



Kajárpéc

Településtervezési módosítása

Msz.: 25009-A

Általános eljárás
Véleményezési
Tervdokumentáció

2025. június

T.P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373, Email: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



Kajárpéc

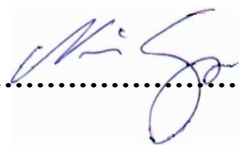
Településtervezési módosítása

Msz.: 25009-A

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

.....


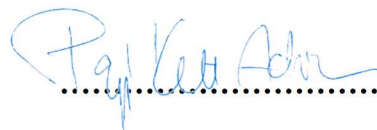
Társtervező:

Tóth Csaba
Okl. településmérnök

.....


Főépítész:

Pappné Kett Adrienn

.....


Tartalomjegyzék

LEÍRÁS

A módosítás leírása
Környezeti értékelés

TERVIRATOK

Indító határozat, főépítési szakmai összefoglaló
Környezeti értékelés előzetes egyeztetésében beérkezett vélemények
Környezeti értékelés előzetes egyeztetését lezáró határozat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

.../2025. (...) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

2. sz. melléklet: SZT-BT Szabályozási terv – Belterület M 1: 4 000

4. sz. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

Az eljárás előzményei

Kajárpéc község településterve a 70/2024. (X.2.) számú határozattal és a 7/2024. (X.3.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése

A környezet védelméért felelős államigazgatási szerveknek az előzetes dokumentáció 2025. április elején került kiküldésre, amelyre az alábbi vélemények érkeztek be:

	Hatóság, Szervezet	környezeti értékelés elkészítését	
		szükségesnek tartja	nem tartja szükségesnek
1	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály (GY/41/01120-2/2025)		X
2	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (FHNPI-873-3/2025)		X
3.1	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály (30408/1928-1/2025.ált.)		X
3.2	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízügyi Osztály (30408/2040-1/2025.ált.)		X
4	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (GY/NEF/00285-2/2025.)		X
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (BP/2602/0332-2/2025)		X
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. (BP/FNEF/02236-2/2025.)		X

7	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (12.065/2025.)		X
8	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (GY/15/00540-4/2025.)	X	
9	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály (NNGYK/29658-2/2025)		X
10	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (GY/37/00850-2/2025)		X
11	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály (Nem nyilatkozott)		X

A Földhivatali Osztály megjegyzése: „A Teleki utca mögött tervezett falusias lakóterület és feljelölése tájgazdálkodási mezőgazdasági területfelhasználású övezetre került. Ennek javítását kéri a Kormányhivatal a véleményezési dokumentációban.”

Tervezői válasz: A megállapítás téves, a Teleki utca mögött tervezett falusias lakóterület (Lf) helyesen került feljelölésre, nem tartozik tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe (Mt). A hatályos tervben is látható övezethatár egyértelműen jelzi, hol húzódik az Lf és Mt övezet határa.

A módosításokkal kapcsolatban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda kérte a környezeti értékelés elkészítését, ezért az önkormányzat úgy döntött a 41/2025. (V.5.) számú határozatában, hogy szükséges azt elkészíttetni az ő véleményük alapján.

A módosítás leírása

A módosítással érintett terület:

1. Kis utca – Újtelep utca – Kajárpéc 1658 hrsz-ú út – Kajárpéc 625 hrsz-ú út által határolt telektömbön belüli kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-2), csak HÉSZ módosítás
2. A Rákóczi utca és a Hegyalja utca között/mentén lévő tervezett falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-3), az Öregszőlő utca és Hegyalja utca közötti tervezett falusias lakóterületek (Lf-1), Baki utcánál, Rózsa utcánál lévő tervezett falusias lakóterületek (Lf-1), Teleki utca mögötti tervezett falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2), Kis utcai tervezett falusias lakóterület (Lf-2), Petőfi utca folytatása és a Csuki-ér közötti tervezett falusias lakóterület (Lf-1), Petőfi utca és Dózsa utca közötti tervezett tömbfeltárási út menti falusias lakóterületek (Lf-1), Dózsa utca menti tervezett falusias lakóterület (Lf-1), Újtelep utca végén lévő tervezett falusias lakóterület (Lf-1)
3. A településen lévő összes falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3), településközponti vegyes terület (Vt-1, Vt-2*) és intézményi vegyes terület (Vi-1, Vi-2, Vi-3), csak HÉSZ módosítás

A módosítás oka, célja:

1. Az önkormányzat a Kajárpéc 1643/1 hrsz-ú telken korlátozni kívánja a tartós helyben lakáshoz köthető funkciókat, ezért a HÉSZ-be belekerül az, hogy a Kajárpéc 1643/1 hrsz-ú telken az idősek otthona kivételével a tartós helyben lakás nem engedélyezett.
2. Az önkormányzat a tervezett falusias lakóterületeken elő szeretné írni a településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését. Ehhez a szabályozási tervben ki kell jelölni az érintett területeket a Miniszterelnökség által kiadott településrendezési szabályzat szerinti „műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület” jelöléssel. A HÉSZ is tartalmazni fog erre vonatkozó bekezdést, illetve az önkormányzat külön rendeletet is hoz a TRSZ megkötésének részletes szabályairól.
3. Az említett területeken az önkormányzat nem kívánja megengedni a lakáscélú konténerházak létesítését, ehhez a HÉSZ 4. mellékletének módosítására van szükség.

HÉSZ módosítások

A munkaszám cserére kerül a 2. melléklet esetében.

Hatályos előírás:

„1. § (2) b) 2. melléklet: az 1: 4 000 méretarányú SZT-BT rajzszámú Szabályozási terv - Belterület (msz.: 21145, a rendelet alkalmazásában az 1. és 2. melléklet a továbbiakban együtt: szabályozási terv),”

Tervezett előírás:

„1. § (2) b) 2. melléklet: az 1: 4 000 méretarányú SZT-BT rajzszámú Szabályozási terv - Belterület (msz.: **25009-A**, a rendelet alkalmazásában az 1. és 2. melléklet a továbbiakban együtt: szabályozási terv),”

A „műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület” belekerül a kötelező szabályozási elemek közé.

Hatályos előírás:

„2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség, méretvonal,
- c) építési övezet határa,
- d) építési hely,
- e) övezeti jel,
- f) telek be nem építhető része,
- g) telken belüli kötelező fásítás,
- h) kötelező közterületi fásítás,
- i) gyalogút,
- j) felszínmozgással veszélyeztetett terület,
- k) pinceomlással veszélyeztetett terület,
- l) biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület.”

Tervezett előírás:

„2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség, méretvonal,
- c) építési övezet határa,
- d) építési hely,
- e) övezeti jel,
- f) telek be nem építhető része,
- g) telken belüli kötelező fásítás,
- h) kötelező közterületi fásítás,
- i) gyalogút,
- j) felszínmozgással veszélyeztetett terület,

- k) pinceomlással veszélyeztetett terület,
- l) biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület,
- m) *műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület.*

A lakóterületek előírása kiegészítésre kerül.

Hatályos előírás:

- „10. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Falusias lakóterületen a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.”

Tervezett előírás:

- „10. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Falusias lakóterületen a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
- (4) *A műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület jelöléssel ellátott területek beépítése településrendezési szerződéshez kötött. A településrendezési szerződés részletes előírásait az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.*”

A gazdasági területek előírása kiegészítésre kerül.

Hatályos előírás:

- „12. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.”

Tervezett előírás:

- „12. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 4. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
- (4) *A Gksz-2 jelű övezeten belüli Kajárpéc 1643/1 hrsz-ú telken az idősek otthona kivételével a tartós helyben lakás nem engedélyezett.*”

A 2. melléklet (szabályozási terv) és 4. melléklet (Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések) cserére kerül.

Tervezett előírás:

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Falusias lakóterület			Településközponti vegyes terület			Intézményi vegyes terület			Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület			Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület					Különleges beépítésre szánt sportolási célú terület	Különleges beépítésre szánt temető terület	Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő terület	Különleges beépítésre szánt kertgazdálkodási terület	Egyéb erdő	Védelmi célú erdő	Rekreációs erdő	Zöldterület - közkert	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedési terület - főhálózat	Közüti közlekedési terület - kiszolgáló út	Közüti közlekedési terület - kiszolgáló út	Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület	Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1	Vt-2*	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Gks-1	Gks-2	Gks-3	K-Mü-1	K-Mü-2	K-Mü-3	K-Mü-4	K-Mü-5	K-Sp-1	K-T-1	K-Hull-1	K-Ke-1	Ee	Ev	Er	Zkk	Mk	Má	Mt	Vg	Köu	Köu-k	Köu-k*	Kb-Sp	Kb-Kf	
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																																		
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	M	M	T	T	T	T	T	T	M	T
(...)																																		
1.34. lakáscélú konténerház	T	T	T	T	T	T	T	T	M	M	M	M	M	M	M	M	T	T	T	M	T	T	T	T	M	M	T	T	T	T	T	M	T	

Megjegyzés: a „lakáscélú konténerház” sor az Lf, Vi, Vt övezeteken kívüli övezetekben a hatályos melléklet „lakás” sorához igazodik úgy, hogy ahol „X” van, oda „M” került.

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:																																	
- elhelyezhető (X),																																	
- feltétellel elhelyezhető (F)																																	
- tiltott (T)																																	
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)																																	

9. Környezeti értékelés

9.1. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget

1.	Módosítási/fejlesztési igény	
	Az önkormányzat a Kajárpéc 1643/1 hrsz-ú telken korlátozni kívánja a tartós helyben lakáshoz köthető funkciókat, ezért a HÉSZ-be belekerül az, hogy a Kajárpéc 1643/1 hrsz-ú telken az idősek otthona kivételével a tartós helyben lakás nem engedélyezett.	
	Alternatívák bemutatása	
	A hatályos szabályozási terv valósul meg	A tervezett módosítás valósul meg
	Ha nincsenek korlátozva a tartós helyben lakáshoz köthető funkciók, akkor esetlegesen olyan épülethasznosítások is megjelenhetnek a területen, amelyek az önkormányzat és a lakosság számára nem kívánatosak, ez konfliktusokhoz vezethet.	A tartós helyben lakáshoz köthető funkciók korlátozásával olyan funkció költözhethet a településképi, településszerkezeti szempontból fontos és kiemelt területre, amely illeszkedik a csendes, nyugodt község profiljába, és a lakosság, önkormányzat részéről is támogatható.

2.	Módosítási/fejlesztési igény	
	Az önkormányzat a tervezett falusias lakóterületeken elő szeretné írni a településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését. Ehhez a szabályozási tervben ki kell jelölni az érintett területeket a Miniszterelnökség által kiadott településrendezési szabályzat szerinti „műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület” jelöléssel. A HÉSZ is tartalmazni fog erre vonatkozó bekezdést, illetve az önkormányzat külön rendeletet is hoz a TRSZ megkötésének részletes szabályairól.	
	Alternatívák bemutatása	
	A hatályos szabályozási terv valósul meg	A tervezett módosítás valósul meg
	Ellenőrizetlenül kiépülhetnek a tervezett utcák és telkek, félő, hogy olyan műszaki infrastruktúra hálózattal, amely nem felel meg a leendő lakók és a XXI. század igényeinek, és ez visszahathat az önkormányzatra, hogy építse ki azt saját költségvetéséből a kívánt szintre, ez konfliktusokhoz vezethet.	A kijelölt területekkel és a hozzá kapcsolódó HÉSZ és TRSZ rendelettel a tervezett beépítések szerződéskötésre lennének kötelezve, ezáltal az önkormányzat a megfelelő mederben tudja tartani a fejlesztéseket, ez fokozza a tervezhetőséget, a költségek helyes elosztását.

3.	Módosítási/fejlesztési igény	
	Az Lf, Vt, Vi területeken az önkormányzat nem kívánja megengedni a lakáscélú konténerházak létesítését, ehhez a HÉSZ 4. mellékletének módosítására van szükség.	
	Alternatívák bemutatása	
	A hatályos szabályozási terv valósul meg	A tervezett módosítás valósul meg
	A hagyományos beépítésű településképe alapvetően nem illeszkedik a lakáscélú konténerházak, ezek megjelenése hátrányosan érintheti a falu összképét.	Ha az önkormányzat megtiltja a lakáscélú konténerházak létesítését az Lf, Vt, Vi övezetekben, akkor megmaradhat a hagyományos utcakép, amelyre több jó példát is találhatunk a településen, ezek sérülése egyáltalán nem cél.

9.2. A tervi elemek, intézkedések összevetése a helyi releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

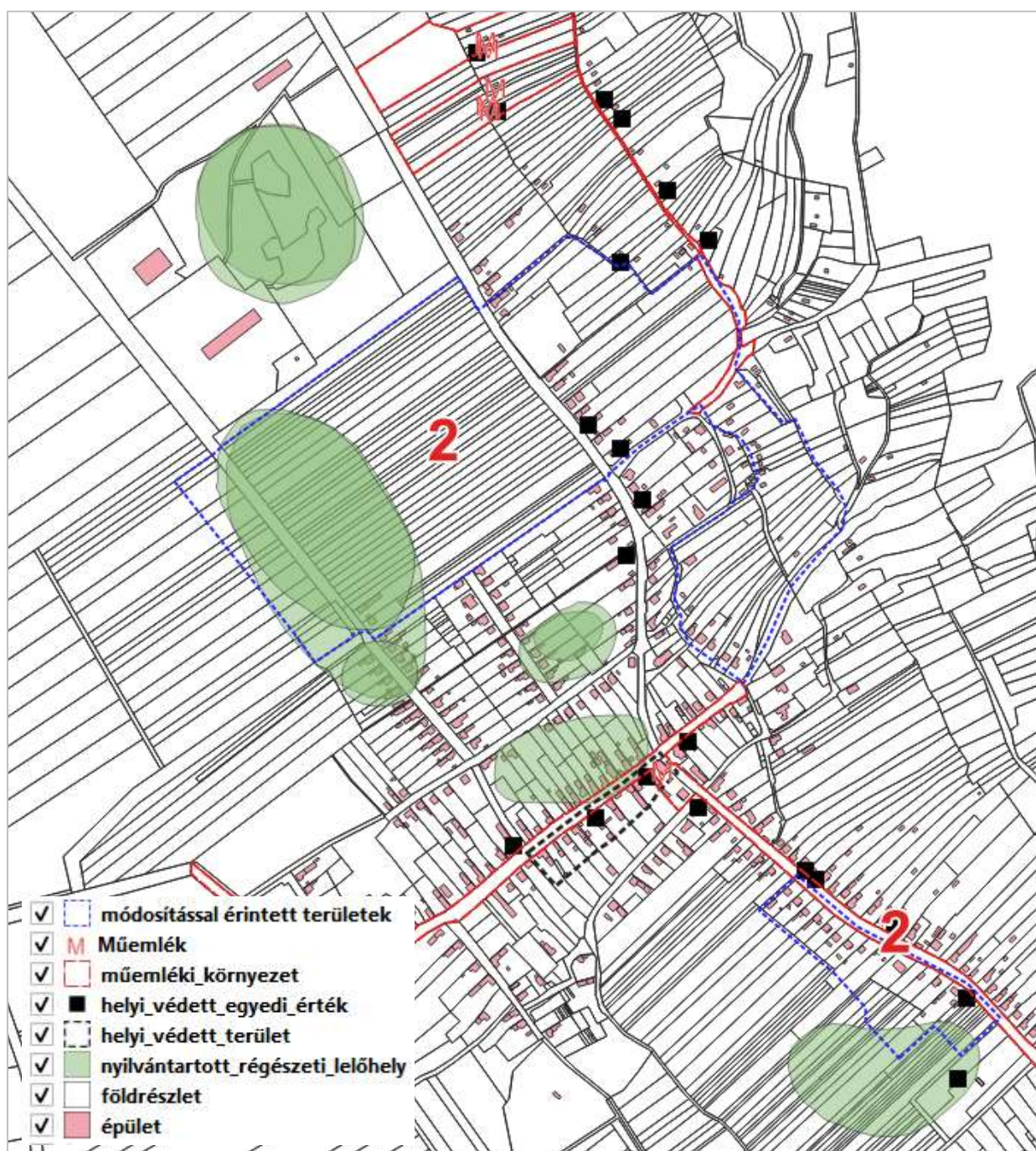
Helyi releváns környezet- és természetvédelmi célok

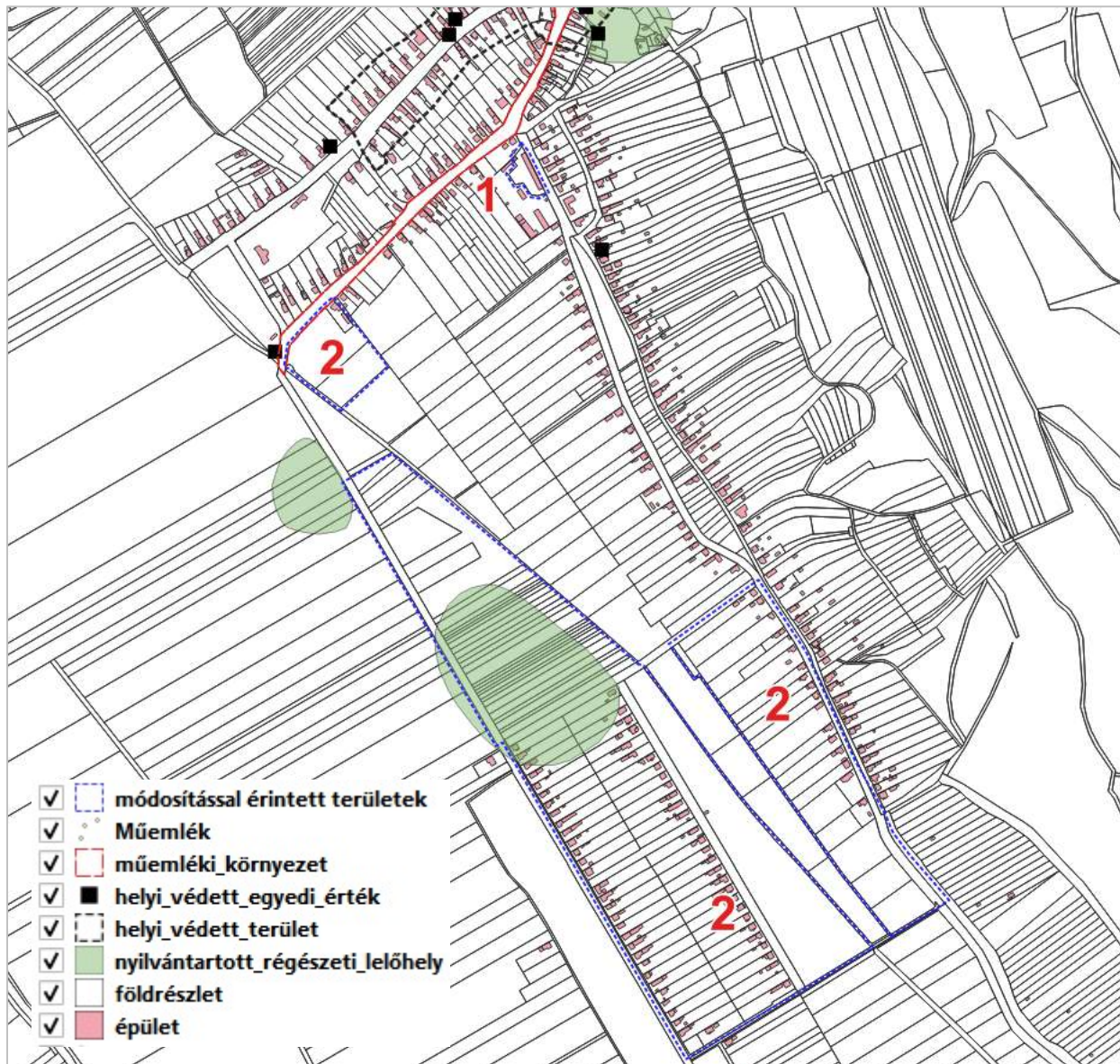
- Be kell vonni a lakosságot a helyi környezetvédelmi, községépítési és megóvási feladatok végrehajtásába
- Elő kell segíteni mindazon szervezetek és szerveződések létrejöttét, működését, melyek képesek maguk köré tömöríteni a lakosságot, sajátjuknak érzik a tiszta falut
- A település területén lévő temetők folyamatos rendezése
- Zöldfelületek funkcióinak meghatározása és fejlesztése
- Játsszóterek gondozása
- Természeti értékeink ápolása, fejlesztése
- Illegális hulladéklerakók felszámolása, rekultivációja
- Öshonos fák, gyümölcsfák ültetése

A módosítások során a helyi releváns környezet- és természetvédelmi célok figyelembe vételre kerültek.

9.3. A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve 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

Épített környezet, kulturális örökség

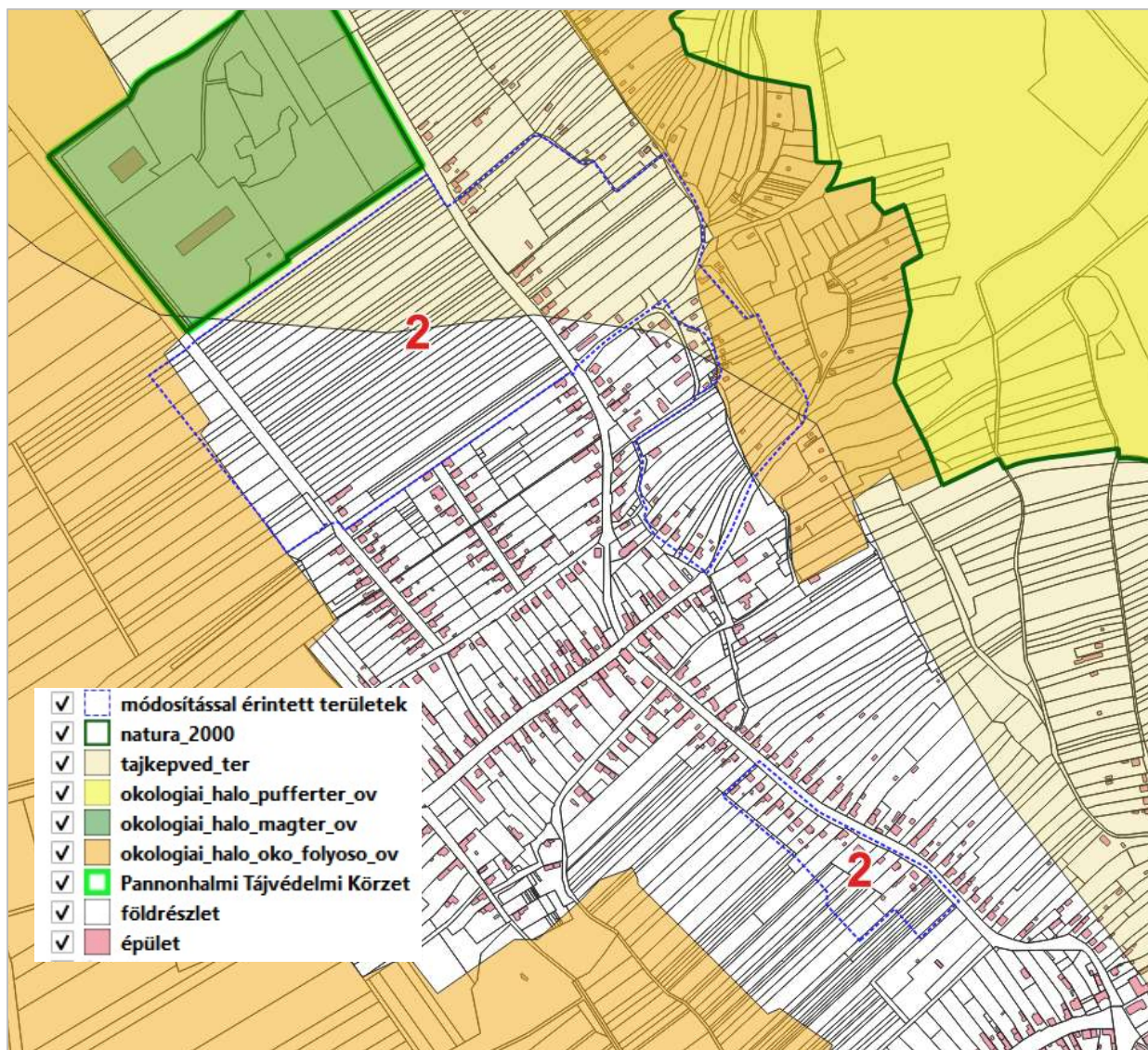


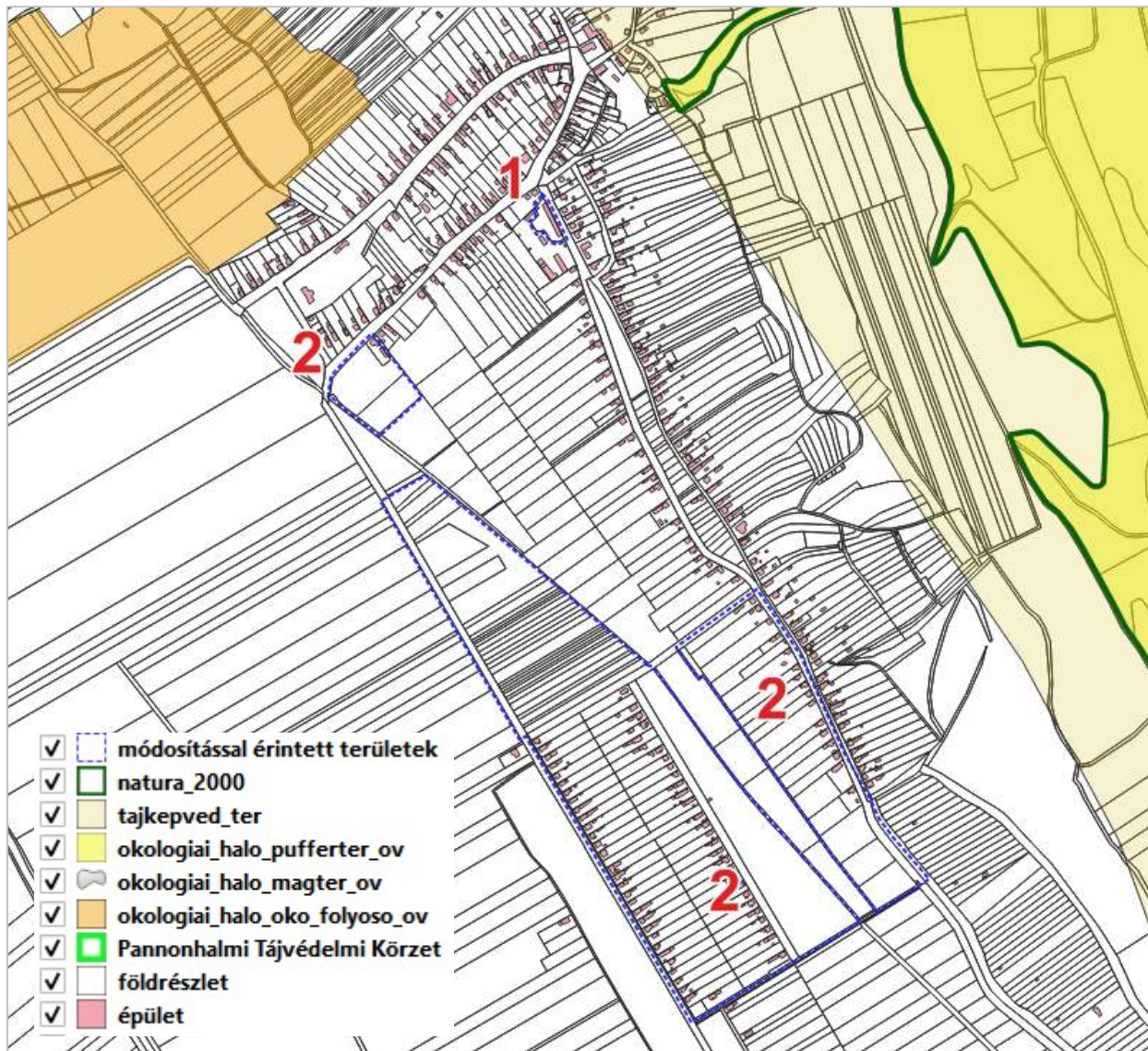


A 2. módosítás érintett régészeti lelőhellyel és helyi védett épületekkel.

A szabályozási elem feljelölésének és az egyéb HÉSZ módosításoknak az épített környezetre, kulturális örökségre nincsenek számottevő hatásai, egyéb intézkedésre nincs szükség a környezeti hatásokra vonatkozóan.

Táj, települési zöldinfrastruktúra





A 2. módosítás érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és a tájképvédelmi terület övezetével. Ezek korábbi tervekben kijelölt lakóterületek.

A szabályozási elem feljelölésének és az egyéb HÉSZ módosításoknak a tájra, települési zöldinfrastruktúrára nincsenek számottevő hatásai, egyéb intézkedésre nincs szükség a környezeti hatásokra vonatkozóan.

9.4. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A kivitelezési munkák alatt folyamatosan (minden építési munkafázisban), az üzemelés alatt pedig a forgalom növekedésével arányosan el kell végezni a szükséges méréseket és mintavételezéseket. (Környezeti tényező-ként a lenti 8 pont szerint).

Az érintett területváltozás követésére olyan érzékeny indikátorrendszert érdemes kialakítani, amelynek segítségével a jelenlegi állapot rögzíthető, illetve a bekövetkezett változások regisztrálhatók, előre jelezhetők a területi változások, trendek. A terv hatásainak monitorozása érdekében az alábbi indikátorokat javasoljuk kialakítani:

1. Területhasználatok térbeli változásának vizsgálata.
2. Zajszennyezés által érintett emberek száma. Monitorozás tárgya: a zajszennyezés által érintett emberek számának megállapítása a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével
3. Biológiai aktivitás érték valós alakulása. Monitorozás tárgya: rendszeres biológiai aktivitásérték számítás a teljes térségre számítva.
4. Zöldfelület indikátor (ZFI) érték alakulása. A monitorozás tárgya: az ürfelvételből, vagy infrafelvételekből számolt zöldfelületi aktivitás érték (NDVI és LAE indikátorok változása)
5. A vizsgált területek természeti tőkéjének folyamatos mérése
6. A tényleges területi fejlesztések folyamatos figyelése.
7. A területi fejlesztések ütemezett megvalósításának biztosítása.
8. A területi fejlesztések megvalósítása során észlelt, a környezetre káros hatás fejlesztések leállítása, szükség és lehetőség esetén a településrendezési tervek módosítása a további károk keletkezésének megakadályozása érdekében.