



KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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



Munkaszám: Rp.I.196-7

KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

települmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Pekkerne 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. közlekedéscéplőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tko 08-0133

Ügyvezető igazgató:

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
Győr, 2026. március hó

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



KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

Jóváhagyandó munkarészek:

Településszerkezeti terv

Határozat a településszerkezeti terv módosításáról

Területfelhasználási helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) TSZ-J1/M

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) SZ-J1/M

Alátámasztó munkarészek:

Műszaki leírás

Tervirat



Munkaszám: Rp.I.196-7

KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Határozat a településszerkezeti terv módosításáról

Kisfalud Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..... (.....) sz. határozata

Kisfalud Község Önkormányzat Képviselő-testülete Kisfalud község településszerkezeti tervében a területfelhasználás rendjét az e határozat 1. számú mellékletét képező Területfelhasználási helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) című, TSZ-J1/M jelű, Rp.I.196-7 munkaszámú terven módosítással érintett terület határa jellel jelölt területre a 2. számú melléklet szerinti, A településszerkezeti terv módosulása című leírásban foglaltak szerint állapítja meg.

A határozat mellékleteiben foglaltakat a Képviselő-testület egyéb határozatainak és rendeleteinek meghozatalánál figyelembe kell venni.

Felelős: Szabó-Kovács Szabina polgármester

Határidő: azonnal

Szabó-Kovács Szabina
polgármester

Csillagné dr. Fábán Éva
jegyző

Kiadmány hitelül:
Kisfalud, 2026.

Csillagné dr. Fábán Éva
jegyző

Kisfalud Község Önkormányzat Képviselő-testülete
..... önkormányzati határozatának 1. számú melléklete

Területfelhasználási helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) TSZ-J1/M

Kisfalud Község Önkormányzat Képviselő-testülete
..... önkormányzati határozatának 2. számú melléklete

A településszerkezeti terv módosulásának leírása

A terület-felhasználás rendje az alábbiak szerint módosul:

A Kossuth Lajos, Felsőbüki Nagy Pál utcák által határolt, 19-24 hrsz.-ú telkeket magában foglaló telektömb területe falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.



Munkaszám: Rp.I.196-7

KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X. 11.) rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet 1. § paragrafusa helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. § A rendelet

a) az SZ-J1 jelű, Rp.I.196-3 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv), kivéve a b)-d) bekezdésben meghatározott tervlapokon módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területet,

b) az SZ-J1/M jelű, Rp.I.196-4 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (fedvény1.) (a továbbiakban: SZ-J1 terv),

c) az SZ-J1/M jelű, Rp.I.196-4 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (fedvény2.) (a továbbiakban: SZ-J1 terv),

d) az SZ-J1/M jelű, Rp.I.196-7 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) (a továbbiakban: SZ-J1 terv),

e) az SZ-J2 jelű, Rp.I.196-6 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv), kivéve a f) és g) bekezdésben meghatározott tervlapokon módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területet,

f) az SZ-J2/4M jelű, Szabályozási tervmódosítása (a továbbiakban: SZ-J2 terv),

g) az SZ-J/TH-1 jelű, TH-22-02-18/K munkaszámú, Szabályozási tervmódosítás (a továbbiakban: SZ-J2 terv)

című tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.”

2. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet 4. § paragrafus (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) az építési hely”

3. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet 5. § paragrafusa a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.”

4. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet 17. § paragrafus (6) bekezdése a következő a) ponttal egészül ki:

a) A $V_t \frac{0|50|30}{7,5|-|-|800}$ jelű övezetben az (5) bekezdésben meghatározott épületek közül lakó rendeltetésű épületből telkenként egy darab, legfeljebb hatlakásos kialakítással helyezhető el.

5. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet 7. § paragrafus (3) bekezdésében a „lakóterületi és vegyes területi telektömbökben” szövegrész helyébe a „lakóterületi telektömbökben” szöveg lép.

6. §

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X.11.) rendelet kiegészül a rendelet mellékletét képező SZ-J1/M jelű, Rp.I.196-7 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (fedvény) című tervlappal, mint melléklettel.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Szabó-Kovács Szabina
polgármester

Csillagné dr. Fábíán Éva
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2026. ...napján megtörtént.

Csillagné dr. Fábíán Éva
jegyző

Melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

Melléklet a 9/2005. (X.11.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) (fedvény)
SZ-J1perM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.



KISFALUD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények	14
1.1. Megbízási előzmények	14
1.2. Beruházói adatszolgáltatás	14
2. Helyzetfeltáró munkarész	17
2.1. Hatályos területrendezési tervek bemutatása	17
2.2. Hatályos településrendezési tervek megállapításai.....	33
2.3. Településképi arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet	35
2.4. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	36
2.5. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés.....	41
2.6. Közlekedés	41
2.7. Közműellátás.....	44
3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész	57
3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása	57
4. Változtatások bemutatása	57
4.1. A településrendezési terv módosítása.....	57
4.3. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása	58
4.4. Területi mérleg.....	58
4.5. Közlekedés	58
4.6. Közműfejlesztés	62
5. A módosítás hatásai.....	64
5.1. Örökségvédelem, épített környezet	64
5.2. Közlekedés	64
5.3. Közműellátás.....	64
6. Mellékletek	65
7. Terviratok.....	68

1. Előzmények

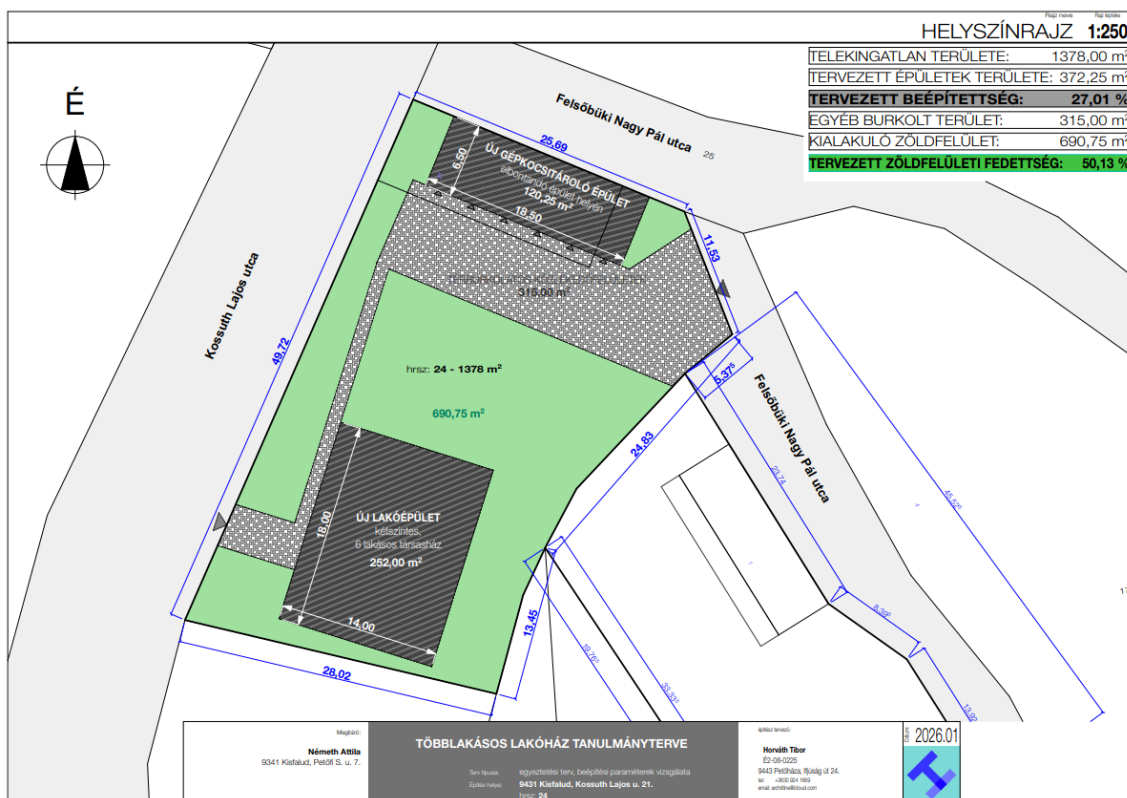
1.1. Megbízási előzmények

Kisfalud Község Önkormányzata úgy döntött, hogy lakossági kérelem támogatása alapján módosítja településrendezési tervét.

A módosítás célja Kisfalud község településrendezési tervének módosítása a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével a Kossuth L. utca és a Felsőbükki Nagy Pál utca által határolt telektömbjében, annak is elsődlegesen 24 hrsz.-ú telken 6 lakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség. Az érintett telektömbben vizsgálni kell, hogy a 6 lakásos lakóépület elhelyezéséhez milyen feltételek kerüljenek előírásra.

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

1.2. Beruházói adatszolgáltatás



Tanulmányterv, forrás: Németh Attila, 2026

A 24 hrsz.-ú telken, a jelenleg rajta lévő, leromlott állapotú épület elbontását követően 1 darab hatlakásos, kétszintes lakóépület, valamint egy egyszintes gépjármű tároló épület elhelyezése tervezett. Az előzetes számítások szerint a közel 1400 m² nagyságú telek beépítettsége 27%-os, a tervezett zöldfelület aránya 50%-os lenne.

A hatályos helyi építési szabályzat 7. §-a szerint: „A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes területi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége* és utcai

homlokzatmagassága** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.” Ez az előírás nem tenné lehetővé a tervezett épület elhelyezését, így annak módosítását kérte beruházó és azt befogadta a települési önkormányzat.

2. 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 2026. január hónapban hivatali kapun kereste meg az érintett államigazgatási szerveket a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban.

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

A nyilatkozók véleménye a következő:

	Államigazgatási szervek	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését, továbbá telepítési tanulmányterv elkészítését. Jelenleg nem látja megalapozottnak a falusias lakóövezetben elhelyezni kívánt 6 lakásos lakóépületet. A környezeti értékelést kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre, a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elkészíteni, továbbá abban szerepelnie kell az alternatíva kiválasztásának okainak.
2.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	A környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
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	Talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

	Államigazgatási szervek	Vélemény
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	A módosítással érintett terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint egyedi tájértéket, nem része Tájképvédelmi terület övezetnek, valamint nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak. Előzőek alapján nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
7.	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.
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.
9.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	A módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló földterületet nem érint, ezért a környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
10.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet. Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

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

Az Iroda a környezeti értékelés kidolgozása során az alternatívák leírását kérte, továbbá jelezte, hogy az értékelés különösen az épített környezetre, a kulturális örökségre, a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére terjedjen ki.

Az Iroda jelenleg nem látja megalapozottnak a falusias lakóövezetben elhelyezni kívánt 6 lakásos lakóépületet.

2. Helyzetfeltáró munkarész

2.1. Hatályos területrendezési tervek bemutatása

Az Országos Területrendezési Terv

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTrT, 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 terület **települési térségbe** sorolt.

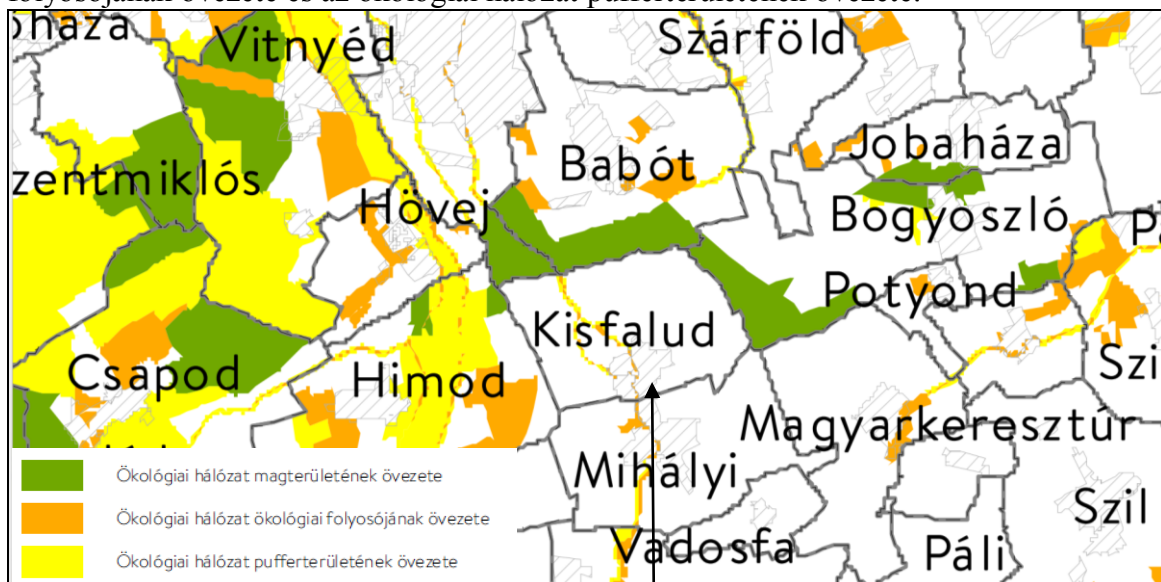
A törvény 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek a **fejlesztési területet nem érintik**:

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

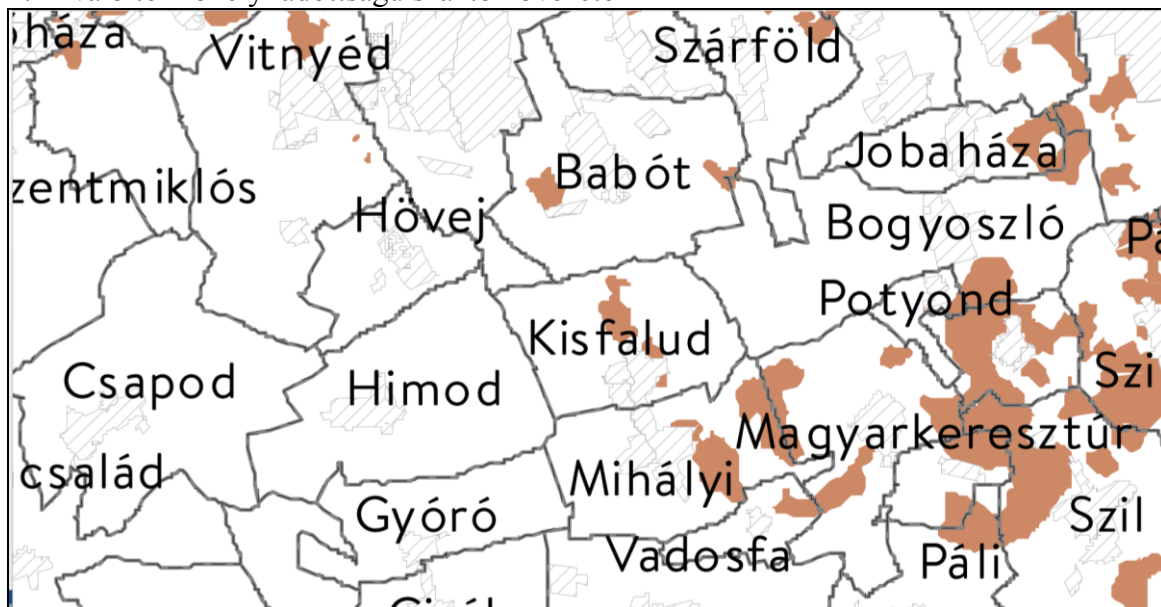
1. Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete:



Forrás: OTrT

Az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

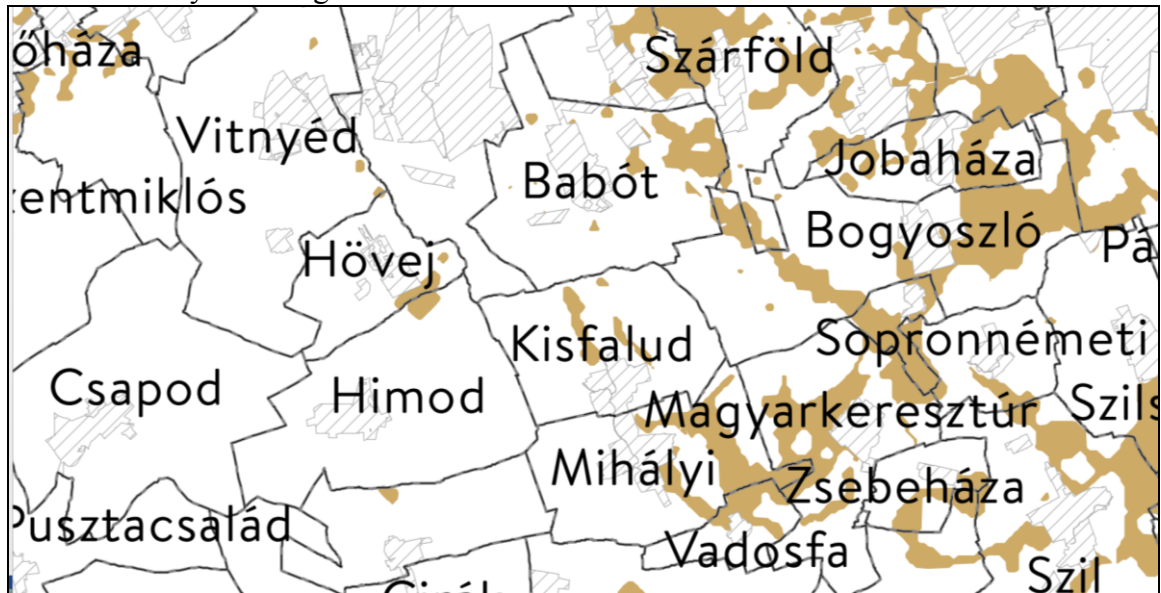
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

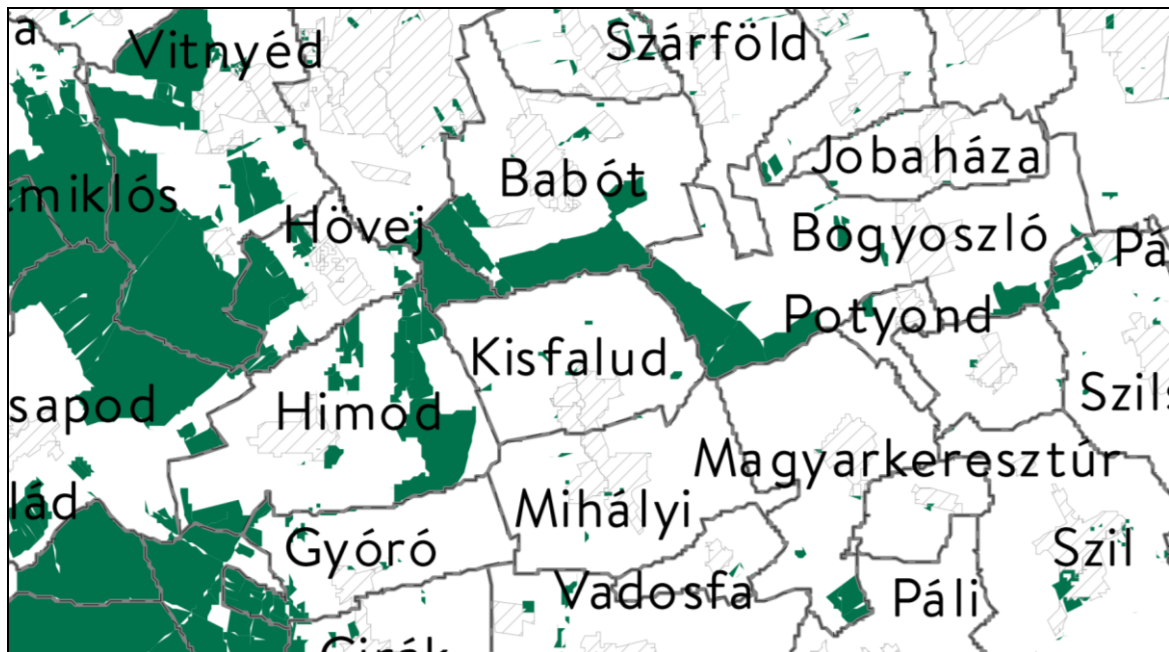
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

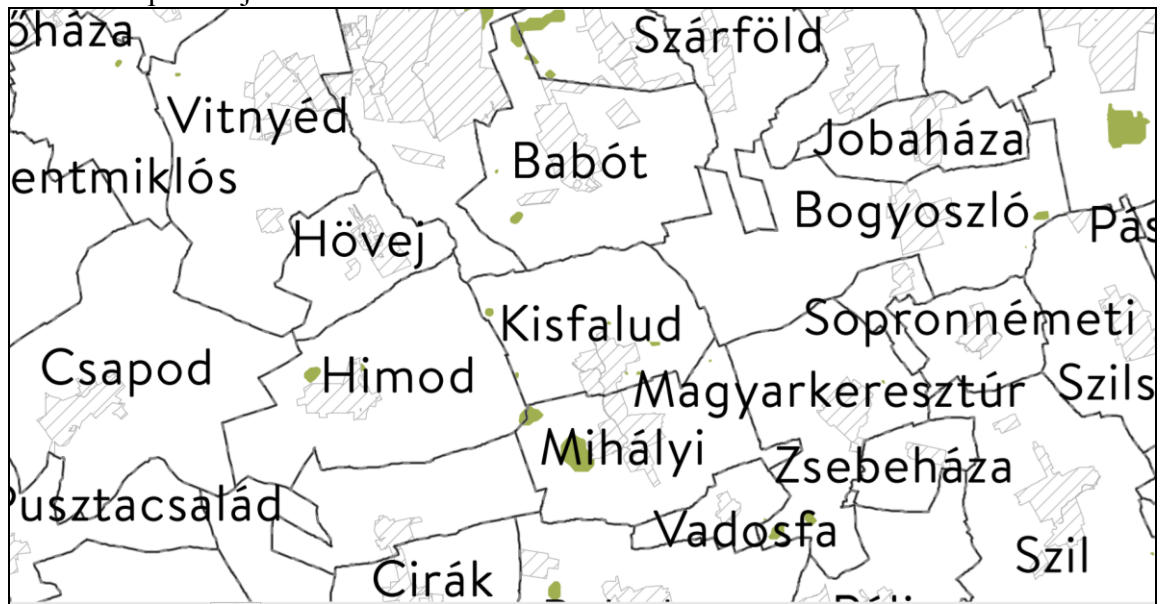
4. Erdők övezete



Forrás: OTrT

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

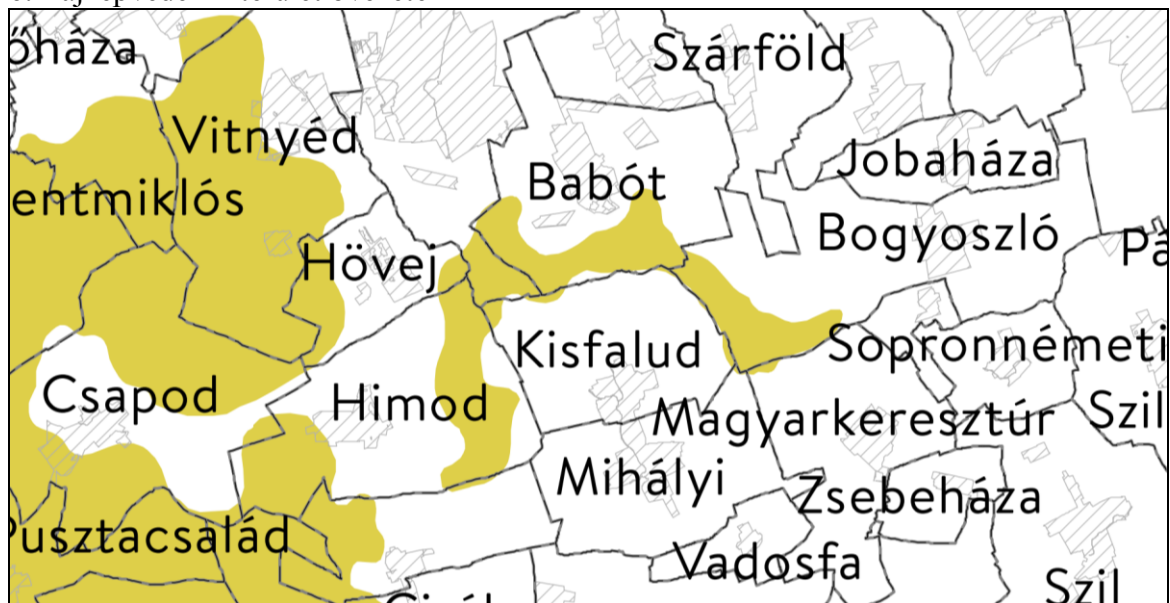
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

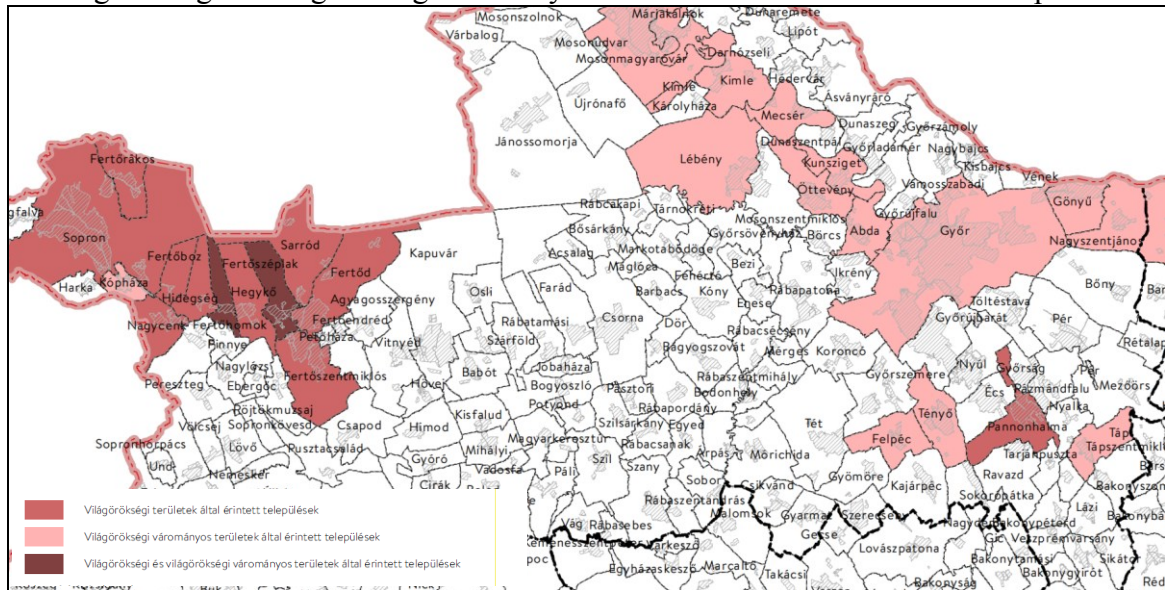
6. Tájképvédelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

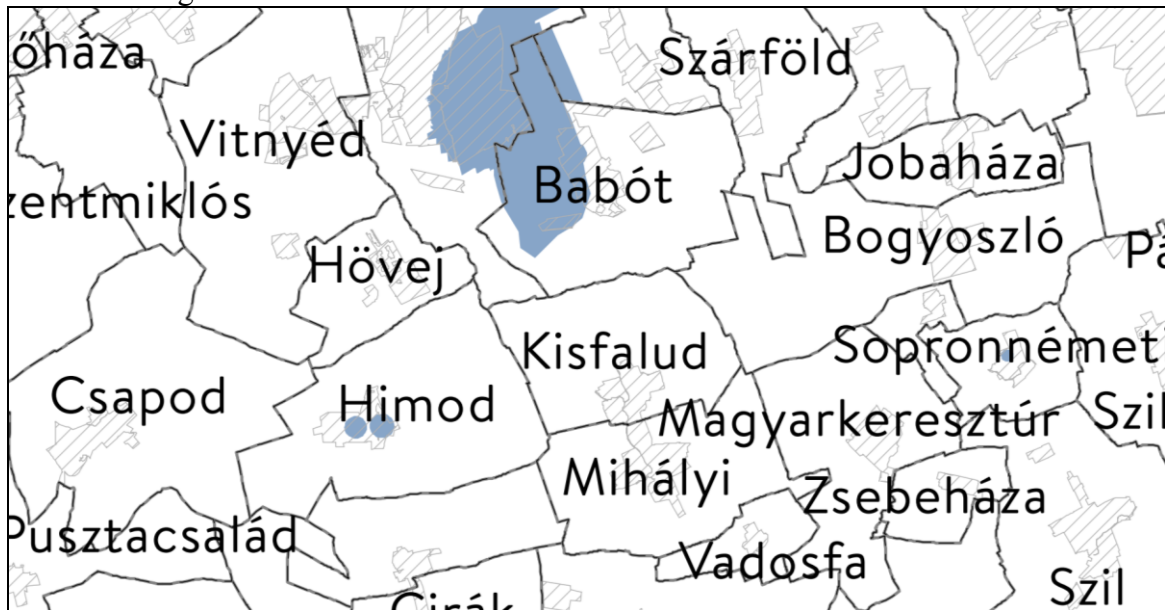
7. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete által érintett települések



Forrás: OT/Tr

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

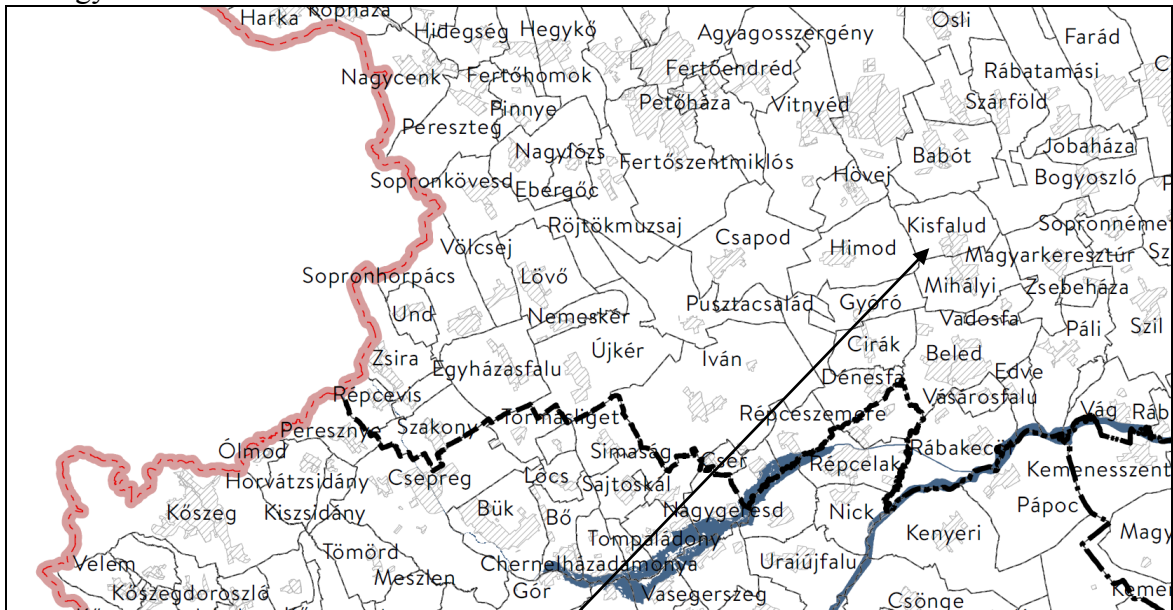
8. Vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

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

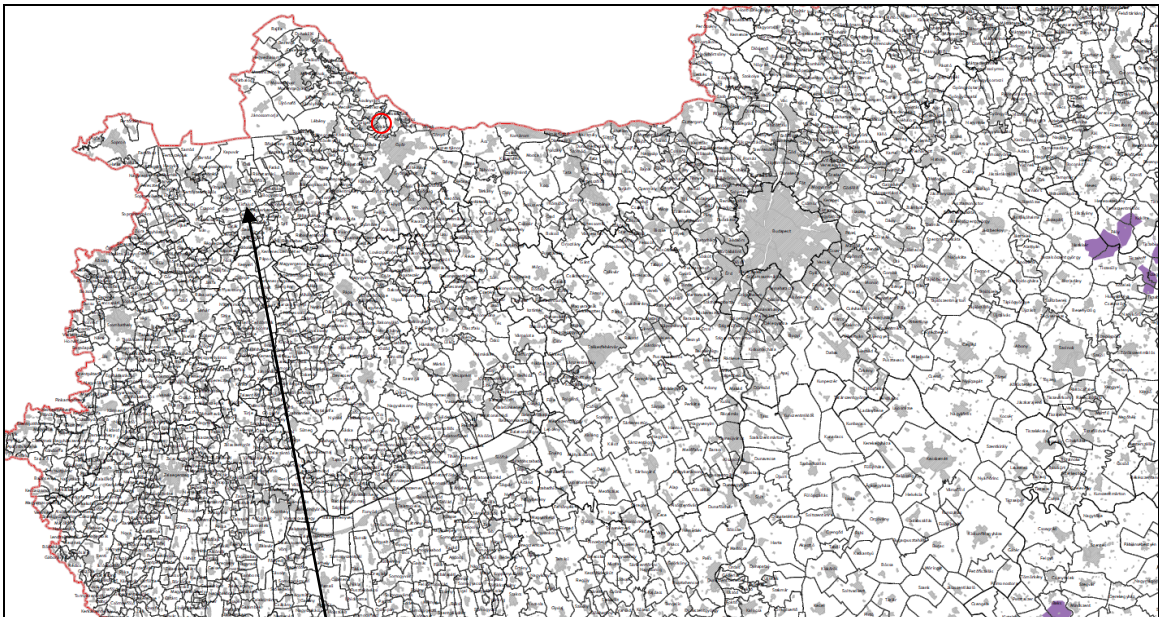
9. Nagyvízi meder övezete



Forrás: MvM rendelet

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

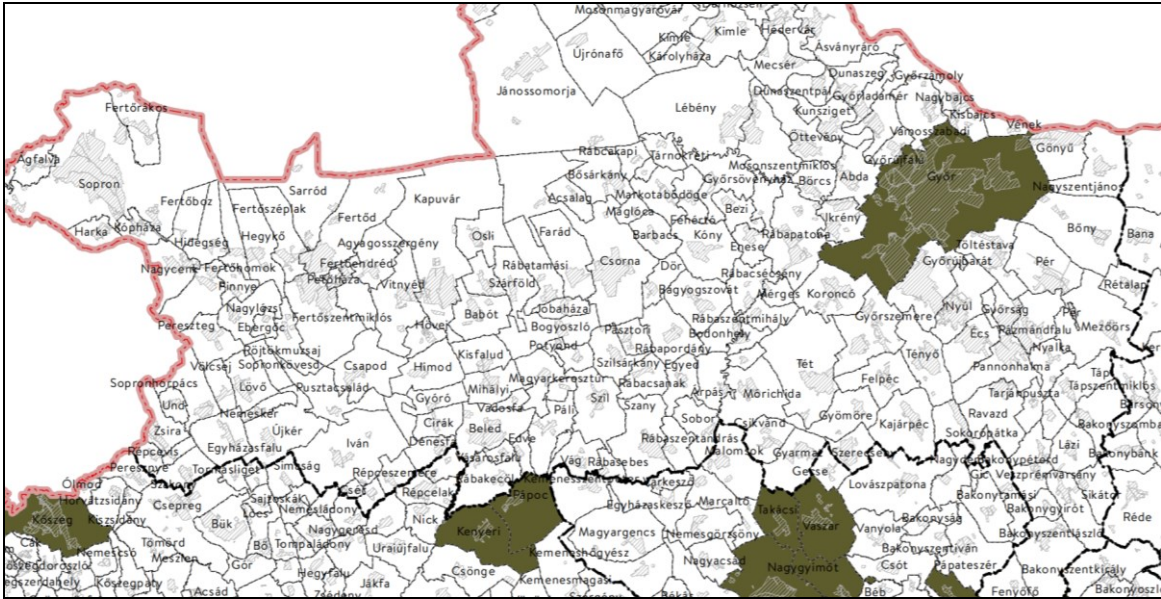
10. VTT-tározók övezete



Forrás: MvM rendelet

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

11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



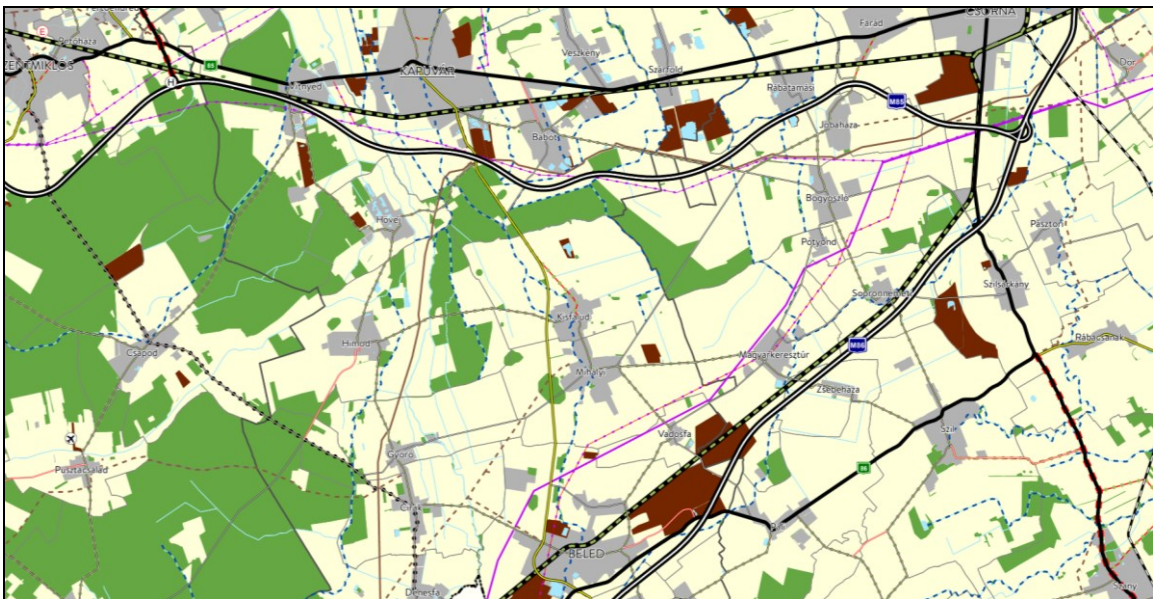
Forrás: OTRT

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

Az országos terv övezetei nem érintik a módosítás alá vont területeket, így nem akadályozzák jelen módosítást.

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 ezen új terv alapján készült.



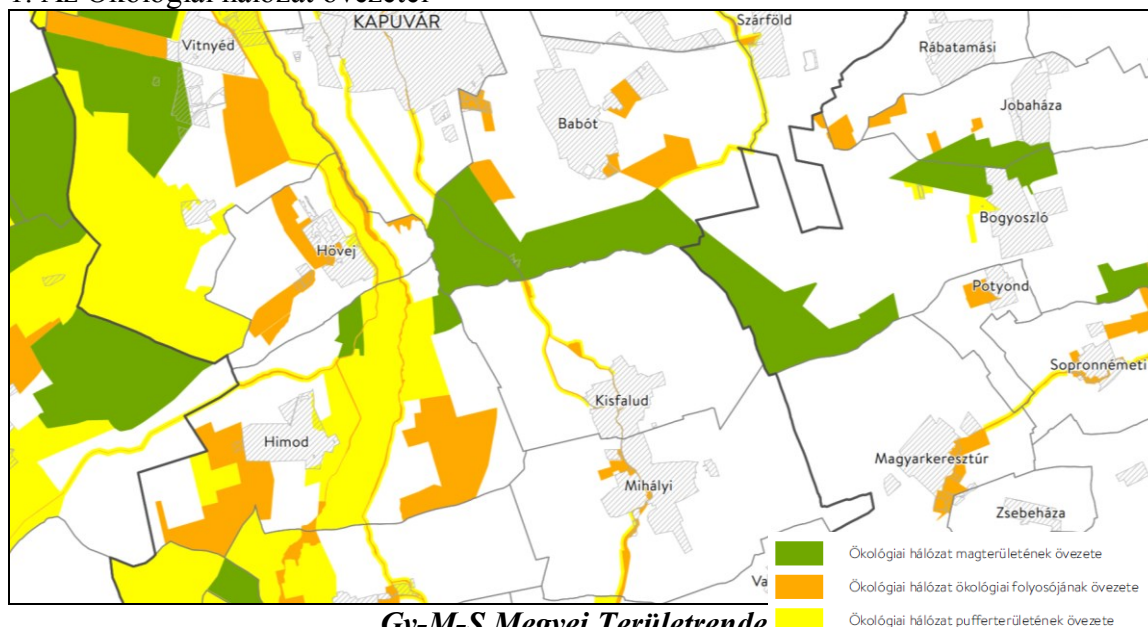
Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv
Kivonat a „Térségi Szerkezeti Terv” című tervlapból

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

A vármegyei tervi övezetek nem érintik a fejlesztési területet:

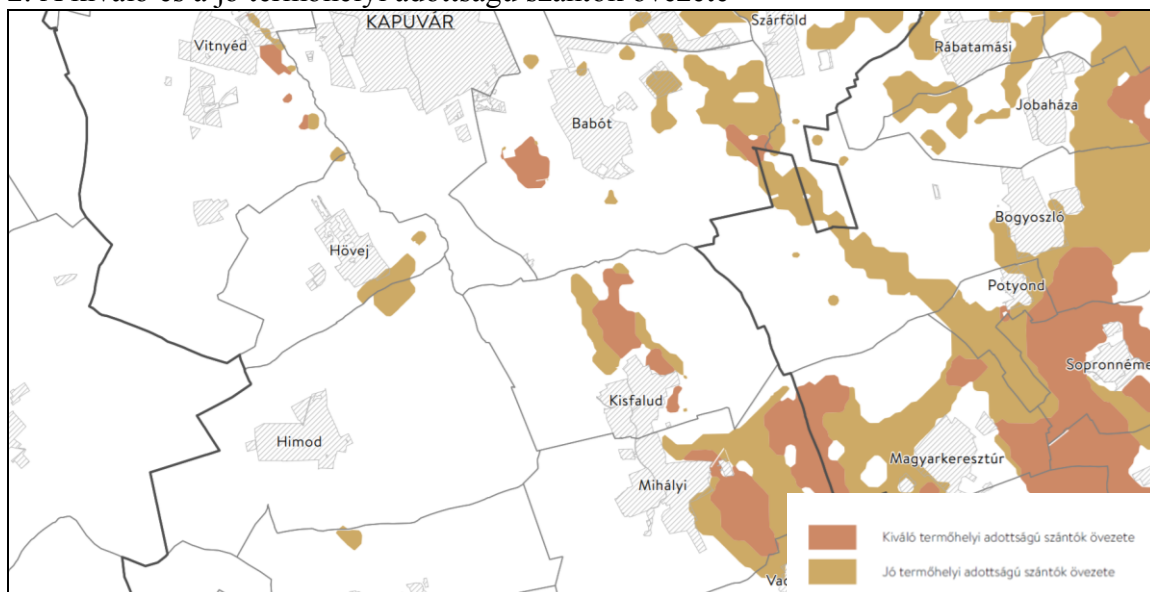
- Ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: nem érinti
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
- Erdők övezete: nem fedi
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
- Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
- Világörökségi: nem érinti
- Világörökségi várományos terület övezete által érintett települések: nem érinti
- Vízhősziget-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
- Szélrózsa-kitett terület övezete: nem érinti
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete: nem érinti

1. Az Ökológiai hálózat övezetei



Az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

2. A kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

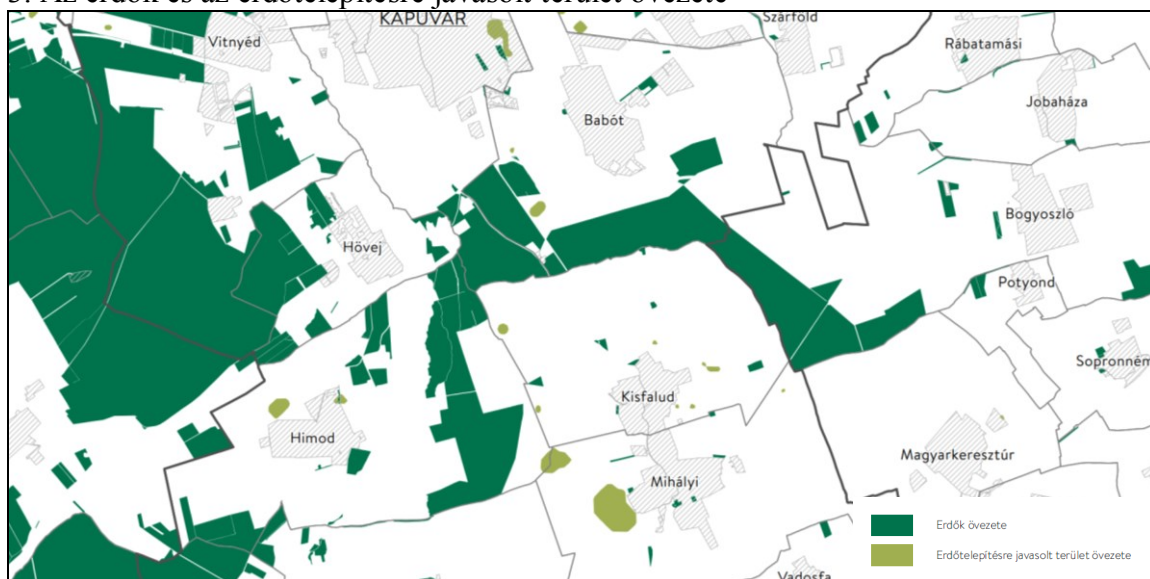


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

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

Az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

3. Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

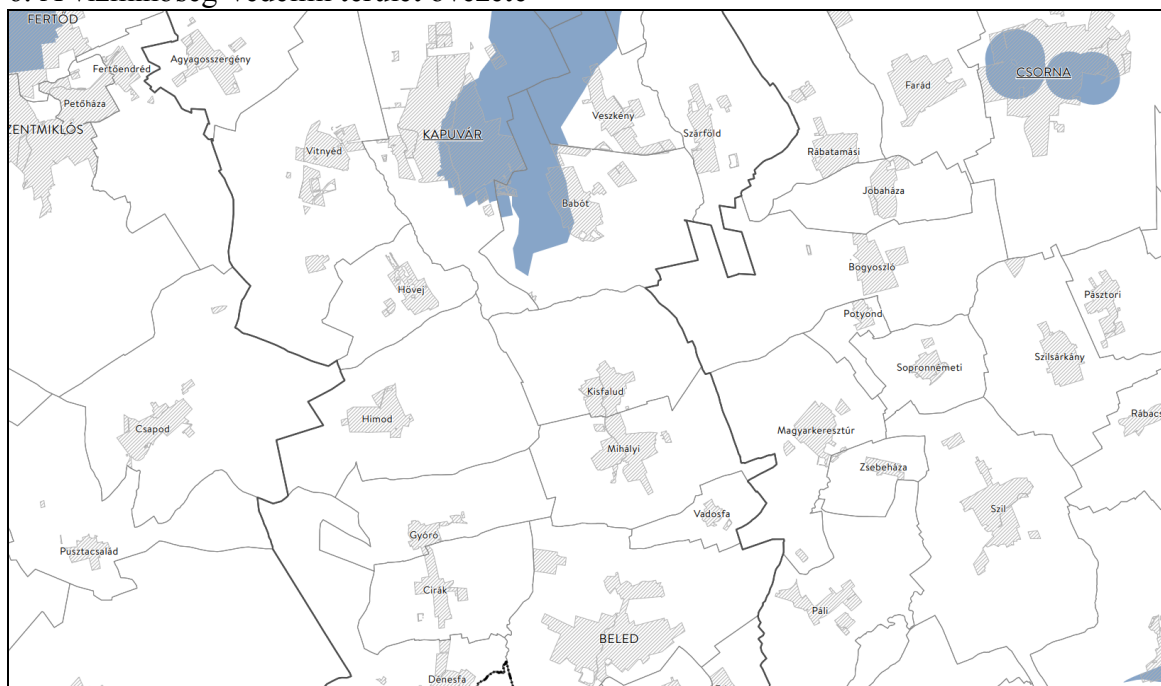


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

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

Az övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

6. A vízminőség-védelmi terület övezete

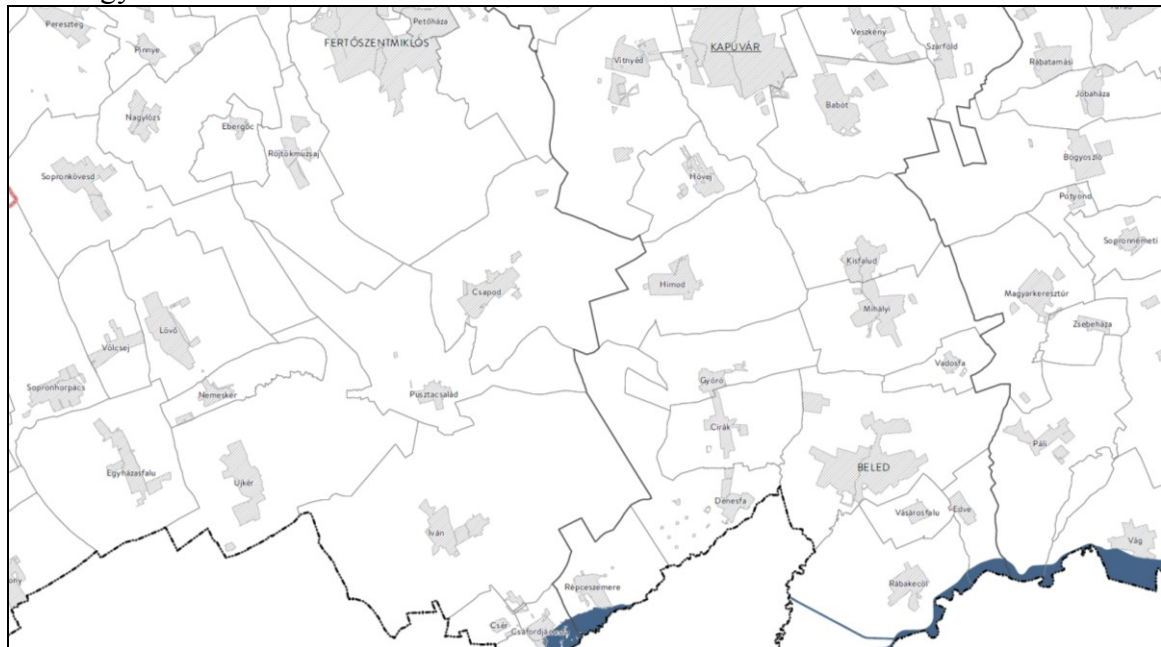


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból

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

7. A nagyvízi meder övezete

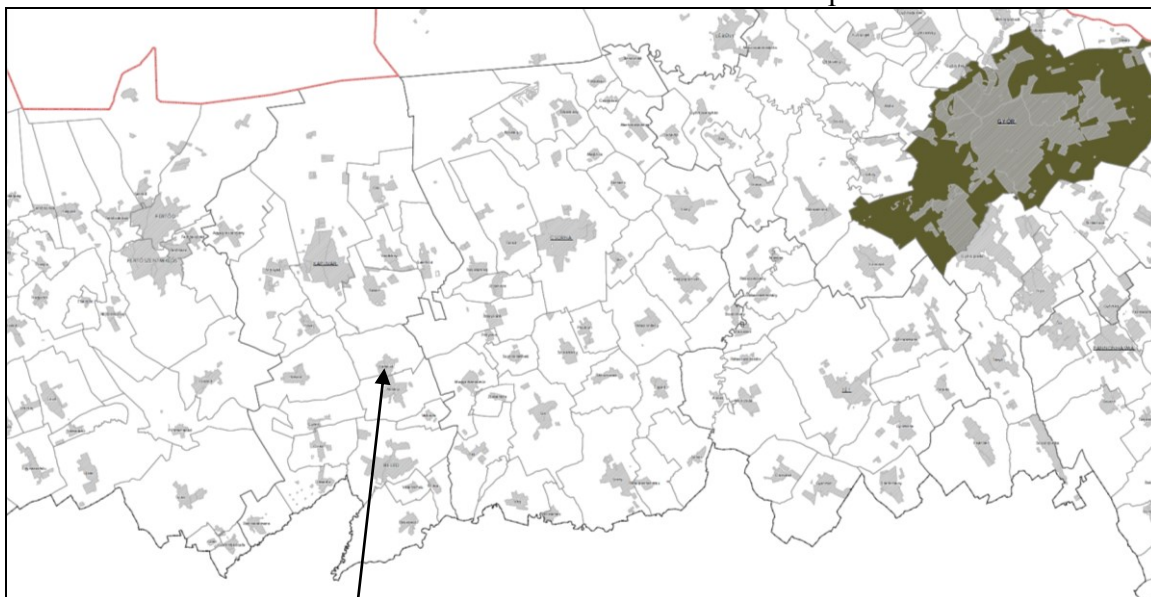


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Nagyvízi meder övezete” című tervlapból

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

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

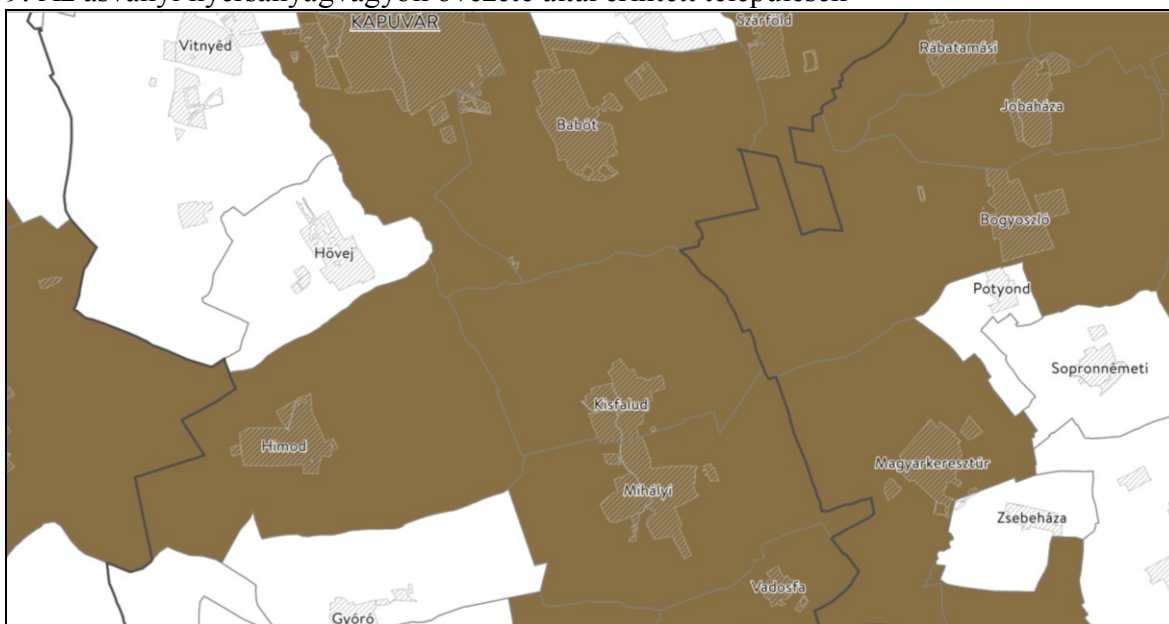


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Honvédelmi és katonai célú terület övezete” című tervlapból

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

9. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

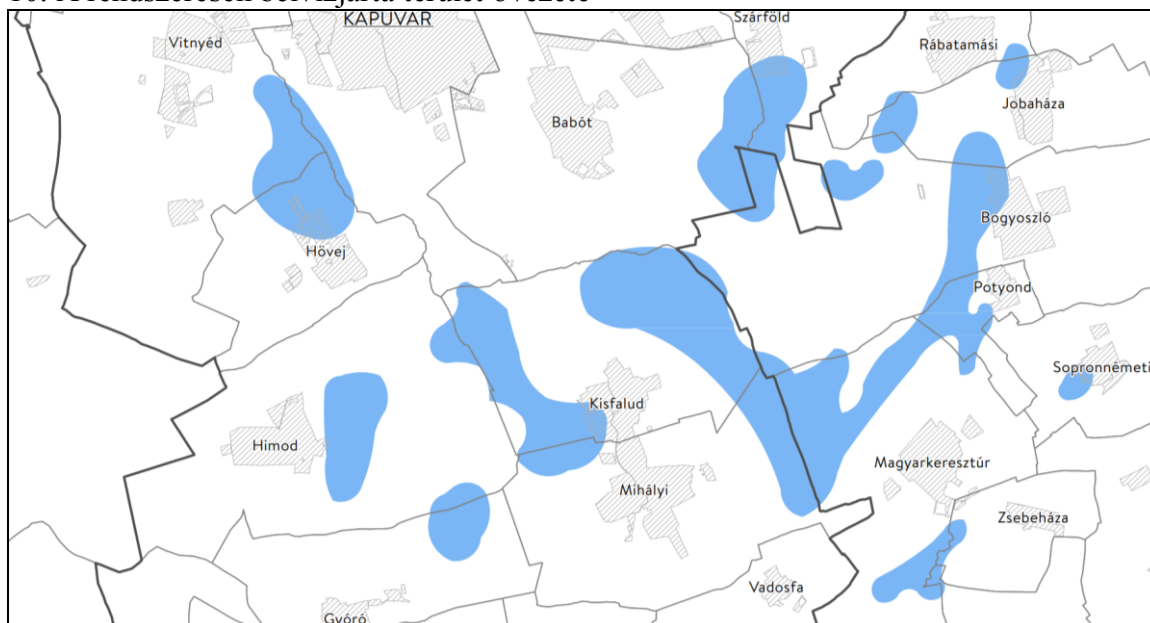


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

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

Az övezetbe tartozik a település, így a módosítás alá vont terület is.

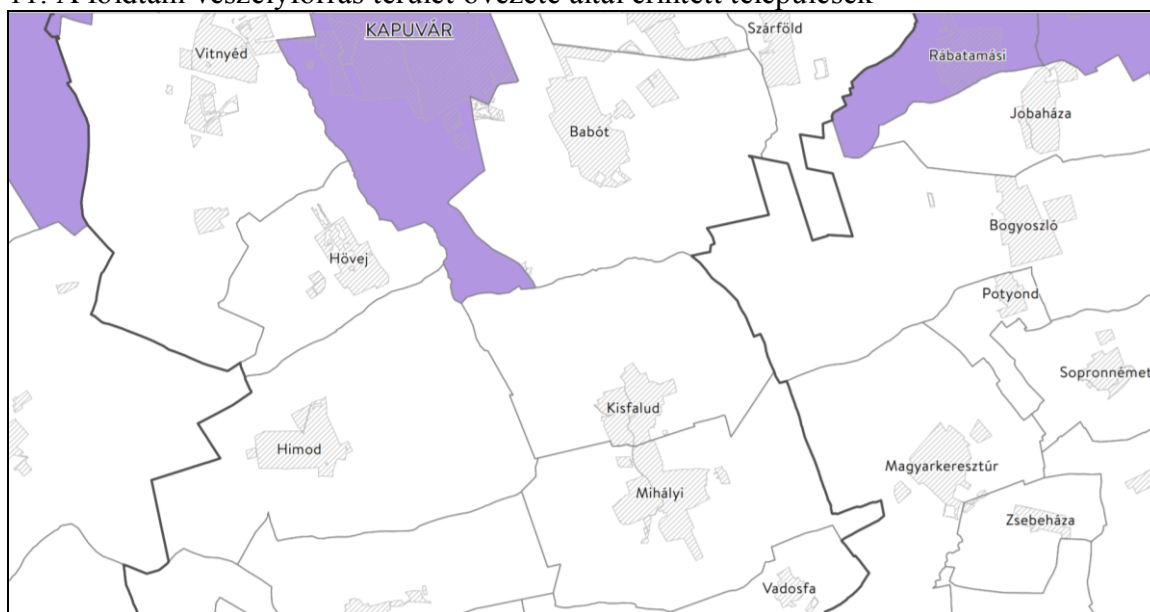
10. A rendszeresen belvízjárta terület övezete



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

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

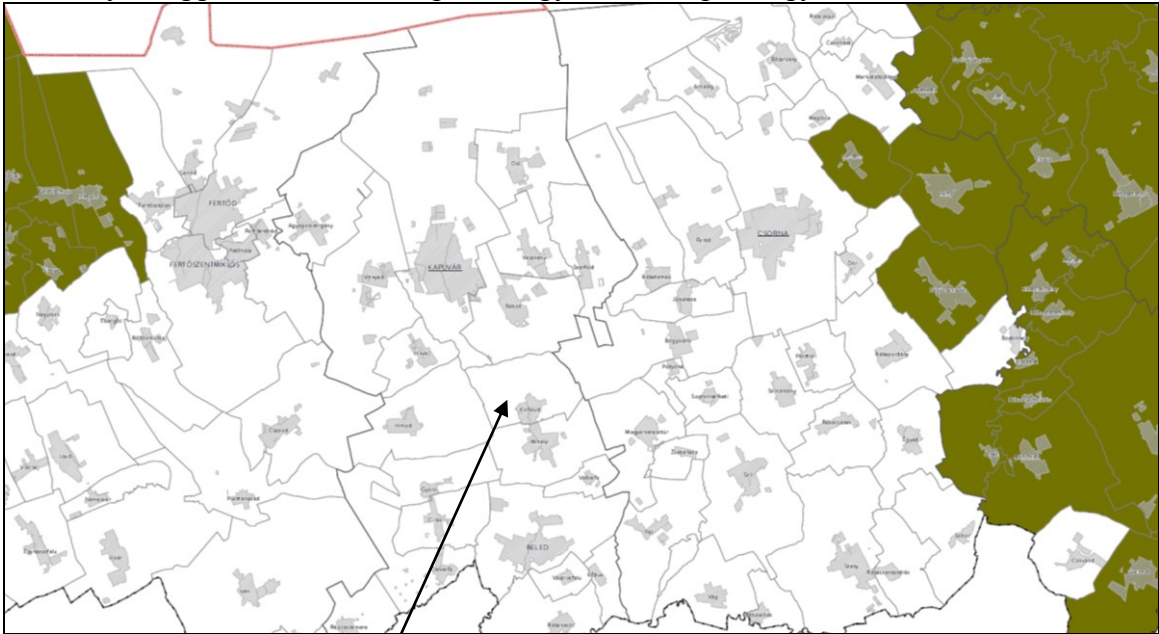
11. A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



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 területet sem.

12. A Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

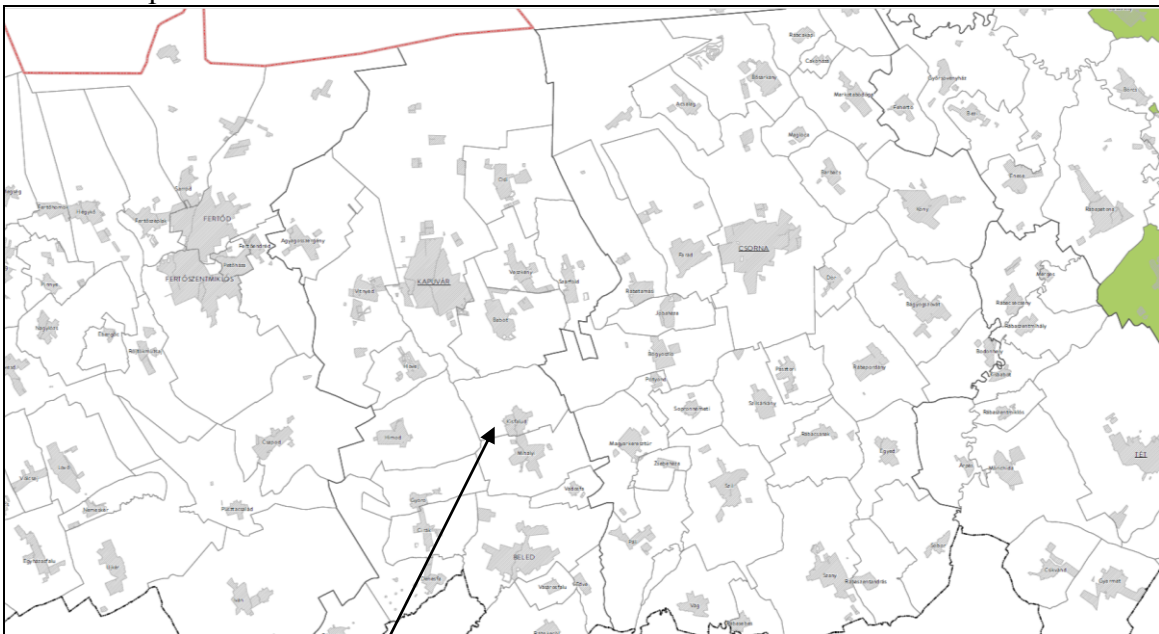


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

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

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

13. A natúrparkok övezete

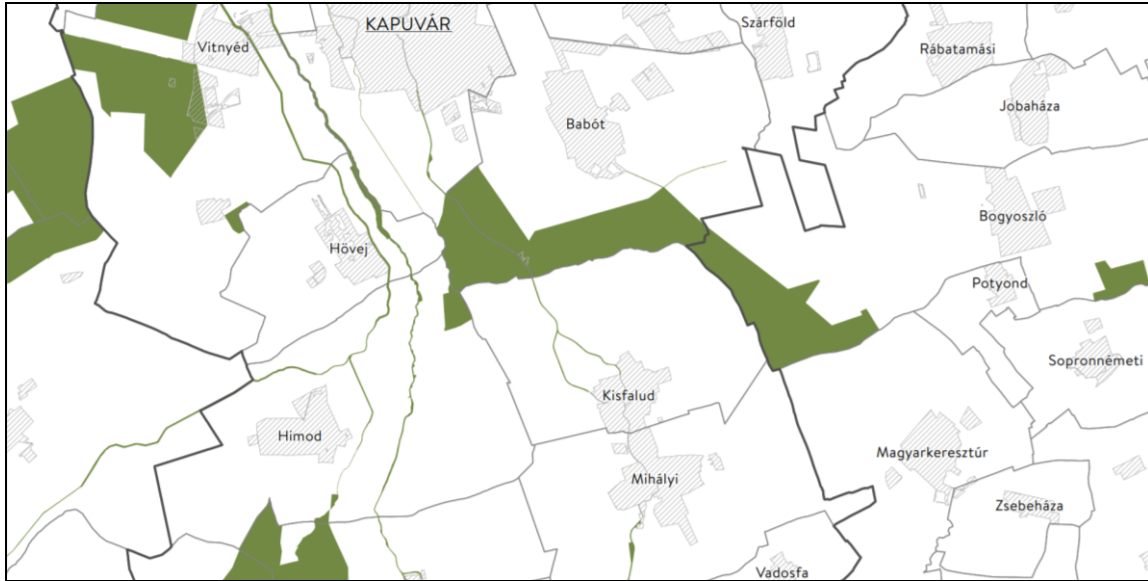


Gy-M-S Megyei Területrendezési Terv

Kivonat a „Natúrparkok övezete” című tervlapból

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

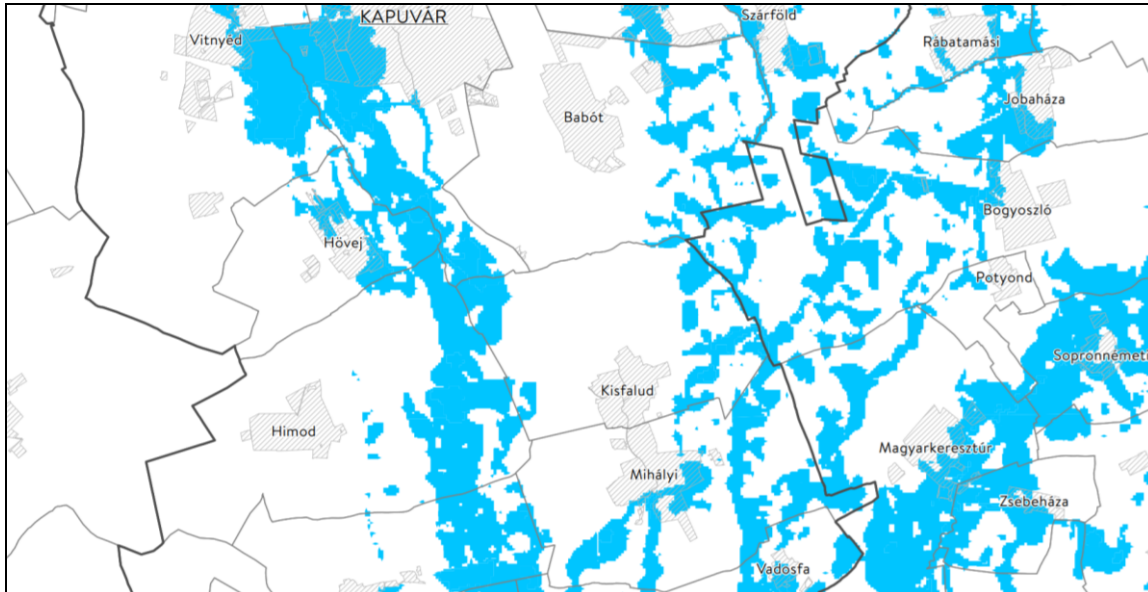
14. A natura 2000 területek övezete



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

Az övezet nem érinti a módosítás alá vont területet.

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 módosítás alá vont területet.

A vármegye területrendezési tervében meghatározott övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

2.2. Hatályos településrendezési tervek megállapításai

Kisfalud Község Önkormányzatának Képviselő-testülete településrendezési tervét a Regioplan Kft. készítette el Rp.I.196-1 munkaszámon.

Ennek keretében a testület

- a településfejlesztési koncepciót és tervezési programot a 39/2002. (V.23.) sz. határozattal hagyta jóvá,
- a településszerkezeti tervet a 92/2005. (X.10.) ÖKT határozattal állapította meg,
- a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot a 9/2005. (X.11.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

2008. évben (6/2008.(XI.24.) sz. rendelet) egy központi területet és a szerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintően került sor a tervek módosítására Rp.I.196-2 munkaszámon, majd 2012-ben (14/2012. (XI.15.) sz. rendelet) több területet érintően Rp.I.196-3 munkaszámon. A rendeletek alapján a változásokat az érintett szabályozási terveken át kellett vezetni, a munkaszámot Rp.I.196-3-ra kellett változtatni. Az egységes szerkezetbe foglalás nem történt meg.

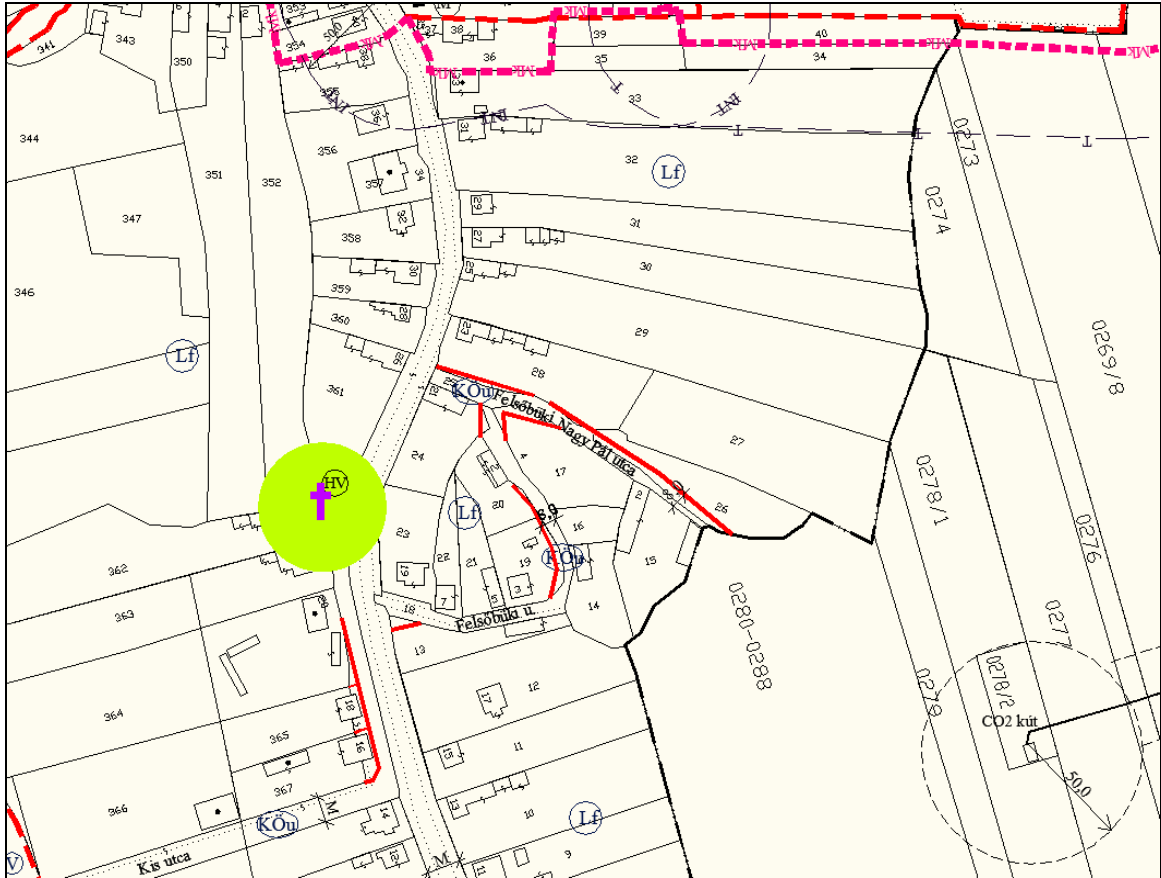
2019. évben (18/2019. (XII.18.)) ismét központi területet érintően került sor a terv módosítására Rp.I.196-4 munkaszámon, mely a helyi építési szabályzatra és a szabályozási tervre terjedt ki.

Ezen módosítások nem terjedtek ki a jelen tervezés során változtatással érintett területre.

A szintén 2019. évi Rp.I.196-5 (8/2019 (VI. 26.)), valamint Rp.I.196-6 17/2019. (XII.18.) munkaszámú módosítások már a külterületet érintették 1-1 bányaterület kijelölése érdekében.

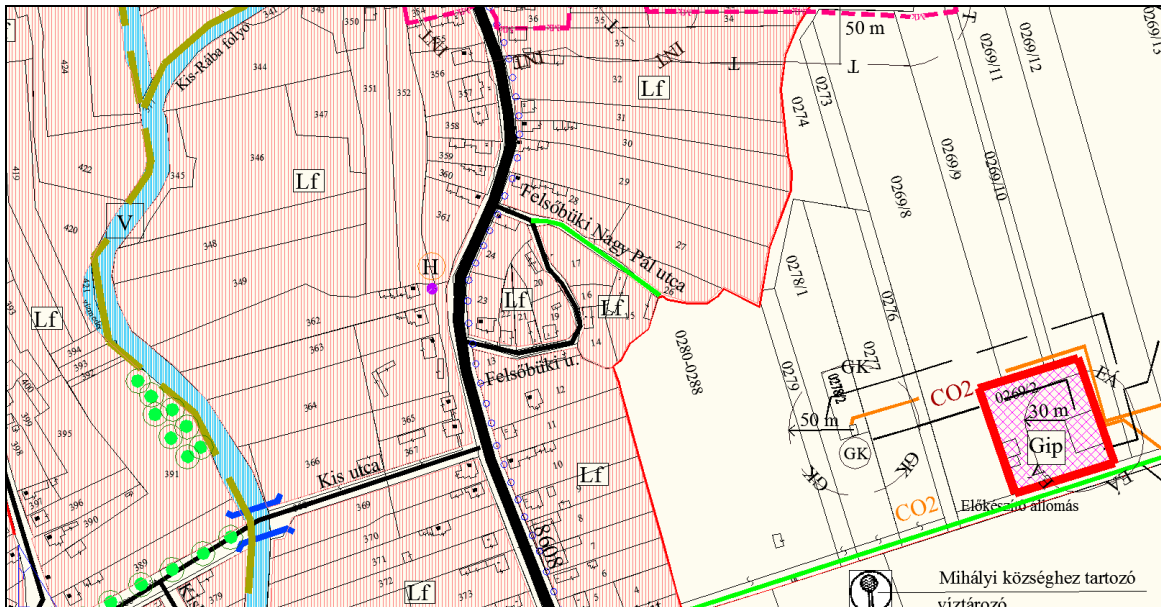
A külterületet érintették emellett 2020-ban (11/2020. IX.30.) az újabb bánya létrehozását (Tér-Trend Kft.), 2023-ban (12/2023. X.9.) a tervezett 862 sz. főút és kerékpárút tervbe illesztését (Tér-Háló Kft.) célzó módosítások. A 2025-ben a szélerőművek elhelyezésére irányuló módosítás (Tér-irány Kft.) végül nem került jóváhagyásra.

A módosítással érintett területre és környezetére vonatkozóan hatályosnak szabályozási tervet illetően az Rp.I.196-3 munkaszámú szabályozási terven, emellett a helyi építési szabályzatban rögzítettek tekintendők azzal, hogy nem készült egységes szerkezetbe foglalás.



Kivonat az SZ-J1 jelű, Rp.I.196-3 munkaszámú Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című tervlapból

A módosítással érintett területre és környezetére vonatkozóan hatályosnak településszerkezeti tervet illetően az Rp.I.196-3 munkaszámú tervben rögzítettek tekintendők.



Kivonat a TSZ-J1/M jelű, Területfelhasználási terv I./M című tervlapból

A hatályos tervek a terület falusias lakóterületbe sorolását tartalmazzák. A helyi építési szabályzat előírása szerint az övezet telkein egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab, legfeljebb egyalakásos lakóépület helyezhető el. Az övezetben az építési helyre és az épület legnagyobb építménymagasságára az illeszkedés szabályai érvényesek. Az illeszkedés szabályai között szerepel még az a településképi előírás, mely szerint „*A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes területi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége és utcai homlokzatmagassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.*”

Ugyan jelen tervezés során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerinti jogszabályokat kell figyelembe venni, de a gyakorlatban az egyes engedélyezési eljárások során már az OTÉK helyébe lépett TÉKA rendelkezéseit veszik több esetben figyelembe. A TÉKA (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet) a falusias lakóterületekre vonatkozóan már a következők szerint rendelkezik:

„18. § (5) A falusias lakóterületen építési telkenként a kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

Ezen jogszabály, valamint az állami főépítési iroda előzetes állásfoglalását figyelembe véve javasoljuk a 24-es, valamint a tőle délre fekvő, egyaránt a Kossuth L. utca mentén elhelyezkedő 23-as telek területét településközpont vegyes területbe sorolni.

2.3. Településképi arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet

Jelen módosítás a község 39/2002. (V.23.) sz. határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciójában rögzítettekkel nem ellentétes.

A 10/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelettel elfogadott, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint a Kossuth Lajos utcával határos telkek 30 m széles sávja, így a változtatással elsődlegesen érintett 24 hrsz.-ú telek területe is településképi szempontból meghatározó területnek minősül (12. § (1)).

A 14. § szerint:

„14. § (1) A 2. mellékleten 1A. sorszámmal jelölt területekre vonatkozóan

a) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló.

b) Az egymás melletti lakótelkek előkertjének mérete azonos legyen.

c) Az épületek tömege, elhelyezkedése fejezze ki funkciójukat: az intézmények, kereskedelmi, szolgáltató épületek nagyobb tömegű, szélesebb utcai homlokzatú épületek lehetnek, ezek az épületek a szomszédos épületektől eltérő méretű, nagyobb előkerttel és igény esetén szabadonálló beépítési móddal is építhetők.

d) A lakóházak földszintesek legyenek, tetőterük beépíthető, a tetőtéri ablakok a tetősíkba építettek legyenek.

e) Telekalakítás esetén az egymás melletti lakótelkek utcai szélességének aránya ne haladja meg a 1,5-es értéket.

f) Új lakóház építése esetén az egymás melletti lakóépületek utcai homlokzatszélességének és homlokzatmagasságának aránya ne haladja meg a 1,5-es, párkány- és tetőgerince magasságának aránya az 1,25-os értéket, földszinti padlóvonaluk abszolút magasságának különbsége az 50cm-t.

- g) Az épületek vakoltak legyenek, színezésükben a pasztell színek legyenek a jellemzők.
 h) A kerítés lehet lábazatos és áttört, vagy tömör, legfeljebb 1,8m magasságú.
 i) A tetőhajlásszög 25°-nál ne legyen kisebb, az egymás melletti lakóépületek tetőhajlásszöge közötti különbség a 15°-ot ne haladja meg.
 j) A lakóépület utcai homlokzatán garázskapu nem nyitható, a garázs utcai homlokzatán nyílászárókat kell elhelyezni az épület lakóhelyiségeinek nyílászárójához hasonlóan.”

A tervezett épület nem felel meg a d) pont szerinti földszintes kialakításnak és az f) pont szerinti homlokzatszélességnek és magasságnak.

A rendelet módosítása javasolt akként, hogy a 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lépjen:

„14. § (1) A 2. mellékleten 1A. sorszámmal jelölt területekre - kivéve a településközpont vegyes területeket - vonatkozóan,”

2.4. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A Kossuth L-Felsőbüki N. Pál utcák által határolt telektömb

A változtatással elsődlegesen érintett, 24 hrsz.-ú telket magában foglaló telektömb a település déli részén található, a Kossuth L. utca mentén. A telektömb telkei közül a 19, 21-23 hrsz.-ú telkek területe beépített, a 20 hrsz.-ú telken a közelmúltban történt épületbontás, míg a 24 hrsz.-ú telken épületbontás, majd építés tervezett. A telkek elsődlegesen a Felsőbüki N. Pál utcáról, annak is déli szakaszáról feltártak, mely utca közterületi szélességének bővítését tartalmazza a helyi építési szabályzat, immár több, mint két évtizede. A tervezett telekalakítást nem hajtották végre. A Felsőbüki N. Pál utca déli szakaszán a Kossuth L. utcához 9 méteres szélességgel csatlakozik.



Forrás: Qgis, tervezési alaptérkép

A Felsőbüki Nagy Pál utca déli szakasza, a Kossuth L. utcai kicsatlakozásnál



Forrás: Regioplan Kft., 2026. március
A vizsgált telektömbben az épületek többsége már átépített.

A 24 hrsz.-ú telken álló épület



Forrás: Regioplan Kft., 2026. március

A 24 hrsz.-ú, beruházói adatszolgáltatás szerint 1378 m² (az új alaptérkép szerint 1354 m²) nagyságú telken a tervezett beépítettség mintegy 27% lenne. A zöldfelületi mutató 50%-ra tervezett, mely a falusias lakóterületen a hatályos terv szerint a minimálisan biztosítandó érték.

Az épület kétszintes kialakításúra tervezett.

Feladat tehát a településrendezési terv módosítása akként, hogy az érintett telektömbben, ott is elsődlegesen a 24 hrsz.-ú telken 6 lakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség. Az érintett telektömbben vizsgálni kell, hogy a 6 lakásos lakóépület elhelyezéséhez milyen feltételek kerüljenek előírásra.

Vizsgálni és szükség szerint módosítani kell a hatályos terv illeszkedés szabályaira vonatkozó azon rendelkezését, mely szerint az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége és utcai homlokzatmagassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

Utcakép, a kép jobb oldalán a fejlesztéssel elsőslegesen érintett terület



Forrás: Regioplan Kft., 2026. március

A település fő tengelyének számító Kossuth L. utcában a földszintes épületek képeznek döntő többséget, de emellett jelen vannak a földszint+tetőtér beéptésű épületek, valamint a földszint+emelet beéptésű épületek is. Utóbbi minjárt a beéptésre tervezett telekkel szemben helyezkedik el.

Utcakép, a kép jobb oldalán a háttérben a beruházók által korábban vegyes területen megvalósított négylakásos lakóépület



Kossuth L. utca 323-324 hrsz.

Forrás: Regioplan Kft., 2026. március



Kossuth L. utca 180-181 hrsz.

Forrás: google earth

Örökségi értékek

A vizsgált telektömbbel szemközti oldalon, a Kossuth L. utcában, ott is a 334. hrsz.-ú telek előtt Mária-szobor található. A szobor látványát nem befolyásolja a tervezett fejlesztés.



Forrás: Regioplan Kft., 2026. március

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek a fejlesztési terület közelében



Forrás: Qgis, adatszolgáltatás

2.5. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés

A változtatással érintett belterületi terület rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket védett és védelemre tervezett területek nem érintik.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás biológiai aktivitásérték pótlást nem igényel.

2.6. Közlekedés

1. Előzmények

Jelen településrendezési terv közlekedési munkarészének készítésekor a helyszín vizsgálatának eredményeiből és a hatályos településrendezési tervek közlekedésfejlesztési munkarészeiből indultunk ki.

A hatályos rendezési terv kitér a település külső, nagytérségi és szomszédági közlekedési kapcsolataira, a belső közúthálózat szerkezetére és annak fejlesztésére, tárgyalja a keresztmetszeti elrendezéseket, vizsgálja a járműtárolás és járműellátás módjait, tárgyalja a kerékpáros és gyalogos közlekedéshálózat fejlesztési lehetőségeit.

A most készülő településrendezési tervi módosítás során mindezeket tiszteletben tartjuk, ezeken a keresztmetszeti elrendezés kivételével nem változtatunk.

A tervezés során - amennyiben lehetséges – törekszünk arra, hogy megtartsuk, megtartásra javasoljuk a meglévő közlekedési létesítményeket, lehetőleg ezeken nem változtatunk, illetve ha szükséges ezek kiegészítésére teszünk javaslatokat. A jelen módosítás során a megvalósult közlekedési létesítmények, kialakult közlekedési szokások, valamint a település, fejlesztési tervének ismeretében vizsgáljuk, hogy az érintett terület biztonságos és racionális használatához milyen további módosításokra van szükség.

Az érintett terület egységre készített településrendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt a terület egység közlekedési hálózatot érintő feltárásában alapvető változtatás nem történt. Mindezeket túl az eltelt időszak alatt nem módosult a jelen módosítással érintett területre vonatkozó, jóváhagyott szerkezeti terv, és nem módosultak annak külső közlekedési kapcsolatai.

Figyelembe vételre kerülnek az elmúlt időszakban történt beavatkozások, beépítések, telekmegosztások. Mivel történtek új beépítések, ezeket jelen módosítás során figyelembe vesszük.

Jelen módosítás helye és célja a következő:

A módosítás helye

Kisfalud település, annak belterületén, a Kossuth Lajos utca és a Felsőbüki Nagy Pál utca által határolt telektömb.

A jelen módosítással érintett lakótömböt nyugatról a 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakasza, a Kossuth Lajos utca, míg keletről a tömböt a Kossuth Lajos utcába visszacsatlakozó Felsőbüki Nagy Pál utcai hurok határolja, mely lakóterületi kiszolgálóúti besorolású. A Kossuth Lajos utca kezelője a Magyar Közút Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatósága, míg a Felsőbüki Nagy Pál utcáé Kisfalud Önkormányzata.

A Kossuth Lajos utca érintett szakaszának átlagos napi forgalma 2024. évben $\text{ÁNF}_{2024}=260$ j/nap volt, melyből a nehézgépjármű forgalom 7db j/nap volt. 2025. évben az $\text{ÁNF}_{2025}=239$ j/nap volt, melyből a nehézgépjármű forgalom mindössze 7db j/nap volt.



Kisfalud, a módosítással érintett telektömb

A módosítás célja

A jelen módosítás célja: az érintett falusias lakóterületi övezetbe sorolt tömbben 6 lakásos lakóház elhelyezésének lehetővé tétele. A jelen módosítás közlekedési munkarészének célja az érintett telkek közlekedési feltárásának biztosítása.

2. Külső közlekedési kapcsolatok

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

változtattunk. A tervezett módosítással érintett terület külső közlekedési kapcsolatát a területet határoló 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakasza, a Kossuth Lajos utca biztosítja. Az érintett területnek és a településnek a nagytérségi, regionális, szomszédsági kapcsolatait ez az összekötőút adja. Megállapítható, hogy a hatályos rendezési tervben rögzítettekhez képest jelen településrendezési módosítás a külső közlekedési kapcsolatokban nem okoz változtatást, azokra nem lesz befolyásoló hatása.

3. Belső közúthálózat

A település meglévő belső utcahálózatáról az érintett telkek kiszolgálhatóak lesznek. A telkek közötti feltárása a hatályos szabályozási tervben is rögzítetthez képest nem eredményez változást a települési utcahálózaton.

4. Forgalmi vizsgálat

A forgalmi tervezésnél jelen esetben meghatározó elem a módosítással érintett lakótömböt nyugatról határoló 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakasza, a Kossuth Lajos utca. Az összekötőút érintett szakaszának átlagos napi forgalma minimális volt, ami 2025 évben $\text{ANF}_{2025}=239$ j/nap, melyből a nehézgépjármű forgalom mindössze 7db j/nap volt, a mértékadó forgalom nagysága $\text{MOF}=47$ J/óra, vagyis a legforgalmasabb időszakban mindkét forgalmi irányt figyelembe véve is csak 1,5 percenként halad el egy jármű. A kapacitás kihasználtság mindössze 2%.

5. Keresztmetszeti elrendezések, szabályozási szélességek

Ezen egymással szorosan összefüggő dolgokat értelemszerűen egy fejezetben célszerű tárgyalni. A jelen módosítás során a közlekedési beavatkozással érintett útszakaszok esetében a hatályos szabályozási tervben már rögzített keresztmetszeti elrendezéseket alkalmaztuk, azokon döntően nem változtattunk. A Kossuth Lajos utca esetében a hatályos szabályozási terv meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel számolt, míg az erősen váltakozó szélességű Felsőbüki Nagy Pál utca esetében – a realitásokat és a közlekedési szokásokat is figyelembe vevő – legalább 8 méterre történő bővítéseket tartalmazza. Ezen a tervezett bővítésen a 24 hrsz.-ú telek mentén javasolunk változtatni oly módon, hogy az érje el a 12 métert az érintett szakaszon.

6. Közforgalmú közlekedés

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A hatályos rendezési terv a közforgalmú közlekedés vizsgálatánál, és az abból következő fejlesztéseknél a jelen módosítással érintett területet már figyelembe vette.

A jelen módosításban szereplő tömb területéhez legközelebb eső buszmegálló „rágyaloglási távolságon” belül, járdán megtett 400 méter távolságra van. Ez a „Kisfalud Autóbusz-váróterem” elnevezésű buszmegálló.

A települési buszmegálló kiépítettsége, szolgáltatási szintje jó, rendelkezik fedett váróval, közvilágítással, biztonságos gyalogos kapcsolattal.

A tervezett módosítás nem jelent jelentős lakosszám-, valamint, utasszám növekedést, így jelentős többlet utasforgalmat sem eredményez. Ennek okán jelen módosítás során a hatályos településrendezési terv közforgalmú közlekedést érintő megállapításain, tervezett fejlesztéseiben nem változtattunk.



Kisfalud, „Autóbusz-váróterem” megállóhely

/Forrás: KIRA Street View/

7. Járműtárolás, járműellátás

A járműtárolás a módosítással érintett területeken megoldott, azon jelen módosítás során nem változtatunk. A 24 hrsz.-ú telek esetében a járműtárolás telken belüli megoldására garázs kialakítása tervezett a meglévő épület elbontását követően. A 23 hrsz.-ú telken lévő épület átépítése esetén a járműtárolást szintén telken belül javasolt megoldani.

8. Kerékpáros közlekedés

A hatályos településrendezési terv kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. A település utcáinak burkolata alkalmas a kerékpáros közlekedésre, a településen belüli kis forgalom intenzitás lehetővé teszi a biztonságos kerékpárhasználatot. Jelen módosítás miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől nem szükséges eltérni.

9. Gyalogos közlekedés

A településen a gyalogos közlekedési hálózat főbb eleme az utcákat kísérő járdák rendszere. Jelen módosítás során a hatályos településrendezési tervben szereplő mintakeresztszelvényekben rögzített módon, az ingatlanhatárokhoz igazodóan kell a hiányzó járdákat kialakítani.

2.7. Közműellátás

1. Előzmények

Jelen településrendezési tervi módosítás közműves munkarészének alapját a ma hatályos településrendezési terv közműves munkarésze képezi.

Kisfalud település az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából a teljeskörűen ellátott települések közé tartozik.

Ma a községben az alábbi közművezetésekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, szennyvíz, földgáz, elektromos energia hálózat és vezetékes hírközlési hálózat.

A jelen módosítással érintett telektömb ma lakóterületbe sorolt és a tömb közművi ellátásával a hatályos településrendezési terv már számolt, illetve a tömbben lévő lakótelkek közművi ellátása már megoldott. A települési közműhálózatok közül valamennyit tartalmazzák a módosítással érintett területet határoló közutak, az egyes teleket már rácsatlakoztatták a közműhálózatokra.

Az érintett telkek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni.

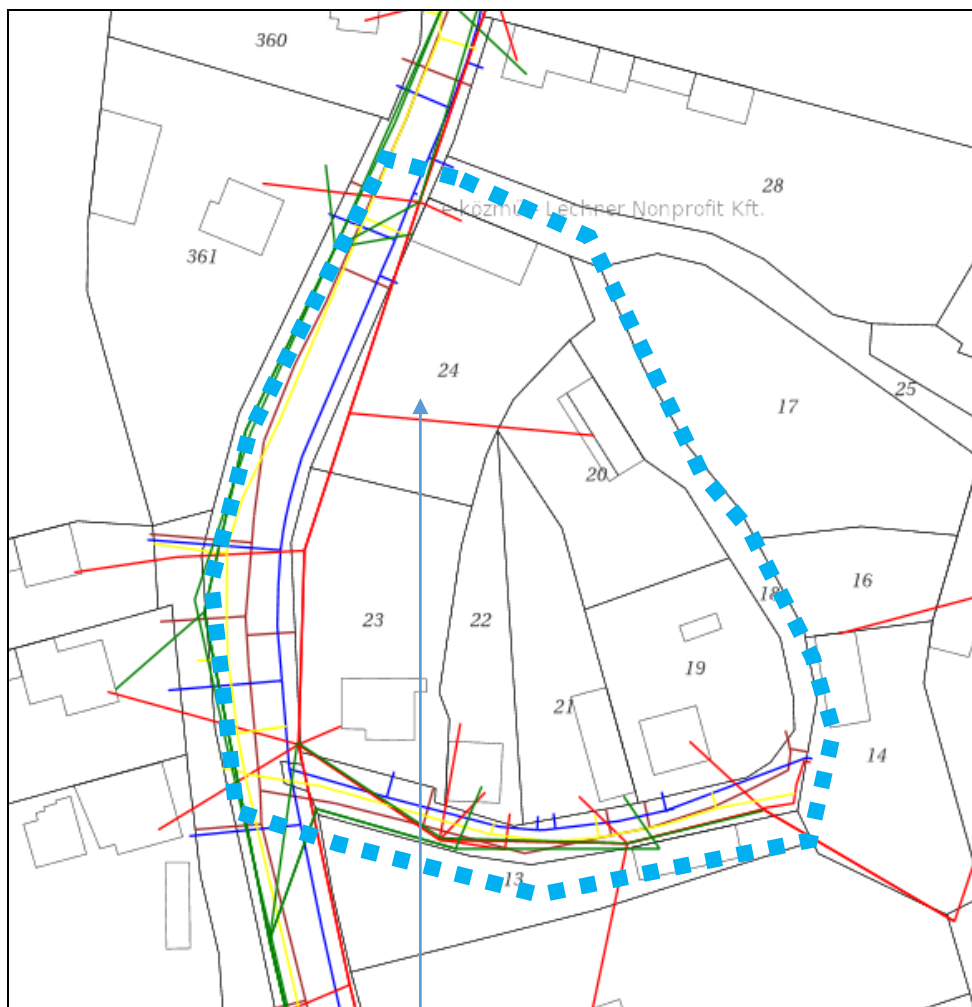
A jelen módosítást követően létrejövő új lakások közművel való ellátásához a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, a lakások közművekkel történő ellátása a már kiépített hálózatokhoz csatlakozva biztosítható.

A tervezett módosítás a feladatléírás szerint az alábbi helyen történik

A jelen módosítás helye Kisfalud településen, annak belterületén van, a Kossuth Lajos utca és a Felsőbüki Nagy Pál utca által határolt telektömb.

Az érintett tömb közművi ellátása a meglévő közművezetékekre történő rácsatlakozással biztosítható, illetve a már beépített lakótelkek esetében ez már meg is történt.






A közművezetékek a tömböt határoló közterületeken húzódnak: a Kossuth Lajos utcán, és a tömböt határoló Felsőbüki Nagy Pál utcának a telektömb déli oldali határát jelentő szakaszán.



Kisfalud, a módosítással érintett tömb közműellátása

/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

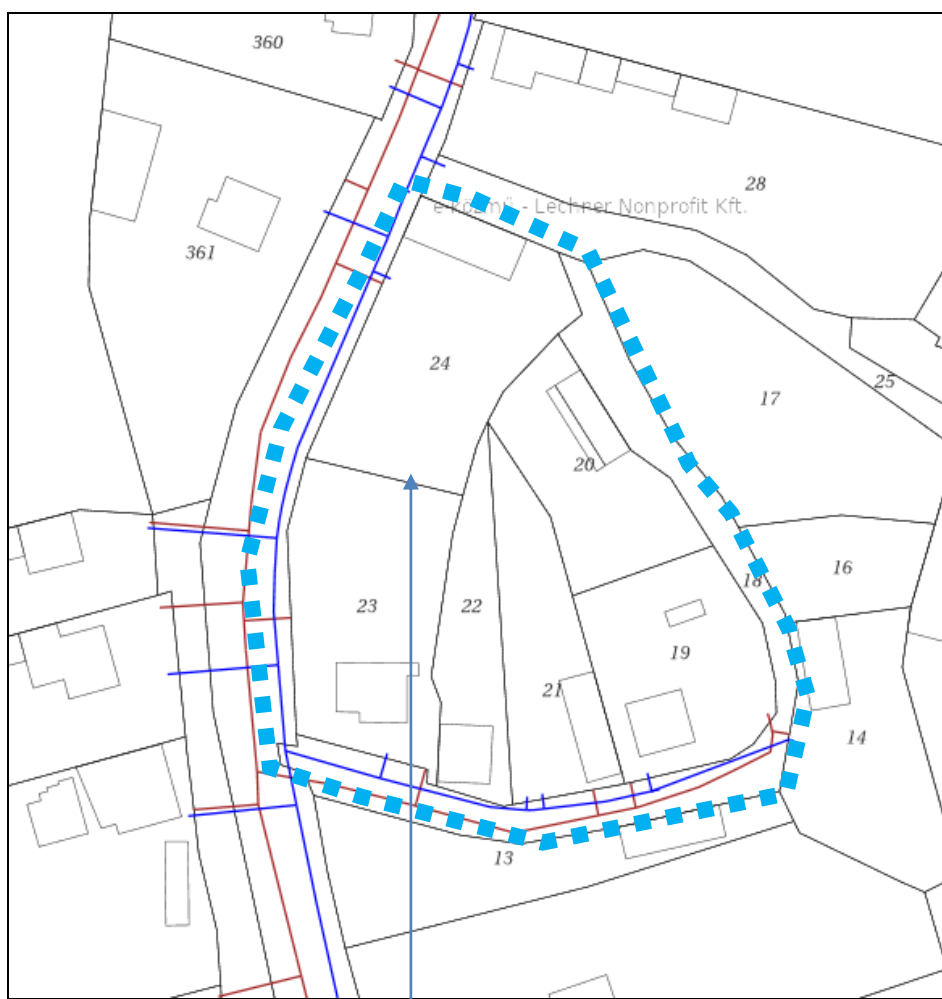
ivóvíz	vezeték	
szennyvíz	csatorna	
gáz	vezeték	
elektromos	vezeték	
hírközlési	vezeték	

A tervezett módosítás a feladatléírás szerint az alábbi céllal történik

A jelen módosítás célja: a módosítással érintett falusias lakóterületi tömbben 6 lakásos lakóház elhelyezésének lehetővé tétele. A jelen módosítás közműves munkarészének célja a megosztás után létrejövő telkek közművi ellátásának biztosítása.



2. Vízi közművek

A hatályos településrendezési terv már rögzítette Kisfalud település közműfejlesztéssel kapcsolatos elsődleges feladatait, a településen meglévő beépített és beépítésre szánt területein a közműellátottság növelését és ennek érdekében a közmű rendszerek kiterjesztési lehetőségeit.



Kisfalud a módosítással érintett tömb vízi közműekkel való ellátottsága /Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

ivóvíz	vezeték	
szennyvíz	csatorna	

Vízellátás

A településen 1972 építették ki a vezetékes ivóvíz hálózatot. Kisfalud a Mihályiban lévő vízműtől kapja az ivóvizet. A rendszer üzemeltetője a Pannon-Víz Zrt. Kapuvári Üzemmérnöksége. A jelenlegi rendszer a mai igényeket ki tudja elégíteni, nyomásproblémák nincsenek. A településen az ivóvíz hálózatra telepített közkutak is találhatóak.

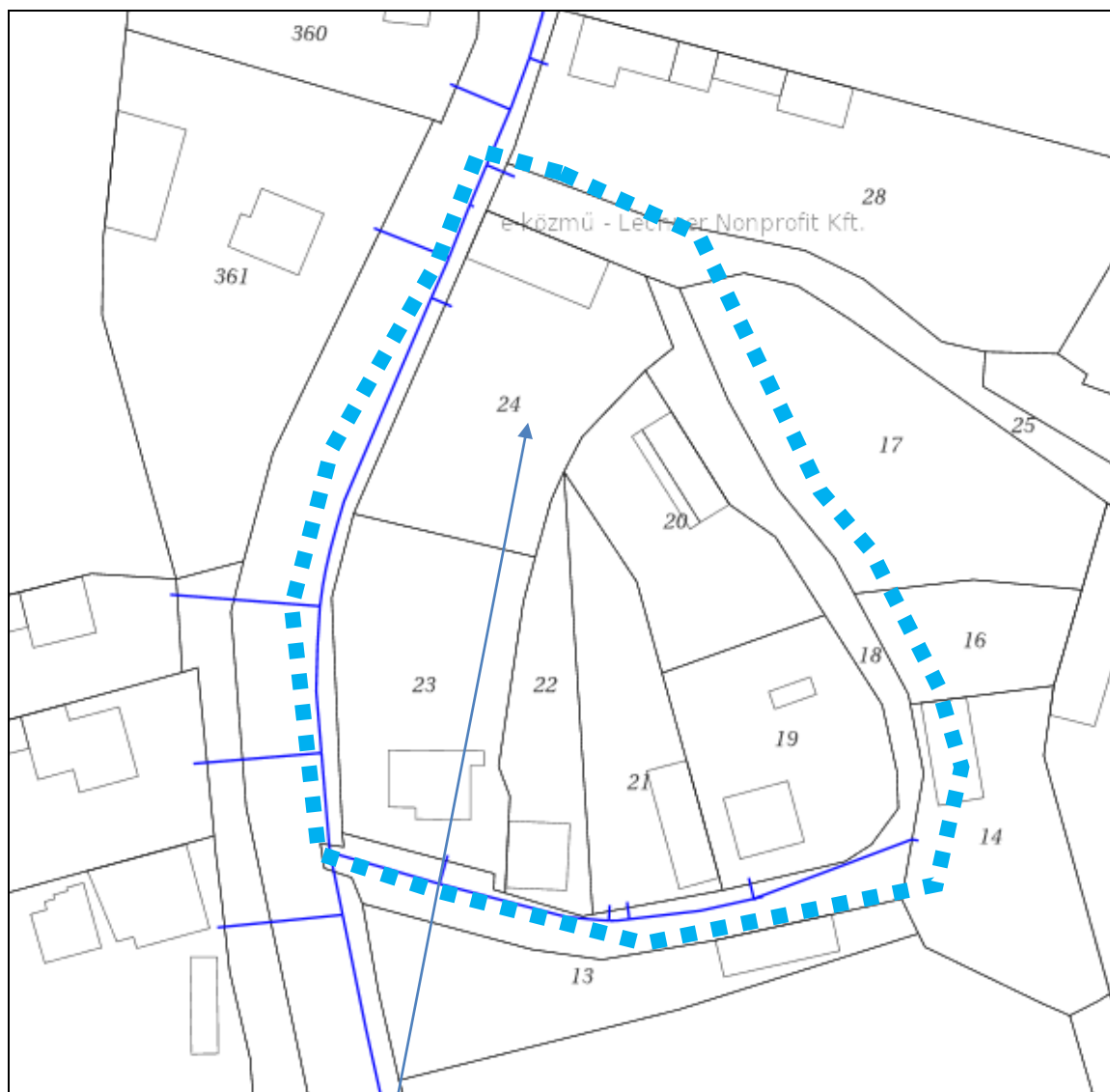


Közikifolyó a Kossuth Lajos utca-Liszt Ferenc utca csatlakozásánál a módosítással érintett területtől 200 méterre

/Forrás: KIRA Street View/

A település beépített és beépítésre szánt területein az ivóvíz ellátása biztosított, biztosítható, a közműhálózat kiterjesztése továbbra is lehetséges. A vezetékre földalatti tűzcsapokat telepítettek, a szükséges oltóvíz biztosítása érdekében.

A jelen módosítással érintett tömbben lévő telkek már ma is közmű vezetékes ivóvízzel ellátottak. A hatályos településrendezési terv már rögzítette, hogy a jelen módosítással érintett tömb területén lévő telkek ellátása a meglévő ivóvíz hálózathoz való csatlakozással lehetséges.



Kisfalud a módosítással érintett tömb ivóvíz ellátása

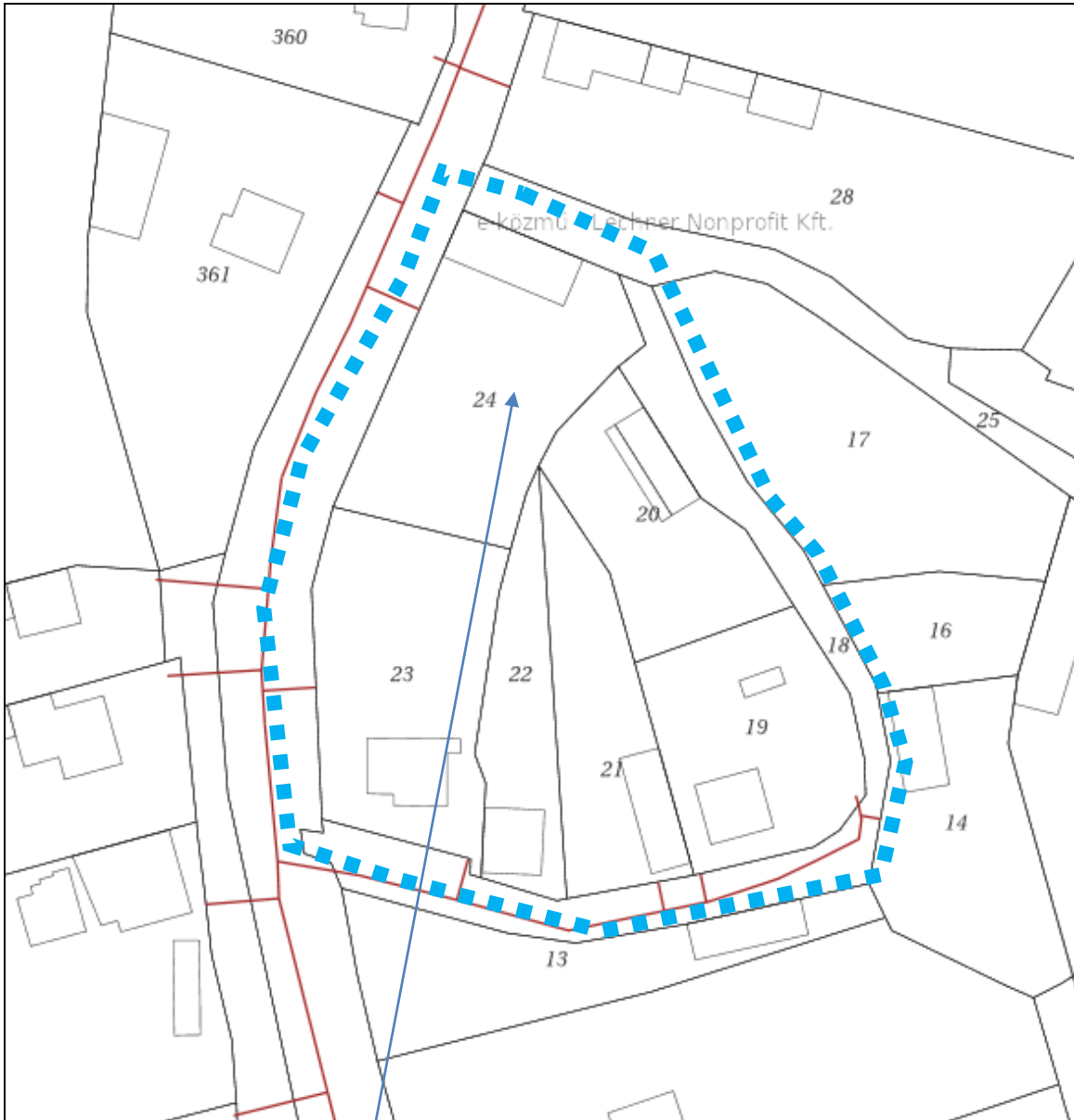
/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

ivóvíz vezeték

**Szennyvízelvezetés**

A településen kiépítették a zárt szennyvízelvezető hálózatot. A szennyvizek a Páli község területén üzemelő szennyvíztisztító műre kerülnek. A rendszer üzemeltetője a Pannon-Víz Zrt. Kapuvári Üzemmérnöksége. Gravitációs szennyvízcsatornák gyűjtik össze a keletkező szennyvizeket és továbbítják a 7 db szennyvízátemelő valamelyikére, ahonnan kényszeráramoltatású vezeték a Mihályi hálózatra és onnan vezetik tovább a Páli tisztítóműre. A jelen módosításban tervezett beavatkozás illeszkedik a hatályos rendezési tervben rögzített elképzelésekhez és nem igényli szennyvízelvezetési szempontok módosítását.



Kisfalud a módosítással érintett tömb szennyvízgyűjtő hálózata

/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

szennyvíz csatorna

**Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A hatályos településrendezési terv értelemszerűen a jelen módosítással érintett területet is magába foglaló egészre vizsgálta a felszíni vízrendezéssel összefüggő adottságokat és teendőket, a csapadékvíz elvezetést. Ezen a jelen módosítás során nem változtatunk.

A meglévő belterületi vízvezető rendszer nyíltárkos, földmedrű és többnyire fűvel benőtt.

A jelen módosításban szereplő telektömb telkeinek csapadékvíz elbánásában a mai állapothoz, illetve a hatályos településrendezési tervben rögzítettekhez képest nem történik változtatás. Az egyes telkeket határoló utcákban már bevált gyakorlatnak megfelelően a burkolatokon összegyülekező felszíni vizeket elvezetik, illetve

elszikkasztják. A csapadékvíz elvezető árkok többnyire földmedrűek, de egyes helyeken, útsatlakozásoknál található burkolt mederszakaszok is.

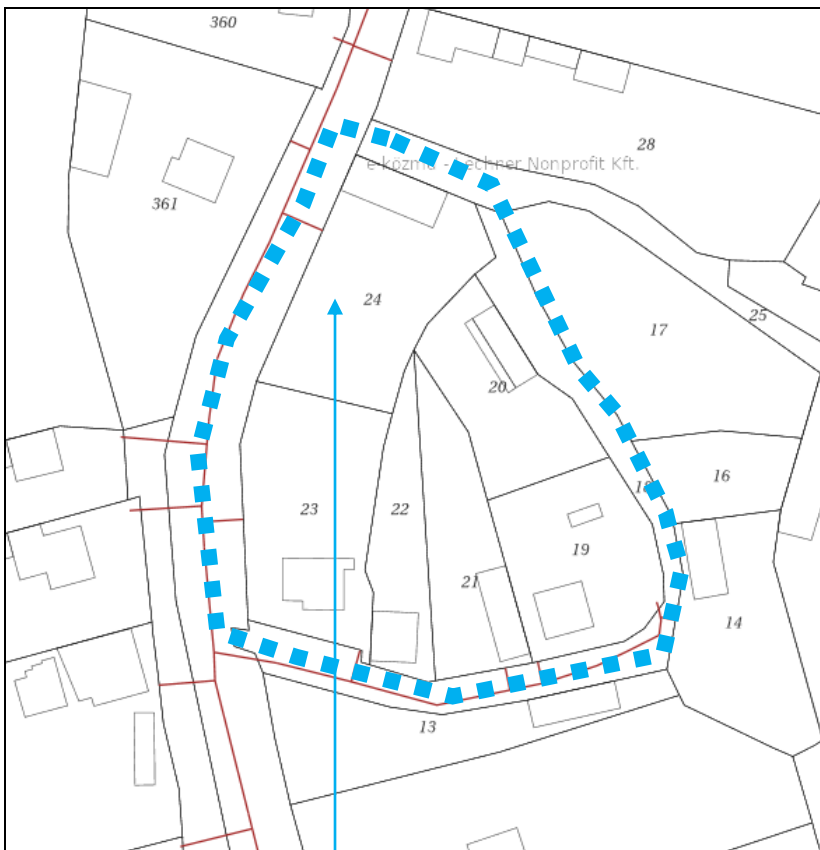


Meglévő árkok a Kossuth Lajos utca módosítással érintett szakaszán

/Forrás: KIRA Street View/

3. Energiaellátás



A jelen módosítással érintett tömb telkeinek energiaellátása teljeskörűen lehetséges, mivel az érintett telkek határán az energiahálózatok közül mind a villamosenergia vezeték, mind a gázvezeték rendelkezésre állnak.



Kisfalud a módosítással érintett tömb energia közműekkel való ellátottsága

/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

gáz	vezeték	
elektromos	vezeték	

A módosítással érintett telkek közhálózati energia ellátására a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, ellátásuk érdekében a meglévő, kiépített hálózatokhoz lehet csatlakozni. A módosítással érintett lakótelkek villamos energiával és gázzal történő ellátásakor lehetséges és javasolt azok megújuló energiával történő kiváltása.

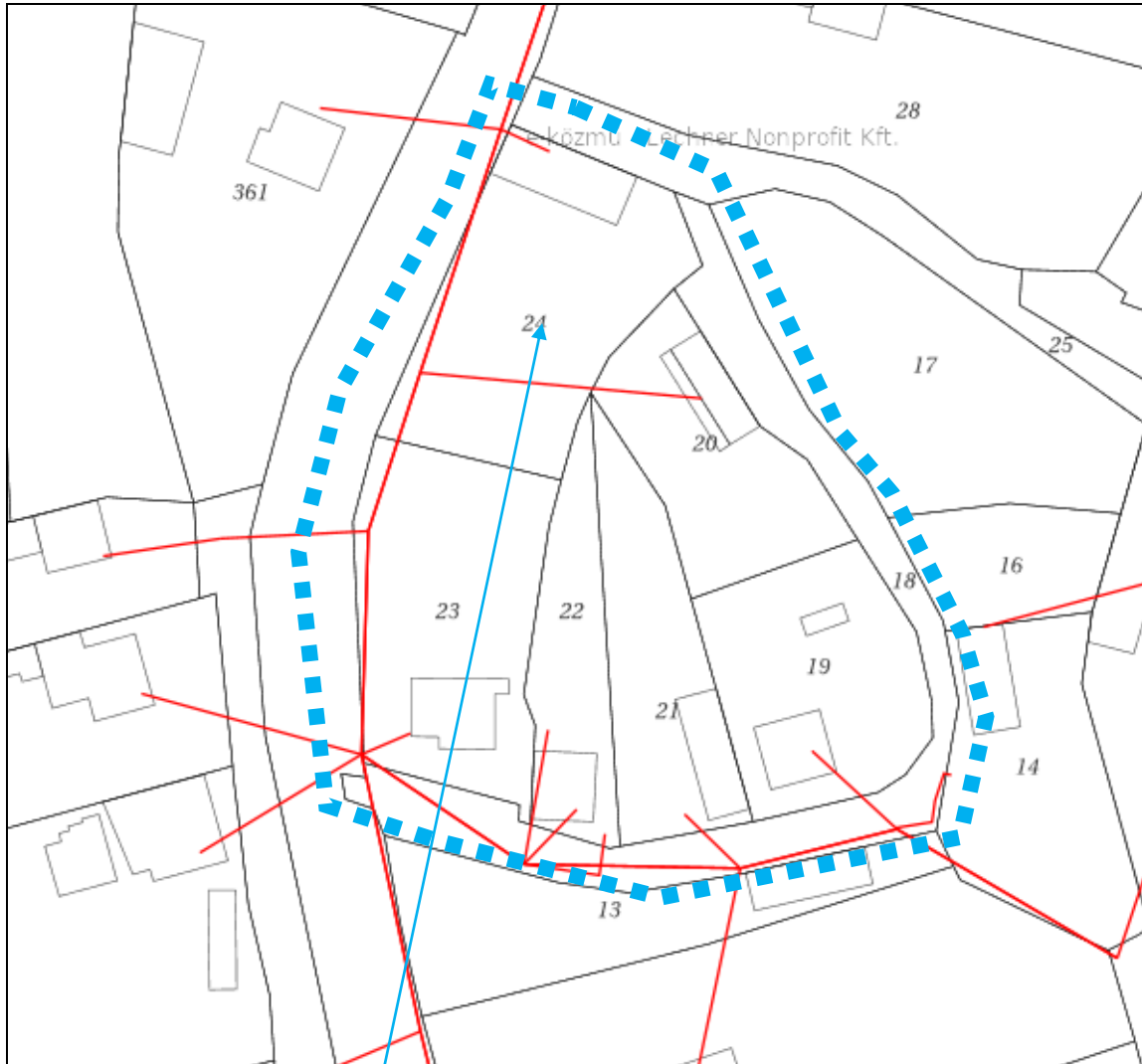
Villamosenergia ellátás

Kisfalud település biztonságos ellátást biztosító villamos energia ellátási hálózat mára már kialakult. A villamos energia ellátási hálózat főbb elemei az alábbiakból állnak: a község főelosztó hálózati táppontja a Kapuváron lévő 120/20 kV-os állomás. A Kapuvár-Beled-Répcelak közötti 20 kV-os gerincvezetékéről kapja a község az ellátást oszloptranzformátorokon keresztül. A kisfeszültségű hálózat légvezetékes rendszerű és a tartóoszlopokra szerelték fel a közvilágítási lámpatesteket. A vezeték végpontjain lakossági panasz nem volt a feszültségesés miatt. A jelen módosítás tárgyát képező telkek a meglévő kisfeszültségű hálózatra való rácsatlakozással ellátottak. A jelen módosítással érintett telkek már ma is rendelkeznek villamosenergia hálózatra való rácsatlakozással.

A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a változtatásokkal érintett telkeket is magába foglalóan Kisfalud település elektromos energia ellátását, a várható elektromos energia igényt a hatályos terv készítése során felmérték és ezek ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt az elektromos energia ellátás rendszerében jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósult meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkek közhálózati villamosenergia ellátása a térségében biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Jelen településrendezési tervi módosítások kapcsán nincs szükség a hatályos tervben rögzített fejlesztési elhatározásoktól eltérni.



Kísfalud a módosítással érintett tömb villamos energiával való ellátottsága /Forrás: e-közművek/

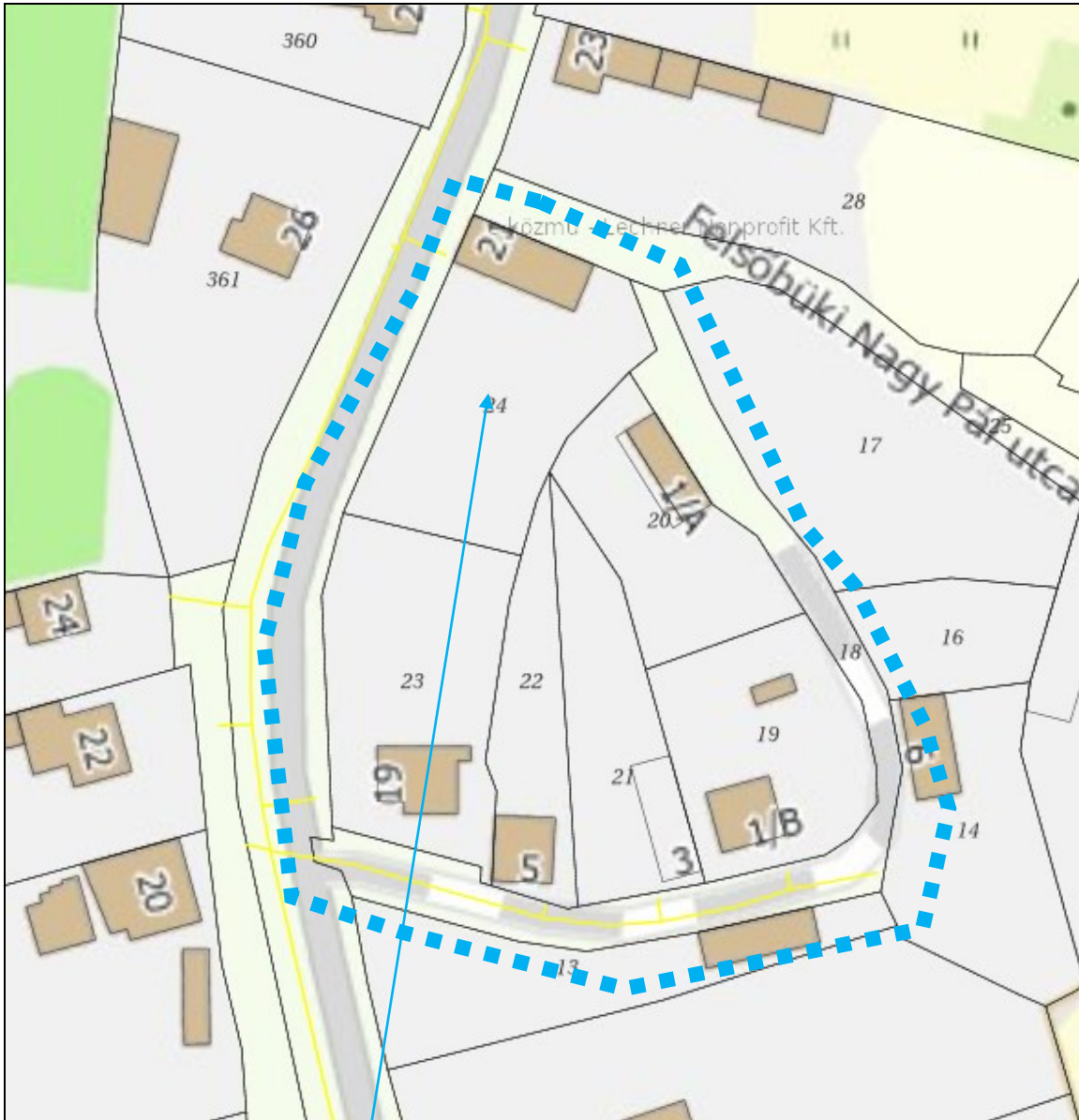
Jelmagyarázat:

elektromos vezeték



Gázenergia ellátás

A települést bekötötték a földgázellátásba, az elosztó hálózat a Mihályiban lévő gázfogadótól kap betáplálást. A középnyomású gáz elosztó hálózatot a település teljes területén, az összes utcában már kiépítették. A tervezett lakóterületek forrás oldali gázellátási lehetősége biztosított. Az egyes ingatlanok egyedi nyomásszabályozón keresztül kapják az ellátást. A jelen módosítással érintett tömbben elhelyezhető új lakások ellátása a meglévő rendszerről közvetlenül megoldható.



Kisfalud a módosítással érintett tömb gázenergiával való ellátottsága

/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

gáz vezeték ———

Megújuló energiák

A településen ma még nem meghatározó a megújuló energiaforrások közül a biomassza, geotermikus energia, hőszivattyú felhasználása, ugyanakkor jelentősen növekvő mértékben terjedőben van a lakótelkenkénti napenergia hasznosítás.

Ez persze leginkább az új beépítéseknél tapasztalható és a jövőben is várható a háztartásokban közvetlenül felhasználható megújuló energiák igénybevétele. Itt elsősorban a használati melegvíz készítéshez napkollektoros rendszereket használnak, melyek működtetéséhez a napelemes energia nyeres alkalmazása már ismert és már alkalmazott, illetve egyre nagyobb mennyiségben látják el a házakat villamos energia nyeres érdekében napelemekkel. A jelen módosítás után létrejövő lakások esetében is kedvező, célszerű a minél nagyobb mértékű megújuló energia használata.

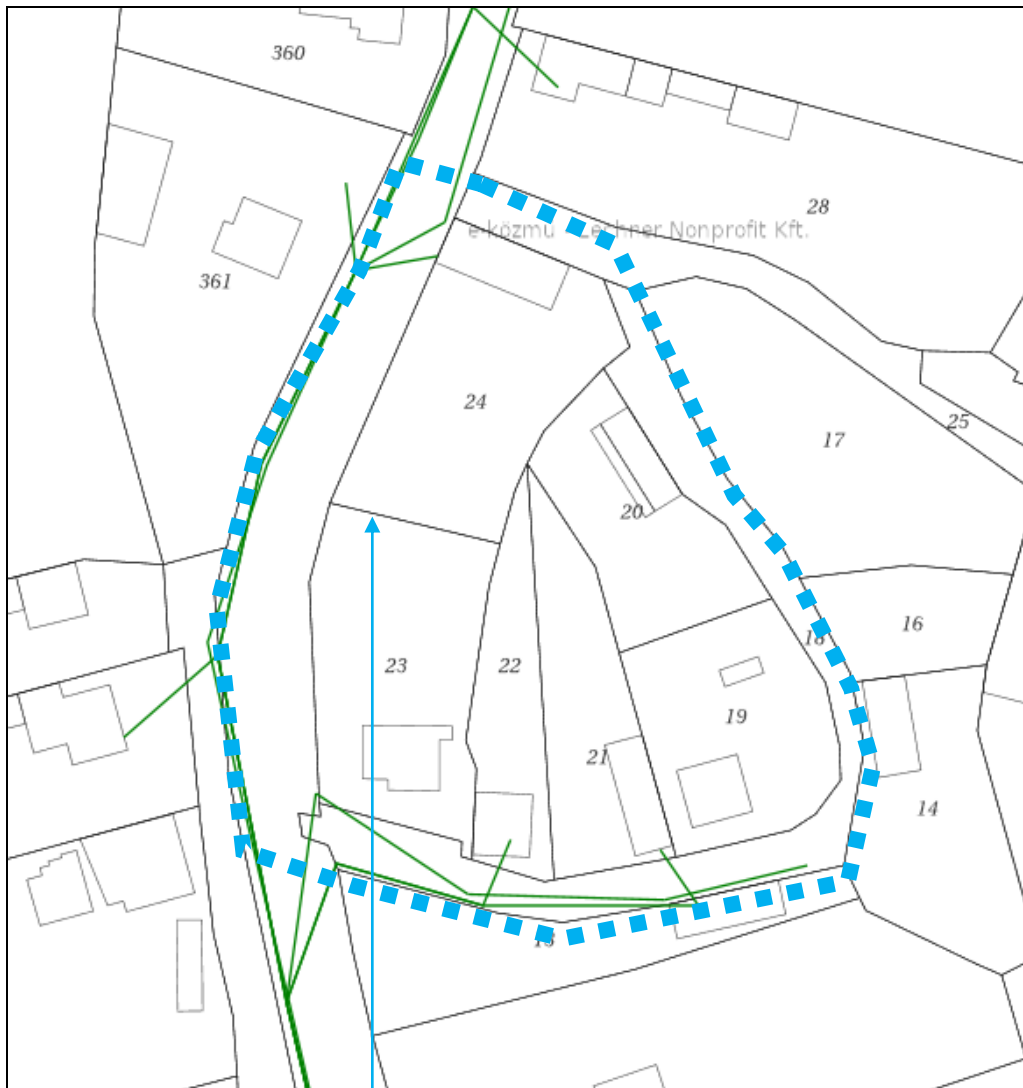
4. Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Kisfalud település beépített és beépítésre szánt területeinek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Telekom Nyrt. biztosítja. A távbeszélő-hálózatot mára már teljesen kiépítették. Valamennyi mobiltelefon és hírközlési szolgáltató 100 százalékos lefedettséggel rendelkezik, így jó minőségű szolgáltatást képesek nyújtani.

A térség ellátásának biztosítására Kapuvártól indulóan, a 8611 jelű út nyomvonalában optikai kábelt fektettek. A helyi távbeszélő hálózat a Mihályiban lévő telefonközponthoz csatlakozik. A hálózat vegyes képet mutat földkábel, légkábel és légvezeték egyaránt előfordul. Távbeszélő földkábel a Kossuth Lajos utcában van, a település többi utcájában vagy önálló oszlopsorra szerelték a távbeszélő légkábeleket, vagy a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaiba.

A település a 96-os körzetszám révén csatlakozik az országos és nemzetközi távhívó hálózatba. A településen és a térségben a korábbi évek távbeszélő hálózati és távbeszélő központi fejlesztései eredményeként lehetővé vált a jelentkező igények teljes körű kielégítése.



Kisfalud a módosítással érintett tömb menti hírközlési vezetékek

/Forrás: e-közművek/

Jelmagyarázat:

hírközlési vezeték

A rendelkezésre álló, a módosítással érintett tömb területén kialakult telkek a telkek határán kiépített hírközlési hálózatról elláthatók. A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Kisfalud településen is a távközlési ellátottságot növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. A község egész beépített és beépítésre szánt területe teljes lefedettséggel rendelkezik. Az előzetes vizsgálatok szerint a módosítással érintett területen a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatók megfelelő lefedettséggel biztosítanak vételi lehetőséget. Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezését, antenna telepítését a jelen módosítással érintett területen a vezeték nélküli szolgáltatók nem terveznek, ilyenek számára helyet nem biztosítottunk.

5. Kommunális hulladék

Kisfalud településen, így a módosítással érintett területen is a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik és a kommunális hulladék elszállítása a településen megoldott. Kisfaludon hulladékgyűjtő sziget is működik, ez a jelen módosítással érintett területtől számított 750 méter távolságra van. A hulladékgyűjtő sziget a Petőfi Sándor utcán, a Rába-hídnál van. A hulladékgyűjtő szigeten egyaránt történik papír, műanyag, fém és üveg hulladék gyűjtése.



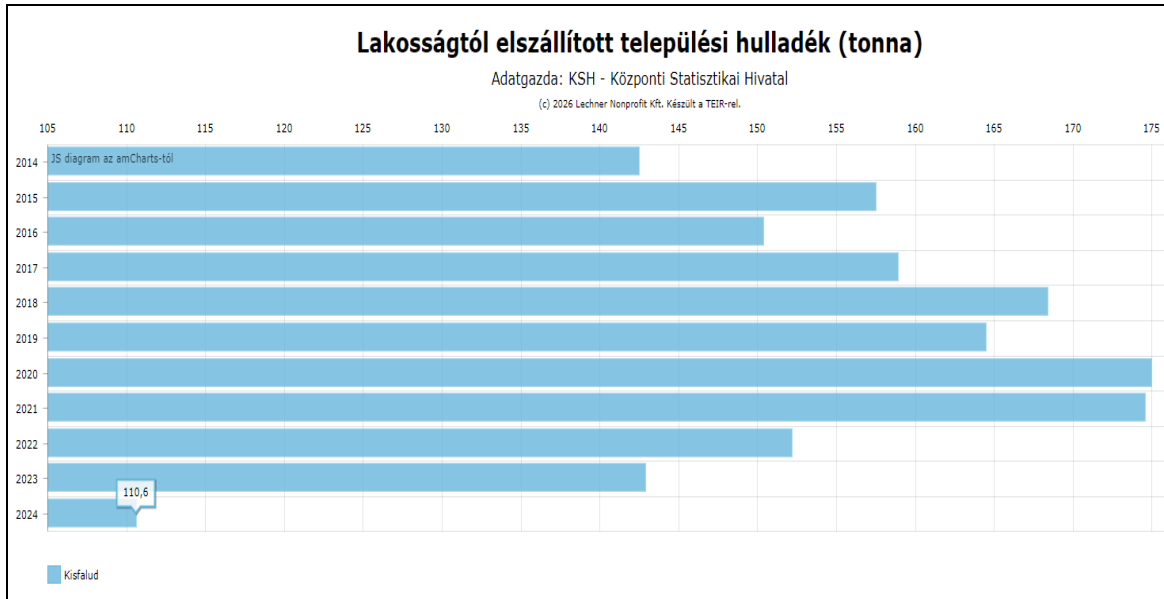
Hulladékgyűjtő sziget a Petőfi Sándor utca Rába hídi szakaszánál

/Forrás: KIRA Street View/

A kommunális hulladék gyűjtését és elszállítását a Kisalföldi Kommunális Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft. végzi. A társaság a hulladékgazdálkodás közszolgáltatás körébe tartozó teljes körű szolgáltatásokat nyújt Kisfalud és még további 72 db településnek.

Kisfalud településen megoldott a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés, a zöldhulladék gyűjtése, a lomtalanítás. A vegyes hulladékgyűjtési napja: kedd.

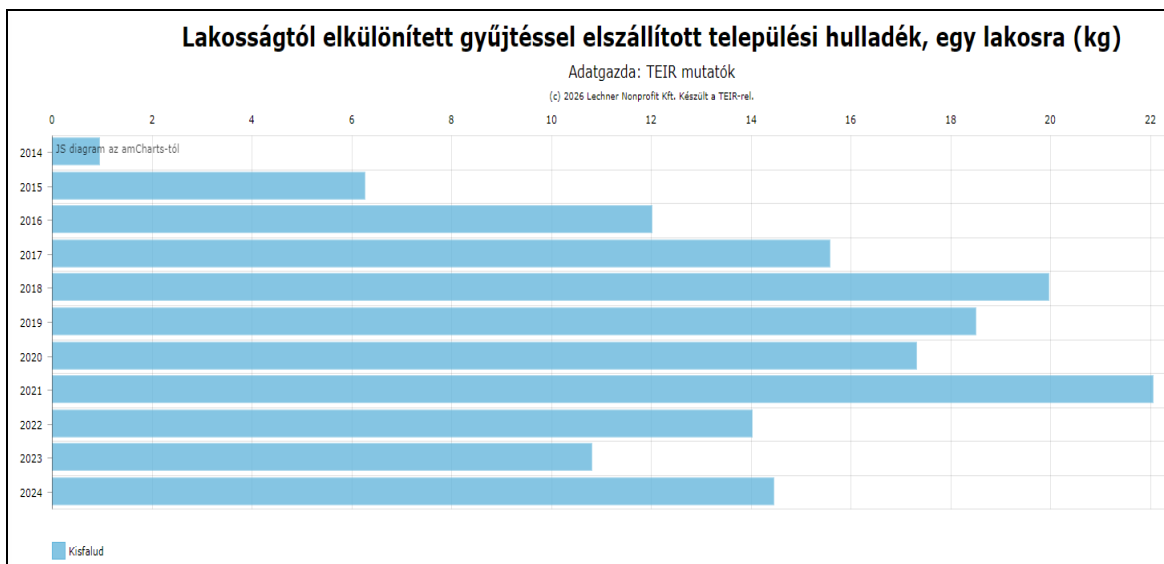
Kisfalud településen a lakosságtól elszállított települési szilárd hulladék mennyiségének (tonna) alakulása az elmúlt 10 évben a következők szerint alakult:



Az összes kisfaludi települési szilárd hulladék mennyisége (tonna/év) /Forrás: KSH TEIR adatbázis/

A rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya alacsonyabb az országos, illetve megyei átlagnál.

A községben 2024 év folyamán a lakossági hulladék 110,6 tonna volt, ami 165,3 kg/fő mennyiséget jelentett.



Kisfaludon a lakossági kommunális hulladék mennyisége (kg/fő) /Forrás: KSH TEIR adatbázis/

A kommunális hulladék szállítása a megszokott rend szerint történik. A hulladékgazdálkodási szervezettel történt megállapodás a hulladékkezelés hosszabb távú rendezettségét biztosítja.

A jelen módosítással érintett területen a kommunális hulladék gyűjtése, elszállítása már megoldott, a keletkező kommunális hulladék összegyűjtésére a meglévő úthálózat továbbra is alkalmas, a fogadó oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész

3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása

A fejlesztést területrendezési tervek elhatárolásai nem gátolják, a meghatározott övezetek nem érintik a módosítás alá vont területet.

A fejlesztés nincs összhangban a településkép védelmi rendelet egyes rendelkezéseivel, így annak módosítása szükséges akként, hogy a településképi szempontból meghatározott területre vonatkozó előírások az új vegyes területre ne vonatkozzanak.

A módosításnak domborzati, közlekedési és közműellátási, tájrendezési és környezetvédelmi akadályai nincsenek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A területfelhasználás változtatása javasolt a 23-24 hrsz.-ú telek esetében. A telkek településközpont vegyes területbe sorolása esetén a többlakásos épületek elhelyezése nem teremtene kedvezőtlen gyakorlatot a falusias lakóterületeken. Nem lenne indokolt a telektömböt keletről határoló út bővítése sem, melyre nincs is meg a megfelelő hely.

4. Változtatások bemutatása

4.1. A településrendezési terv módosítása

A hatályos terv alaptérképe és jelen terv alaptérképe nem feleltethető meg egymásnak, ezért jelen tervezés során kapott új alaptérképre a hatályos tervi szerkezeti és szabályozási elemek átvezetésre kerültek a fejlesztési területre és környezetére. A teljes belterületre vonatkozóan a szerkezeti és szabályozási elemek átvezetése jelentős munkát igényel, ezt egy egységes szerkezetbe foglaláskor, vagy az új településtervezés készítésekor célszerű elvégezni.

Településszerkezeti tervet illetően

- a Kossuth Lajos utca menti 23, 24 hrsz.-ú telek területét településközpont vegyes területbe sorolja a terv. A fejlesztési területtel szomszédos Mária szobor helyét korigálja a terv. Ezt egy követő módosítás, vagy új terv készítése során figyelembe kell venni.

Helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet illetően

- a Felsőbüki Nagy Pál utca 24 hrsz.-ú telekkel érintkező szakasza 12,0 m-re bővítését tartalmazza a terv akként, hogy a többlet bővítési helyet a 24 hrsz.-ú telek irányába biztosítja. A 17-es számú telek esetében az útbővítés minimális korrekcióját (lesarkítás) tartalmazza a terv. A Felsőbüki Nagy Pál utca további szakaszán a szabályozási vonal esetében annyiban változtat csak a terv, hogy a

hatályos terv szerinti 8,0 m-es szabályozási szélességet pontosan, az új alaptérkép szerint mérte fel.

- a 24 hrsz.-ú telken építési helyet jelöl a terv,
- az övezeti előírások az új vegyes területre vonatkozóan megegyeznek a hatályos terv által a Vt övezetre előírtakkal azzal, hogy az illeszkedés szabályait nem kell alkalmazni ezen új területen,
- a helyi építési szabályzat mellékletei a legutóbbi módosítások során végül nem megfelelően kerültek megállapításra, valamint az irányadó telekhatár irányára vonatkozó rendelkezés (5. §) is kikerült véletlenül a rendeletből – jelen módosítás során ezek javítását tartalmazza a terv.
- A fejlesztési területtel szomszédos Mária szobor helyét korrigálja a terv. Ezt egy követő módosítás, vagy új terv készítése során figyelembe kell venni.

4.2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére

A módosítás már kialakult beépítettségű területet és mindössze két telket érint, így azoknak a település egészének épített környezetét tekintve nem lesz jelentős hatása még akkor sem, hogy az a település fő tengelye mentén található.

Mikrokörnyezetükben a kétszintes, nagyobb tömegű épület(ek) megjelenése markáns lesz, ahogy megállapítható, hogy a szemközti, 361 hrsz.-ú telken megvalósult hasonló tömegű épület is meghatározó, eltér a megszokott falusias képtől. Ahogy azonban a vizsgálati megállapításokban is bemutatásra került, a település képe erősen vegyes, a falvakban az 1980-as évektől nagyobb számban megjelenő emeletes épületek Kisfaludon meghatározó számban vannak jelen.

Mivel a településképvédelmi rendelet is a meghatározó, falusias területeken a lakóépületek legfeljebb földszint+tetőtér beépítését írta elő, a fejlesztési terület vegyes területbe sorolásával a nagyobb épülettömeg elfogadhatóbb és összeegyeztethető a védelmi előírásokkal is.

4.3. A területrendezési tervekkel történő összhang igazolása

A módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes. A módosított terület települési térségként kijelölt területen található, a települési térség területe nem változik. A területrendezési tervekben meghatározott övezetek nem érintik a módosítás alá vont területeket, a változtatásokat nem akadályozza.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

4.4. Területi mérleg

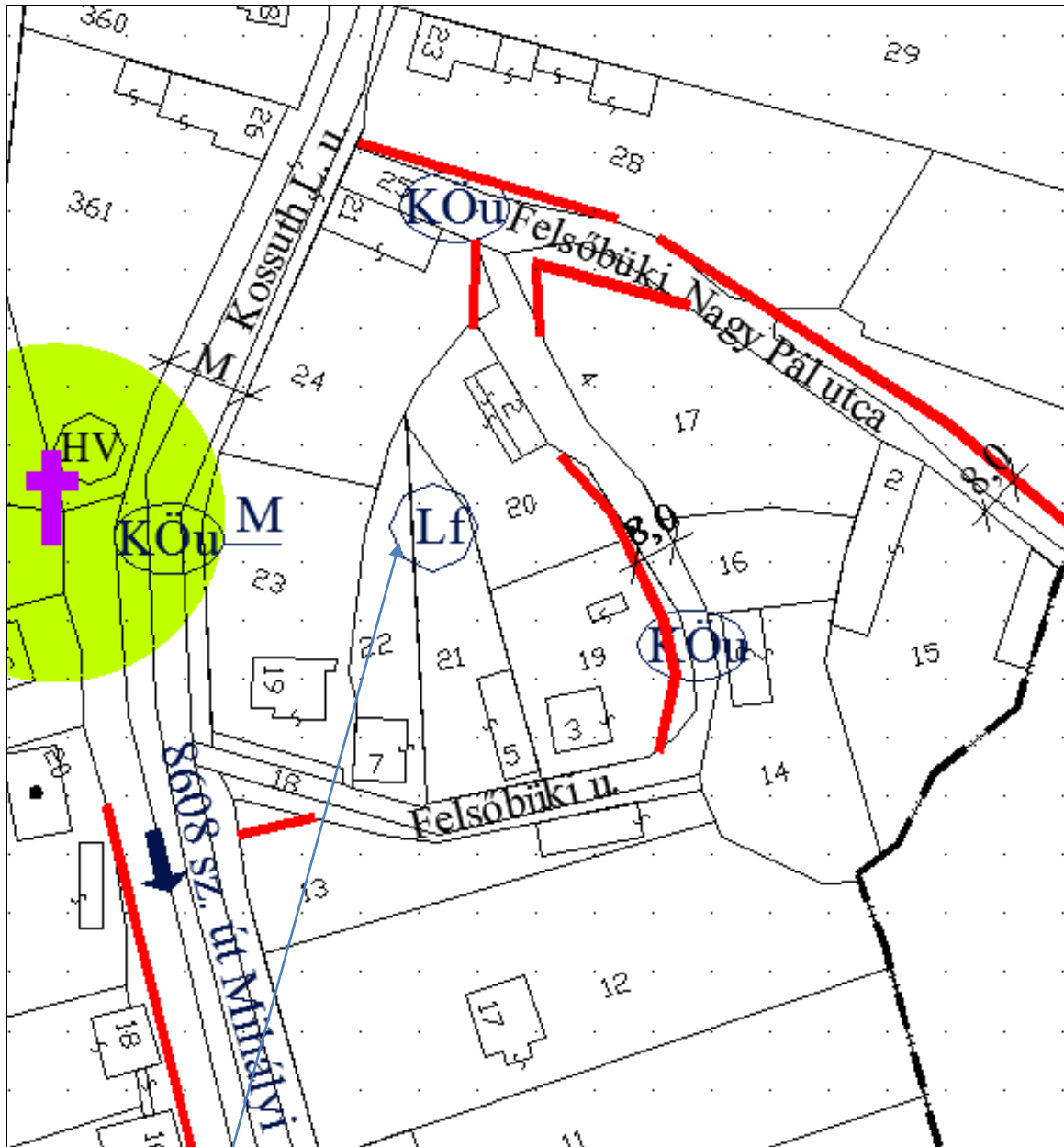
A változtatások következtében a falusias lakóterület nagysága 0,25 ha-ral csökken, a településközpont vegyes terület nagysága ugyanakkora értékkel növekszik.

4.5. Közlekedés

A jelen módosítás során a hatályos településrendezési tervben rögzített, közlekedésre vonatkozó előírásokon nem változtatunk. A jelen módosításban szereplő övezeti előírás változtatás okán a kialakítható telkek közúti feltárhatósága érdekében a szabályozási

tervet módosítani csak minimális mértékben javasolt, a Felsőbüki N. Pál utca északi szakaszán.

A jelen módosítás során újabb beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csupán a módosítással érintett tömbben két telek terület-felhasználásának megváltoztatása tervezett. A változtatás következményeképpen növekedni fog az érintett tömbben a kialakítható lakások mennyisége. A hatályos szabályozási terv már tartalmazta a Felsőbüki Nagy Pál utca szabályozási szélességének rendezését, amelyen jelen módosítás során csak minimális mértékben, az előzőekben bemutatottak szerint változtatunk.



A módosítással érintett tömb

Kivonat a hatályos szabályozási tervből /Forrás: Regioplan Kft./

A tervezett módosítás miatt nem szükséges változtatni az érintett tömbnek a hatályos településrendezési tervben rögzített települési szintű külső közlekedési kapcsolatain és

nem szükséges változtatni a település belső úthálózati rendszerén sem, ezért ezeken a jelen módosítás során nem is változtatunk. Az érintett tömbbelső lakó felhasználása nem változik, így a forgalom összetételében sem lesz változás.

A módosítás során kialakítható lakástöbbslet nem okoz jelentős forgalom növekedést, különösen nem a feltáró utca keleti szakaszán.

Megállapítható, hogy a jelen módosításban szereplő változtatásnak nem lesz negatív hatása a település közlekedésére.

A tervezett módosítások nem változtatnak a kialakult közlekedési szokásokon, nem módosítják az ide irányuló forgalom nagyságát és összetételét.

A jelen módosítás okán a település külső közlekedési kapcsolataiban, belső úthálózati rendszerében változtatásra nincs szükség, ezeken jelen módosítás során nem is változtatunk.

A módosítás jellege miatt, a településen kialakult járműtárolás elvi rendszerében és módjában sem lesz változás.

A tervezett módosítás miatt nem szükséges a hatályos rendezési tervben szereplő települési gyalogos, és kerékpáros hálózatot alapvető rendszerén módosítani.

Külső közlekedési kapcsolatok

A hatályos rendezési tervben rögzítettekhez képest jelen településrendezési tervi módosítás a külső közlekedési kapcsolatokban nem okoz változtatást, azokra nem lesz befolyásoló hatása. A hatályos településrendezési tervben rögzített külső közlekedési kapcsolatok fejlesztését a jelen módosítás miatt nem kell felülvizsgálni, az változatlan formában megtartható.

Belső közúthálózat

A jelen módosítással kialakítható telkek közúti feltárása a hatályos szabályozási tervben is rögzített úthálózatról feltárható, a hatályos szabályozási tervben is rögzítetthez képest nem eredményez változást a települési utcahálózaton.

A módosítással érintett terület közúti kapcsolatát biztosító útszakaszok kezelője nem változik. A Kossuth Lajos út kezelője a Magyar Közút Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatósága, míg a Felsőbüki Nagy Pál utcáé Kisfalud Önkormányzata.

Az érintett útszakaszok hatályos településrendezési tervében rögzített útkategóriába való besorolásán, javasolt kialakításán – a minimális bővítés kivételével - a jelen módosítás során nem szükséges változtatni és nem is teszünk javaslatot ezek megváltoztatására.

Várható forgalom nagyságok

A forgalmi tervezésnél jelen esetben meghatározó elem a módosítással érintett lakótömböt nyugatról határoló 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakasza, a Kossuth Lajos utca. Az összekötőút érintett szakaszának átlagos napi forgalma minimális volt, ami 2024 évben $\text{ÁNF}_{2024}=239$ j/nap volt, ami az előző évekhez képest forgalomcsökkenést mutat, melyből a nehézgépjármű forgalom mindössze 7db j/nap volt. Ez 2%-os kapacitáskihasználtságot jelentett, ami a 15 év múlva várható forgalom növekedésével, amennyiben a külső körülmények nem változnak, legfeljebb 3 %-ra növekedhet, azaz a vonali és a csomóponti kapacitások továbbra is megfelelnek.

A forgalmi értékelés összefoglalása

A 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakaszán a várható forgalom nagyságában talán várható minimális növekedés, a forgalom összetétele várhatóan nem változik.

A várható forgalom nagysága miatt nem szükséges korlátozásokat bevezetni a tervezett módosítással érintett útszakaszon.

A „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” elnevezésű, e-út 03.02.21 útügyi műszaki előírásban rögzítettek szerint: új kapubehajtó és telekbejáró mellékúton, lakott területen, 4000 E/nap forgalom alatt minden ingatlanhoz 1 db létesítése megengedhető. Az adott összekötőúti szakaszon, hosszútávon a várható forgalom nagysága $\dot{A}NF_{2040}$ nem fogja elérni a 300 j/nap nagyságot, ezért a telkenkénti egy kapubehajtó kialakítható. Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy a tervezett ingatlanok közúti kapcsolatát biztosító kapubehajtók engedély kötelesek, mely engedélyt az érintett közút kezelője engedélyezi, jelen esetben a Kossuth Lajos út felől a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság 9022 Győr, Batthyány tér 8, míg a Felsőbüki Nagy Pál utca esetében Kisfalud Önkormányzata.

Közlekedésből eredő zaj

A jelen módosítással érintett lakótömböt nyugatról határoló 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakaszán, a Kossuth Lajos utcán a közúti közlekedésből eredő zaj hatásterülete az út szabályozási szélességén belül van és marad.

Keresztmetszeti elrendezések, szabályozási szélességek

A módosítással érintett területeket feltáró közutak szabályozási szélességén, keresztmetszeti elrendezésén a hatályos településrendezési tervben rögzítetthez képest alapvetően nem változtatunk, mivel nem változik a tömb legnagyobb részének felhasználása, valamint az övezeti előírások sem. A 24 hrsz.-ú telek Felsőbüki N. Pál utcával érintett szakasza mentén, ahol a hatályos terv már egyébként is 11 méteres bővítést tartalmaz, egységesen 12 méterre bővítést tartalmaz a terv. Ez elő tudja segíteni a vegyes területbe sorolt telek feltárását a Felsőbüki N. Pál utcáról, míg a tömb többi része az út meglévő, megmaradó szélességű szakaszáról, valamint annak 8 m-re történő bővítéséről a hatályos terv szerint feltárható.

Közforgalmú közlekedés

A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A hatályos rendezési terv a közforgalmú közlekedés vizsgálatánál, és az abból következő fejlesztéseknél a jelen módosítással érintett területeket már figyelembe vette.

A tervezett módosítás nem eredményez jelentős, mérhető mennyiségű lakosság, valamint utasszám növekedést, így jelentős többlet utasforgalmat sem eredményez. A jelen módosítás során ezért a hatályos településrendezési terv közforgalmú közlekedést érintő megállapításain, tervezett fejlesztésein nem változtattunk.

Járműtárolás, járműellátás

A járműtárolásban a hatályos rendezési tervhez képest alapvető változást nem terveztünk. A járműtárolás a módosítással érintett területeken megoldott, azon jelen módosítás során nem változtatunk. A tervzet szerint a 24-es hrsz.-ú telken gépkocsi tároló elhelyezése tervezett.

Kerékpáros közlekedés

A hatályos településrendezési terv kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. Jelen módosítások miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől nem szükséges eltérni.

Gyalogos közlekedés

A hatályos településrendezési terv gyalogos közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. Jelen módosítások miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől nem szükséges eltérni. A gyalogos közlekedési hálózat főbb elemei továbbra is az utcákat kísérő járdák rendszere marad. A jelen módosítás során a hatályos településrendezési tervben szereplő, mintakeresztszelvényekben rögzített módon, az ingatlanhatárokhoz igazodóan kell a hiányzó járdákat kialakítani.

A jelen módosítás okán a hatályos településrendezési tervben a gyalogos közlekedésre vonatkozó előírásokon nem változtatunk.

4.6. Közműfejlesztés

Az érintett telkek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni.

A jelen módosítást követően létrejövő új lakások közművel való ellátásához a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, a telkek közművekkel történő ellátása a már kiépített hálózatokhoz csatlakozva teljeskörűen biztosítható.

A módosítás várható közműellátási hatásai

Az érintett területek közműellátásának lehetőségét a hatályos településrendezési terv már vizsgálta és a közműellátás biztosításának módját rögzítette. Jelen módosítás során ezen nem változtattunk. A település egészét tekintve a jelen módosítás eredményeképpen alakítható lakások minimális többletfogyasztást eredményeznek. A jelen módosítás hatására nem szükséges a települési közműhálózat kiterjesztése és a közművezetékek kapacitásának növelése.

Vízi közművek

A hatályos településrendezési terv már rögzítette Kisfalud településen a vízi közművek közműfejlesztéssel kapcsolatos elsődleges feladatait, a településen meglévő beépített és beépítésre szánt területein a közműellátottság növelését és ennek érdekében a közmű rendszerek kiterjesztési lehetőségeit. A jelen módosítással érintett tömböt határoló közterületeken már megépítették a vízi közműveket, melyre a meglévő lakóházakat már rácsatlakoztatták és a módosítást követően építhető lakóépületek rácsatlakoztatása is lehetséges. A jelen módosítással érintett tömbben új lakóépület vízi közművel való ellátása a meglévő hálózatról biztosítható, a módosítás okán nem szükséges a meglévő hálózatot kiterjeszteni, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Villamosenergia-ellátás

A beépített és beépítésre szánt területekre eső, jelen módosítással érintett telkeket is magába foglalóan a villamosenergia-ellátást, a tervezett fejlesztés várható elektromos energia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt az elektromos

vezeték hálózatban jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkek vezetékes elektromos energiával való ellátása a meglévő hálózatról annak kiterjesztése nélkül biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak. A jelen módosítással érintett tömböt határoló közterületeket, közutakat már kialakították, közvilágításukat már megoldották, így a jelen módosítás nem indukál változtatást a módosítással érintett tömb környezetében.

Gázenergia-ellátás

A beépített és beépítésre szánt területekre eső, jelen módosítással érintett telkeket is magába foglalóan gázenergia ellátást, a tervezett fejlesztések várható gázenergia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt a gázvezeték hálózatban jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósult meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkek vezetékes gázenergiával való ellátása a meglévő hálózatról annak kiterjesztése nélkül biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

Elektronikus hírközlés

Kisfalud település beépített és beépítésre szánt területeinek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Telekom Nyrt. biztosítja. A távbeszélő-hálózatot mára már teljesen kiépítették. Valamennyi mobiltelefon és hírközlési szolgáltató 100 százalékos lefedettséggel rendelkezik, így jó minőségű szolgáltatást képesek nyújtani.

A beépített és beépítésre szánt területekre eső telkek, így a jelen módosítással érintett telkek hírközléssel való elláthatóságát, a tervezett fejlesztések várható hírközlési igényét felmérték és a fejlesztéssel érintett területek ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt a hírközlési hálózatokban jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. A jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkeknek a meglévő hírközlési hálózatról történő ellátása a hálózat kiterjesztése nélkül biztosítható.

Kommunális hulladék

Kisfalud településen, így a módosítással érintett tömbben is a szilárd háztartási hulladékot már ma is rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a településen már ma is megoldott. A hulladékgazdálkodási szervezettel történt megállapodás a hulladékkezelés hosszabb távú rendezettségét biztosítja.

A jelen módosítással érintett területeken a kommunális összegyűjtésére a meglévő úthálózat továbbra is alkalmas, a fogadó oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

5. A módosítás hatásai

5.1. Örökségvédelem, épített környezet

A módosítás ismert régészeti lelőhely területét nem érinti. A módosítás már kialakult beépítettségű területet és mindössze két telket érint, így azoknak a település egészének épített környezetét tekintve nem lesz jelentős hatása még akkor sem, hogy az a település fő tengelye mentén található.

Mikrokörnyezetükben a kétszintes, nagyobb tömegű épület(ek) megjelenése markáns lesz, ahogy megállapítható, hogy a szemközti, 361 hrsz.-ú telken megvalósult hasonló tömegű épület is meghatározó, eltér a megszokott falusias képtől.

5.2. Közlekedés

A jelen módosítás során újabb beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csupán a módosítással érintett tömbben két telek terület-felhasználásának megváltoztatása tervezett. A változtatás következményeképpen növekedni fog az érintett tömbben a kialakítható lakások mennyisége. A hatályos szabályozási terv már tartalmazta a Felsőbüki Nagy Pál utca szabályozási szélességének rendezését, amelyen jelen módosítás során csak minimális mértékben, az előzőekben bemutatottak szerint változtatunk.

Várható forgalom nagyságok

A forgalmi tervezésnél jelen esetben meghatározó elem a módosítással érintett lakótömböt nyugatról határoló 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakasza, a Kossuth Lajos utca. Az összekötőút érintett szakaszának átlagos napi forgalma minimális volt, ami 2024 évben $\text{ÁNF}_{2024}=239$ j/nap volt, ami az előző évekhez képest forgalomcsökkenést mutat, melyből a nehézgépjármű forgalom mindössze 7db j/nap volt. Ez 2%-os kapacitáskihasználtságot jelentett, ami a 15 év múlva várható forgalom növekedésével, amennyiben a külső körülmények nem változnak, legfeljebb 3 %-ra növekedhet, azaz a vonali és a csomóponti kapacitások továbbra is megfelelnek.

A forgalmi értékelés összefoglalása

A 8608 jelű, Mihályi-Kisfalud-Himod országos mellékút, összekötőút települési átkelési szakaszán a várható forgalom nagyságában talán várható minimális növekedés, a forgalom összetétele várhatóan nem változik.

A várható forgalom nagysága miatt nem szükséges korlátozásokat bevezetni a tervezett módosítással érintett útszakaszon.

5.3. Közműellátás

Az érintett telkek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni.

A jelen módosítást követően létrejövő új lakások közművel való ellátásához a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, a telkek közműekkel történő ellátása a már kiépített hálózatokhoz csatlakozva teljeskörűen biztosítható.

A település egészét tekintve a jelen módosítás eredményeképpen alakítható lakások minimális többletfogyasztást eredményeznek. A jelen módosítás hatására nem szükséges a települési közműhálózat kiterjesztése és a közművezetékek kapacitásának növelése.

6. Mellékletek

1. melléklet: A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

Főépítési feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A módosítás célja Kisfalud község településrendezési tervének módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével a Kossuth L. utca és a Felsőbüki Nagy Pál utca által határolt telektömbjében, annak is elsődlegesen 24 hrsz.-ú telkén 6 lakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség. Az érintett telektömbben vizsgálni kell, hogy a 6 lakásos lakóépület elhelyezéséhez milyen feltételek kerüljenek előírásra.

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

A változtatás elsődlegesen a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli, szükség szerint, a terület vegyes területbe sorolása esetén a településszerkezeti tervet is érinti.

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. HELYZETFELTÁRÓ 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 az épített környezet vonatkozásában.
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 ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	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 az épített környezet vonatkozásában.
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 tényezőjú 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	Az államigazgatási szervek véleménye alapján.

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.

Győr, 2025. december

önkormányzati főépítész

7. Terviratok

1. Képviselő-testületi döntés a tervezés indításáról
2. A környezeti értékelés elkészítésének egyeztetése

1. Képviselő-testületi döntés a tervezés indításáról

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.én tartott nyilvános testületi *ülésének jegyzőkönyvéből.*

Tárgy: Rendezési terv módosítása

Kisfalud Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 egyhangú igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

...../2026. (.....) sz. határozat:

Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy lakossági kérelmet befogadva módosíttatja településrendezési tervét egyszerűsített eljárásban, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján.

A módosítás célja Kisfalud község településrendezési tervének módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével a Kossuth L. utca és a Felsőbüki Nagy Pál utca által határolt telektömbjében, annak is elsődlegesen 24 hrsz.-ú telkén 6 lakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség. Az érintett telektömbben vizsgálni kell, hogy a 6 lakásos lakóépület elhelyezéséhez milyen feltételek kerüljenek előírásra.

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

A terv készítéséhez szükséges főépítész 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:

Határidő:

1. melléklet
Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő Testületének
határozatához

Tartalom meghatározás Kisfalud község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.196-7 munkaszámú eljárás

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek meghatározása

Főépítési feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A módosítás célja Kisfalud község településrendezési tervének módosítása és lehetőség szerint biztosítása annak, hogy a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével a Kossuth L. utca és a Felsőbüki Nagy Pál utca által határolt telektömbjében, annak is elsődlegesen 24 hrsz.-ú telkén 6 lakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség. Az érintett telektömbben vizsgálni kell, hogy a 6 lakásos lakóépület elhelyezéséhez milyen feltételek kerüljenek előírásra.

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

A változtatás elsődlegesen a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli, szükség szerint, a terület vegyes területbe sorolása esetén a településszerkezeti tervet is érinti.

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. HELYZETFELTÁRÓ 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 az épített környezet vonatkozásában.
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 ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	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 az épített környezet vonatkozásában.
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 tényezőjú 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	Az államigazgatási szervek véleménye alapján.

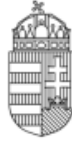
Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2025. december

önkormányzati főépítész

2. A Környezeti értékelés elkészítésének egyeztetése



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Szabó-Kovács Szabina asszony részére
polgármester**

Iktatószám: GY/15/00200-4/2026.

Ügyintéző: Farkas Cintia

Telefonszám: titkárság +96/795-678

Kisfalud Község Önkormányzata

Hivatkozási szám: Kis/33-11/2026.

Hivatali kapun

Tárgy: Kisfalud Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása –
környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodához (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) hivatali kapu útján, 2026. január 20-án érkezett Kisfalud Község (a továbbiakban: Önkormányzat) „Kisfalud Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása - 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 módosítás során**

- a várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján jelentős környezeti hatással bír egy 6 lakásos lakóépület elhelyezése, illetve az jelentős mértékben módosíthatja a területen egyidejűleg tartózkodók számát, ezáltal a tervezési területen kívül eső területek forgalmát is befolyásolhatja.

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 Állami Főépítési Iroda a módosítás vonatkozásában szükségesnek tartja az új R. szerinti telepítési tanulmányterv csatolását a véleményezési dokumentációhoz, hiszen a telepítési tanulmányterv a településterv módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztéssel, módosítással érintett terület bemutatása érdekében készül. Az Állami Főépítési Iroda jelenleg nem látja megalapozottnak az övezetben elhelyezni kívánt 6 lakásos lakóépületet, tekintettel arra, hogy Kisfalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (X. 11.) önkormányzati rendeletének 16. § (1) bekezdésének hatályos állapota szerint a falusias lakóterületen telkenként egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab legfeljebb egy lakásos lakóépületet lehet elhelyezni.

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

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

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A fentiek alapján az Állami Főépítési 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 Főépítési 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 megővésének és méltó hasznosításának elvét,
- g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
- h) a hazai ellátásbiztonság elvét,
- i) a digitalizáció elvét,
- j) a szabályozó felelősségének elvét.

Az Állami Főépítési Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:

A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**).

A TÉKA 135. § (4) bekezdése alapján **e rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél**, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

Továbbá a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján az e rendelkezés hatálybalépésekor **folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően** rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

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

A Méptv. 229. §-a [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések] az alábbiakról rendelkezik:

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti **barnamezős területek** nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania. A nyilvántartás felállításáig a települési önkormányzat a barnamezős területtel kapcsolatos 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az országos barnamezős katasztertől függetlenül, a 16. § 4. pontja szerinti barnamezős terület fogalom alapján állítja ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítészek és az ingatlanulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a

megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítész esetén az illetékességi területük, ingatlantulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. A barnamezős területek lehatárolása és későbbi hasznosíthatósága érdekében az érintett hatóságok kötelesek – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

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

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

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

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

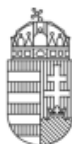
(7) A 76. § (10)–(13) bekezdésében foglaltakat e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településtervezési készítéseknél és módosításoknál, valamint a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szabó Ádám
állami főépítész



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó-Kovács Szabina asszony részére
Polgármester
Kisfalud Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/NEF/00088-2/2026.
Ügyintéző: dr. Tamás Violetta
Telefonszám: (96) 896-274

hivatali kapu útján

Tárgy: Kisfalud településrendezési terv módosítása (Msz:Rp.I.196-7) - környezeti értékelés előzetes egyeztetése- egyszerűsített eljárás

Tisztelt Polgármester Asszony!

A közegészségügyi hatáskörben eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (9024 Győr, Jósika u. 16., a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Kisfalud Község településrendezési tervét érintő 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 **Kisfalud Község Önkormányzatának**, mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni.

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

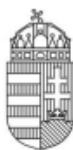
A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az SKVr. 3. számú melléklet II.1.c) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről 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

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-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám : Gy/65/00112-3/2026.
Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn tü. fhdgy.
Telefonszám: +3696 515 720
Hiv. száma: Kis/33-5/2026. Csillagné

Tárgy: Kisfalud község településrendezési terv módosítása (Rp. I.196-7) környezeti értékelés szükségessége – szakvélemény

Kisfalud Község Önkormányzata
Szabó-Kovács Szabina
polgármester

Kisfalud

Kossuth utca 61.
 9341

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Kisfalud község településrendezési terv módosítása (Rp. I.196-7) véleményezési dokumentációjával **(a továbbiakban: tervdokumentáció)** kapcsolatban, a Győr-Moson-Sopron 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

Varga Tibor tűzoltó alezredes
osztályvezető

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


1

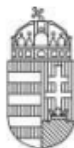
Kapják:

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



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2020.01.20 15:26:42
Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Varga Tibor

 Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Támis Norbert
2026.01.22 15:28:28



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó-Kovács Szabina
polgármester asszony részére

Iktatószám: VA/AF-EO/770-2/2026
Ügyintéző: Szatmári Gabriella
Telefonszám:(06 70) 705-1641

Kisfalud Község Önkormányzata

Hivatkozási szám: Kis/33-2/2026

Kisfalud
Kossuth u. 61.
9341

Melléklet: -

Tárgy: Kisfalud településrendezési tervének módosítása – környezeti értékelés –előzetes egyeztetés

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

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

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Támis Norbert
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641

E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



CSALÁD- ÉS
TANÁRSÁGI
TÁMOGATÁS
KÖZPONT



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Szabó-Kovács Szabina Asszony részére
polgármester**

Iktatószám: GY/41/00280-3/2026
Ügyintéző: Kő Virág
Telefonszám: (96) 896-123

Kisfalud Község Önkormányzata

hivatali kapu útján

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tárgy: Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése Kisfalud község településrendezési tervének módosítása (Rp.I.196-7)

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kisfalud község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi nyilatkozatot teszi:

A jelen eljárás tárgyát képező módosítás célja a Kisfalud község 24 hrsz.-ú belterületi ingatlanon egy 6 lakásos lakóépület elhelyezése. A módosítással érintett területre és környezetére vonatkozóan hatályosnak településszerkezeti tervet illetően az Rp.I.196-3 munkaszámú tervben rögzítettek tekintendők.

A vizsgált telektömbben 6 telek található, melyek mindegyike beépített. Az épületek többsége már átépített. A 20. hrsz.-ú telken álló épület egy része elbontásra került, a 24. hrsz.-ú telken álló épület bontásra tervezett. A telkek kiszolgálása a Kossuth Lajos utca mellett elsődlegesen a közterület-bővítéssel érintett Felsőbúki Nagy Pál utcáról történik.

A 24 hrsz.-ú, 1378 m² nagyságú telken a tervezett beépítettség megközelítené a 30%-ot, de nem lépné túl azt. A zöldfelületi mutató 50%-ra tervezett, mely a falusias lakóterületen a hatályos terv szerint a minimálisan biztosítandó érték. Az épület kétszintes kialakításúra tervezett.

A módosításokkal érintett ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érint egyedi tájértéket, nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján kijelölt „Tájékvédelmi terület” övezetének, valamint nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

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

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

A Kormányhivatal fenti 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. és 5a. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel,

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0096-3/2026
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

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

Tárgy: Kisfalud településrendezési eszközeinek módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: —
Hiv.szám: Kis/33-13/2026
Ügyintézőjük: —

Szabó-Kovács Szabina polgármester részére

Kisfalud Község Önkormányzata

9341 Kisfalud, Kossuth u. 61.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítások területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

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: 2026.01.26 14:39:53
+01'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KRID: 422374158

E-mail: oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Fertő-
Hanság
Nemzeti
Park
Igazgatóság

Digitálisan
aláírta: Fertő-
Hanság Nemzeti
Park Igazgatóság
Dátum:
2026.02.02
13:57:01 +01'00'

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

Iktatószám: FHNPI/196-3/2026
Tárgy: Kisfalud község TRT módosítás
(Rp.l.196-7), Környezeti értékelés
szükségessége

Oldalszám: 1

Hiv. szám: Kis/33-6/2026

Szabó-Kovács Szabina

polgármester

Kisfalud Község Önkormányzata

Kisfalud
Kossuth u. 61.

ÁLLÁSFOGLALÁS

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

- A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet. A 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Igazgatóságunk állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2026. február 2.

Tisztelettel:


Kulcsárné Roth Matthea
igazgató



Kapják:

- Kisfalud Község Önkormányzata, Hivatali kapun
- Irattár

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
H-9435 Sarród, Rév-Kócsagvár, Pf. 4.
Tel: 0036 99 537620, KRID: 319249318, E-mail: fhnp@fhnp.hu



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó-Kovács Szabina Asszony részére
Polgármester

Kisfalud Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/37/00129-3/2026.
Ügyintéző: Pótiné Lipcsei Annamária
Telefonszám: (96) 795-624
Hivatkozási szám:Kis/33-10/2026

Tárgy: Kisfalud község településrendezés-RP.I.196-7

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

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

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

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

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



NNGYK Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT 2026.01.28. 08:37:56

*Kis/53-22/2026.
2026.01.28.*

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/07964-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: Kis/33-3/2026.
Ügyintézőjük: Csillagné dr. Fábán Éva
jegyző
Melléklet: -

Szabó-Kovács Szabina
polgármester részére

Kisfalud Község Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Kisfalud Község településrendezési eszközeinek lakóépület létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



Aláír: GYMSVKH - GYMSVKH (872) 2026.01.28. 08:

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó-Kovács Szabina asszony részére
polgármester

Iktatószám: 12.016/2026.
Ügyintéző: Szabó Csabáné

Kisfalud Község Önkormányzat

Telefonszám: 96/896-095
Hivatkozási szám: Kis/33-14/2026.

hivatali kapu útján

Tárgy: településrendezési terv módosítása, egyszerűsített eljárás, környezeti értékelés elkészítés szükségessége, Rp.I.196-7

Tisztelt Polgármester Asszony!

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: Tfv.) hatálya alá. Ezért a tervezett módosítással kapcsolatban a **Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.**

A Kormányhivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 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, 2026. január 28.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

osztályvezető helyett
Szabó Csabáné
földvédelmi és földminősítési-földhasználati nyilvántartási
szakügyintéző

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



GYŐR-MÉNŐCSANAK 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

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabó- Kovács Szabina polgármester
részére

Kisfalud Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00510-2/2026.
Ügyintéző: Janka Péter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.

Hív. szám: Kis/33-10/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kisfalud község településrendezési terv módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint 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 kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

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. Kisfalud Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

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