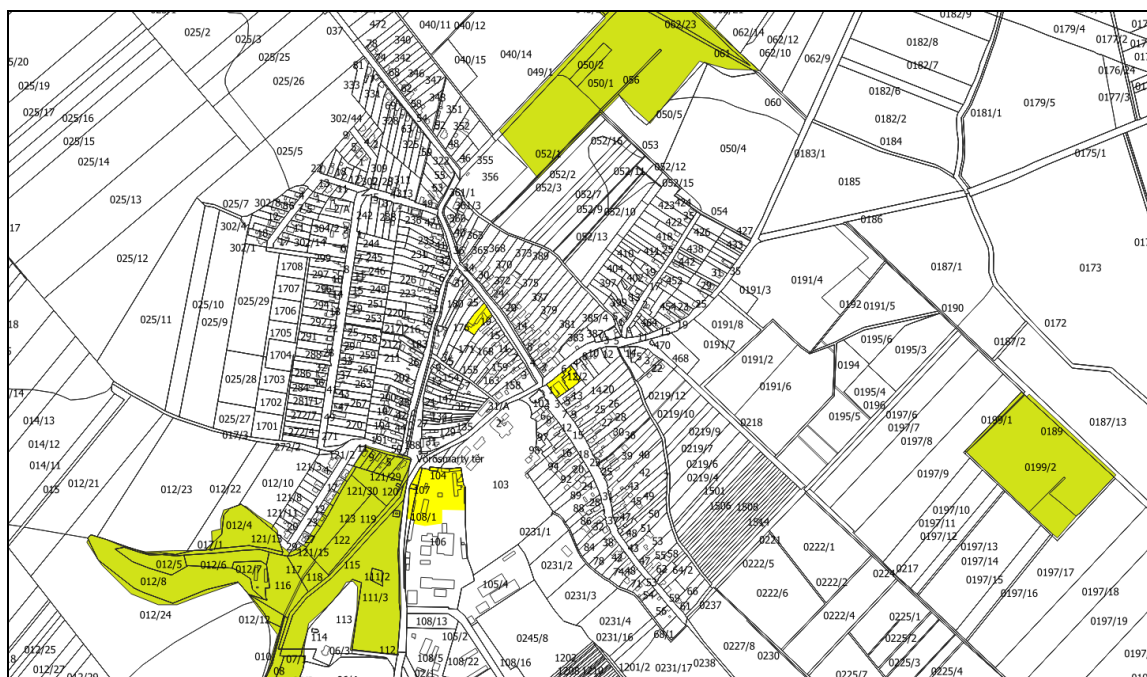
Az övezet nem érinti a települést, így a tervezés alá vont területeket sem.

17. A nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete” című tervlapból



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

Az övezet nem érinti a tervezés alá vont területeket.

A vármegye területrendezési tervében meghatározott övezetek nem érintik a módosítás alá vont területeket, **így a területrendezési terv elhatárolásaival jelen módosítás nem ellentétes.**

1.6. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása

A módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes. A módosított területek települési térségként kijelölt területen találhatók, a települési térség területe nem változik. A területrendezési tervekben meghatározott övezetek nem érintik a módosítás alá vont területeket. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

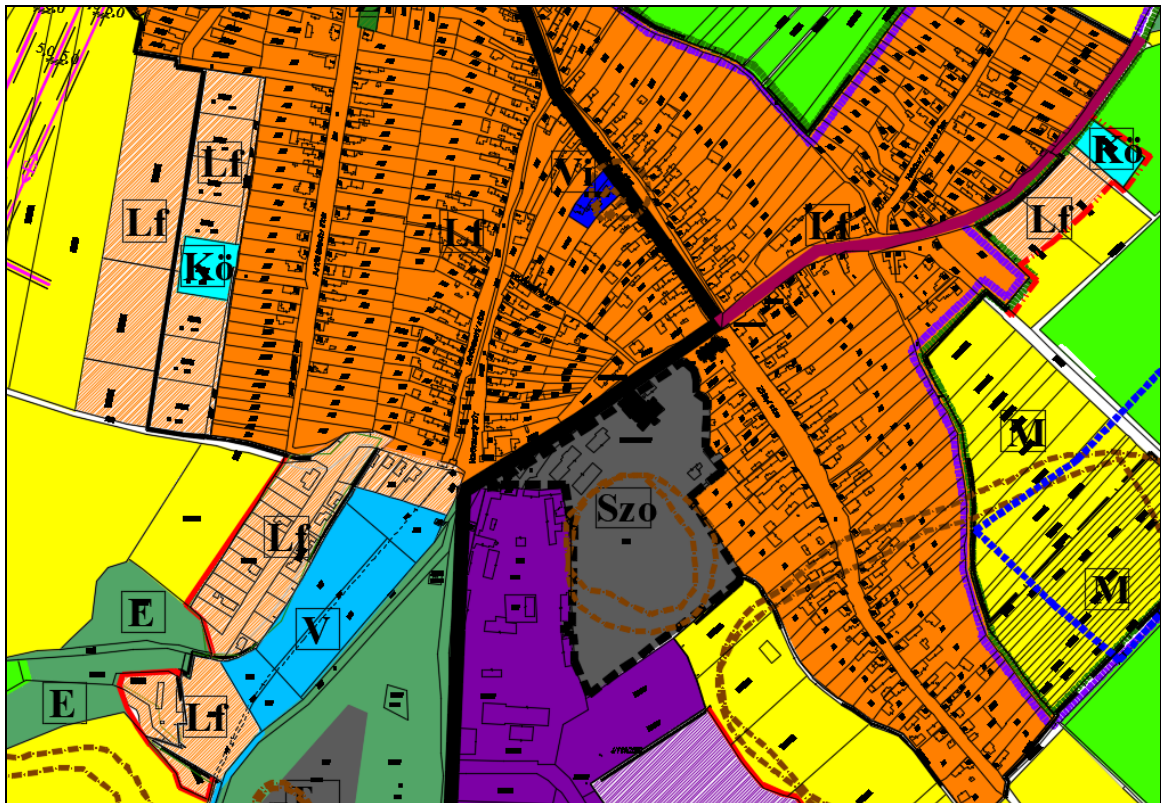
1.7. A hatályos településrendezési tervek megállapításai

Nagylózs Község Önkormányzat Képviselő-testülete *hatályos településszerkezeti tervét* a többször módosított 1/2000.(II.23.) határozatával állapította meg, a *helyi építési szabályzatát* a többször módosított 4/2000.(II.23.) rendelettel hagyta jóvá.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban beruházói, vagy tulajdonosi kérésre a rendezési terv többször is módosításra került, legutoljára 2021-ben, Rp.I.180-11 munkaszámon, melynek egyik része volt jelen, 1-es és 4-es számú tervezési feladat.

A módosítással érintett területekre és környezetükre vonatkozóan hatályosnak szabályozási tervet illetően az Rp.I.180-11 munkaszámú szabályozási tervben, emellett a helyi építési szabályzatban rögzítettek tekintendők.

A településszerkezeti terv 2014. évben, Rp.I.180-7 munkaszámon került egységes szerkezetbe foglalásra. A terv 2017. évben, majd 2019-ben módosításra került Rp.I.180-9, valamint Rp.I.180-11 munkaszámon fedvénytervként.



Területfelhasználási helyszínrajz és terv egységes szerkezetben megjelenítve jelen módosításhoz

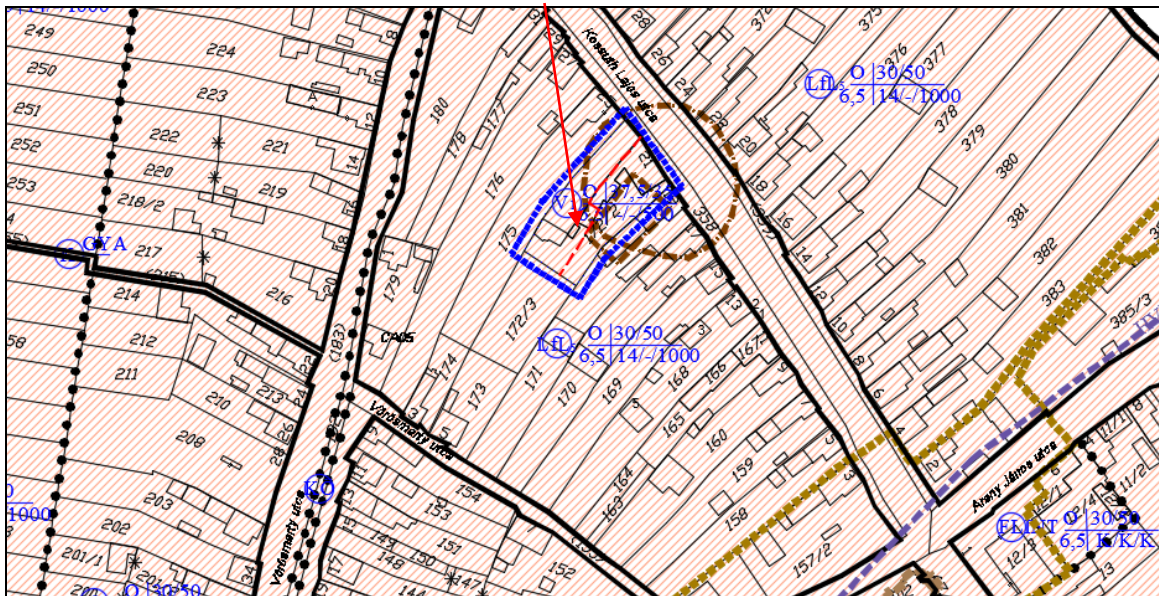
Az 1-es számú tervezési feladat

A 172/2 hrsz.-ú telek megosztási lehetőségének megteremtése (tűzoltószertár telke)

2021-ben az egyik módosítási feladat volt az akkor falusias lakóterületbe sorolt, 1825 m² nagyságú telek megoszthatóságának lehetővé tétele annak érdekében, hogy a tűzoltószertár külön házszámmal és a majdani telek, melyen a tűzoltószertár is van, külön helyrajzi számmal az ingatlan nyilvántartásba bejegyezhető legyen.

A terület vegyes, intézményi területbe került besorolásra, a megosztást lehetővé tette a terv.

Az 1-es számú terület



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti terv I./M (belterület) című,
SZ-J1/M jelű, Rp.I.180-11 munkaszámú tervlapból 2021.11. hó

Az Önkormányzat 2025. évben jelezte, hogy a rendezési tervben biztosított lehetőségtől eltérően kívánja a telket megosztani.

Megoldandó feladat a tervezés során a tervezett vegyes funkciójú épület számára alakítandó telken a létrejövő, 50%-ot meghaladó beépítettség lehetővé tétele. Ez elsődlegesen és javasoltan az érintett tömb településközpont vegyes területbe sorolásával, vagy végső esetben OTÉK alóli felmentés kérésével (vagy épületbontással) oldható meg. Megoldandó feladat az önkormányzat számára a telekhatárral metszendő épületek határfalakkal történő, önálló építménnyé alakítása, vagy elbontása, a telepítési távolság biztosítása, amennyiben az jelenleg nem biztosított.

A módosítás a javaslat szerint a településszerkezeti terv módosítását is igényli, ugyanakkor az nem érint sem zöld-, sem erdő-, sem vízgazdálkodási területet, valamint nem keletkeztet új beépítésre szánt területet.

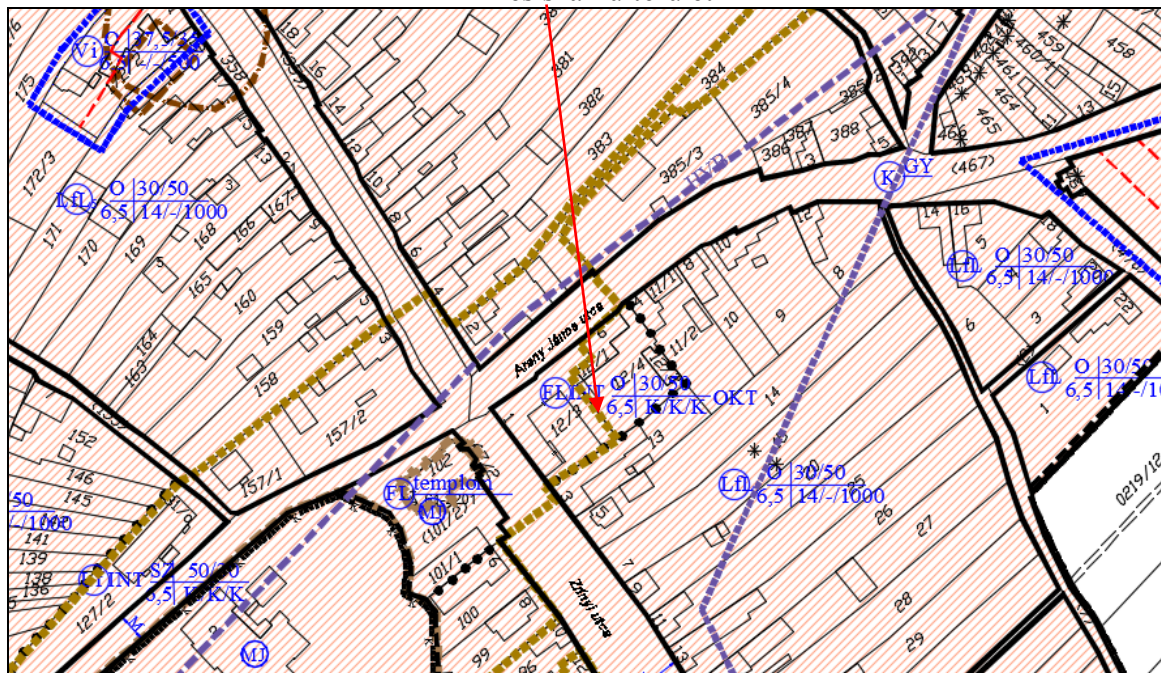
A 2-es számú tervezési feladat 12/1-4 hrsz.-ú telek telekhatár rendezése

A hatályos terv a telekhatárokat kialakultként rögzítette a változtatással érintett területen, melyet falusias lakóterület, intézményi területbe sorolt. A beépíthetőség mértéke 30%.

A terület vízbázis hidrogelológiai „B” védőidomának határa területén belül található.. Az érintettség a változtatást nem akadályozza.

Nagylózs község 2021. évi rendezési terv módosításakor a vízbázis védőterülete pontosításra került, valamint a vonatkozó előírások beépítésre kerültek a rendezési tervbe. A vonatkozó előírások szerint hidrogelológiai „B” védőterület határán belül lakóépület csatornázással elhelyezhető, így a már fejlesztésre kijelölt terület beépítése ezzel a feltétellel nem tiltott.

A 2-es számú terület



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti terv I./M (belterület) című,
SZ-J1/M jelű, Rp.I.180-11 munkaszámú tervlapból 2021.11. hó

Az Önkormányzat 2025. évben jelezte, hogy az érintett telkek közös határát módosítani kívánja.

Megoldandó feladat a tervezés során a létrejövő, 30%-ot meghaladó beépítettség lehetővé tétele. Ez elsődlegesen az érintett tömb településközpont vegyes területbe sorolásával oldható meg, vagy végső esetben OTÉK alóli felmentés kérésével. Szükséges emellett a telekalakítási paraméterek kialakult értékének, valamint az építési hely előírásainak módosítása a telekalakítás érdekében.

Megoldandó feladat az önkormányzat számára a telekhatárral metszendő épületek határfalakkal történő, önálló építménnyé alakítása, amennyiben az jelenleg nem biztosított.

A módosítás a javaslat szerint a településszerkezeti terv módosítását is igényli, ugyanakkor az nem érint sem zöld-, sem erdő-, sem vízgazdálkodási területet, valamint nem keletkeztet új beépítésre szánt területet.

A 3-as számú tervezési feladat

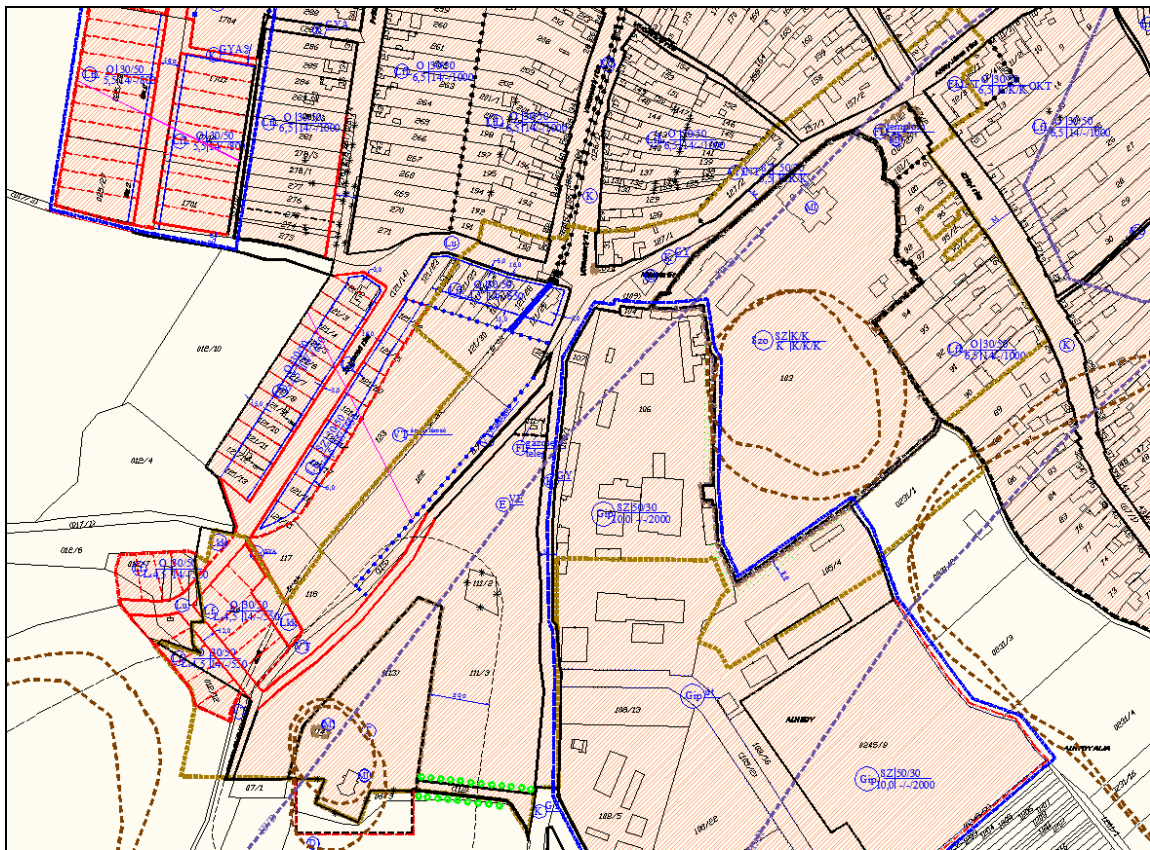
A műemléki környezet új adatszolgáltatás szerinti szerepeltetése a szabályozási terven

Az Önkormányzat 2025. évben kérte, hogy a településen korábban jogszabály által kijelölt műemléki környezet határa kerüljön felülvizsgálatra az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával.

Az előzetes vizsgálatok alapján a műemléki környezet határa eltér a hatályos tervben rögzítettektől. Az eljárás során a nyilvántartás szerinti helyen kerül a határ jelölésre.

Az egyik ilyen, jelentős változás, hogy a 106 hrsz.-ú telek területe ma már nem tartozik a műemléki környezetbe. A pontos lehatárolást a szabályozási terv tartalmazza.

A változások a külterületre vonatkozó szabályozási tervlapon is átvezetésre kerülnek.



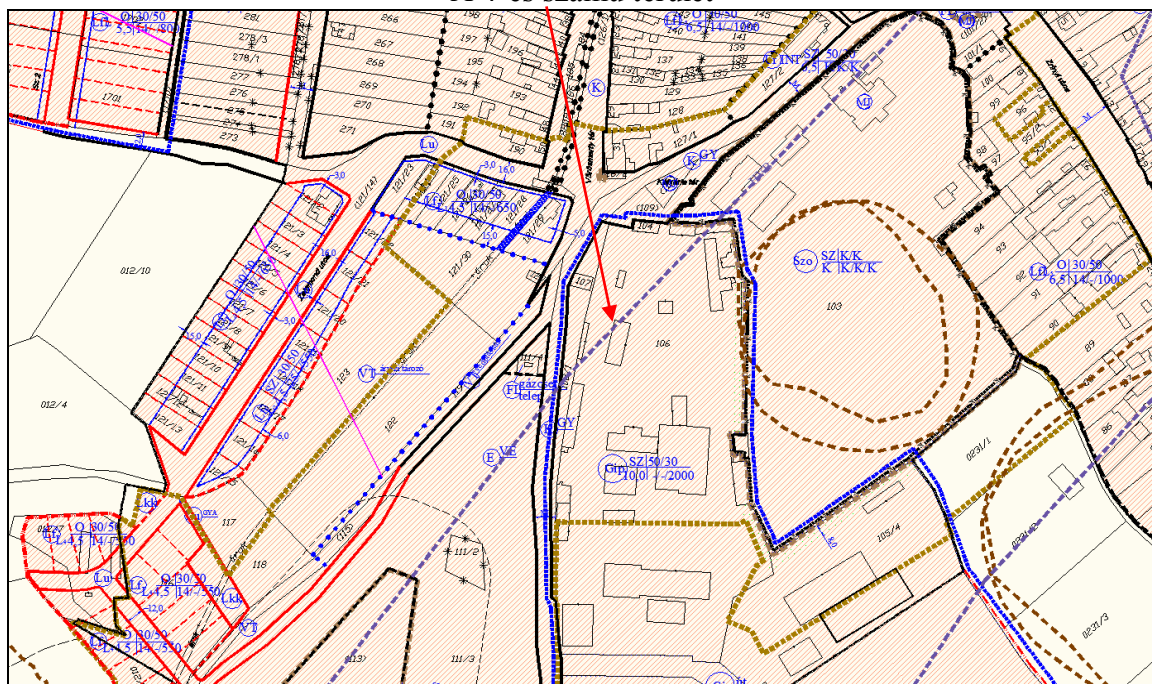
Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti terv I./M (belterület) című,
SZ-J1/M jelű, Rp.I.180-11 munkaszámú tervlapból 2021.11. hó

A 4-es számú tervezési feladat

A 106 hrsz.-ú telek lakó funkció szerint használt területének egyéb ipari területből falusias lakóterületbe való átsorolásra

A hatályos terv a változtatással érintett területet egyéb ipari területbe sorolta akként, hogy a beépíthetőség legnagyobb mértékét 50%-ban, az alakítandó zöldfelület legkisebb mértékét 30%-ban, míg az épületek legnagyobb magasságát 10,0 m-ben határozta meg.

A 4-es számú terület



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti terv I./M (belterület) című,
SZ-J1/M jelű, Rp.I.180-11 munkaszámú tervlapból 2021.11. hó

A változtatásban érdekelték szándéka, hogy a jelenlegi használatnak megfelelően gazdasági területből a lakó funkciójú területek leválasztásra kerüljenek építésjogilag is.

A terület északi részének kivételével (az új lakóterület nagyobb része is) vízbázis hidrológiai „B” védőidomának határa területén belül található.. Az érintettség a változtatást nem akadályozza.

Nagylózs község 2021. évi rendezési terv módosításakor a vízbázis védőterülete pontosításra került, valamint a vonatkozó előírások beépítésre kerültek a rendezési tervbe. A vonatkozó előírások szerint hidrogeológiai „B” védőterület határán belül lakóépület csatornázással elhelyezhető, így a már fejlesztésre kijelölt terület beépítése ezzel a feltétellel nem tiltott.

A módosítás a településszerkezeti terv módosítását is igényli, ugyanakkor az nem érint sem zöld-, sem erdő-, sem vízgazdálkodási területet, valamint nem keletkeztet új beépítésre szánt területet.

Megoldandó feladat a lakóterületen belül a megfelelő teleknagyság, a beépítettség, az építési hely, valamint a közforgalom elől elzárt magánút alakíthatóságának előírása.

Megoldandó feladat az érintettek számára a telekhatárral metszendő épületek határfalakkal történő, önálló építménnyé alakítása, amennyiben az jelenleg nem biztosított. A keletkező 700 m²-es telek esetében, amennyiben épületbontás nem lehetséges, a létrejövő 30%-nál nagyobb beépíthetőség miatt OTÉK alóli felmentés kérése szükséges. (Az 541 m² nagyságú, keletkező telek esetében a beépítettség 24%, így megfelel az előírásoknak.)

A tervezési megbízás alapján 2025. június hónapban összeállított terv 4. pontjával kapcsolatban az érintettek észrevételt tettek. A kérelem alapján az övezet azon részén, ahol 1000 m²-es az alakítható telekterület minimális nagysága - tekintettel a hatályos terv előírásaira – a terv lehetővé teszi a 6,5 m-es épületmagasságú épületek elhelyezését.

1.8. Településképi arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet

Jelen módosítás a község 2/1999/II.19. sz. testületi határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciójában rögzítettekkel nem ellentétes.

Jelen változtatás a 2017. évi településképi arculati kézikönyvvel nem ellentétes, a 19/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi védelmről szóló rendelet előírásaiba nem ütközik.

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

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleménye alapján a környezeti értékelést a vonatkozó kormányrendelet szerinti tartalommal kell kidolgozni, különös tekintettel az alternatívák leírására, a változásoknak az épített környezetre, a kulturális örökségre, a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára gyakorolt hatásának és a védelmi intézkedéseknek a bemutatására.

A módosítási feladat

A módosítás célja Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével

1. a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával, az önkormányzat által földmérővel elkészített tervszerint,

2. a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervszerint,

3. a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határa felülvizsgálatra kerüljön az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával,

4. a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervszerint, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe kerüljenek besorolásra.

3. A környezet jelenlegi állapotának bemutatása

3.1. Adottságok, tájföldrajzi jellemzők

Domborzati adottságok

Nagylózs község a Nyugat-magyarországi – peremvidék nagytáj Sopron-Vasi síkság középtájának Ikva-sík kistájában helyezkedik el.

A kistáj területe aszimmetrikus, teraszos eróziós sík a Soproni-hegység, a Fertő-medence és a Répce-síkság között. Területét különböző korú és származású kavicstakarók és kavicstakaró-maradványok fedik. Ezek nagyobb része az Ős-Ikva rendszerhez tartozik.

A reliefenergia, vagyis az adott felületegységre vonatkoztatott legnagyobb domborzati szintkülönbség alacsony értéket mutat.

Földtani adottságok

A túlnyomóan folyóvízi üledékekkel fedett terület hasznosítható építőanyag-ipari nyersanyagai közül a szennyezett és sok puha kőzetfajtát tartalmazó, gyenge minőségű folyóvízi kavics és a sokoldalúan felhasználható jó minőségű folyóvízi homok meghatározó.

A kistáj területén 200 l/p-nél nagyobb hozamú 50-80 °C-os hévizet lehet nyerni.

Talajjellemzők

A kistáj talajtakarója meglehetősen változatos. A terület nagyobb hányadát különböző erdőtalajok jellemzik. A barnaföldek szerepelnek a legnagyobb területi részaránnyal.

Meliorált területet a tervezés alá vont területek nem érintenek.

Ásványvagyon

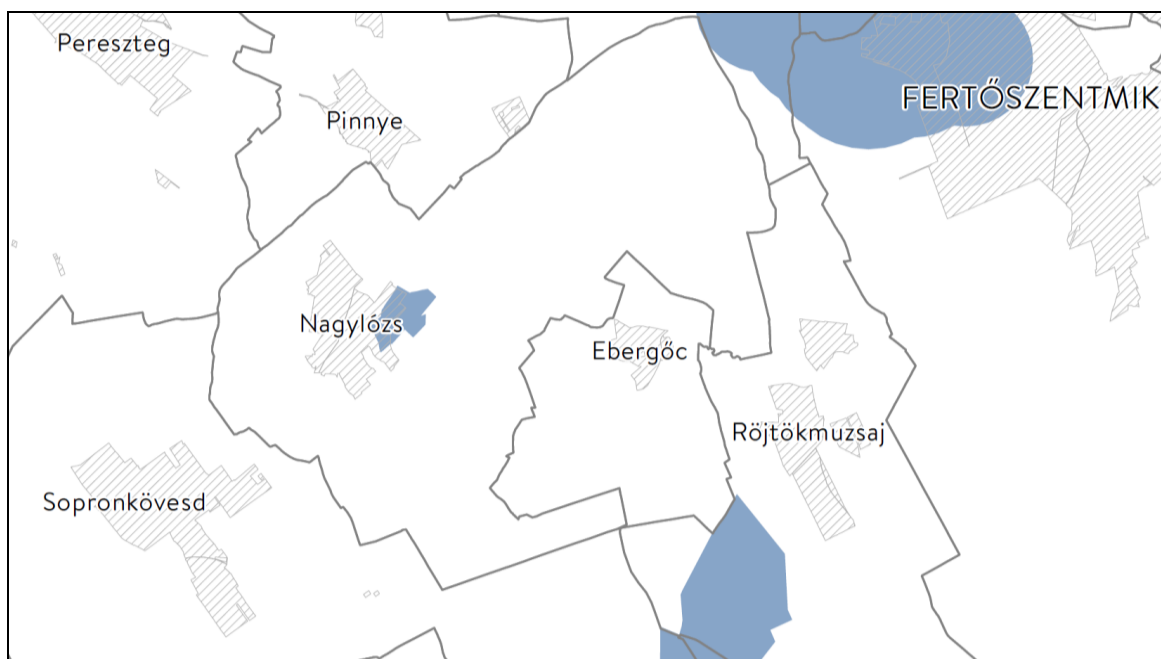
A tervezés alá vont területek bányatelket, engedélyezett nyersanyagkutató területet nem érintenek.

Felszín alatti vizek

A 2-es módosítási pont szerinti terület egésze, a 4-es pont szerinti területek nagyobb része vízbázis hidrológiai „B” védőidomának határa területén belül található. Az érintettség a változtatást nem akadályozza.

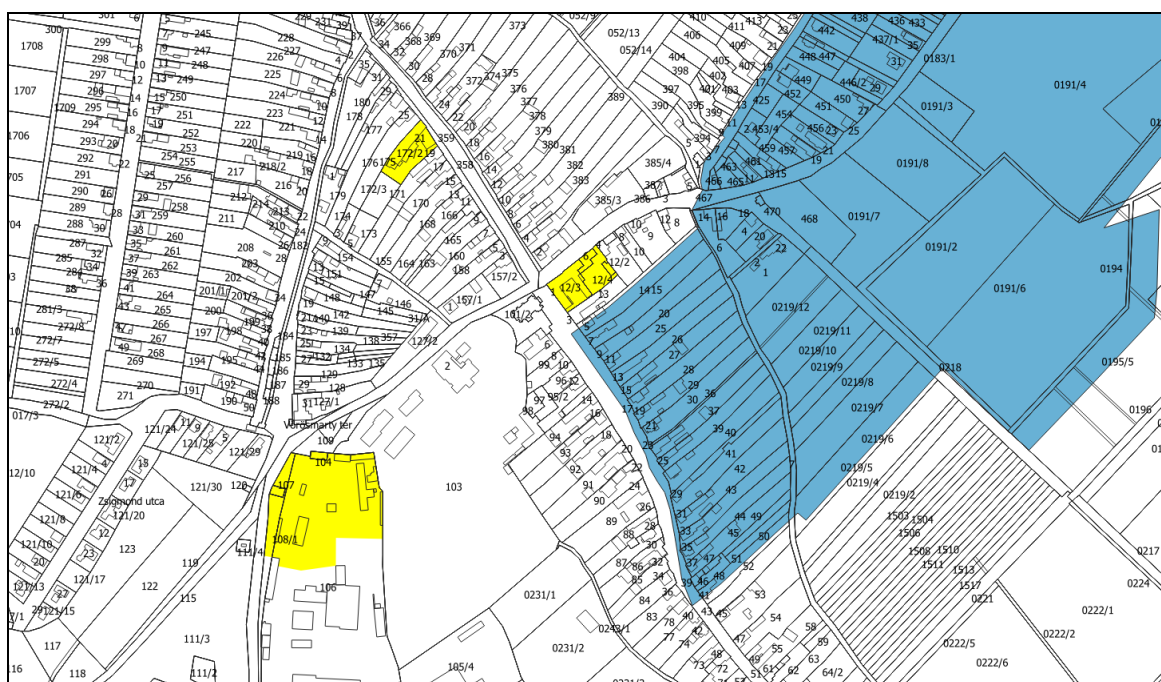
Nagylózs község 2021. évi rendezési terv módosításakor a vízbázis védőterülete pontosításra került, valamint a vonatkozó előírások beépítésre kerültek a rendezési tervbe. A vonatkozó előírások szerint hidrogeológiai „B” védőterület határán belül lakóépület csatornázással elhelyezhető, így a már fejlesztésre kijelölt terület beépítése ezzel a feltétellel nem tiltott.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása alapján a település területe érzékeny terület.



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

Felszíni vizek

A kistáj teljes egészében az Ikva-patak vízgyűjtő területe. A terület vízellátása kiegyenlített. Vízének minőségét Sopron szennyvizei rontják, különösen a kisvízú nyári hónapokban.

Éghajlati jellemzők

Mérsékelt hűvös, mérsékelt nedves, de már közel a mérsékelt száraz éghajlathoz. A napsütéses órák évi összege 1850 óra körüli. A hőmérséklet évi középértéke 9,5-10,0 °C közötti. Az utolsó tavaszi fagy április 20., az első őszi fagy ideje október 23. körüli. A fagymentes napok száma 185-190 közötti. Az évi csapadékösszeg 620-640 mm közötti. A vegetációs időszak csapadéka 400-420 mm. A hótakarós napok száma 30-38, a maximális hóvastagság 20-22 cm körüli. Az uralkodó szélirány ÉNy-i, átlagos sebessége 3,5-4,0 m/s közötti.

Élővilág jellemzői

Növényvilág

Az *Ikva-sík* potenciális vegetációjában cseres-kocsánytalan tölgyesek dominálnak, nyugati részén gyertyános-kocsánytalan tölgyesek, Fertődnél körül pedig gyertyános-kocsányos-tölgyesek is előfordulnak. A Fertőre néző dombokon régen talán mészkedvelő erdők vagy lösztölgyesek, az Ikva völgyében pedig ligeterdők is lehettek, de ezek gyakorlatilag teljesen eltűntek. Déli részén Ebergőc mellett egy lápteknő, Rőjtökmuzsajnál kötött talajú cseres-kocsányos tölgyesek színesítik a képet.

A területen ma 5 jelentősebb erdőtömb található, ezekben különösen az akác folyton növekvő részesedése ad okot aggodalomra. Természetszerű gyep a tájban alig van, a jelentősebbnek mondható Fertőboz feletti letörések gyepjeit az akác térhódítása fenyegeti.

A Nagycenki- és Peresztegi-erdőkben még megfigyelhető az Alpokalja flórahatása (*Calluna vulgaris*, *Luzula luzuloides*, *Primula vulgaris*), de már itt is sok a száraz tölgyes faj (*Dictamnus albus*, *Sorbus torminalis*). A xerotherm elemek tárháza található Fertőboznál, amely gazdagságában (*Adonis vernalis*, *Linum flavum*, *Nepeta pannonica*) a Fertőmelléki-dombsort idézi. Fertőd környékén már kisalföldi, ligeterdei (*Allium ursinum*, *Scilla vindobonensis*) és mocsári (*Cladium mariscus*, *Oenanthe silaifolia*) elemek is felbukkannak. Az ebergőci láprét reliktumai (*Dactylorhiza lapponica*, *Eriophorum latifolium*, *Veratrum album*) viszont az alpokalji lápok gazdagságát idézik.

A védett növényfajok előfordulásainak szinte mindegyike a Vitnyéd-től délre fekvő területre köthető.

Állatvilág

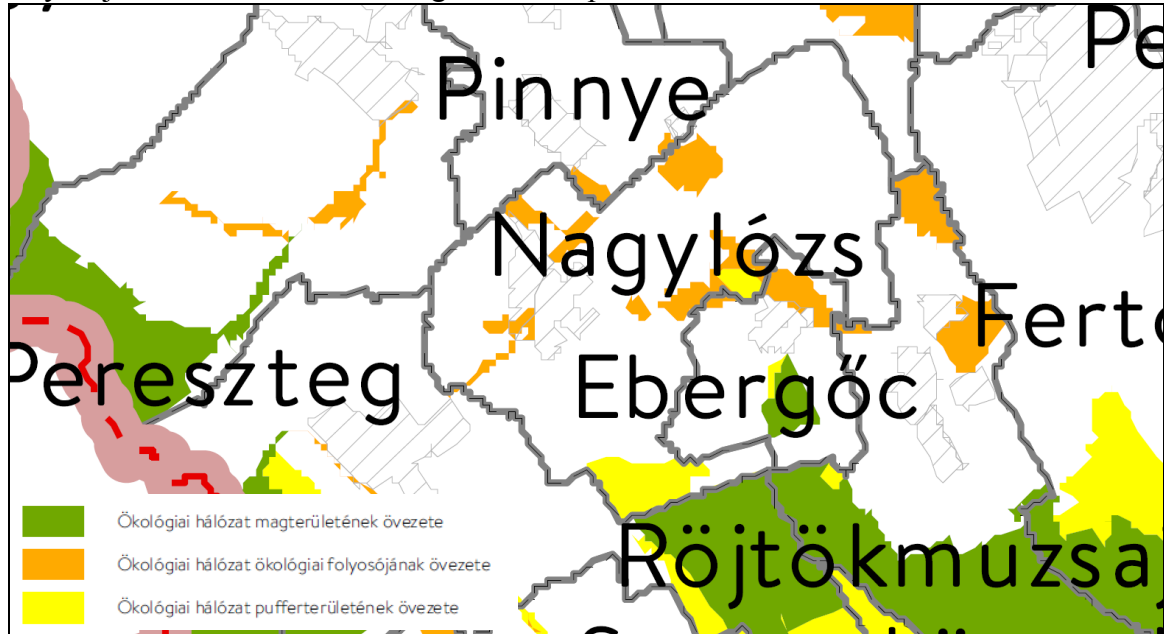
A megye nagyvadállományának meghatározó vadfaja az őz, amely 15-20 ezer példányban fordul elő, kisebb példányszámban fordul elő a gímszarvas (4-5 ezer pld.) és a vaddisznó (4-5 ezer pld.), de jelentőségük meghatározó vadgazdálkodásban. A dámszarvas és a muflon igen alacsony egyedszámban fordulnak elő. A megye meghatározó apróvadjai a mezei nyúl és a fácán, amelyeknek az állománya növekvő tendenciát mutat. Jellegzetes faja még a fogoly, amelynek állománya szintén növekszik, de jelentősége jóval kisebb az előbb említett két fajénál.

3.2. Természetvédelem, tájvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket védett és védelemre tervezett területek nem érintik. A 106 hrsz.-ú telek rendezése a közeli ökológiai folyosó övezetébe tartozó területekre kedvezőtlen hatással nem lesz.

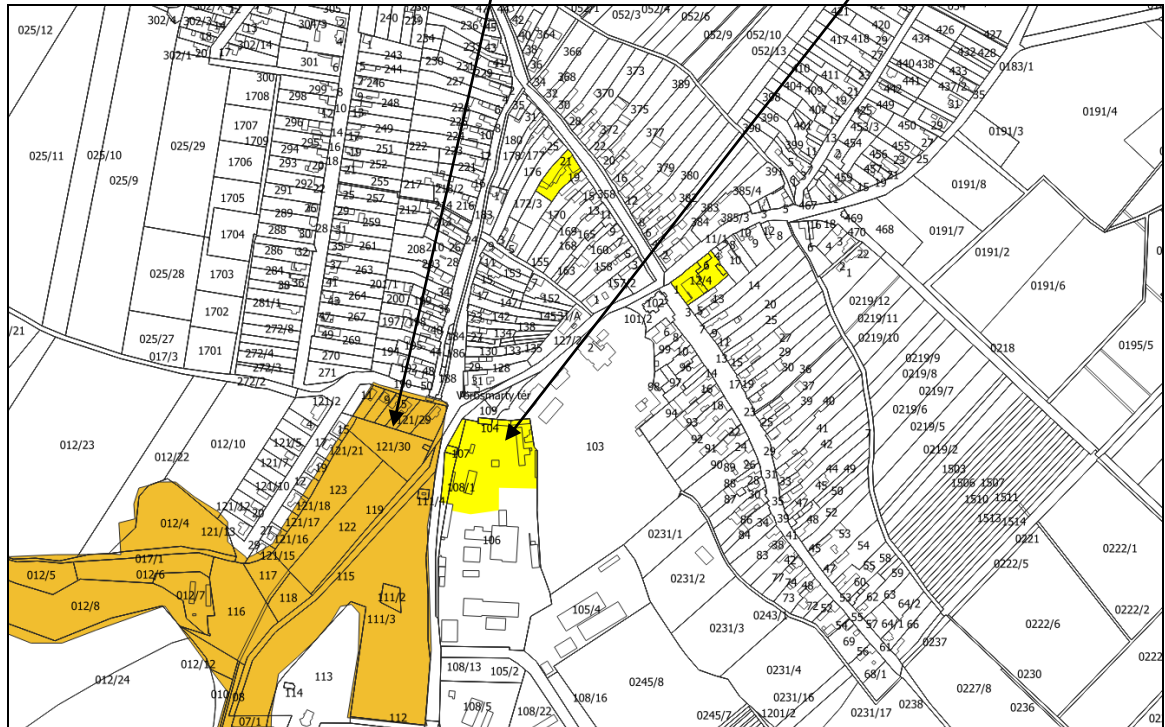
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítások biológiai aktivitásérték pótlást nem igényelnek.

1. Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete:



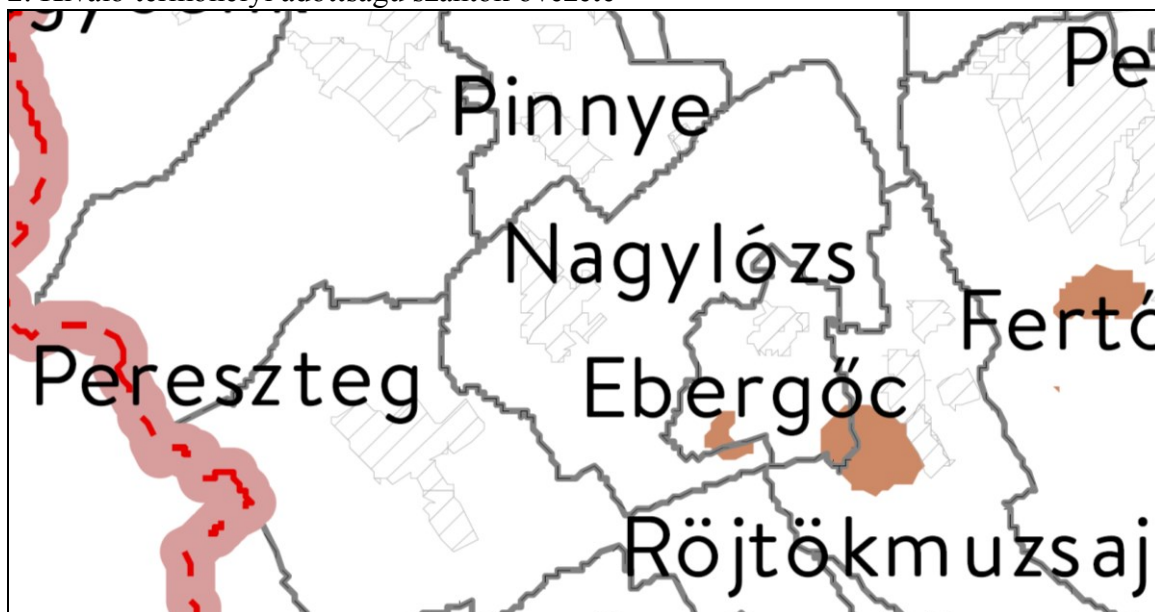
Forrás: OTRT

A települést az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint az ökológiai hálózat pufferterülete érinti. Az ökológiai folyosó határolja a módosítás alá vont, hatályos terv szerinti gazdasági területét, de nem fedi azt.



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

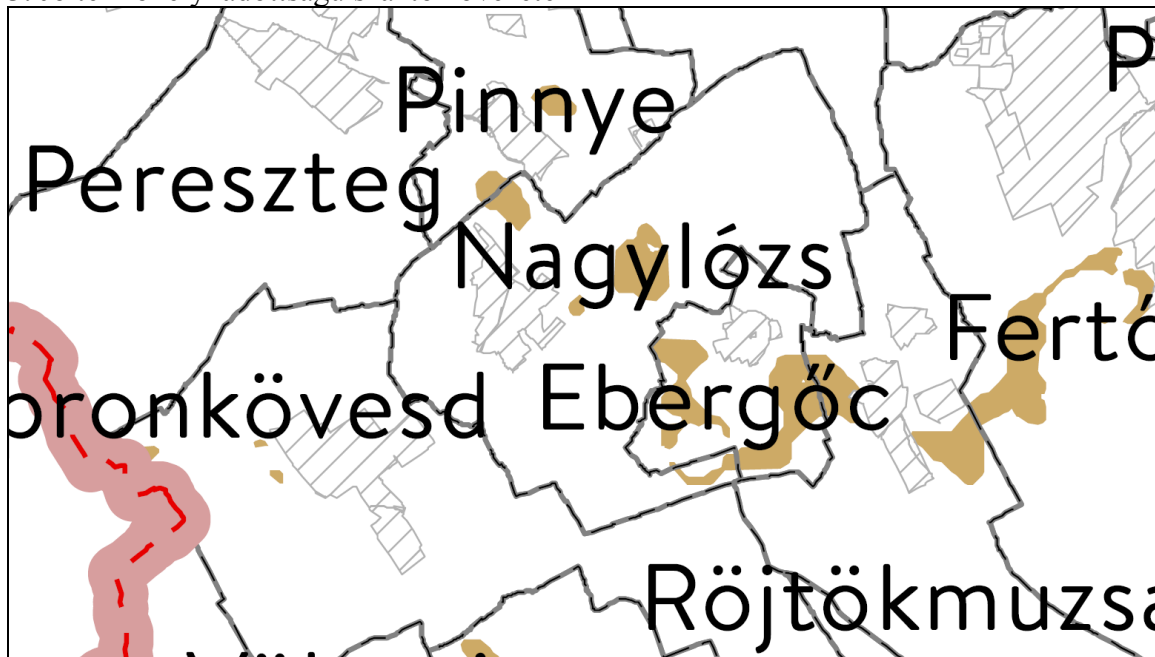
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: OTrT

Az övezet a települést annak déli részén érinti, így a módosítás alá vont területekre nem terjed ki.

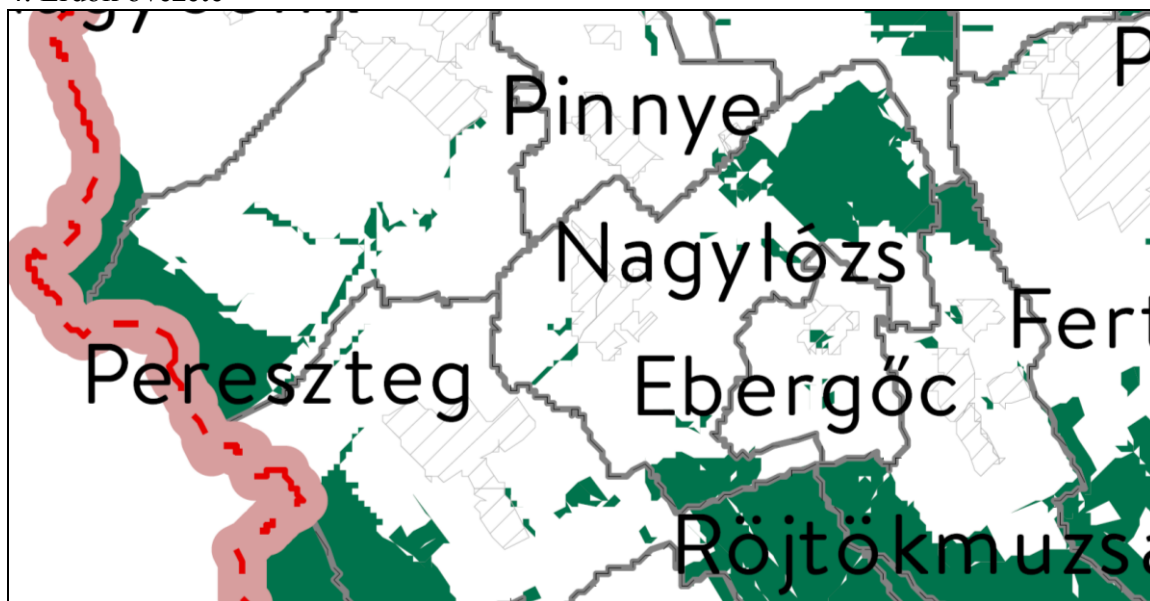
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: MvM rendelet

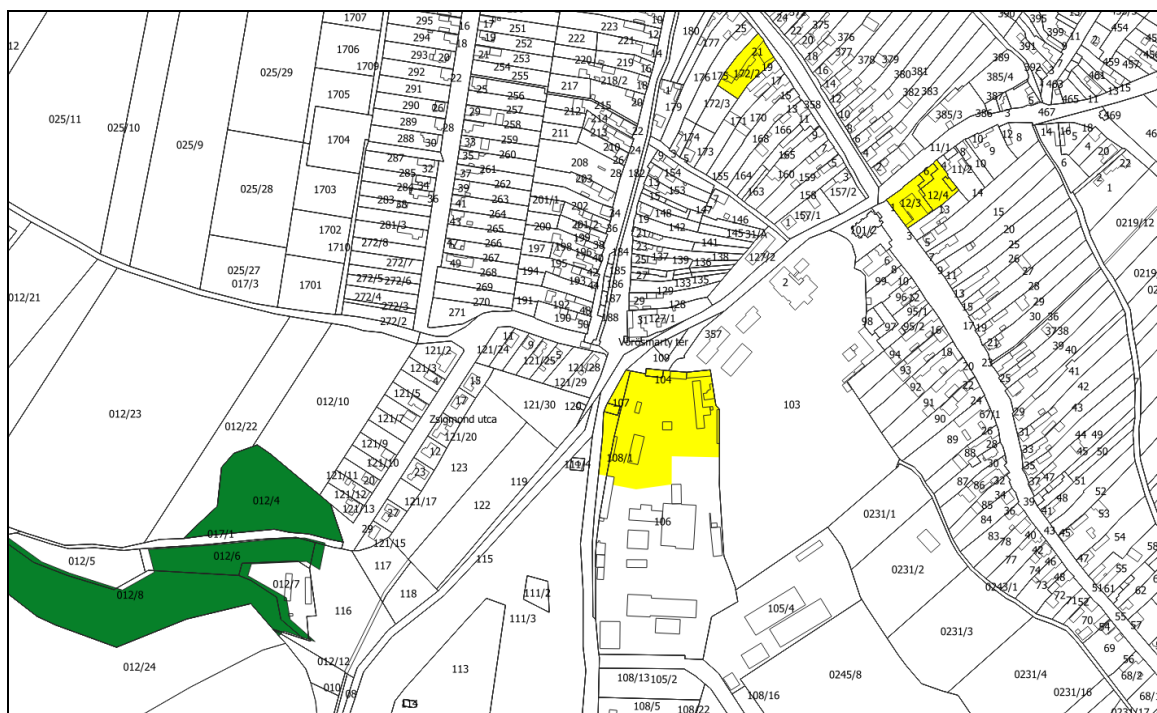
Az övezet a település belterületét nem érinti, így a módosítás alá vont területeket sem.

4. Erdők övezete



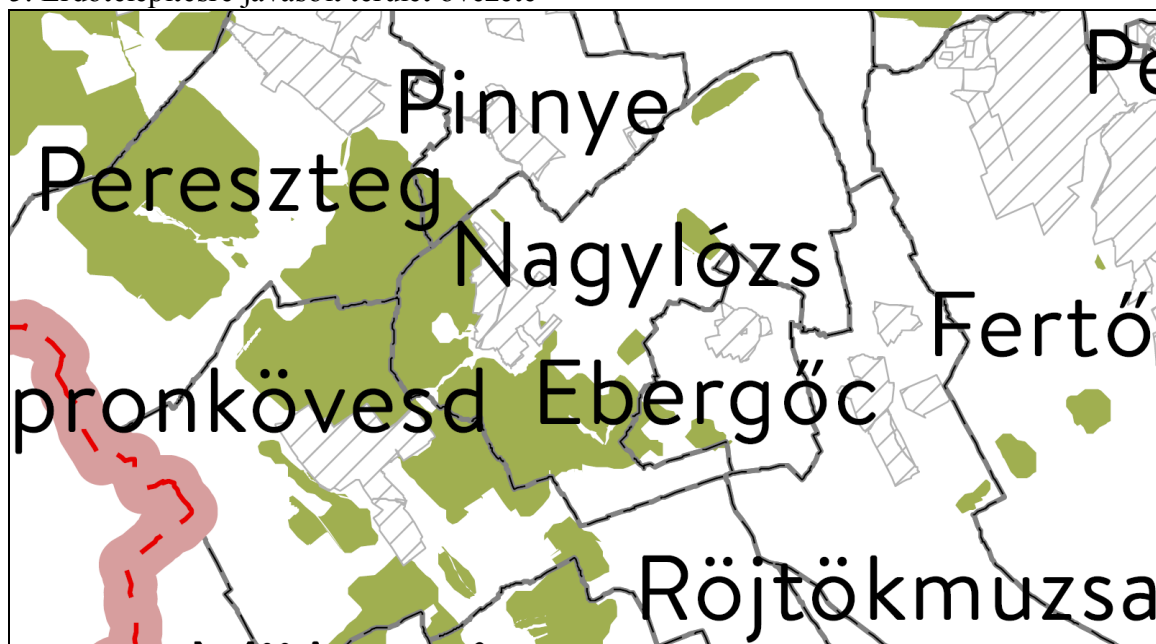
Forrás: OTRT

Az övezet a település belterületét nem érinti, így a módosítás alá vont területeket sem.



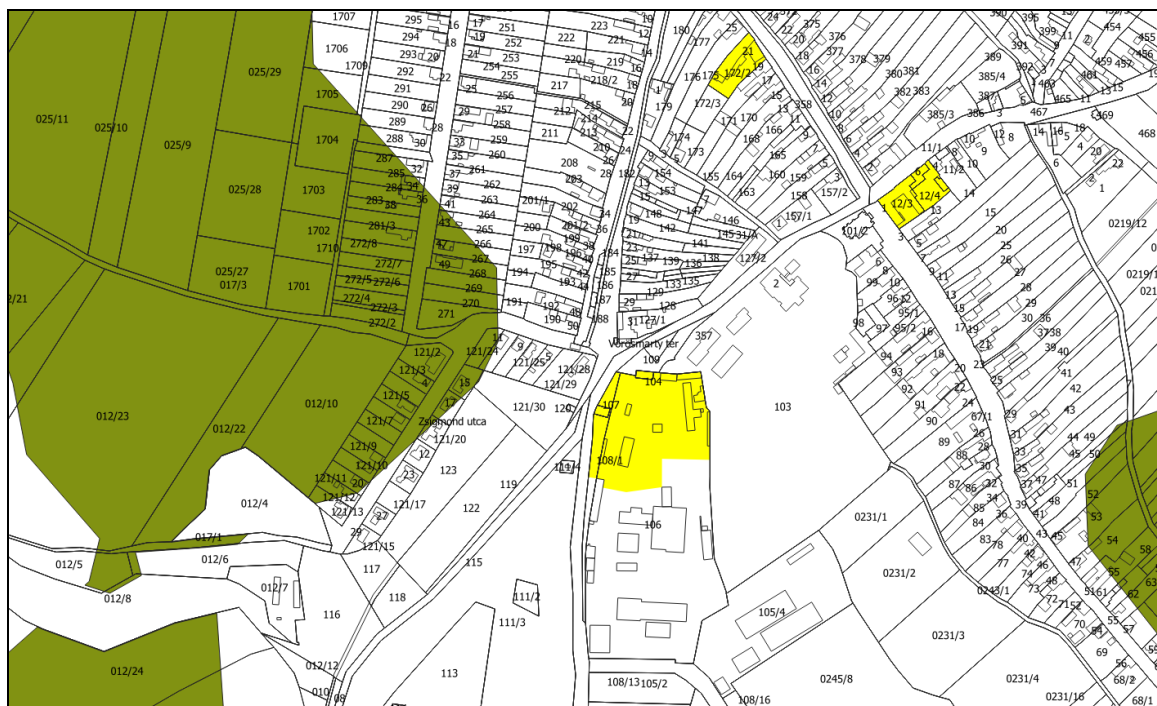
Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



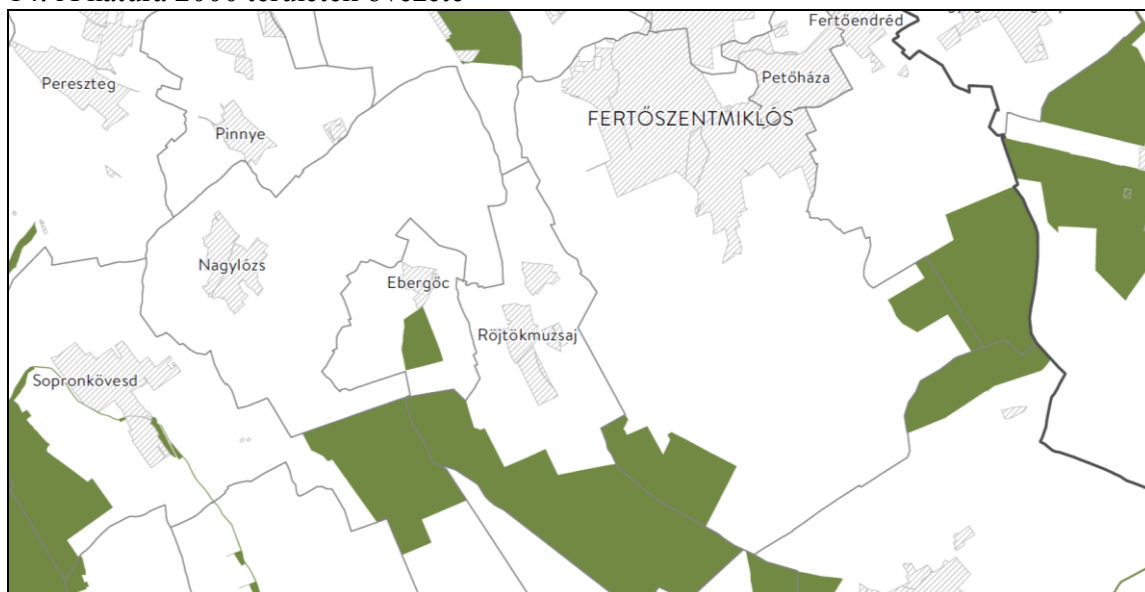
Forrás: MvM rendelet

Az övezet a települést döntően a belterületétől nyugatra és délre eső területekre kiterjedően érinti. A módosítás alá vont területekre nem terjed ki.



Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján Regioplan Kft. szerkesztése

14. A natura 2000 területek övezete



Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Natura 2000 területek övezete” című tervlapból

Az övezet nem érinti a települést, így a módosítás alá vont területeket sem.

A tervezési területek nem érintik a település zöldterületeit, a kastély zöldfelületére nem lesz káros hatással a fejlesztés.

3.3. Az épített környezet vizsgálata, örökségi értékek

Az 1-es számú tervezési feladat

A 172/2 hrsz.-ú telek megosztási lehetőségének megteremtése (tűzoltószertár telke)

A változtatással érintett, 172/2 hrsz.-ú telek a Kossuth Lajos utcában helyezkedik el. A telken az önkormányzat tulajdonában lévő épület (funkciói: könyvtár, önkormányzati bérlakás, üzlet) mögött kétállásos tűzoltószertár, a Nagylózsi Önkéntes Tűzoltó Egyesület szertára található.



Forrás: e-közmű



Az önkormányzati tulajdonú épület, valamint háttérben a tűzoltószertár a Kossuth. L. utcáról forrás: Regioplan Kft., 2021

Az Önkormányzat 2025. évben jelezte, hogy a rendezési tervben biztosított lehetőségtől eltérően kívánja a telket megosztani.

A megosztást követően 1215 m² lenne a tűzoltószertárnak helyt adó ingatlan területe, míg 610 m² lenne a vegyes funkciójú épületé. A beépítettség 12% lenne a tűzoltószertár, 53% a vegyes funkciójú épület esetében.



Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás a tervezett változásról

A telek teljes közműellátással rendelkezik, a telekhatár módosításának a közműellátásra nincs hatása.

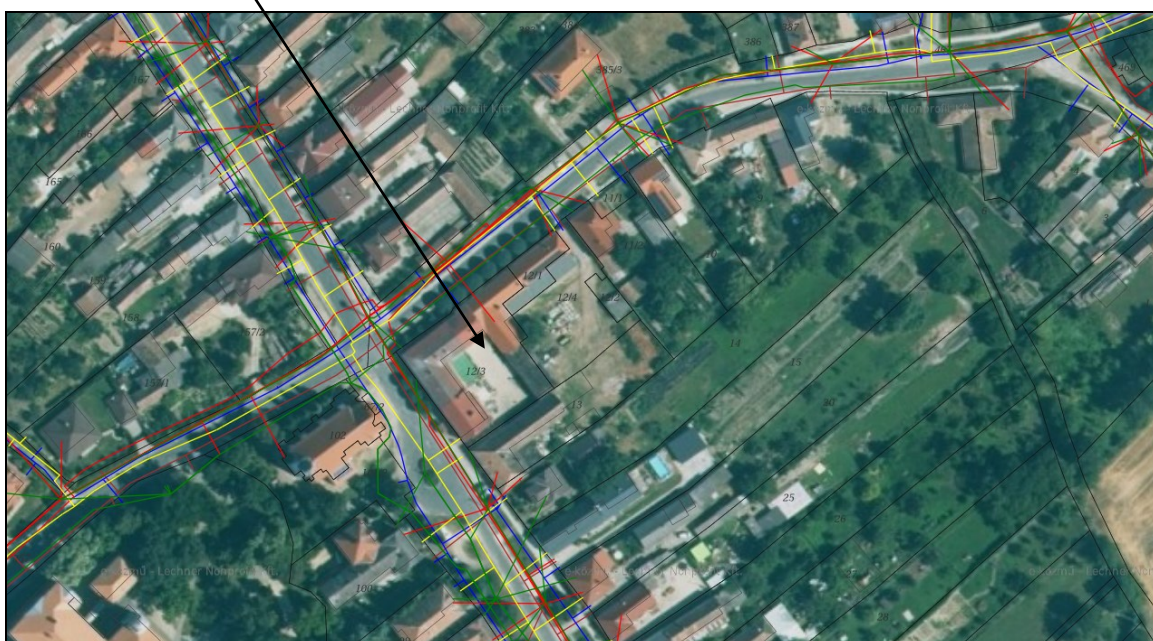
Örökségi értékek

A módosítás alá vont területet régészeti lelőhely érinti. Az érintettséget már a megelőző tervek is feltárták. Az érintettség miatt a vonatkozó, a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály figyelembevételével kell eljárni.

A 2-es számú tervezési feladat

12/1-4 hrsz.-ú telek telekhatár rendezése

A változtatással érintett, 12/1-4 hrsz.-ú telkek az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén helyezkednek el. A telkeken az általános iskola, valamint a kultúrház épülete található.



Forrás: e-közmű



Az Általános Iskola épülete – Arany János-Zrínyi u. sarok



Arany János utca – Kultúrház épülete

Az ingatlannyilvántartási térkép alapján megállapítható, hogy ma, az általános iskola és a kultúrház 12/3 hrsz.-ú telke 60% feletti beépítettségű (62%). Az övezetben a vendégház épülete külön, 12/1 hrsz.-ú telken található, hasonlóan a 12/2 hrsz.-ú telekhez, így a beépítettség ott 100 %.

Az Önkormányzat 2025. évben jelezte, hogy az érintett telkek közös határát módosítani kívánja. A módosítás következtében a létrejövő 12/3 hrsz.-ú, mintegy 965 m² nagyságú telek beépítettsége 52%, a 12/1, 12/2, 12/4 hrsz.-ú telkek összevonásával létrejövő mintegy 1600 m² nagyságú telek beépítettsége 44% lenne.



Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás a tervezett változtatásról

A terület teljes közműellátással rendelkezik, a telekhatár módosításának a közműellátásra nincs hatása.

Örökségi értékek

A módosítás alá vont területek közül a 12/3 hrsz.-ú telek a szomszédos műemléki templom műemléki környezetébe tartozik. A tervezett telekmegosztás és övezeti átsorolás nem befolyásolja a műemléki védelem alatt álló templom látványát.

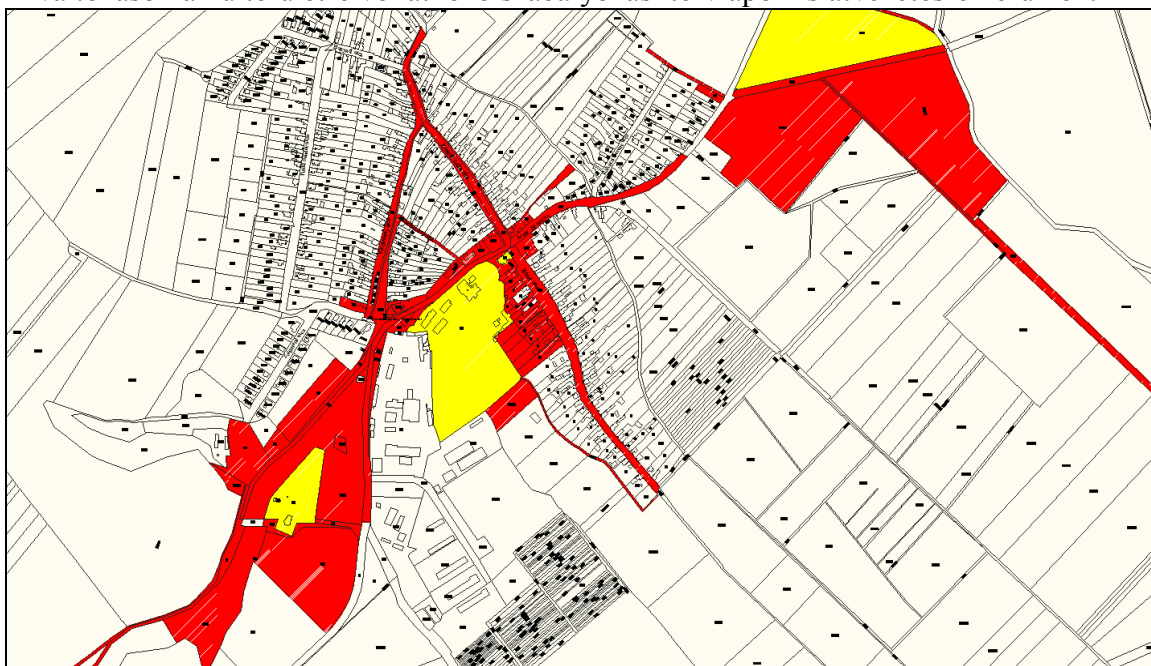
A 3-as számú tervezési feladat

A műemléki környezet új adatszolgáltatás szerinti szerepeltetése a szabályozási terven

Az előzetes vizsgálatok alapján a műemléki környezet határa eltér a hatályos tervben rögzítettektől. Az eljárás során a nyilvántartás szerinti helyen kerül a határ jelölésre.

Az egyik ilyen, jelentős változás, hogy a 106 hrsz.-ú telek területe ma már nem tartozik a műemléki környezetbe. A pontos lehatárolást a szabályozási terv tartalmazza.

A változások a külterületre vonatkozó szabályozási tervlapon is átvezetésre kerülnek.



Forrás: oeny.hu/védett ingatlanok alapján Regioplan Kft. szerkesztése (részlet)

A 4-es számú tervezési feladat

A 106 hrsz.-ú telek lakó funkció szerint használt területének egyéb ipari területből falusias lakóterületbe való átsorolásra

A változtatással érintett, 106 hrsz.-ú telek a Kossuth L. utca mentén helyezkedik el.

Északi részén lakó funkciójú épületek, a terület nagyobb, középső és déli részén a Növény Kft. vetőmagüzemének épületei helyezkednek el.



A terület északi részének felrása a Kossuth utcáról forrás: google-earth



A terület déli részének felrása a Kossuth utcáról forrás: google-earth



Forrás: e-közmű

A változtatásban érdekelték szándéka, hogy a jelenlegi használatnak megfelelően gazdasági területből a lakó funkciójú területek leválasztásra kerüljenek építésjogilag is.

Az önkormányzati adatszolgáltatás szerint az érintettek elkészítették a megosztás azon változatát, mely figyelembe veszi a terület használatát és jelenlegi, valamint tervezett megközelítését.



Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

A módosítás a településszerkezeti terv módosítását is igényli, ugyanakkor az nem érint sem zöld-, sem erdő-, sem vízgazdálkodási területet, valamint nem keletkeztet új beépítésre szánt területet.

A tervezési megbízás alapján 2025. június hónapban összeállított terv 4. pontjával kapcsolatban az érintettek észrevételt tettek. A kérelem alapján az övezet azon részén, ahol 1000 m²-es az alakítható telekterület minimális nagysága - tekintettel a hatályos terv előírásaira – a terv lehetővé teszi a 6,5 m-es épületmagasságú épületek elhelyezését.

Örökségi értékek

A jelenlegi nyilvántartás szerint a 106 hrsz.-ú telek területe már nem tartozik műemléki környezetbe. Ismert régészeti lelőhely a hatályos terv szerint minimális mértékben érintette a terület keleti határát. Az új adatszolgáltatás szerint az érintettség még kisebb. Az érintettség miatt a vonatkozó, a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály figyelembevételével kell eljárni.

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

Változások bemutatása

A módosítás célja Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével

1. a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával, az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint,

2. a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint,

3. a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határa felülvizsgálatra kerüljön az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával,

4. a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervzet szerint, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe kerüljenek besorolásra.

A tervezési megbízás alapján 2025. június hónapban összeállított terv 4. pontjával kapcsolatban az érintettek észrevételt tettek. A kérelem alapján az övezet azon részén, ahol 1000 m²-es az alakítható telekterület minimális nagysága - tekintettel a hatályos terv előírásaira – a terv lehetővé teszi a 6,5 m-es épületmagasságú épületek elhelyezését.

A tervezett fejlesztés környezeti hatásai

4.1. Települési környezetre, így az épített környezetre gyakorolt hatás

A módosítások ismert régészeti lelőhelyek területét érintik a megelőző fejezetek szerint.

A tűzoltószertár területét érintő telekalakítás nem befolyásolja a régészeti lelőhelyet.

A gazdasági terület esetében az alakítható telek területének csökkentése szintén nem befolyásolja a területet csak kis mértékben érintő régészeti lelőhelyet.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeknek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást (régészeti megfigyelést, próbafeltárást vagy teljes felületű feltárást) kell végezni a vonatkozó jogszabály előírásai szerint.

A tervezett változtatások elsődleges célja a tervezett telekalakítások lehetővé tétele, a 4. pontban pedig a különböző területhasználatok elválasztása. A módosítások már kialakult beépítettségű területeket érintenek, így azoknak az épített környezetre nem lesz kimutatható hatása.

Az 1-es pont esetében a tűzoltószertárnak helyt adó telken nem várható a beépítés jelentős növelése, tekintettel arra, hogy az a szertár megközelítését akadályozná.

A 2-es pont esetében kisebb mértékű beépítés a telekbelsőben valósulhat meg, ez a szomszédos telkek használatára várhatóan nem fog jelentős hatást kifejteni.

A 4-es pont esetében a gazdasági területre vonatkozóan annak 50%-os beépítettsége megengedett volt. Ehhez képest a kijelölt lakóterületek nagyobb részén visszalépés történik, hisz ott a legnagyobb beépítettség 30% lesz. Ugyanígy a kialakítandó zöldfelület mértéke a lakóterület nagyobb részén növekszik.

A hatályos terv előírásai szerint a falusias lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. A módosított tervben kijelölt építési helyek és a meglévő épületek alapján így a terület jelentős átépítése, ott a meglévő beépítés intenzitásának jelentős növekedése nem várható. A két darab lakóépület elhelyezésére csupán a terület kis részén, a jelenleg is két lakóépületnek helyt adó területen lesz lehetőség.

A tömbbelsőben megengedett 6,5 m-es épületmagasság tekintettel arra, hogy az a település nagy részén megengedett, nem fog a meglévő és tervezett épített környezetre hatást kifejteni. Az 1000 m²-t el nem érő telkek esetében ezen nagyobb épületmagasság alkalmazása nem megengedett. Amennyiben a lakóterületre vonatkozó új, 4,5, valamint 6,5 m-es értékeit a hatályos tervben megengedett 10,0 m magasságú épületekhez viszonyítjuk, akkor megállapítható, hogy jelentős a visszalépés, különösen úgy, hogy nem 10 m magasságú ipari épületek, hanem legfeljebb 6,5 m magasságú lakóépület jelenhet meg a területen.

A gazdasági és az új lakóterület szétválasztására beültetési kötelezettség kerül előírásra 8 méter szélességben.

4.2. Termőföldvédelem

A módosítás művelésből kivett területet érint, termőföldre nem terjed ki. A tervezett módosítások nem fognak a termőföldekre kedvezőtlen, negatív hatást gyakorolni.

4.3. Vízvédelem

A 2-es módosítási pont szerinti terület egésze, a 4-es pont szerinti területek nagyobb része vízbázis hidrológiai „B” védőidomának határa területén belül található. Az érintettség a változtatást nem akadályozza.

Nagylózs község 2021. évi rendezési terv módosításakor a vízbázis védőterülete pontosításra került, valamint a vonatkozó előírások beépítésre kerültek a rendezési tervbe. A vonatkozó előírások szerint hidrogeológiai „B” védőterület határán belül lakóépület csatornázással elhelyezhető, így a már fejlesztésre kijelölt terület beépítése ezzel a feltétellel nem tiltott.

Mérhető mennyiségű többlet közműigény a jelen módosítás miatt nem alakul ki, és a módosítás miatt kialakuló többlet fogyasztás nem igényli a meglévő települési közhálózat bővítését.

A tervezett beavatkozásoknak nincsen a közműellátási munkarészre módosító hatása.

4.4. Hulladékkezelés

A jelen módosítás okán a már kialakult kommunális hulladék gyűjtési rendszeren, a szállító járművek gyűjtési útvonalán nem szükséges változtatni, erre jelen módosítás során javaslatot nem tettünk.

A változásoknak a keletkező hulladék mennyiségére nem lesz számottevő hatása.

4.5. Levegőminőség védelem

A vonatkozó előírások betartása mellett a meglévő és a tervezett tevékenységnek nem várható negatív hatása a levegő minőségére, különösen úgy, hogy csökken a gazdasági terület nagysága.

4.6. Zajvédelem

A hatályos tervek szerinti tervezett használatához képest jelentős forgalmi terhelés nem várható, így jelentős környezeti hatást nem fognak eredményezni a tervezett módosítások

4.7. Élővilág: Ember, növény, állat

A fejlesztés művelésből kivett, beépített, intézményi, valamint gazdasági funkciójú, beépített területet érint, melyeket lakó funkciójú területek határolnak, így az ember érintettsége várható a változások során.

A lakóterület kijelölése meglévő lakóépületekhez kapcsolódik. Az egy telken egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezhetőségére vonatkozó előírás döntően megtartásával nem várható, hogy jelentős forgalmi többlet alakuljon ki a területen a jelenlegi használatához képest.

Megállapítható, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításával, különösen a gazdasági terület visszavételével az élővilágra nem lesz számottevő kedvezőtlen hatás.

4.8. Sugárzásvédelem

A tervezett tevékenység nem jár sugárzással, a fejlesztési területeken veszélyességi övezet határa nem került kijelölésre.

4.9. Táj- és környezetvédelem, települési zöldinfrastruktúra

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket védett és védelemre tervezett területek nem érintik. A 106 hrsz.-ú telek rendezése a közeli ökológiai folyosó övezetébe tartozó területekre kedvezőtlen hatással nem lesz.

A módosítás alá vont területek a települési zöldinfrastruktúrát nem érintik, arra hatással nem lesznek.

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

A tervezett módosítás az élővilágon, azon belül is az emberen kívül számottevően nem érint környezeti elemet, így azokra nem fog jelentős környezeti hatást kifejteni. Az emberre gyakorolt hatás a hatályos tervhez képest nem lesz nagyobb, mivel a gazdasági terület csökkenni fog és a lakóterületre is olyan előírások kerülnek előírásra, melyek a beépítés intenzitását tekintve visszalépést jelentenek a hatályos tervben foglaltaktól.

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

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

A tervben jelölt beültetési kötelezettség megvalósításának ellenőrzése javasolható.

7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A tervezett módosítások kapcsán jelentős kedvezőtlen környezeti hatások nem keletkeznek. Monitoringjavaslatként a beültetési kötelezettség megvalósításának az ellenőrzése fogalmazható meg.

8. Összefoglaló

A tervezett módosítás az élővilágon, azon belül is az emberen kívül számottevően nem érint környezeti elemet, így azokra nem fog jelentős környezeti hatást kifejteni. Az emberre gyakorolt hatás a hatályos tervhez képest várhatóan nem lesz nagyobb, mivel a gazdasági terület kiterjedése csökken, a beépítés intenzitása pedig kisebb lesz, mint a hatályos tervben megengedett.

9. Terviratok

1. Képviselő-testületi döntés
2. Környezeti értékelés egyeztetésének iratai

1. Képviselő-testületi döntés

Nagylózs Község Önkormányzatának
K É P V I S E L Ő - T E S T Ü L E T E

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 7. napján megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, 5 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozzák:

46/2025. (IV. 07.) önkormányzati határozat

Nagylózs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy lakossági kérelmet befogadva és önkormányzati fejlesztési célok megvalósítása érdekében módosítja a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II.23.) önkormányzati rendeletét, valamint az 1/2000. (II.23.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét egyszerűsített eljárásban, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján.

A módosítás célja Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével

- a) a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával, az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint,
- b) a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint,
- c) a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határának felülvizsgálata az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával,
- d) a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területeknek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe sorolása.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az érintett területeket nem indokolt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A terv készítéséhez szükséges főépítési feljegyzést, mely jelen határozat 1. mellékletét képezi, elfogadja.

Megbízta a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft-t, hogy a határozatnak és a kérelemnek megfelelően a rendezési terv módosításához szükséges településrendezési tervet és szükség szerint a környezeti értékelést készítse el.

Felkéri a tisztségviselőket, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg a szerződéskötés érdekében.

Felelős: Marton Árpád polgármester
Olaszyné Fülöp Anita aljegyző
Határidő: azonnal

✉ 9482 Nagylózs, Vörösmarty u. 31/a. ☎: (99) 536-053, Fax: (99) 536-057,
E-mail: polgarmester@nagylozs.hu

1. melléklet

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő Testületének 46/2025. (IV. 07.) önkormányzati határozatához

Tartalom meghatározás Nagylózs község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.180-12 munkaszámú eljárás

Marton Árpád sk.
polgármester

Olaszyné Fülöp Anita sk.
aljegyző

Kiadmány hitelül:
Nagylózs, 2025. április 14.



Főépítési feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A módosítás célja Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével

a) a 172/2 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utcában elhelyezkedő telek megosztható legyen elsődlegesen az érintett terület településközpont vegyes területbe sorolásával, az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint,

b) a 12/1-4 hrsz.-ú, természetben az Arany János, Zrínyi Miklós utcák mentén elhelyezkedő telek telekhatár-rendezésére lehetőség legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint,

c) a hatályos tervben az akkori jogszabályok által kijelölt műemléki környezet határának felülvizsgálata az érvényben lévő nyilvántartás adatainak felhasználásával,

d) a 106 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő telek megosztható legyen az önkormányzat által földmérővel elkészített tervezet szerint, egyúttal a majorból leválasztott, lakott területeknek a hatályos terv szerinti egyéb ipari területből falusias lakóterületbe sorolása.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az érintett területeket nem indokolt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

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

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

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. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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, a tervezett módosítás nem befolyásolja.
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	Elkészítendő.
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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 ÉRTÉKELO 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	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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, vagy nem befolyásolja 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	Elkészítendő.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő.
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, a tervezett módosítás nem érinti.
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, a tervezett módosítás nem érinti.
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.

Nagylózs, 2025. április 4.



Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész

Nagylózs Község Önkormányzatának K É P V I S E L Ő - T E S T Ü L E T E

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június 18. napján megtartott rendkívüli testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

2. Napirendi pont

Környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatos döntés

A Képviselő-testület az írásos és szóbeli előterjesztés, a határozat-tervezet ismeretében 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta

61/2025. (VI. 18.) önkormányzati határozat

Nagylózs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Nagylózs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának egyszerűsített eljárásban történő módosításának (Rp.I.180-12 munkaszám) eljárásában a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban érkezett állásfoglalásokat megismerte.

A beérkezett állásfoglalásokat elfogadja, ennek értelmében a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Marton Árpád polgármester

Marton Árpád sk.
polgármester

Olaszyné Fülöp Anita sk.
aljegyző

Kiadmány hitelül:

Nagylózs, 2025. június 19.



2. Környezeti értékelés egyeztetésének iratai



Altípus: GY-MENFŐCSANAKI Állami Főépítési Iroda 2025.04.23. 15:00:34

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Marton Árpád Ferenc úr részére
polgármester

Iktatószám: GY/15/00597-2/2025.
Ügyintéző: Millei Alíz
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: NL 87-15/2025

Nagylózs Község Önkormányzata

Hivatali kapun

Tárgy: Nagylózs Község Településrendezési tervének módosítása (Rp.I.180-12) –
környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodához (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) hivatali kapu útján, 2025. április 15-én érkezett a Nagylózs Község (a továbbiakban: Önkormányzat) „Nagylózs Község Településrendezési tervének módosítása (Rp.I.180-12) – 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 Főépítési Iroda

a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

Az SKVr. 1. §. (3) bekezdés a) pontja szerint a környezeti hatás jelentőségét az Állami Főépítési Iroda eseti meghatározás alapján döntötte el, az SKVr. 2. mellékletében foglaltak szerinti mérlegelés alapján.

A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a rendezési terv módosítása során várható jelentős környezeti hatás

- ▲ 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 az egyéb ipari terület lakóterületté történő módosításánál megnőhet a tervezett épületekben egyszerre tartózkodók száma, lakóterület körül mindig nagyobb forgalommal lehet számolni. (4. módosítási pont)

Állami Főépítési 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

- 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 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 Főépítészeti Iroda az alábbi pontok (félkövér szövegrész) vizsgálatát tartja feltétlenül szükségesnek:

- 2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.
- 2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.
- 2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.
- 2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:
 - a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot
 - b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:
 - ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

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

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

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 Főépítészeti 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 Főépítészeti Iroda az alábbiakra hívja fel az Önkormányzat figyelmét:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 3.§ (1) bekezdés alapján:

Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- b) a szükséges minimum elvét,
- c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
- d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
- e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
- f) az építészeti örökség megőrzésének 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.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szabó Ádám
állami főépítész



Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Kalmár Patrícia Eszter
2025.04.23. 13:53:45

Marton Árpád Ferenc polgármester
részére
Nagylózs Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/02477-2/2025.
Ügyintéző: Fürst Csenge
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: NL 87-15/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagylózs község településrendezési tervének módosítása (Rp.l. 180-12), valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, fenti iktatószámú 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 a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető helyett

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

Melléklet: –

Kapja:

1. Nagylózs Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0366-2/2025
Ügyintéző neve: Király Judit,
dr. Tóth János Attila

Tárgy: Nagylózs településrendezési
eszközeinek módosítása 4 pontban –
örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meghatá-
rozásáról

Telefon: 061/795-9047, 061/795-9045
E-mail: kiraly.judit@bfkh.gov.hu,
toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: -
Hiv. szám: NL 87-15/2025
Ügyintézőjük: -

Marton Árpád Ferenc polgármester részére

Nagylózs Község Önkormányzata

9482 Nagylózs, Vörösmarty u. 31/A.

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott 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 kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Régészeti szempontból:

A tervezett módosítással érintett 1. terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (46730 azonosítójú lelőhely).

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást

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: oroksegnasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Műemléki szempontból:

A tervezett 3. számú módosítás – műemléki környezet határának felülvizsgálata – kapcsán felhívom a figyelmet, hogy a Nyilvántartás aktuális adatai alapján Nagylózs településen összesen 8 db műemlék található, és minden műemléknek van ex-lege műemléki környezete.

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyekkel és a műemléki értékekkel kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 14–16., 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft. 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. épület.), valamint szükség esetén adatigénylésért fordulhatnak közvetlenül az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársághoz is.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Győr–Moson–Sopron Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 9021 Győr, Árpád út 32.) a Kötv. 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

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

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.04.29
07:25:47 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



IGAZGATÓ

Dátum:
2025.04.29.

Címzett
hivatkozási
száma:
NL 87-15/2025.

**Tárgy: Nagylózs község településrendezési terv módosítása
(Rp.:I.180-12) - környezeti értékelés szükségességének előzetes
egyeztetése -válasz**

Címzett
ügyintézője:

Marton Árpád Ferenc részére
polgármester

Iktatószám:
042447-0001/2025

Nagylózs Község Önkormányzata
Nagylózs
Vörösmarty u. 31/A
9482

Előadó:
Kisgyörgy-Sáfiár
Anikó

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagylózs község településrendezési tervének módosítása - környezeti értékelés szükségességének megállapításáról szóló dokumentációt áttekintettük.

Tájékoztatatom, hogy Igazgatóságunk nem minősül az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervnek, így e jogszabály 1.§ (3) bekezdése alapján a környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A tervezett módosítások vízügyi érdekeket nem sértenek. Érintettség hiányában kifogást nem emelünk.

Az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató

MI VÍZÜGYÜNK



Fertő-Hanság
Nemzeti Park
Igazgatóság

Digitálisan aláírta:
Fertő-Hanság Nemzeti
Park Igazgatóság
Dátum: 2025.04.29
15:18:34 +02'00'

Ügyintéző: Burda Brigitta
Ügyintéző e-mail: burda.brigitta@fhnp.hu
Oldalszám: 1

Iktatószám: FHNPI-975-2/2025
Tárgy: Nagylózs TRT módosítás (Rp.I.180-12)
Hiv. szám: NL 87-15/2025

Marton Árpád Ferenc polgármester
Nagylózs Község Önkormányzati Hivatala
9482 Nagylózs
Vörösmarty u. 31/A.

ÁLLÁSFOGLALÁS

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

A tervezett módosítások védett természeti területet, vagy közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000) nem érintenek. A 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

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

Sarród, 2025. április 29.

Tisztelettel:

Kulcsárné Roth Matthea
igazgató



Kapják:

- Nagylózs Község Önkormányzati Hivatala, Hivatali kapu
- Irattár

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
H-9435 Sarród, Rév-Kócsagvár, Pf. 4.
Tel: 0036 99 537620, Fax: 0036 99 537621, E-mail: fhnp@fhnp.hu



Állás: GYMENFŐ - GYMENFŐ (872) (2025.04.29. 11:29:08)

GYŐR-MENFŐCSANAK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Marton Árpád Ferenc úr részére
polgármester

Nagylózs Község Önkormányzat

Iktatószám: 12.072/2025.
Ügyintéző: Szabó Csabáné
Telefonszám: 96/896-095
Hiv. szám: NL 87-15/2025.

hivatali kapu útján

Tárgy: településrendezési terv módosítás, egyszerűsített eljárás, környezeti értékelés előzetes egyeztetés

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Ménfőcsanak Vármegyei 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:

Belterületi fekvésű ingatlanok földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) hatálya alá. Ezért a tervezett módosításokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.

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

Győr, 2025. április 29.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

 **Bakody Attila**
főosztályvezető

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



GYŐR-MENFŐCSANAK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

A másolatot készítette: Szabó Csabáné



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Marton Árpád Ferenc Úr részére
Polgármester

Nagylózs Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/37/00965-2/2025.
Ügyintéző: Makra Ágnes
Telefonszám: (96) 795-624
Hivatkozási szám: NL 87-15/2025.

Tárgy: Nagylózs Község településrendezési eszközök módosítása (Rp.I.180-12)

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szemerits Attila
osztályvezető

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



Aláírás: GY/MF/KH dr. Kiss Viktória - 2025.04.23. 10:41:24

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Marton Árpád Ferenc úr részére
polgármester

Nagylózs Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/41/01217-3/2025

Ügyintéző: Lipovits Melinda

Telefonszám: (96) 896-177

Hiv. szám: NL 87-15/2025.

Hivatali kapu útján

Tárgy: Nagylózs község településrendezési eszközeinek Rp.I.180-12 munkaszámú módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagylózs község településrendezési eszközeinek Rp.I.180-12 munkaszámú módosításával kapcsolatos megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 66. §-a alapján a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi véleményt adja:

Az Önkormányzat az alábbi módosításokat tervezi:

1. A 172/2 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterület övezetből településközponti vegyes terület övezetbe átsorolása.
2. A 12/1-4 hrsz.-ú ingatlan telekhatár rendezése.
3. A korábban kijelölt műemléki környezet határának felülvizsgálata.
4. 106 hrsz.-ú ingatlan egyéb ipari terület övezetből falusias lakóterületi övezetbe átsorolása.

A módosítással érintett területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózathoz és nem részei az Országos Ökológiai hálózat övezeteinek. A módosítások ellen a Kormányhivatalnak nincs kifogása.

A Kormányhivatal nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.

A Kormányhivatal fenti véleményét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és

igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a 419/2021. Korm. rendelet 11. melléklet 5. és 5a. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető



GYŐR-MENFŐCSANAK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám: 30408/2373-1/2025.ált.

Ügyintéző: Bors Renáta

Telefonszám: +36 (96) 518-297

Hivatkozási szám: NL/87-15/2025

Munkaszám: Rp.I.180-12

Nagylózs Község Polgármestere

Nagylózs

Vörösmarty u. 31/A

9482

Tisztelt Marton Árpád Ferenc polgármesterúr!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **Kormányhivatal**) Nagylózs Község településrendezési tervének módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítások (Nagylózs 172/2 hrsz., 12/1-4 hrsz., 106 hrsz. illetve a hatályos tervben kijelölt műemléki környezet határának felülvizsgálata) kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15) Kom. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal véleményét az a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15) Kom. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

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

Kelt: Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

osztályvezető h.

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30408/2373-1/2025.ált.



Állás: GY/MEVECH Sajtóval Sostarics Katalin - 2025.04

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Marton Árpád Ferenc úr részére
polgármester**

Nagylózs Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/NEF/00324-2/2025.
Ügyintéző: Sárköziné Sostarics Katalin
Telefonszám: (96) 896-274
Hivatkozási szám: NL 87-15/2025.

hivatali kapu útján

Tárgy: Nagylózs Község településrendezési tervének módosítása (**Rp.I.180-12**) – környezeti értékelés előzetes egyeztetése – egyszerűsített eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Nagylózs Község 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 **Nagylózs Község Önkormányzatának**, mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni a módosítani kívánt településrendezéshez.

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel

osztályvezető h.

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



GYŐR-MENFŐCSANAK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám : 30408/2275-1/2025.ált.
 Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tű. fhdgy.
 Telefonszám: +3696 515-720
 Hív. száma: NL 87-15/2025.
 Ügyintéző: -

Tárgy: Nagylózs község településrendezési tervének módosítása (Rp. I. 180-12) környezeti értékelés
 szükségessége -szakvélemény

Marton Árpád Ferenc
 polgármester

Nagylózs
 Vörösmarty u. 31/A
 9482

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Nagylózs község településrendezési tervének módosítása, környezeti értékelés szükségessége (Rp. I. 180-12) véleményezési dokumentációjával (a továbbiakban: **tervdokumentáció**) kapcsolatban, a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály, (a továbbiakban: **Kormányhivatal**) az alábbi véleményt adja:

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

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet**) 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 vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kelt: Győr, elektronikus bélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Knausz Csaba tűzoltó alezredes, tanácsos
 osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
 Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
 9021 Győr, Munkácsy Mihály u. 4. - ☎: +36 (96) 515-720
[e-mail: tuzvedelem@gyor.gov.hu](mailto:tuzvedelem@gyor.gov.hu) – KRID 673150983 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

1

Kapják:

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30408/2275-1/2025.ált.

Sopronkövesd község Önkormányzata

SOPRONKÖVESD

Kossuth L. u. 77.

9483.

(Tel.: 99/536-000)

Sk/821-2/2025

Tárgy:

Nagylózs község településrendezési eszközeinek
módosítása

**Nagylózs község Önkormányzata
Polgármesterének**

Nagylózs

Vörösmarty u. 31/A.

9482

Tisztelt Polgármester Úr!

Sopronkövesd község Önkormányzata képviselőjében, Nagylózs község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán – 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 60.§ (3) bekezdésének alapján - az alábbi nyilatkozatot teszem:

- hatályos településrendezési tervünkben Nagylózs rendezési tervét érintő, befolyásoló infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó tényező nincs;
- Nagylózs község településrendezési terveinek felülvizsgálati eljárásában a környezeti hatásvizsgálathoz adatokkal, információval nem rendelkezem;
- a módosítási eljárás további szakaszaiban Önkormányzatunk nem kíván részt venni.

Sopronkövesd, 2025. április 30.



dr. Németh Noémi
jegyző