

Előterjesztés
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 25. napján tartandó önálló ülésére

Tárgy: Hajmáskér község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelet módosítása a Hajmáskér 040/32 hrsz. tekintetében

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület az 50/2024. (VI. 26.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításáról.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti a környezeti vizsgálat lefolytatását lefolytatásra került. A képviselő-testület 29/2025. (V. 28.) számú határozatában a környezeti értékelésben foglaltakat elfogadta. A környezeti értékelés tartalmát az állami főépítész a VE/05/233-3/2025. számú véleményében elfogadta.

A módosítás tárgya korábban a Hajmáskér 040/32 hrsz. alatti ingatlan Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetről Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása volt, az ingatlanon tervezett biomassa erőmű megvalósíthatósága érdekében. Időközben a beruházó a biomassa üzem létesítésétől visszalépett. Továbbra is kéri ugyanakkor a 040/32 hrsz. alatti területnek – a kapcsolódó úthálózat egy részével együtt – az országos ökológiai hálózat magterülete alól történő kivonását, amelyhez az Agrárminisztérium a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott 313-15/2025. ügyiratszámú igazolás értelmében hozzájárult.

Előzőekre tekintettel jelen módosítás célja a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A Képviselő-testület 57/2025. (X. 29.) számú határozatával döntött a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe történő átsorolásáról és arról, hogy „*Gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében erőmű nem létesíthető a saját energiafelhasználást fedező napelem kivételével*”.

A Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan a feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése, a helyi építési szabályzat normaszövegének és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni a rendelet tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2026. február 20.

Köbli Miklós s.k.
polgármester

Hatásvizsgálati lap
Hajmáskér Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló rendelethez
Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

I. Várható társadalmi hatások

Nem releváns

II. Várható költségvetési hatások

Nem releváns

III. Várható környezeti hatások

Hajmáskér 040/32 hrsz ingatlanon feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása

IV. Várható egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Nem releváns

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet végrehajtásával kapcsolatban a személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz, az 1. mellékletéhez és a 2. mellékletéhez

Módosító rendelkezéseket határozza meg.

Az 5. §-hoz

Hatálybalépés idejét határozza meg.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Hajmáskér község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(tervezet)

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Hajmáskér Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Hajmáskér község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa.

[2] Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Földügyi Központ, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint Hajmáskér Község Önkormányzata 8/2017. (IV.27.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében erőmű nem létesíthető a saját energiafelhasználást fedező napelem kivételével.”

(2) A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókertek minimális mélysége 10 m, kivéve ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl. A 30 m-nél hosszabb homlokzatok építészeti eszközökkel (keresztszárny, homlokzati ugrás, anyag különbség stb. tagolni kell.”

(3) A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Gksz-1 és Gksz-2 övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyepcserje-és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- b) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal a hátsó és előkertben a jelölt mélységig, de minimum a szabályozási terven megadott méretekig többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő.
- c) a gépkocsi parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- d) a növényfajok kiválasztásakor a táj-, és termőhely-honos fajok alkalmazása javasolt.”

2. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

- (1) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza:
- (2) A területek átmeneti hasznosítása csak zöldfelületi funkcióval lehet.
- (3) Gksz-3 jelű építési övezet területén a parkolók és belső utak csapadékvízének tisztítására előtisztító műtárgyat kell létesíteni.
- (4) A Gksz-3 jelű építési övezet telkein elhelyezett épületek padlózatát vízzáró módon kell kialakítani.”

3. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 42. §-a a következő (6)–(9) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A szabályozási tervlapon a telek természetközeliéként megtartandó területtel jelölt részén:

- a) zöldfelületként kell fenntartani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának biztosításával,
 - b) gyepfelületét évente egyszeri kaszálással kell fenntartani, a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon,
 - c) a deponálás, valamint a föld bolygatása tilos,
 - d) a terület határán állandó jelleggel fa kerítés oszlopokat kell telepíteni, melyre az építési tevékenység ideje alatt a terület védelmét szolgáló hálós kerítésmezőt kell elhelyezni.
- (7) Gksz-3 övezetben a kijelölt építési helyen és természetközeliéként megtartandó területen kívül fennmaradó terület legalább felét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.
 - (8) Gksz-3 övezetben zöldfelület kialakítása során több fajból álló, tájhonos növényeket lehet telepíteni.
 - (9) A szabályozási tervlapon Gksz-3 övezet telken belül zöldfelületként kialakítandó területtel jelölt részen:
 - a) legalább gyep, cserje- és lombkoronaszintű, legalább 50%-ban télizöld, honos fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,
 - b) 30 m²-ként legalább egy, közepes lombkoronát növesztő fa elhelyezését kell biztosítani,
 - c) a területen belül építmény nem helyezhető el,
 - d) a beültetés az ingatlanok megközelítését biztosító útcsatlakozás és a közmű-becsatlakozás és építményei érdekében megszakítható.,

e) Fákat kivágni csak vegetációs időszakon kívül lehet.”

4. §

(1) A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet 2026. február 27-én lép hatályba

.....
Köbli Miklós
polgármester

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2026. lett kihirdetve.

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

„3. melléklet a 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezeti jele	Kialakítható telkek min. nagysága (m ²)	Kialakítható telkek legkisebb telkek szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség mértéke max. (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Építmény magasság max. (m)
2	Gksz-1	2000	30	SZ	40	30	6,5
3	Gksz-2	4000	20	SZ	40	30	7,5
4	Gksz-3	2000	30	SZ	40	40	6,5

”

Aláíró: Németh Zsolt
állami főépítész
2026.01.23. 07:55:12



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/35-2/2026.

Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella

Telefon: 06-88/579-344

Tárgy: Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

E-TÉR Az.: 20018

– záró szakmai vélemény –

Köbli Miklós

polgármester részére

Hajmáskér község Önkormányzata

(E-TÉR¹)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Varga Orsolya által összeállított, „Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása; Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában; a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással készített; egyeztető tárgyalás alapján átdolgozott záró véleményezési dokumentáció” megnevezésű, „2025. december 17.” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

Előzmények:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 50/2024. (VI. 26.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi ingatlant érintő módosításról, egyúttal döntött a települési főépítész Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésének elfogadásáról.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 8/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletében rögzítette. A helyi partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, így a Képviselő-testület 11/2025. (II. 26.) számú határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti a környezeti vizsgálat lefolytatását lefolytatásra került. A képviselő-testület 29/2025. (V. 28.) számú határozatában a környezeti értékelésben foglaltakat elfogadta. A környezeti értékelés tartalmát VE/05/233-3/2025. számú véleményemben elfogadtam.

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A módosítás tárgya korábban a Hajmáskér 040/32 hrsz. alatti ingatlan Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetről Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása volt, az ingatlanon tervezett biomassza erőmű megvalósíthatósága érdekében. Időközben a beruházó a biomassza üzem létesítésétől visszalépett. Továbbra is kéri ugyanakkor a 040/32 hrsz. alatti területnek – a kapcsolódó úthálózat egy részével együtt – az országos ökológiai hálózat magterülete alól történő kivonását, amelyhez az Agrárminisztérium a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott 313-15/2025. ügyiratszámú igazolás értelmében hozzájárult.

Előzőekre tekintettel jelen módosítás célja a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A Képviselő-testület 57/2025. (X. 29.) számú határozatával döntött a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe történő átsorolásáról és arról, hogy „*Gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében erőmű nem létesíthető a saját energiafelhasználást fedező napelem kivételével*”.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Borsik Beáta Tünde** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.419. szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- a 93/2010. (XII. 1.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv.
- a 14/2010. (XII. 2.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Tervezési feladat:

A Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan a feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A tervezett változtatások a helyi építési szabályzat normaszövegének és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Varga Orsolya okleveles településmérnök (TT 19-0466) által összeállított [Táj- és Természetvédelem: Meszesán Péter okl. tájépítész mérnök Településtervező-zöldfelületi és tájrendezési szakterület (TK 01-5340); *Környezeti értékelés, táj- és természetvédelem: Szőke Balázs okl. tájépítész mérnök, okl. környezetvédelmi szakmérnök Tájvédelmi szakértő (SZTjV): SZ-010/2021., Településtervező-zöldfelületi és tájrendezési szakterület (TK 13-1867); *Környezeti értékelés, környezetvédelem: Barna Sándor (Enviro-Expert Környezetvédelmi, szolgáltató és tanácsadó kft.) környezetvédelmi szakértő, SZKV-1.1. Hulladékgazdálkodási szakértő, SZKV-1.2. Levegőtisztaság-védelem szakértő, SZKV-1.3. Víz- és földtani közeg védelem szakértő, SZKV-1.4. Zaj- és rezgésvédelem szakértő; *Élővilág védelem: Gergely Attila okl. biológus, élővilágvédelmi szakértő (SZTV): Sz-00362013; *Energia közművek: Szurmai Zoltán okl. villamosmérnök, vezető tervező V, EN-VI, EN-ME 19-0065/2027 TE 19-0065/2027 (Településtervezési energia-közmű szakterület vezető tervező) TH 19-0065/2027****

(Településtervezési hírközlési szakterület vezető tervező); *Közlekedés: Máthé Zsolt okl. építőmérnök (TKÖ 19-01118) „Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása; Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában; a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással készített; egyeztető tárgyalás alapján átdolgozott záró véleményezési dokumentáció”* megnevezésű, „2025. december 17.” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2025. december 17-én egyeztető tárgyalást tartottam. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról VE/05/233-44/2025. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek **válaszoltak**:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (a tárgyalást követően érkezett)

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. Az érintett önkormányzatoktól vélemény nem érkezett.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 313-25/2025. számú véleményében az alábbiakat adta elő:

„A módosítás célja korábban a Hajmáskér 040/32 hrsz. alatti ingatlan Gksz.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása volt, az ingatlanon tervezett biomassza erőmű megvalósíthatósága érdekében. Időközben a beruházó a biomassza üzem létesítésétől visszalépett. Továbbra is kéri ugyanakkora 040/32 hrsz. alatti területnek – a kapcsolódó úthálózat egy részével együtt – az országos ökológiai hálózat magterülete alól történő kivonását, amelyet az Agrárminisztérium elfogadott. Erről a 2025. április 17-én kelt 313-15/2025 ügyiratszámú levelünkben az Önkormányzatot tájékoztattuk.

A záró véleményezési dokumentációban található szabályozási tervlap kivágaton (BSZAA-4-M) természetközeli területként megtartandó területként jelölt területrészeket a következőképpen kérjük differenciálni:

Az övezet közepén és az É-i területrészen jelzett három, jól elkülönülő gyepes képet mutató természetközeli területként megtartandó területeket, illetve a D-i és K-i övezethatáron jelzett 10 m-es területsávot kérjük eltérő módon jelölni és megnevezni (javaslatunk szerint három különálló folt természetközeli területként megtartandó terület, az övezethatárokon levő 10 m-es sáv beültetési kötelezettség), illetve a HÉSZ szöveges részében is eltérő előírásokat rögzíteni.

A Helyi Építési Szabályzat tervezetében a fentiekben leírt két eltérő jellegű területrész előírásait az alábbiak szerint kérjük módosítani:

- természetközeli területként megtartandó területek: a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának érdekében továbbra is gyepként kell fenntartani. Ezekben a területrészekben még tájhonos fás szárú növények telepítése se történjen. A kialakult természetes gyepterületek fenntartását évi maximum egyszeri kaszálással (nem rendszeres fűnyírással) kell elvégezni.

- beültetési kötelezettséggel jelölt területsáv a D-i és K-i övezethatáron: a meglévő fás növényzet megtartásával tájvédelmi szempontból további tájhonos fa és cserjefajokkal telepíteni szükséges.

Továbbá felhívjuk a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyéről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 8. § (1) és (2) bekezdéseire, amelyek szerint

(1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogot mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogot szintjét.

(2) Zöldtérfog csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogot.

Növénytelepítések során tájhonos fajok telepítését kérjük, az idegenhonos, inváziós fajok telepítése természetvédelmi szempontból kerülendő. A kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható Igazgatóságunk honlapján (<https://www.bfnp.hu/hu/invazios-novenyfajok-1>).

Felhívjuk a figyelmet, hogy az építési helyet érintően fakitermelés, cserjeirtás csak vegetációs- és költési időszakon kívül (szeptember 15. és március 1. közötti időszakban) történhet.

A településrendezési eszközök jelen módosítását a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével, a terv átdolgozásával táj- és természetvédelmi szempontból elfogadásra javasoljuk.”

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály a 30407/8653-2/2025 ált. számú véleményében az alábbiakat adta elő:

„Hajmáskér község fejlesztéssel érintett ingatlanjának szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny. „(1.a) Üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek – külön jogszabály szerint – kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső- és végleges vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei” és (1.b) „Azok karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatóak.”

A rendelkezésre álló nyilvántartás szerint a módosítással érintett Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan a KDTV-88163/12 iktatószámú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületének „B” védőidom felszíni vetületén található. A hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 13.§-a és 5. számú melléklete, továbbá a fent szereplő kijelölő hatósági határozat tartalmazza.

A módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek,

A záródokumentáció tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk.”

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a VESZ/05/233-28/2025. számú véleményében az alábbiakat adta elő:

„Jelen módosítás célja a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A fejlesztéssel érintett ingatlan 12393/2010. ügyiratszámú, 88163/12 iktatószámú határozattal kijelölt „Sóly községi vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkedik el, ami azt jelenti, hogy a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

A módosítások elfogadását víziközmű szempontból javasoljuk. Felhívjuk a figyelmet azonban, hogy a tervezett épületek kialakítása esetén a keletkező szennyvizek, csapadékvizek ártalommentes, környezetveszélyeztetést kizáró módon történő kezeléséről/elhelyezéséről gondoskodni kell.

Kérjük a Vesz-000651-0007/2025 számú válaszukban foglaltak betartását is.

A tervezett módosításokkal szemben – a fentiek figyelembevételével, és betartásával – vízfolyáskezelői, vízrendezési, települési vízgazdálkodási, vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.”

A VEVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály képviselője az egyeztető tárgyaláson a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményével egybehangzóan kérte a zöldfelületek differenciálását. Az a természetvédelmi cél, hogy ne legyen beavatkozás, növénytelepítés sem a telken belüli területfoltokon. Külön kell választani a beültetési kötelezettséggel jelölt telekhatár-menti sávot és a jelenlegi természeti állapotban fenntartandó területrészeket. A védett növények fölé ne kerüljön telepítésre semmilyen növényzet, akár fás szárú vagy cserjesávok sem.

Az egyeztető tárgyaláson a jelenlévők megegyeztek abban, hogy a telek belsejében lévő inkább gyeperes területek maradjanak a természetközeli zöldfelülettel jelölt területek, ahol nem lehet deponálni, földet bolygatni. A kialakult természetes gyepterületek fenntartását évi maximum egyszeri kaszálással (nem rendszeres fűnyírással) kell elvégezni a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon.

Megállapodtak továbbá abban is, hogy a telekhatár menti 10 méter széles területsávra a készülő új településtervvvel összhangban „*telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*” jelölés kerül. Ahol teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani, például 30 m²-enként legalább egy közepes lombkoronájú fa telepítendő.

Előzőek mellett kértem, hogy a tájhonos fajokra vonatkozó előírásból a „lehetőség szerint” szövegrész törlését.

Az egyeztető tárgyaláson az Önkormányzat és a tervezők vállalták, hogy javítják a dokumentációt.

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdésében meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek. A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészeit csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A javított dokumentációt az Önkormányzat 2025. december 18-án megküldte. A 2025. december 17-én megtartott **egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint a dokumentáció átdolgozása, kiegészítése megtörtént.** Megállapítottam, hogy **eltérő vélemény nem maradt.**

Környezeti vizsgálat:

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

2024. augusztus 2-án kelt, VE/05/1389-2/2024. számú levelemben a beruházás léptékére és jellegére, a település belterületének közelségére, valamint a beépítési intenzitás növekedésére figyelemmel szükségesnek tartottam a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését. A környezeti értékelés tartalmát VE/05/233-3/2025. számú véleményemben elfogadtam.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Hajmáskér község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai véleményem **egyetértő**, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen **nem emelek kifogást**.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes**.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint *„A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”*

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

Aláíró: Németh Zsolt
állami főépítész
2026.01.23. 07:56:56



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/233-44/2025. **Tárgy:** Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan
Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella
Telefon: 06-88/579-344
E-TÉR Az.: 20018

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Tárgyalás helye: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(Veszprém, Megyeház tér 1.)

Tárgyalás időpontja: 2025. december 17. (szerda) 10⁰⁰ óra

Elektronikus módon jelen vannak:

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítész szakügyintéző
Ispán Krisztina Sóly község polgármestere
Horváth László VEVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Varga Orsolya településtervező
Szőke Balázs településtervező, zöld infrastruktúra és környezetvédelmi szakág
Flórich-Tóth Ágnes Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal, jegyző

Hajmáskér Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amelynek egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

A módosítás tárgya korábban a Hajmáskér 040/32 hrsz. alatti ingatlan Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetről Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása volt, az ingatlanon tervezett biomassza erőmű megvalósíthatósága érdekében. Időközben a beruházó a biomassza üzem létesítésétől visszalépett. Továbbra is kéri ugyanakkor a 040/32 hrsz. alatti területnek – a kapcsolódó úthálózat egy részével együtt – az országos ökológiai hálózat magterülete alól történő kivonását, amelyhez az Agrárminisztérium a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott 313-15/2025. ügyiratszámú igazolás értelmében hozzájárult.

Előzőekre tekintettel jelen módosítás célja a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek **válaszoltak**:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. Az érintett önkormányzatoktól vélemény nem érkezett.

Horváth László előadja, hogy bár a biomassa erőmű fejlesztése valószínűleg nem fog megvalósulni, de köszönik, hogy a szabályozási tervlapra felkerülnek azok a fokozottan védett és védett növények élőhelyét ábrázoló korlátozó elemek, amiket a településtervező szerepeltetett. Ezek a korábbi terepi felmérés alapján kerültek rögzítésre. Ezekkel egyetértenek. Viszont a HÉSZ-ben szeretnék külön szabályozni ezt a részt. A természetvédelmi törvény alapján nem csak az egyedek, hanem az élőhelyek is védendők. Az a természetvédelmi cél, hogy ne legyen beavatkozás, növénytelepítés sem ezeken a területfoltokon. Valahogy ketté kellene választani a beültetési kötelezettséggel jelölt telekhatár-menti sávot és a jelenlegi természeti állapotban fenntartandó területrészeket. A védett növények fölé ne kerüljön telepítésre semmilyen növényzet, akár fás szárú vagy cserjesávok sem. Nem biztos, hogy biztosíthatóak azok a természeti feltételek amik az egyedek megmaradásához szükségesek. A magterületi pontosítást látják, hogy el lett fogadva, azzal kapcsolatosan nincs kifogásuk. A zöldfelületek kétféle szabályozásában kérnek segítséget.

Varga Orsolya köszöni az észrevételt, ami egyébként összecseng a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága észrevételével. Ők is ugyanezt kérték, hogy legyen elkülönítve az út menti zöldsáv a területen megjelenő foltoktól. Gyakorlatilag nekik is az lenne a kérésük, hogy a telekhatár mentit egy beültetési kötelezettségű területként jelöljük, hogy takarás céljából tudjon megjelenni. A beültetési kötelezettség tulajdonképpen egy hatósági kötelezést jelent, ami helyett javasolnak erre a zöldfelületi sávra egy telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület elhelyezésének az előírását. Ami egyébként összhangba hozható az új településtervben tervezett telken belül zöldfelületként kialakítandó terület, amelynek elég szigorú előírásai vannak. Teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani. 30 m²-enként legalább egy közepes lombkoronájú fa telepítendő... stb. Ez szerintük egy jó szabályozási elem lenne erre a 10 méteres sávra. A telek belsejében lévő inkább gyeves területek maradnának a természetközeli zöldfelülettel jelölt területek. Így csak az utóbbira vonatkoznának, hogy hogyan lehet fákat kivágni és a gyepek kaszálására vonatkozó szabályok. Ott nem lehet deponálni, földet bolygatni. Ezeknek a belső foltoknak a határát kellene fa oszlopokkal lekeríteni az építés során.

Horváth László szerint ez így elfogadható, ugyanakkor megjegyzi, hogy ezen a területen nem nagyon vannak fás szárú egyedek az ortofotó alapján. A fakivágásra vonatkozó előírások inkább a másik területre vonatkoznak.

Varga Orsolya megosztja a területről készült ortofotót, amelyen látszik, hogy a területen valóban nincsenek fás számú növények, így a gyepes területeken valóban nem indokolt a fakivágásra vonatkozó előírás. Így a HÉSZ tervezet 1.§ (6) bekezdés c) pontja törölhető.

Horváth László kéri, hogy a HÉSZ tervezet 1.§ (6) bekezdés b) pontja legyen kiegészítve azzal, hogy a kaszálást a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon kell elvégezni. Tekintettel arra, hogy a területen nincs rajta a védett jogi jelleg, így nem kell természetvédelmi engedély a kaszáláshoz, viszont nem lenne jó, ha például virágzás közben lenne lekaszálva.

Szlobodáné Bártfai Gabriella egyetért az elhangzottakkal, emellett jelzi, hogy egyébként a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága is előírta, hogy a kialakult természetes gyepterületek fenntartását évi maximum egyszeri kaszálással (nem rendszeres fűnyírással) kell elvégezni.

Varga Orsolya kérdezi, hogy a természetvédelmi kezelővel történő egyeztetésnek mi lenne a formája, mit jelent.

Horváth László előadja, hogy annyit jelent, hogy mielőtt megkezdik a kaszálást egyeztessenek az őrszolgálattal, hogy ne legyen véletlen károkozás belőle.

Varga Orsolya vállalja, hogy kiegészíti az érintett pontot azzal, hogy a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon évi maximum egy kaszálással.

A területsáv vonatkozásában a **jelenlévők elfogadják** a tervezőnek a javaslatát, amely szerint a településterv tervezett „telken belül zöldfelületként kialakítandó terület” legyen.

Szlobodáné Bártfai Gabriella kéri, hogy a „lehetőség szerint” szövegrészt kéri törölni a tájhosos fajokra vonatkozó előírásból.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága** 313-25/2025. számú véleményében a VEVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményével egybehangzóan kéri a zöldfelületek differenciálását. Az alábbiakat adja elő:

„A módosítás célja korábban a Hajmáskér 040/32 hrsz. alatti ingatlan Gksz.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása volt, az ingatlanon tervezett biomassza erőmű megvalósíthatósága érdekében. Időközben a beruházó a biomassza üzem létesítésétől visszalépett. Továbbra is kéri ugyanakkora 040/32 hrsz. alatti területnek – a kapcsolódó úthálózat egy részével együtt – az országos ökológiai hálózat magterülete alól történő kivonását, amelyet az Agrárminisztérium elfogadott. Erről a 2025. április 17-én kelt 313-15/2025 ügyiratszámú levelünkben az Önkormányzatot tájékoztattuk.

A záró véleményezési dokumentációban található szabályozási tervlap kivágaton (BSZAA-4-M) természetközeli területként megtartandó területként jelölt területrészeket a következőképpen kérjük differenciálni:

Az övezet közepén és az É-i területrészen jelzett három, jól elkülönülő gyepes képet mutató természetközeli területként megtartandó területeket, illetve a D-i és K-i övezethatáron jelzett 10 m-es területsávot kérjük eltérő módon jelölni és megnevezni (javaslatunk szerint három különálló folt természetközeli területként megtartandó terület, az övezethatárokon levő 10 m-es sáv beültetési kötelezettség), illetve a HÉSZ szöveges részében is eltérő előírásokat rögzíteni.

A Helyi Építési Szabályzat tervezetében a fentiekben leírt két eltérő jellegű területrész előírásait az alábbiak szerint kérjük módosítani:

- természetközeli területként megtartandó területek: a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának érdekében továbbra is gyepként kell fenntartani. Ezekben a területrészekben még tájhosos fás szárú növények telepítése se történjen. A kialakult természetes gyepterületek fenntartását évi maximum egyszeri kaszálással (nem rendszeres fűnyírással) kell elvégezni.

- beültetési kötelezettséggel jelölt területsáv a D-i és K-i övezethatáron: a meglévő fás növényzet megtartásával tájvédelmi szempontból további tájhozónos fa és cserjefajokkal telepíteni szükséges.

Továbbá felhívjuk a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 8. § (1) és (2) bekezdéseire, amelyek szerint

(1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogot mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogot szintjét.

(2) Zöldtérfogot csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatót.

Növénytelepítések során tájhozónos fajok telepítését kérjük, az idegenhonos, inváziós fajok telepítése természetvédelmi szempontból kerülendő. A kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható Igazgatóságunk honlapján (<https://www.bfnp.hu/hu/invazios-novenyfajok-1>).

Felhívjuk a figyelmet, hogy az építési helyet érintően fakitermelés, cserjeirtás csak vegetációs- és költési időszakon kívül (szeptember 15. és március 1. közötti időszakban) történhet.

A településrendezési eszközök jelen módosítását a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével, a terv átdolgozásával táj- és természetvédelmi szempontból elfogadásra javasoljuk.”

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály 30407/8653-2/2025 ált. számú véleményében az alábbiakat adja elő:

„Hajmáskér község fejlesztéssel érintett ingatlanjának szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny. „(1.a) Üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek – külön jogszabály szerint – kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső- és végleges vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei” és (1.b) „Azok karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.”

A rendelkezésre álló nyilvántartás szerint a módosítással érintett Hajmáskér 040/32 hrsz-ú ingatlan a KDTV-88163/12 iktatószámú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületének „B” védőidom felszíni vetületén található. A hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 13.§-a és 5. számú melléklete, továbbá a fent szereplő kijelölt hatósági határozat tartalmazza.

A módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek,

A záródokumentáció tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk.”

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság VESZ/05/233-28/2025. számú véleményében az alábbiakat adja elő:

„Jelen módosítás célja a Hajmáskér 040/32 hrsz.-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások

megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A fejlesztéssel érintett ingatlan 12393/2010. ügyiratszámú, 88163/12 iktatószámú határozattal kijelölt „Sóly községi vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkedik el, ami azt jelenti, hogy **a terület hasznosítása során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet** (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), **korlátozásait**, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

A módosítások elfogadását víziközmű szempontból javasoljuk. Felhívjuk a figyelmet azonban, hogy a tervezett épületek kialakítása esetén a keletkező szennyvizek, csapadékvizek ártalommentes, környezetveszélyeztetést kizáró módon történő kezeléséről/elhelyezéséről gondoskodni kell.

Kérjük a Vesz-000651-0007/2025 számú válaszukban foglaltak betartását is.

A tervezett módosításokkal szemben – a fentiek figyelembevételével, és betartásával – vízfolyáskezelői, vízrendezési, települési vízgazdálkodási, vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.”

Szlobodáné Bártfai Gabriella kéri, hogy a javított és kiegészített dokumentációt 20 napon belül – ez további 20 nappal meghosszabbítható – küldjék meg az Állami Főépítészeti Iroda részére.

Az államigazgatási szervek írásban beérkezett véleményeinek másolatát, valamint a jelen jegyzőkönyvet az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküldi az önkormányzat részére.

A vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, aki a tárgyaláson nem jelent meg, és nyilatkozatot sem tett, hozzájáruló véleményezőnek kell tekinteni.

Ezek után ellenvélemény, kifogás nem merült fel, ezért a főépítészeti szakügyintéző lezárja az egyeztető tárgyalást.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítészeti szakügyintéző

.....

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

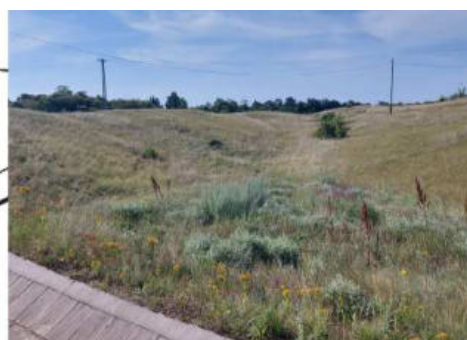
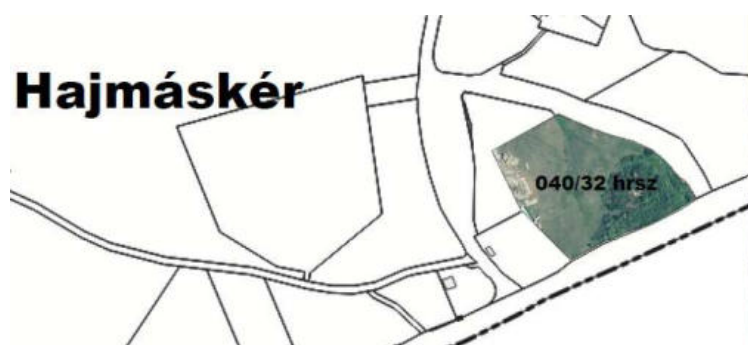
főépítészeti szakügyintéző

.....

**HAJMÁSKÉR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
HAJMÁSKÉR 040/32 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN**

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással készített
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELFOGADÁSRA

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS**



A záró véleményezési anyag tartalmához képest történt kiegészítések, javítások kék színnel kerültek kiemelésre.
A 2025. december 17-én megtartott egyeztető tárgyalás eredményeként történt változtatások lila színnel kerültek kiemelésre.

2026. január 25.

MEGREDELŐ: **HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos u. 31.

Polgármester: KÖBLI MIKLÓS

TERVEZŐK:

Településtervező: VARGA ORSOLYA
okl. településmérnök,
TT 19 – 0466



Táj- és természetvédelem: MESZESÁN PÉTER
okl. tájépítész mérnök
Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 01-5340



Környezeti értékelés,
táj- és természetvédelem: SZÓKE BALÁZS
okl. tájépítész mérnök, okl. környezetvédelmi szakmérnök
Tájvédelmi szakértő (SZTjV): SZ-010/2021.
Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 13-1867



Környezeti értékelés,
környezetvédelem: BARNA SÁNDOR
(ENVIRO-EXPERT KÖRNYEZETVÉDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.)
környezetvédelmi szakértő, SZKV-1.1. - Hulladékgazdálkodási szakértő, SZKV-
1.2. - Levegőtisztaság-védelem szakértő, SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg
védelem szakértő, SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő



Élővilág védelem: GERGELY ATTILA
okl. biológus, élővilágvédelmi szakértő (SZTV): Sz-00362013.



Energia közművek: SZURMAI ZOLTÁN
Okl. villamosmérnök, vezető tervező
V, EN-VI, EN-ME 19-0065/2027
TE 19-0065/2027 (Településtervezési energia-közmű szakterület vezető
tervező)
TH 19-0065/2027 (Településtervezési hírközlési szakterület vezető tervező)



KÖZLEKEDÉS: MÁTHÉ ZSOLT
okl. építőmérnök
Tkö 19-01118



A MUNKA CÉLJA – AZ ELJÁRÁS ISMERTETÉSE:

Hajmáskér község önkormányzata a 2010. decemberében elfogadott, többször módosított településrendezési eszközeinek módosítása mellett döntött.

A Tervezési terület a 040/23; 040/30 - /35 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló tömb, azonban változás csak a 040/32 hrsz-ú ingatlant érinti.

A 040/32 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2024-ben azzal kereste meg Hajmáskér község önkormányzatát, hogy a tulajdonában lévő ingatlanon **biomassza erőművet kíván létrehozni, és ennek érdekében kéri a hatályos helyi építési szabályzat övezeti paraméterei közül az épületmagasság értékének növelését, valamint a rendezési terv módosítása során a telek ökológiai hálózat magterületéből való törlésének kezdeményezését.**

A képviselő-testület a kérelmet az 50/2024.(VI.26.) számú döntésével befogadta.

Az eljárás típusa:	419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás.
Egyeztető felület:	E-TÉR (azonosító: 20018)
Az eljárás kezdete:	2024.
Önkormányzati főépítész:	Borsik Beáta Tünde okl. építészmérnök

Tervezés során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos III. fejezetének előírásait, valamint az OTÉK 121. § (1) alapján az OTÉK II. fejezetét és az 1. mellékletének 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerinti előírásokat, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

[Az eljárás szakaszai – tervtörténet:](#)

Az egyeztetés során a véleményezési szakaszban a partnerek megadták véleményüket, a lakossági fórum megtartására 2025. január 22-én került sor. A képviselő-testület a véleményezési szakaszt a 11/2025.(II.26.) számú képviselő-testületi határozatával zárta le, és 2025. májusában kezdeményezte a záró szakasz lefolytatását. Az eljárás során az ökológiai hálózat elemeinek módosítására is sor került, és a véleményezési szakaszban ismerhetett lehatárolás tekintetében az Agrárminisztérium megadta hozzájárulását, melyről az önkormányzatot a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 313-4/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatta.

A véleményezési szakaszt lezáró döntés alapján azonban a szükségessé vált az ökológiai hálózat pótlására kijelölt terület módosítása, melyet a 2025. április 17-én a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott 313-15/2025. ügyiratszámú igazolás értelmében az Agrárminisztérium ismételtén elfogadott.

A záró szakaszban az államigazgatási szervekkel, érintett önkormányzatokkal történő egyeztető tárgyalásra 2025. július 2-án került sor. Az egyeztető tárgyaláson ismertetésre került a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztályának VE/62/00561-2/2025. ügyiratszámú levelében

megfogalmazott hiányok pótlására átdogozott záró véleményezési dokumentáció, és a Magyar Közút Zrt. MK-30887/3/2025. ügyiratszámú nyilatkozata, melyben az átdogozott véleményezési dokumentáció tartalmához hozzájárul.

A záró szakaszban megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a rendelet tervezet kiegészítése vált szükségessé, azonban 2025. 09. 11-én az önkormányzat kérelmezte az eljárás függőben tartását.

Ezt követően 2025. 09. 22-én kelt levelében a beruházó arról nyilatkozott Hajmáskér Község Önkormányzatának, hogy **nem kívánja megvalósítani az érintett ingatlanra tervezett erőművet, ezért a kérelmének övezet változtatásra, valamint az épület magasságának emelésére vonatkozó részét visszavonja. Fenn kívánja tartani azonban az országos ökológiai hálózat magterületének módosítására vonatkozó kérelmét.**

Hajmáskér Község Önkormányzata a nyilatkozatban foglaltakat a 53/2025.(X.29.) számú képviselő-testületi döntése értelmében elfogadta, és kérte a záró véleményezési dokumentáció átdolgozását, és megküldését az illetékes Állami Főépítészeti Iroda felé.

A záró véleményezésre megküldött dokumentáció a döntés alapján **átdolgozásra került** az alábbiak szerint:

- Töröltük az erőmű beruházására vonatkozó részeket, ugyanakkor meghagytuk az ökológiai hálózat módosítására, valamint a telken belül fellelt természeti értékekre vonatkozó korlátozó előírások tervezetét.
- Törlésre került a településszerkezeti terv és annak leírása, mivel a módosítás jelenleg már nem eredményez területfelhasználási egység változást.
- A korábban az alátámasztó javaslat mellékleteként szereplő környezeti értékelés és tájba illesztési dokumentáció, valamint a telepítési tanulmányterv nem került átdolgozásra, mivel ezek elsősorban a korábban tervezett erőmű funkció, valamint a megemelt építménymagasság környezeti, táji hatásait hivatottak bemutatni. Mivel a tervezési program ezen elemei már nem része a módosításnak, ezért átdolgozásuk okafogyottá vált.
- Mellékeljük a záró szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat, döntéseket.

A korábban a záró véleményezési szakaszban készített dokumentációhoz képest történt változásokat az anyagban kék színnel emeltük ki.

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítás célja

A Hajmás-Invest 2021 Kft. által kezdeményezett, és Hajmáskér község önkormányzata által támogatott fejlesztési cél a Hajmáskér 040/32 hrsz-ú ingatlan területéről az ökológiai hálózat magterületének törlése, valamint ezzel párhuzamosan az eljárás során feltárt értékes élőhelyek, valamint a vízbázis védelme érdekében leegyeztetett védelmi és korlátozó előírások megfogalmazása, továbbá az eljárás során tisztázódott, a terület feltárására vonatkozó körülmények rögzítése.

A módosítás során a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik, a településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírás nem változik.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT:

Hajmáskér településrendezési eszközeinek jelenlegi módosítása csupán a 040/32 hrsz-ú ingatlan 2,2 hektáros, közlekedési infrastruktúrával behálózott, gazdasági tevékenységgel intenzívebben hasznosított területrészén történik, ezért a tervezett módosítás a terület hosszú távú tájváltási folyamataiba illeszkedik, illetve lokálisnak tekinthető. Ebből kifolyólag a térségre jellemző tájszerkezeti, tájhasználati adottságok alapvetően nem változnak meg.

A tájrendezési javaslat ezért csak az alábbi 3 fő területtel kapcsolatban fogalmazható meg:

1. Ökológiai hálózat övezeteinek módosítása
2. A terület természetvédelmi szempontból értékes élőhelyeinek védelme
3. Tájképi- és tájbaillesztési javaslatok.

Ökológiai hálózat övezeteinek módosítására tett javaslatok:

A tervezett módosítás megvalósulását alapvetően akadályozza, hogy a terület az ökológiai hálózat magterület övezetével érintett. A beruházó ennek érdekében felvette a kapcsolatot a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal, hogy a magterület megszüntetését kezdeményezze. Az Igazgatóság a beruházóval és a településtervezőkkel több alkalommal is egyeztetett Hajmáskér közigazgatási területén belül az ökológiai hálózat övezeteinek átalakításáról, a megszüntetni tervezett magterületi övezet létjogosultságáról és a kompenzációként máshol kijelölendő területekről.

Az egyeztetések eredményeként a Nemzeti Park munkatársai felmérték a módosítással érintett területet és megvizsgálták a településtervezők által kompenzációra javasolt területeket és azt kiegészítve eljuttatták az ökológiai hálózat övezeteinek módosítására vonatkozó végleges lehatárolásokat, amelyeket az alábbiakban foglalunk össze.

A módosítás eredményeként Hajmáskér település közigazgatási területén az ökológiai hálózat övezeteinek területe összességében növekszik az alábbiak szerint:

Típus	Hatályos állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)	Eltérés (ha)
Magterület	2915,61	2917,56	+ 1,95
Ökológiai folyosó	0,00	0	0
Pufferterület	410,61	411,28	+ 0,67

Az egyes módosuló területekről az alábbi rövid összefoglalót tudjuk rendelkezésre bocsátani. A képkivágatokon zöld színnel a hatályos terv magterület övezete, zöld négyzetráccsal a tervezett új

magterület övezete, sárga színnel a hatályos terv pufferterület övezete, sárga négyzetrácsal a tervezett új pufferterület övezete látható:

1. A módosítással érintett 040/32 hrsz és környezetén a magterület övezetének megszüntetése

A 040/32 hrsz-ú ingatlan környezetét is megvizsgálva az ökológiai hálózat magterületéből – az övezet folytonosságát is figyelembe véve - kivonásra kerülnek a már beépített, zavart, ökológiai szempontból értékelhetetlenné vált területek, így különösen a 040/23 hrsz-en lévő telephely, a 065/64 és /62 hrsz-en lévő benzinkút által igénybe vett területek, valamint a 048/1 hrsz-nek a 8-as út által igénybe vett része.



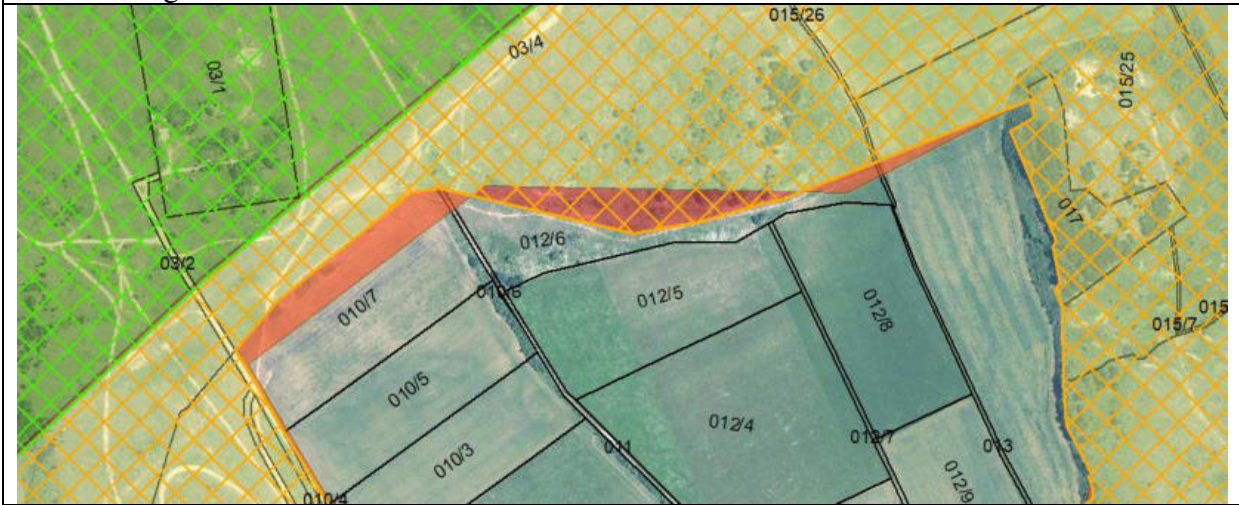
2. A magterület övezetének pótlása az ösküi út mentén

A megszűnő magterület elsődleges pótlási helyszíne az ösküi út két oldalán a 034/4 hrsz menti sávjának, valamint a 025 hrsz gyepterületeinek magterületbe vonása, ahol a Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatai szerinti értékes növényállomány indokolja a kijelölést.



3. A pufferterület övezetének pótlása a volt szovjet laktanya környezetében

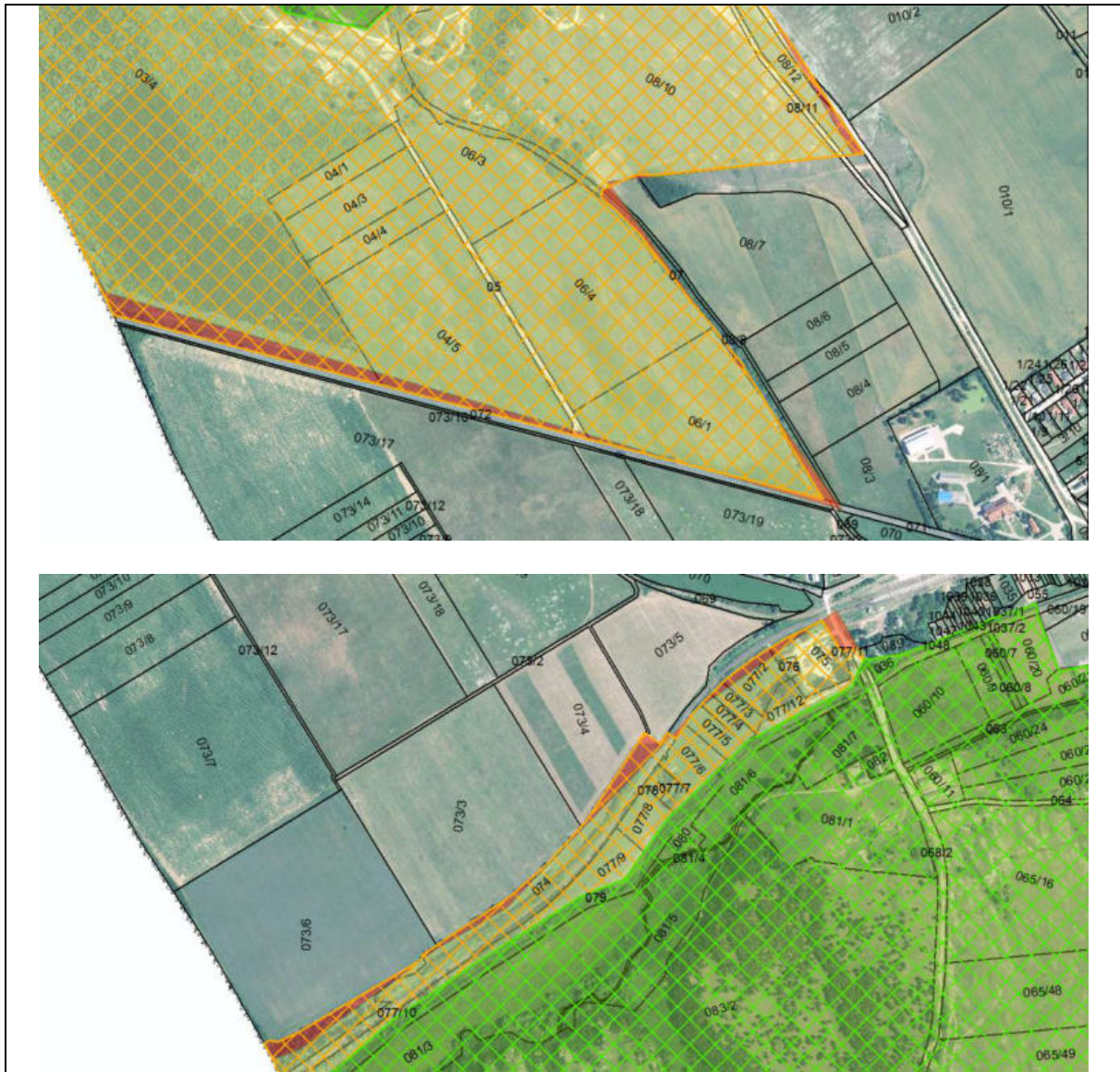
Az érintett 010/7, 03/4, 012/6 és 015/25 hrsz-ú ingatlanokon a puffertérület jelentősebb átalakítására kerül sor a tényleges területhasználatnak megfelelően – az övezet folytonosságát is figyelembe véve: az értéktelen, beszántott területeken a puffertérület megszüntetése, a művelés alatt nem álló, értékes gyepállománnyal rendelkező területek puffertérületbe vonása történik meg.



4. A magterület övezetének pótlása a Veszprémi-séd mentén

Számos egyéb helyszínen a magterület és puffertérület övezetének a telekhatárokhoz való igazítása történik meg, amelyek hatása elenyésző, technikai jellegű.





A Balaton-felvidéki Nemzeti Park 2025. április 17-én kiadott, 313-15/2025 ügyiratszámú levelében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az Agrárminisztérium az Ökológiai hálózat módosítására tett javaslatot elfogadta, és kéri a településrendezési eszközök módosítása során már ezt az állapotot rögzíteni.

A terület természetvédelmi szempontból értékes élőhelyeinek védelmére tett javaslatok:

Ahogy az a vizsgálati munkarészben kifejtésre került, a településrendezési eszközök jelen módosítását környezeti értékelés kíséri, amelynek keretében élővilágvédelmi szakértő által készített botanikai felmérés készült a területről, amit a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság is saját terepi felméréssel erősített meg.

Ennek eredményeként – és a magterület övezetből való kivonás feltételeként – lehatárolásra kerültek azok a területek, ahol a kiemelten értékes, védett növényfajok legnagyobb számban fordulnak elő. Ezen területek megzavarása kifejezetten tiltott, ezért a Szabályozási tervben javasolt ezeket a területeket a „Telek természetközeli fenntartandó része” önálló szabályozási elemmel ellátni, amely területen belül a felszín bolygatása, a természetes növényállomány zavarása tilos, a jelenleg természetes

formában megtalálható élőhelyek fenntartandók. A jelenleg a területen található idegen elemek gondos és kíméletes módon történő eltávolítását meg kell tenni.

Az ingatlanon közepén és nyugati felén felmért élőhelyek mellett még javasolt az ingatlan déli és keleti ingatlanhatára mentén található erdőtagból egy 10 méter széles sávot is ezen szabályozási elemmel védeni, amely terület ugyan a felmérések alapján természetvédelmi szempontból kevésbé értékesek, viszont környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból kiemelten fontos és megőrzendő eleme az ingatlannak.



1. ábra: „A telek természetközeli részét fenntartandó részét” önálló szabályozási elemmel ellátni javasolt területek lehatárolása (zöld kitöltés)

Tájképi- és tájbaillesztési javaslatok:

- Javasolt a tervezett építményeken a természetközeli színek (halvány, telítetlen árnyalatú zöld, barna, szürke, föld színek) alkalmazása, mely előírásokat a településképvédelméről szóló rendelet előírásaiban lehet érvényesíteni.
- A tereprendezés során esetlegesen kialakítandó részüket talajtakaró cserjékkel javasolt beültetni.
- A megfelelő takarás biztosítása érdekében 2-5 méteres cserjék és 10-25 méter magasra megnövő fák telepítése ajánlott.

A KIALAKÍTHATÓ BURKOLT FELÜLET MINIMALIZÁLÁSÁRA TETT JAVASLAT:

A 040/32 hrsz-ú ingatlan nagysága:	22 007 m ²		
A kijelölt építési hely nagysága:	9677 m ²	Az építési hely aránya a telek területéhez képest:	43,9 %
		Az övezetben tervezett beépítés maximális mértéke:	40 %
Természetközeli rész megőrzendő terület nagysága:	8175 m ²	Természetközeli rész megőrzendő terület aránya a telek területéhez képest:	37,1 %

A kijelölt építési helyen és természetközeli ként megtartandó területen kívül fennmaradó terület nagysága:	4155 m ²	A kijelölt építési helyen és természetközeli ként megtartandó területen kívül fennmaradó terület aránya a telek területéhez képest:	18,8 %
--	---------------------	---	--------

javaslat:

A kijelölt építési helyen és természetközeli ként megtartandó területen kívül fennmaradó terület:

- legalább az egyharmadát biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani > a telek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- legfeljebb a kétharmadát lehet burkolattal ellátni.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezési terület megközelítése a települést délen elkerülő 8 számú Székesfehérvár – Rábafüzes-i I. rendű főútról, a Hajmáskéri külön szintű csomóponton keresztül lehetséges. A területet a 8 sz. főút, a 8215 sz. Sóly-Hajmáskér ök. út és a 80626 számú, 8. sz. főút Sóly-Hajmáskér csomópont összekötő ág fogja közre.

Útkategóriák:

8 sz. főút külterületen:	K.III.B
8215 sz. összekötőút külterületen:	K.V.B
80656 sz. csomóponti ág:	K.V.B, vt=60 km/h
Tervezett csatlakozó, üzemi területet feltáró út:	K.VI.C, vt=30 km/h

A tervezéssel érintett ingatlan tervezett feltárása a 80656 sz. út 0+475 km szelvényének környezetében történik.

A kialakuló csomóponti távolságok:

7216 sz. Litér-Sóly ök. út felé 475 m.

8215 sz. Sóly-Hajmáskér ök. út felé: 180 m.

A tervezett új útcsatlakozásban a csomóponti távolságok és a csomóponti rálátás miatt csak jobbra kisíves mozgások engedhetők.

Az útcsatlakozás részletes tervezése során a sajátforgalmi sávon történő kanyarodást biztosítani szükséges.

Portát, járműellenőrző pontot úgy kell elhelyezni, hogy a megálló mértékadó járműből 2 db saját telken elférjen.

Mértékadó járművek: személygépkocsi, nyerges szerelvény

Ismert és becsült forgalmak:

8215 sz. út: 1400 j/nap, nehézforgalom 79 j/nap

80626 sz. út: forgalma nem ismert, de 1400 j/nap-nál feltételezhetően nem nagyobb

040/32 hrsz-ú ingatlanra tervezett erőmű becsült forgalma:

- szgk: 60 j/nap
- nyerges szerelvény: 10-20 j/nap
(éves biomassza igény: 8000 t, 40t/szerelvényel számolva: 200 j/év, max. 10-20 j/nap)

A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:

A településrendezési eszközök módosítása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában az e tervek fölött álló országos és megyei területrendezési tervek vonatkozó megállapításaira. [Azonban mivel sem területfelhasználási kategória, sem övezet változás nem történik, a vonatkozó jogszabályokkal való összhang igazolása okafogyottá vált.](#)

A SZABÁLYOZÁS JAVASOLT KONCEPCIÓJA:

A megalapozó vizsgálat készítése során feltárt korlátozó és a tervezést befolyásoló körülmények figyelembevételével kerül sor a szabályozási terv módosítására. A tervezést befolyásoló vagy korlátozó tényezők, és a szabályozási terv módosítására tett javaslatok az alábbiak:

1. A terület Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: VmTrT) övezeti tervlapjainak lehatárolása alapján az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik, melyre a MaTrT 25. §-ban megfogalmazott előírások érvényesek.

Az ökológiai hálózat elemeinek módosítására a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága javaslatot tett (pontos téradatok formájában), mely a települést érintő ökológiai hálózat magterületének és pufferterületének módosítását tartalmazta. Az ökológiai hálózat magterülete a módosítás értelmében a település területén összességében **1,95 ha-ral**, a pufferterület nagysága **0,67 ha-ral** nő.

[A Balaton-felvidéki Nemzeti Park 2025. április 17-én kiadott, 313-15/2025 ügyiratszámú levelében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az Agrárminisztérium az Ökológiai hálózat módosítására tett javaslatot elfogadta, és kéri a településrendezési eszközök módosítása során már ezt az állapotot rögzíteni.](#)

2. A tervezési terület vizsgálata során megállapításra került, hogy mivel az ingatlan jelenleg alulhasznosított, kaszált terület, ezért számos értékes növény élőhelyéül szolgál. Az értékes növénykultúra védelme érdekében a vegetáció 2024. tavaszán felmérésre került, valamint a tervezés során felvettük a kapcsolatot a területen illetékes Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával. Az Igazgatóság 2024. december 3-án pontos téradat formájában megjelölte az értékes növényállomány fenntartása érdekében természetes állapotában megtartandó

területeket. A szabályozási tervlapon javasolt ezen területek megjelölése, és annak előírása, hogy a természetközeli állapotok fenntartása szükséges.

3. A terület frekventált elhelyezkedése, és domborzati adottságai miatt javasolt a **telekhatár** déli, valamint keleti felén növény takarás biztosítása.
4. A környezeti elemek védelme (pl.: felszín alatti vizek), valamint a települési környezet fenntarthatóságára való tekintettel a környezeti értékelés számos javaslatot megfogalmaz, melyekre a beruházás későbbi szakaszai során tekintettel kell lenni. Tekintettel arra, hogy a megvalósítani kívánt beruházás a Solyi ivóvízbázis védőterületén helyezkedik el, a vízbázis védelme érdekében a Hész előírásaiban rögzíteni kell a parkolók és a belső úthálózatról származó csapadékvíz előtisztításának kötelezettségét, valamint azt is, hogy az épületek padlózatának kialakítása során annak vízzárásáról gondoskodni kell.
5. Mivel a tervezés során felmerült, hogy a 040/32 hrsz-ú ingatlan kapubehajtóját - mint útsatlakozást - biztosító és a 040/33 hrsz-ú ingatlant is érintő, a hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal okafogyottá vált, a szabályozási tervről törlésre kerül.

A módosítási eljárás záró szakaszában 2025. július 2-án, megtartott egyeztető tárgyaláson a szabályozási terv további szigorítását, az ezt követően 2025. december 17-én megtartott egyeztető tárgyaláson pedig a szabályozási eszközök pontosítását kérték a résztvevő államigazgatási szervek. Ez alapján az alábbi módon változik a szabályozás koncepciója:

6. Építési hely kerül kijelölésre, legalább 5 m távolságra a védett gyepterületektől.
7. A minimálisan kialakítandó zöldfelület nagyságának növelése 30%-ról 40 %-ra.
8. Zöldfelület kialakítása során több fajtából álló, tájhozonyos növényeket kell telepíteni.
9. Gyepfelületét évente egyszeri kaszálással kell fenntartani a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon,
10. A védett gyepterületeken a *deponálás, föld bolygatása tilos*, valamint a védendő területeket az építési tevékenység ideje alatt akác oszlopokkal és műanyag hálóval el kell *keríteni* és a későbbi hasznosítás során *gyepterületként kell fenntartani*.
11. Az Állami Főépítészeti Iroda kérése az is, hogy a tervezett útvonalak a szabályozási terven szerepeljenek, és csak ezeken lehessen szilárd burkolatot elhelyezni. A telepítési tanulmányterv és a településrendezési eszközök kidolgozása során készült tervek azonban nem az építési engedélyezési terv léptékében készülnek, nem alkalmasak arra, hogy pontosan kijelöljék a közlekedési hálózat területét. Az Állami Főépítészeti Iroda azon törekvése, hogy a fennmaradó területen minél kevesebb burkolt felület jelenjen meg azonban támogatható, ezért javasolt azt is szabályozni, hogy: *A kijelölt építési helyen és természetközeli ként megtartandó területen kívül fennmaradó terület legalább felét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.*
12. A telek déli és dél-keleti határa mentén kijelölt, 10 m széles zöldfelület a Telek zöldfelületként kialakítandó területeként kerül lehatárolásra. Itt a Fákát kivágni csak *vegetációs időszakon kívül* lehet.
13. A módosítás során az érintett 040/32 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó területfelhasználási egység és a főbb építési paraméterek nem változnak meg, ugyanakkor az építés feltételeit meghatározó részletszabályok jelentősen kibővülnek. Ezek a szabályok a Gksz-1 jelű gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt egyéb ingatlanokra nem lesznek érvényesek. Javasolt ezért a módosítással érintett ingatlan önálló, Gksz-3 jelű építési övezetbe sorolása.

HAJMÁSKÉR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
SZABÁLYOZÁSI TERV
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



M 1 : 2 000
BSZA-4

- JELMAGYARÁZAT**
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
- belterület határa
 - tervezett szabályozási vonal
 - övezet határa
 - műemléki környezet határa
 - régészeti terület határa
 - Beültetési kötelezettségű terület
 - védőterület határa
 - gyalogos út

- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- szabályozási szélesség
 - kötelező fásítás

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**
- Szennyvíz áttemelő
 - Tervezési terület határa

- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- építési hely
 - természetközeli területként megtartandó ter.
 - telken belül zöldfelületként kialakítandó ter.

- IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- javasolt telekhatár
 - megszüntető jel

ÖVEZET JELE

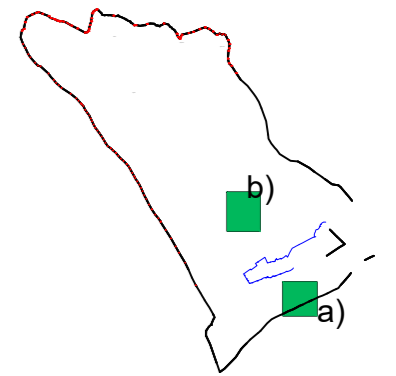
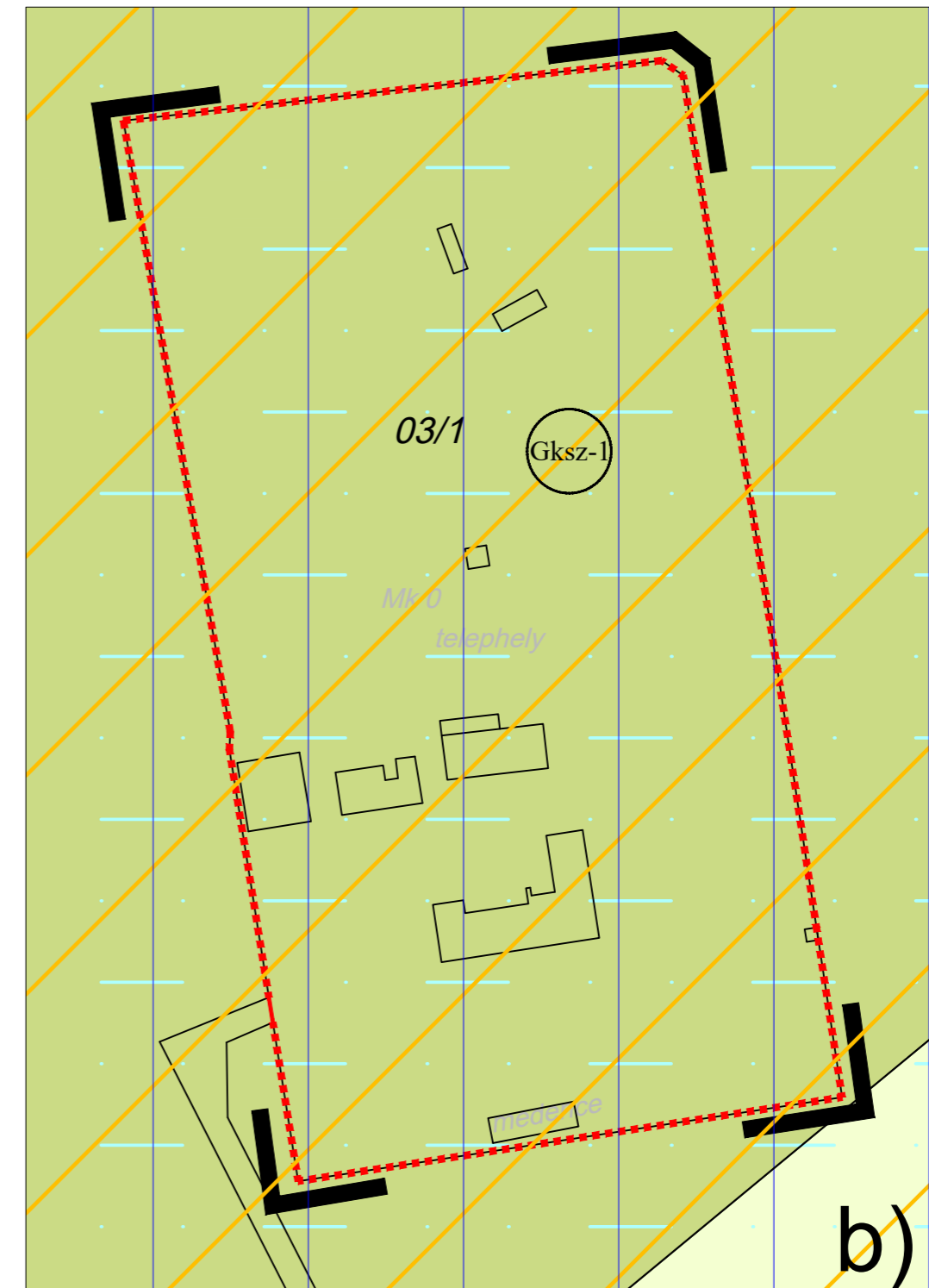
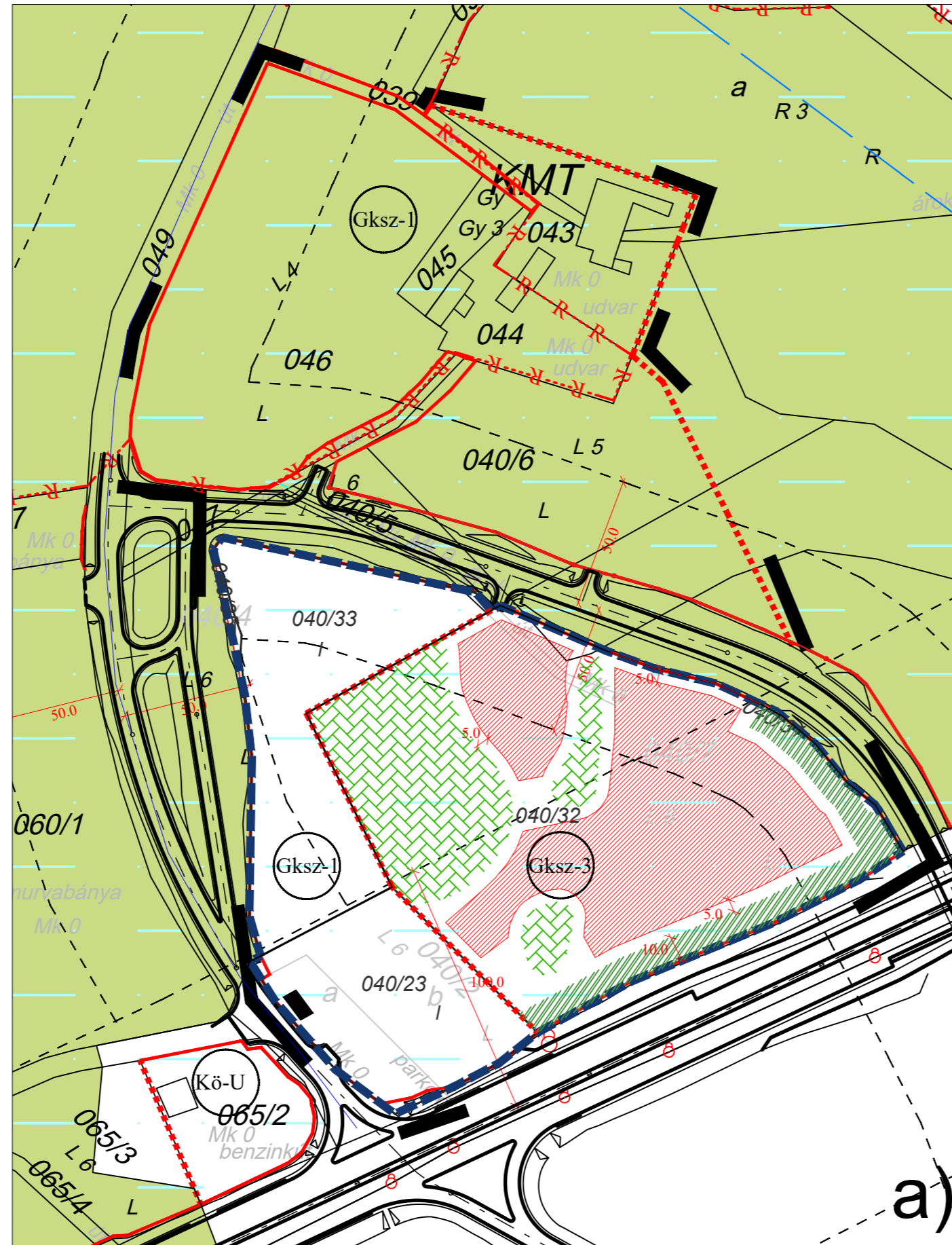
- Lakóterület
- falusias (Lf)
 - kisvárosias (Lk)
- Vegyes terület
- településközponti (Vt)
- Gazdasági terület
- kereskedelmi, szolgáltató (Gk)
 - ipari (Gp)
- Különleges terület
- temető (Kt)
 - sport (Ks)
 - honvédelmi (Kv)
 - mezőgazdasági üzemi (Kz)
 - garázs terület (Kb)
- Erdőterület
- védelmi erdő (Ev)
 - egészségügyi, turisztikai erdő (Ee)
 - gazdasági erdő (Eg)
 - honvédelmi erdő (Eh)
- Zöldterület
- Beépítésre nem szánt különleges terület
 - honvédelmi terület (Kv)
 - Vizgádkodási terület (V)
- Mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági (M)
 - korlátozott használatú (Mk)
 - általános mezőgazdasági (M)
- kereskedelmi terület (Gk)

beépítésre szánt terület határa
külterületen

- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Országos ökológiai hálózat pufferterülete
- nyílt karszterület
- Megyei terv tájképvédelmi övezete

VÍZ-ÉS TALAJVÉDELEM
felszíni alatti vízvédelmi ter. hat
vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete
vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezete

MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN



A 14/2010.(XII.2.) rendelettel
elfogadott terv módosítását
készítette (2024-2025.):

Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
Megbízó:	Hajmáskér Község Önkormányzata	2025. december 17.
Munka:	Hajmáskér Településrendezési eszközeinek módosítása	M 1 : 2 000
Eljárás:	419/2021(VII.15.) korm. r. szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásra - ZV átdolgozás egyeztető tárgyalás alapján	BSZA-4 - M
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS	
Településtervező:	VARGA ORSOLYA okl. településmérnök TT 19-0466	Táj- és természetvédelem:
Körny. értékelés	BARNA SÁNDOR környezetvédelmi szakértő SZKV-1.1, SZKV-1.2, SZKV-1.3, SZKV-1.4.	MESZESÁN PÉTER okl. tájépítésmérnök TK 01-5340
Körny. értékelés	SZURMAI ZOLTÁN okl. villamosmérnök V. EN-VE EN-VE 19-0065/2027, TE 19-0065/2027	Körny. értékelés
Közlekedés tervezés:	MÁTHÉ ZSOLT okl. építőmérnök Tko 19-01118	Körny. és természetvédelem:
Egészségügyi, turisztikai erdő	SZURMAI ZOLTÁN okl. villamosmérnök V. EN-VE EN-VE 19-0065/2027, TE 19-0065/2027	SZŐKE BALÁZS okl. tájépítésmérnök TK 13-1667, SZTJV: SZ-010/2021.
Élővilág védelem	GERGELY ATTILA okl. biológus SZTV: Sz-00362013	

A 14/2010.(XII.2.) rendelettel
elfogadott tervet készítette:

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."		
Megbízó:	Hajmáskér község Önkormányzata	BSZA-4 M:1:2 000
Munka megnevezése:	Hajmáskér településrendezési terve	2010. december 1.
Tájékoztató, környezetvédelmi, munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS 14/2010. (XII.02.) sz. rendelettel elfogadva	
Tervező:	Planteus Kft. 8273 Monoszló, Fő út 23. tel.: 06-87-469-209; E-mail: planteus@planteus.hu	
Tájékoztató, környezetvédelmi, munkarész:	Felölts tervező:	Település tervező:
Jaczenkó Judit TT, TK1 01-5156 Okl. tájépítésmérnök	Németh Ferenc okl. építésmérnök TT-1 19-0221	Varga Orsolya településmérnök tervező gyakornok
Tájékoztató, környezetvédelmi, munkarész:	Gáz-közmű:	Villamos-közmű:
Sigmond Katalin Okl. tájépítésmérnök	Petrika László BSZFG19-0002 okl. gépészmérnök	Szurmai Zoltán H-2, T2g-2/19-0065 okl. villamosmérnök
Fehér Andrea gyakornok munkatárs		Közlekedéstervezés: Sturcz Mihály TR-k-T19-0117 okl. építőmérnök