



TER·T·REND

H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

BEZI KÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A 140 HRSZ-Ú TELKEN TERVEZETT LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSA KAPCSÁN

MUNKASZÁM: TT/10560-M1/26



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

E-TÉR azonosító:35340

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint

2026. JÚNIUS

BEZI KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
A 140 HRSZ-Ú TELKEN TERVEZETT LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSA KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Önkormányzat részéről: Nagy Eszter 08-0746
települési főépítész

Településrendezés: TÉR-T-REND Kft.

Cseri Gabriella
okl. településmérnök, okl. terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítésmérnök

Papp Livia Katalin
okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás: okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés, TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.
közművek, hírközlés:

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

TARTALOMJEGYZÉK:

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	4
3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	4
3.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	5
3.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	5
3.1.3. Országos és térségi övezetek	5
3.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok	8
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	8
3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	8
3.3.1. Útkapcsolatok	8
3.3.2. Jelenlegi területfelhasználás ismertetése	9
3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK	10
3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)	10
3.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT).....	10
3.4.3. Településkép-védelmi rendelet (TKR)	11
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	12
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	12
4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	12
4.1.1. Szabályozási terv módosítási javaslata.....	13
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata	13
4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	13
4.3. KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT	13
4.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	14
4.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	14
4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	14
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	14
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	14
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	15
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	15
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	17
5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	18
5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	19
5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	19

1. ELŐZMÉNYEK

Bezi Község Önkormányzat Képviselő-testülete **módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit.**

A község **településfejlesztési koncepcióját** (a továbbiakban: TFK) a 14/2004. (II. 18.) Képviselő-testületi határozattal fogadták el. A település teljes közigazgatási területre vonatkozó **településszerkezeti tervet** (a továbbiakban: TSZT) a képviselő-testület a 44/2006. (XII. 14.) 60/2004. (XI. 2.) Képviselő-testületi határozatával fogadta el. Ezzel párhuzamosan került elfogadásra a **helyi építési szabályzatáról** szóló 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ), valamint annak mellékleteként a bel- és külterületre vonatkozó **szabályozási tervek** (a továbbiakban: SZT). A teljes településre elkészített tervet 2011-ben, 2012-ben, 2013-ban, 2016-ban és 2021-ben módosították. **A településszerkezeti tervi módosításokat** az Önkormányzat az 56/2011. (IX. 08.) és a 30/2013. (IV. 30.) Képviselő-testületi határozatokkal, a **helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításait** a 8/2011. (IX. 08.), a 16/2012. (XI. 9.), a 8/2013. (V. 2.), a 4/2016. (VIII. 5.), valamint a 8/2021. (XI. 16.) önkormányzati rendeletekkel fogadta el.

Bezi Község Önkormányzata elindítja a településrendezési eszközök módosítását, a 18/2026. (IV. 28.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntésének megfelelően, melyben a tervezési területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**. A tervezési feladattal az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A módosítás célja a **belterületi 140 hrsz-ú földrészleten már kijelölt, lakó célú fejlesztési területre** és az azt feltáró, **meglévő és tervezett közutakra** vonatkozó **szabályozás felülvizsgálata**. A módosítás a HÉSZ-t és a mellékletét képező belterületi SZT-t érinti.

Mivel a hatályos településrendezési eszközök még az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) tartalmi követelményei és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek, ezért ezek módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készülhet el.

Jelen egyeztetési dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészt**, vagyis a **helyi építési szabályzat módosítását**. Az **alátámasztó munkarészeket**, ennek részeként a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a módosítás jellegéhez igazodóan, a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni. Jelen dokumentáció részeként a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érint.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése szerinti **előzetes adatszolgáltatás-kérés** megtörtént. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a településrendezési eszközök módosítási javaslatába. Az eljárás részeként a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a hivatalos szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt **véleményezteteti a partnerekkel** az E-TÉR felületén és a kialakult, helyben szokásos módon.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességét** a módosítás várható környezeti hatása je-

lentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A települési környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő eljárás során **a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását**, így erre való tekintettel az Önkormányzat 19/2026. (IV. 28.) Képviselő-testületi határozatával úgy döntött, hogy nem készített települési környezeti értékelést.

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**. A tervezési terület védett vagy védendő örökségelemekkel nem érintett, a módosítás nem gyakorol hatást a kulturális örökségre.

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett terület a **belterületi 140 hrsz-ú ingatlan**, amely a **belterület délkeleti sarkában**, a Szabadság utca – belterületi határ (046 hrsz-ú és 021/3 hrsz-ú saját használatú utak) – 141 hrsz-ú közterület által határolt tömbben helyezkedik el.



■ ■ ■ tervezési terület tömbjének lehatárolása - - - belterület határa

A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA
(ortofotó, téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a tervezési feladat jellegéhez igazodóan történt, az önkormányzati főépítész által meghatározott feljegyzés alapján.

3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Mivel a 2021-es módosítás kapcsán részletesen ismertetésre kerültek a településrendezési eszközök területrendezési tervekkel való összefüggései és összhangjának igazolása, ezért jelen módosítás kapcsán a vonatkozó előírásokat és összefüggéseket csak a tervezési terület vonatkozásában vizsgáljuk.

A településrendezési eszközök területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban Trtv.) 2026.01.01-től hatályos állapotát vettük alapul. Bezi község területére vonatkozóan, a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** övezeti szabályai mellett, figyelembe kell venni **Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: GyMSMTrT) előírásait is, amelyet a Győr-Moson-Sopron Megyei Közgyűlés 5/2020 (V. 5.) önkormányzati rendeletével fogadott el. Ez utóbbi határozza meg a Bezi településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúrahálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriák, az egyes térségi és vármegyei övezetek, illetve egyedileg meghatározott vármegyei övezetek lehatárolását.



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV
(téradatak forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

3.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

Az adatszolgáltatás szerint a tervezési területet **országos vagy térségi jelentőségű szerkezeti elemek** nem érintik. A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem befolyásolja.

3.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A térségi területfelhasználási kategóriák szerint Bezi közigazgatási területének legnagyobb része **mezőgazdasági térség** részét képezi, ezen belül elszórtan, szigetszerűen jelennek meg **erdőgazdálkodási térségbe** tartozó erdőtömbök (Kertaljai rétek és Kertaljai hany környéke). **Települési térségbe** a központi belterület, valamint Pihenőpuszta területe, **vízgazdálkodási térségbe** a település folyóvizei tartoznak.

A hatályos **GyMSMTrT területfelhasználási kategóriákra vonatkozó területi mérlege** a következők szerint alakul:

Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Arány (%)
települési térség	92,22	8,2
erdőgazdálkodási térség	30,60	2,7
mezőgazdasági térség	994,84	88,9
vízgazdálkodási térség	1,58	0,1
Összesen:	1119,24	100,0

A GyMSMTrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a TrTv. 11. § előírásait kell alkalmazni.

A módosítással érintett kertes mezőgazdasági terület nagyrészt **települési térség** részét képezi. A telek déli sarkánál található, 321 m² területű háromszög a **mezőgazdasági térség** része.

A TrTv. 11. § d) pontja alapján a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A TrTv. 11. § b) pontja szerint a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. Az érintett terület a módosítási szándék szerint már nem része a lakó célú fejlesztési területnek. Ugyanakkor a 046 hrsz-ú utat érintő nyomvonal-módosítás elmaradásával az út déli oldalán található szántó területe sem csökken a korábban tervezett 350 m²-rel.

3.1.3. Országos és térségi övezetek

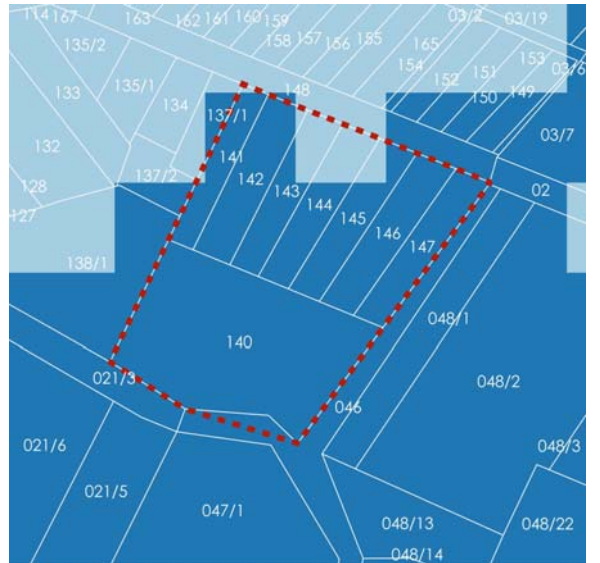
A településrendezési eszközök készítése során az **országos és vármegyei övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani.

Országos és vármegyei övezetek	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Országos övezetek		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+	-
Erdők övezete	+	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	-
Tájképvédelmi terület övezete	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	-	-
Nagyvízi meder övezete	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-
Vármegyei övezetek		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	+
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Győri agglomeráció és a soproni településeggyüttes övezete	+	+
Natúrparkok övezete	-	-
Natura 2000 területek övezete	-	-
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	+	+
Szélerózióknak kitett terület övezete	-	-
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	+	-

A közigazgatási terület és a módosítási helyszín **térségi övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be:

Vármegyei övezetek	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	
A település a Rábca-Hansági belvízrendszerhez tartozik, a közigazgatási terület déli-délnyugati részén találhatóak a magas talajvízállású, rendszeresen belvízjárta területek. A rendszeresen belvízjárta terület övezete a 140 hrsz-ú telek déli sarkát érinti. A 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 9. §-a szerint az övezetben új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.	 (téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

Bezi a vármegyei tervben egyedileg kijelölt **Győri agglomeráció övezetével érintett település**, ahol mérlegelendő a közös településtervezés elkészítése az agglomeráció vonatkozásában. Jelen módosítás a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányul.

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	
Bezi közigazgatási területe nagyrészt, így a tervezési terület is az árvízi kockázatkezelési terület övezetébe tartozik. A GyMSMTrT 13. §-a alapján az övezet területén a településrendezési eszközök területfelhasználási egységeinek kijelölésénél figyelembe kell venni az árvízi veszélyt, és vizsgálni kell a kockázatcsökkentés, vagy legalább a szinten tartás területfelhasználás-szabályozással összefüggő lehetőségeit. A módosítás kapcsán nem módosulnak a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználások, övezetek, építési övezetek. A már korábban kijelölt lakóterületet érintő szabályozás módosul.	 (téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat, a módosítás a tervezési területet érintő **övezeti előírásokkal összhangban történik.**

3.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

A településszerkezeti terv nem módosul, így új beépítésre szánt terület kijelölésére sem kerül sor. A település területi mérlege nem változik, a biológiai aktivitásérték egyensúly igazolása nem szükséges. A módosítás kapcsán nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetésére.

3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Bezi a hanyi, magas vízállású területtől északra, magasabban fekvő területen jött létre, szerkezetét alapvetően befolyásolta a domborzat és a vízrajz. A település a mai Szabadság utca mentén terjeszkedett, mai szerkezetét az Enese – Györsövényház összekötő út és az ebből kiágazó Fehértói út vonalvezetése és a volt tó környék helyzete határozza meg.

A tervezési terület a község főutcájaként funkcionáló **Szabadság utca és a belterület keleti végén**, az utca déli oldalán meglévő, beépült teleksor mögött található fejlesztési terület, amely a beépített belterülethez közvetlenül csatlakozik, és amelyet a hatályos településrendezési eszközök is falusias lakóterület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolnak.

A tervezett módosítás helyszínének közvetlen környezetében nincs olyan területhasználat, amely a célzott változtatásra kedvezőtlen hatással lenne, sem olyan területfelhasználás, amelyre a változtatás kedvezőtlenül hatna.

3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.3.1. Útkapcsolatok



A BELTERÜLET ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI (forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/>)

A tervezési terület a **8417 j. Tét – Enese – Lébény – Mosonszentmiklós [Mosonújhely] összekötő út** belterületi szakasza, a **Szabadság utca** déli oldalán található tömbben, a Szabadság utcai teleksor mögött helyezkedik el. A fejlesztési terület a 8417 j. közútról nyugaton a **141 hrsz-ú közterület** (Szarka köz) és annak kiszabályozott folytatása, keleten a **046 hrsz-ú saját használatú út** érintésével közelíthető meg. Ez utóbbi út Szabadság utcára kikötő szakasza ugyan az ingatlan-nyilvántartásban útként szerepel, de jelenleg fás szárú növényzettel benőtt sáv, amelyet a szabályozási terv szerint szükséges kialakítani. Mindkét út a **021/3 hrsz-ú saját használatú úthoz** csatlakozik, így a tervezési terület tömbjét a jövőben, a kiszabályozott utak megvalósulása nyomán minden irányból utak határolják, a terület körbejárhatóvá válik. A tervezési terület a jelenlegi és a tervezett úthálózatról közvetlenül megközelíthető, jól feltárt. További közúthálózati fejlesztési igényt a módosítás nem támaszt.

3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése

A 140 hrsz-ú, **0,9 ha-os telek kivett, beépítetlen terület**, amely jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított. A terület határain, a beépített Szabadság utcai lakótelkek hátsókertjei és a határoló utak irányában is fás szárú növényzet található.

Az új lakótelkek feltárását biztosítandó, a 141 hrsz-ú közterület folytatásában és a 046 hrsz-ú saját használatú út Szabadság utcára kikötő szakaszán kiszabályozott utak jelenleg nem alkalmasak közlekedésre, ezeket sűrű fás szárú növényzet fedi. A tervezési terület déli határát, ugyanakkor északnyugati irányból egy másik megközelítési lehetőséget is jelentő 021/3 hrsz-ú út és ennek folytatásában a 046 hrsz-ú út jelenleg is használatban van, mint murvás burkolatú mezőgazdasági út.



■ ■ ■ tervezési terület tömbjének lehatárolása - - - belterület határa

A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLATA

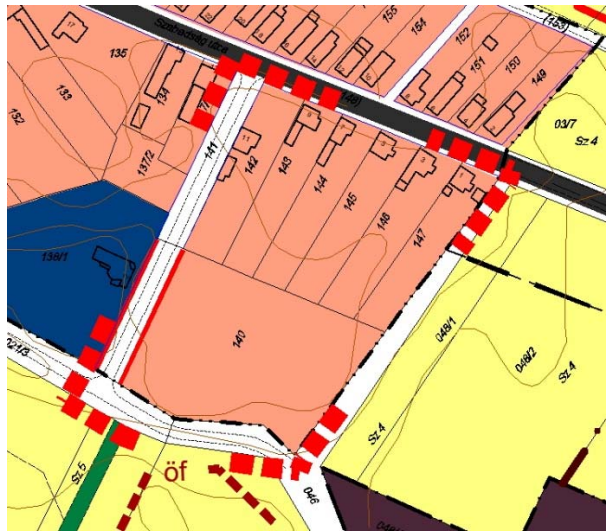
(ortofotó és téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

A teljes közigazgatási területre vonatkozó, a 60/2004. (XI. 2.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott **településszerkezeti terv** (a továbbiakban: **TSZT**) a módosítás területét **falusias lakóterület** területfelhasználásba sorolja.

A tömböt északon a szerkezeti jelentőségű Szabadság utca, keleten, délen és nyugaton nem szerkezeti jelentőségű utak, közterületek határolják.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

3.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)

A módosítási helyszínt a 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott, legutóbb a 8/2021. (XI. 16.) önkormányzati rendelettel módosított helyi építési szabályzat mellékletét képező, **SZ-1** jelű **belterületi szabályozási terv** (a továbbiakban: **SZT**) vonatkozik.

A SZT a módosítás helyszínét **Lf-4** jelű **falusias lakóterület** építési övezetbe sorolja, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², legkisebb telekszélesség 16 m, legkisebb telekmélység 35 m. A beépítési mód oldalhatáron álló vagy szabadon álló, az előkert min. 5 m. A kialakítandó legkisebb zöldfelület 50%, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%. Az építménymagasság felső határa 4,5 m, a szintterületmutató max. 0,6. A falusias lakóterület előírásait a HÉSZ 9. §-a tartalmazza.

A tömböt feltáró utak közül a tömb nyugati oldalán található 141 hrsz-ú közterület telke a szabályozásnak megfelelően kialakításra került a 142-147 hrsz-ú teleksor végének vonaláig.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN AZ SZ-2 JELŰ
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON

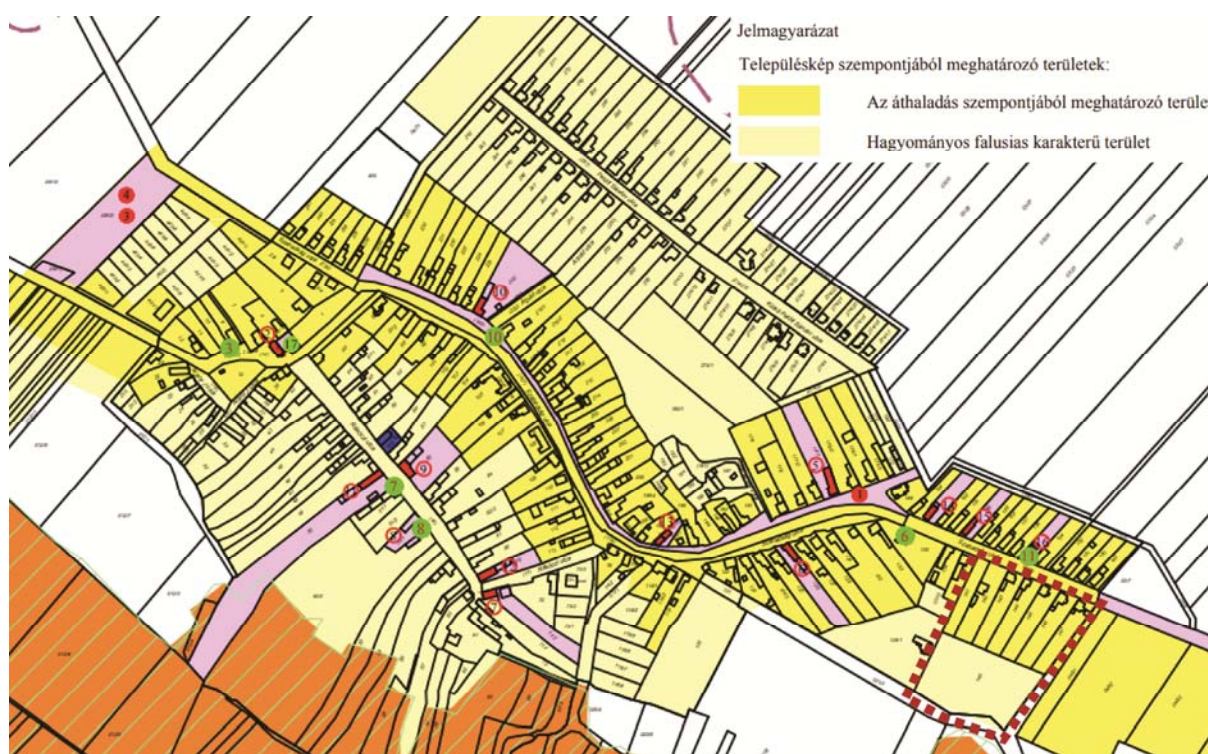
A 141 hrsz-ú út folytatását a szabályozási terv 14 m szabályozási szélességgel jelöli ki. A tömb keleti oldalán a 046 hrsz-ú külterületi út Szabadság utcára kikötő szakasza 12 m-es szabályozási szélességgel szerepel. A SZT a tömb belsejében jelöl továbbá egy 12 m szabályozási szélességű feltáró utat is, amely

lehetővé tenné a 142-147 hrsz-ú telkek megosztását is. A hatályos szabályozás szerint 16 db új lakótelek kialakítására nyílna lehetőség.

3.4.3. Településkép-védelmi rendelet (TKR)

A településkép védelméről szóló, 8/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint a településen **helyi védelem alatt álló értéket a módosítási helyszín nem érint.**

A TKR 3. melléklete alapján a tervezési terület **településkép szempontjából meghatározó területnek minősül.** A módosítással érintett, lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt 140 hrsz-ú telek a *hagyományos falusias karakterű terület* besorolást kapta. A településképi szempontból meghatározó területek esetében a rendelet 13.-14. §-ának előírásait kell alkalmazni. A módosítás nyomán létrejövő új lakótelkek igénybevételénél figyelembe kell venni a környező (kül- és belterületi) településképet, és építészeti, környezetrendezési megoldásokkal biztosítani a **harmonikus illeszkedést.**



3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A 140 hrsz-ú, **9028 m² területű** földrészlet kivett művelési ágú beépítetlen terület, amelyet a hatályos településrendezési eszközök **falusias lakó területfelhasználásba** és **Lf-4 jelű építési övezetbe** sorolnak.

A módosítás célja a hatályos szabályozási terven a 140 hrsz-ú telek északi oldalán tervezett, a **142-147 hrsz-ú telkeket és a 140 hrsz-ú telek északkeleti sarkát érintő önkormányzati közút kiszabályozásának megszüntetése**, valamint a telek területének **déli irányú, s 046 hrsz-ú önkormányzati út területét érintő bővítésének megszüntetése** a szabályozási tervlapon a tervezett belterületi határ jelölés és a megszüntető jel törlése révén.



TERVEZETT TELEKALKÍTÁS

A kelet-nyugat irányú feltáró út mellőzésével a tervek szerint 9 db új telek alakítható ki, amelyek az Lf-4 jelű építési övezetre előírt 700 m²-es legkisebb telekméretnek és 16 m-es legkisebb telekszélességnek megfelelnek. Az Önkormányzat és a telek tulajdonosának szándéka szerint az új építési telkek feltárását a meglévő 021/3 és 046 hrsz-ú önkormányzati utak, valamint a 141 hrsz-ú közút déli irányú, a 140 hrsz-ú telek nyugati, 14 m széles sávját érintő meghosszabbítása biztosítja. A 046 hrsz-ú út Szabadság útra kikötő szakasza telekjogilag és a szabályozás szintjén létezik, de az új építési telkek igénybevételéig szükséges az út tényleges megvalósítása, a 141 hrsz-ú út meghosszabbításával együtt.

A módosítás a **belterületi szabályozási tervet** érinti.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Jelen dokumentáció a módosítással érintett terület vonatkozásában és a **tervezési feladatnak megfelelő mélységben** tartalmazza az alátámasztó javaslati részt. Mivel a módosítandó rendelet 2012. augusztus 6. előtt készült, ezért jelen módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és jelenleg hatályos III. fejezete figyelembevételével történik.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteivel, a településfejlesztési koncepció elhatározásaival nem ellentétes.

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Jelen módosítás célja, hogy a tervezési területen tervezett új lakótelkek a hatályos szabályozási terven szereplő, tervezett belső feltáró út, valamint a 046 hrsz-ú utat érintő nyomvonal-módosítás nélkül legyenek kialakíthatóak, a beruházói igények figyelembevételével.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti tervet nem érinti.

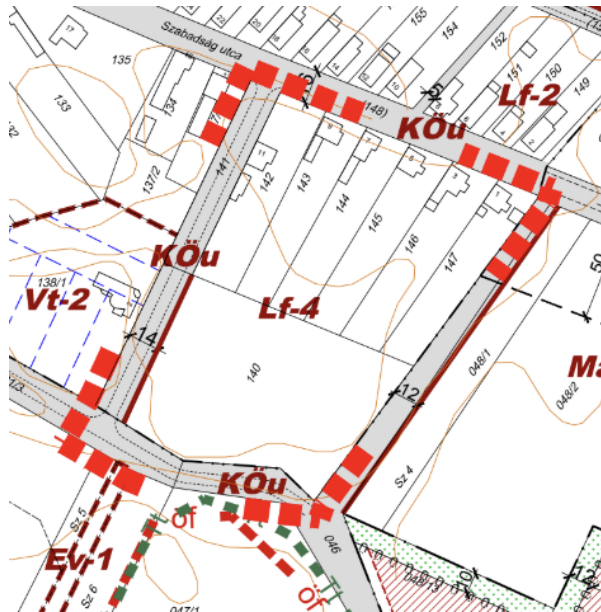
4.1.1. Szabályozási terv módosítási javaslata

A területre készülő, **SZ-1/M-2026 jelű** szabályozási terv beépül a hatályos, a 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat mellékletei közé.

A szabályozási tervről lekerül a tömböt feltáró tervezett út kiszabályozása, továbbá a javasolt telekosztás is.

Törlésre kerül 141 hrsz-ú, már kialakított közterület szabályozása, ugyanakkor az ennek folytatásában tervezett, 14 m szabályozási szélességű feltáró út és a telek keleti oldalán található 046 hrsz-ú, 12 m szabályozási szélességű út szabályozása változatlan marad.

A tömb déli határán a 046 hrsz-ú, meglévő utat, annak nyomvonalát érintő szabályozás megszűnik. Az út jelenlegi formájában marad, nem kerül sor a tervezett korrigálásra.



A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A módosítás beépül Bezi község helyi építési szabályzatának 1. mellékletét képező belterületi szabályozási tervébe. A helyi építési szabályzatban új rajzszámú 1. mellékletként megjelenő tervlap a jelen szabályozási tervi módosításokat a teljes belterületre kiterjedő egységes szabályozási tervlapon tartalmazza.

4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítás a **korábbi tervekben kijelölt fejlesztési terület szabályozását** vizsgálja felül, **településszerkezeti változással nem jár**. A módosítás révén meg tud valósulni a lakóterületi fejlesztés az erre kijelölt területen, hozzájárulva a településen tapasztalható lakótelekhiány mérsékléséhez.

A módosítás a tervezett lakóterület kiterjedését nem növeli, így **jelentős környezeti hatást nem keletkeztet**, az **eredeti tervhez képest jelentősége nem számottevő**. Az érintett **tervezett lakóterület** belterületen, a meglévő, Szabadság utcai teleksor mögött található, ezáltal beépülése **jelentős változást a településkép szempontjából nem okoz**. Az érintett területen **természeti vagy művi érték nem található**.

4.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A településszéli elhelyezkedés miatt fontos az épületek, építmények tájbaillesztése: a lakótelkeken, különösen azok határain háromszintes, honos, a tájra jellemző növényfajokkal, társulásokkal beültetett zöldfelületek kialakítása javasolt. A **természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listáját** a településkép védelméről szóló, 8/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.

4.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A település területi mérlege nem változik, a biológiai aktivitásérték nem változik.

4.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TrTv. és a GyMSMTrT szerkezeti tervlapján szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.**

A módosítás kapcsán a területfelhasználási egységek nem változnak, a településrendezési eszközöknek a vármegyei terv előírásaival, az országos és térségi területfelhasználási kategóriákkal és a területrendezési tervekben lehatárolt országos és vármegyei övezetekkel való összhangját nem érinti.

4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

A 14/2004. (II. 18.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció fő célkitűzései **a falu népességmegtartó képességének erősítése**, az életszínvonal emelése, a jövedelemszerzés lehetőségeinek szélesítése, a környezeti erőforrások megőrzése, fenntartható hasznosítása és környezetvédelem, a falu megújítása, fejlesztése és a település térségi szerepének erősítése.

A módosítás nyomán megvalósuló fejlesztés, azaz a meglévő lakóterülethez szervesen kapcsolódó új építési telkek kialakítása a lakhatási körülmények nagyobb választékához járulnak hozzá. A lakóterületek ütemezett, tervezett bővítése biztosítja, hogy az új lakóutcák rendezettek, a lakókörnyezet egységesebb legyen, valamint hogy a bővítések az infrastruktúra fejlesztésével összhangban tudjanak történni. **A módosítás összhangja a településfejlesztési koncepcióval biztosított.**

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

Bezi közigazgatási területe a Csornai-sík északi részén helyezkedik el, a Tóköz kistájhoz tartozik. A módosítással érintett terület alapvetően sík, a belterületet övező táj képét a mezőgazdasági területek és vizes élőhelyek határozzák meg. **A jellemzően beépítetlen külterületek megőrzése érdekében a lakótelkek kialakításának lehetőségét a meglévő beépített területhez csatlakozó területeken szükséges biztosítani.**

A módosítás **Natura 2000 területet, ex lege védett természeti értéket, védett tájelemet, egyedi tájértéket nem érint.** A terület a tájképvédelmi terület országos övezetével nem érintett.

A módosítás helyszíne **a belterület délkeleti peremén** helyezkedik el, szervesen csatlakozik a jelenlegi beépített területhez. A módosítás a **tájhasználatban, tájképben** – léptékéből adódóan – **jelentős változást nem okoz.** A tervezett fejlesztés kapcsán nem elérhetőek még a telepítési, építészeti tervek, ezért csak általánosságban határozhatók meg a követelmények.

A lakóépületek **tájbaillesztése** és a **kedvező mikroklíma**, valamint a **biodiverzitás** érdekében javasolt a telkek zöldfelületeit, az épületeket övező pihenőtereket **többszintes, intenzív, növénykiültetéssel** kialakítani. A növénytelepítés során **honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, a tájra jellemző fajokat** célszerű alkalmazni, a településkép védelméről szóló, 8/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. számú függeléké: *A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája* figyelembevételével. Az állat- és növényvilág védelmében fontos, hogy a jelenleg növényzettel borított

területek bolygatása, az esetlegesen szükséges fakivágások szaporodási időszakon és a vegetációs időn kívül, télen történjenek.

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúti közlekedés

A tervezési terület a **8417 j. Tét – Enese – Lébény – Mosonszentmiklós [Mosonújhely] összekötő út** átkelési szakasza, vagyis a Szabadság utca irányából nyugaton a 141 hrsz-ú utcáról (Szarka köz, jelenleg zsákutca) és az annak folytatásában kiszabályozott, 14 m széles tervezett utcaszakaszról, keleten a 046 hrsz-ú, 12 m széles tervezett utcáról érhető el. Délen mindkét utca a 021/3 hrsz-ú mezőgazdasági úthoz csatlakozik. A szabályozási terv biztosítja, hogy **minden új építési telek közúti, közterületi kapcsolattal rendelkezzen**. A tervben szereplő utak megvalósulása nyomán a lakótömb körbejárhatóvá, több irányból megközelíthetővé válik.

Közösségi közlekedés

A település közösségi közlekedését a Volánbusz Zrt. távolsági és településközi buszjáratok biztosítják. A megállóhelyek a Szabadság utca mentén találhatók. A tervezési terület a *Bezi, autóbusz-váróterem* és a *Bezi, malom (Pihenőpuszta)* megállók közti szakasz mellett helyezkedik el. A módosítás kapcsán nem szükséges a közösségi közlekedési rendszer bővítése.

Parkolás

A tervezett lakótelkekhez tartozóan a parkolást minden esetben **telken belül kell megoldani**.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Szabadság utca mentén kétoldali gyalogjárda épült ki, a környező mellékutcák kialakítása vegyeshasználatú, ahol a gyalogos közlekedés az úttesten történik. A tervezett fejlesztés kapcsán kiépítendő utcák esetében javasolt az elkülönített járda kialakítása is.

A tervezési terület környezetében önálló kerékpárút nincs kiépítve. A kerékpárforgalom a közúton zajlik, viszonylag kis gépjárműforgalom mellett. Jelen módosítás kapcsán nem indokolt a külön kerékpáros infrastruktúra kialakítása.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Bezi községben a közüzemi hálózatok, a szennyvízhálózat kivételével, kiépítettek, és képesek a távlati igények kielégítésére. A szennyvízelvezetés és –tisztítás problémájának megoldásáig a beépítésre szánt területeken részleges közművesítettség biztosítása szükséges. A lakóterületeken a beépítés feltétele a **legalább részleges közművesítés. A tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni**. Az új lakótelkek igénybevétele közműhálózati fejlesztés mellett lehetséges. Az új beépítésű, közművesítendő területeken a közműhálózatok térszín alatti és térszín feletti vonalvezetését, megjelenését az esztétikai, településképi szempontok figyelembevételével kell megtervezni.

Vízellátás, szennyvízelvezetés

A településen a víziközművek a Pannon-Víz Zrt. Csornai üzemmnökségéhez tartoznak. A módosítás helyszíne környezetében **a vízellátás elosztóvezetéke a Szabadság utca mentén található meg**. A fejlesztésre kijelölt területen a vízhálózat a végállapotra és a teljes kiépüléshez kapcsolódó fogyasztási igényekre méretezendő. Amennyiben a vízellátás biztosítása közüzemi szolgáltató által történne, úgy új beépítés esetén – a tényleges beépítés meghatározása után, amikor már ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei – szükséges megkeresni a Pannon-Víz Zrt.-t a

konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Pannon-Víz Zrt. hozzájárulása után történhet. A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezeték hálózat kialakítása, amely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ág-vezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezeték kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges. Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok), egyéb műszaki megoldások (pl. tűzivíz medence) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

A jövőbeni fejlesztések során a vezetékek összekötésével a hálózat biztonsága növelhető.

A településen nem épült meg a szennyvízcsatorna-hálózat. A keletkezett szennyvizet lokálisan gyűjtik össze és ürítik. A felszín alatti vizek védelmében tilos az összegyűjtött szennyvíz szikkasztása. A fejlesztési területen a szennyvizek összegyűjtését **egyedi zárt, szivárgásmentes tározóval, közműpótlóval kell megoldani.** A lakótelkeket feltáró, meglévő és tervezett utak szabályozási szélességén belül a szennyvízvezeték és védőtávolsága számára a hely biztosított.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

Bezi közigazgatási területének egyes részei a magas talajvízállású, belvízveszélyes területek közé tartoznak. A csapadékvíz a településen **nyílt, gyepes árkok** vezet le, szikkasztják el. A módosítással érintett fejlesztési területen, a kialakítandó **lakótelkeken** összegyülekező csapadékvíz kezelését telken belül kell megoldani. A csapadékvíz kezelése kapcsán szükséges megvizsgálni a vízmegtartás és a víz helyben történő hasznosításának lehetőségeit (pl. zöldfelületek öntözésére) az adottságok és lehetőségek függvényében (szikkasztóárkok kialakítása azokon a helyeken, ahol a talaj nem vízzáró, és megfelelő áteresztő képességű). A beszivárgás lehetősége, és ezzel a talaj vízpótlása és a talajvíz utánpótlása növelhető a zöldfelületek arányának növelésével (a fölöslegesen burkolt felületek helyett). Javasolt a tetőfelületekre hulló csapadékvizek zárt tartályban való gyűjtése, illetve annak felhasználása.

Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy a csapadékvizek elvezetésére árok kialakítása szükséges, amelyek segítségével a csapadékvizek felszíni befogadóba vezethetők. Ebben az esetben részletes számításokkal kell igazolni, hogy a befogadó képes befogadni és elvezetni a területen keletkező többlet csapadékvizeket. A felszíni befogadóba történő bevezetés csak a tulajdonos,

üzemeltető hozzájárulása, engedélye után történhet. Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők az árokba, befogadóba. A meglévő befogadók (nyílt árkok, vízfolyások) karbantartását folyamatosan el kell végezni, mert annak elhanyagolása a vízszállító képességét korlátozza. A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

Villamosenergia-ellátás

Az elektromos áramot az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. szolgáltatja. A tervezési terület közelében, a Szabadság utca és a 141 hrsz-ú közút mentén megtalálhatóak az elosztóhálózat vezetékei. A biztonsági övezetek terjedelmét, valamint az abban végezhető tevékenységek korlátozását és tilalmakat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet szabályozza. A rendelet szerint az érintett területeken üzemelő 20 kV-os névleges feszültségű föld feletti vezetékek biztonsági övezete a vezetékek mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 5–5 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed, ez a gyakorlatban mintegy 7–7 méter széles sávot jelent. A 120 kV-os elosztóhálózati távvezetékek esetében ez 13–13 méter, amely a gyakorlatban jellemzően 17–17 méter széles biztonsági övezetet jelent.

A tervezett fejlesztés a villamosenergia-ellátás elosztóhálózatának bővítését igénylik. A konkrét fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval kell egyeztetni. A megvalósítás során javasolt földkábeles hálózatban gondolkodni, a közvilágítás és az ellátás kapcsán egyaránt.

Gázellátás

A község belterületén kiépített középnyomású **gázhálózat** van, amely az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. kezelésében működik. A földgáz elosztóvezetéke a Szabadság utca mentén húzódik. A fejlesztési igényeket minden esetben egyeztetni kell a közműszolgáltatóval.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A fejlesztések kapcsán törekedni kell a megújuló energiaforrások és környezettudatos energiagazdálkodás minél szélesebb körű alkalmazására. A legfontosabb a megfelelő építő- és szigetelő anyagok és technológiák használata, az energiatudatos tervezés, a megújuló, környezetbarát energiák használata, napelemek, geotermikus és szélenergia felhasználása.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Bezi közigazgatási területén a hírközlési hálózat kiépült. A település a Magyar Telekom Nyrt. szolgáltatási területéhez tartozik. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásában, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek rendelkezésre állnak.

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítás **kis léptékű lakóterületi bővítést** tesz lehetővé, ezáltal nem jár jelentős környezeti terheléssel. A lakóterületen legalább részleges közműellátás biztosítandó, ezáltal a fűtést is korszerűen (gáz, villamos vagy megújuló energia) kell kiépíteni, a lehető legkisebb környezeti terhelés mellett. A módosítási területen és közvetlen környezetében védett vagy védendő természeti, környezeti értékek nem találhatók. A tervezett beruházásnak védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincs.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Bezi nem tartozik a kijelölt légszennyezettségi agglomerációk és zónák egyikébe sem. A levegőminőséget alapvetően a **közeledési** és a **fűtési** eredetű légszennyező anyagok határozzák meg. A tervezett beruházás levegőtisztaságra gyakorolt káros hatása várhatóan főként a kivitelezési, építési fázisban jelentkezik, azonban a munkagépek és tehergépjárművek révén időszakosan megemelkedő imissziós terhelés a közvetlen környezetet érinti. Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a fejlesztések által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása nem várható.

A 27/2004. (XII. 25.) KvM rendelet alapján település közigazgatási területe **felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területnek** minősül, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik. A település a szennyeződés-érzékenységi „B” – érzékeny kategóriába tartozik. A talaj és a felszín alatti vizek minőségét leginkább a **nem megfelelő hulladékkezelés, szennyvízkezelés veszélyezteteti**, a jelenlegi állapotban a **szennyvízcsatorna kiépítése** tudna leginkább javítani. A tervezett beruházás **ivóvízbázis-védőövezetet, vízminőség-védelmi területet nem érint**, felszín alatti vízkivétellel nem jár. A módosítás kapcsán a felszín alatti és a felszíni vizek minőségét, a talajt és a földtani közeget veszélyeztető tevékenységek nem tervezettek. Az új lakóházak esetében figyelmet kell fordítani a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő, ellenőrzött szennyvízkezelés megvalósítására, **ami zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolók létesítésével vagy egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, kisberendezés létesítésével oldható meg**. A zárt tárolókban összegyűjtött szennyvizet csak környezetvédelmi engedéllyel rendelkező közszolgáltatást végző vállalkozó szállíthatja el. Javasolt a szennyvízkezelés helyben történő megoldása természetközeli szennyvíztisztítási technológiával. Hosszabb távon **a települési szennyvíztisztítás megoldása** (a csatornahálózat kiépítése) szükséges.

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet melléklete szerint Bezi közigazgatási területe az **ár- és belvízzel enyhén veszélyeztetett „C” kategóriába tartozik**. A tervezési terület délkeleti sarkát érinti a **rendszeresen belvízjárta terület övezete**.

A településen a környezeti zajszint, a települések forgalmasabb utaktól távoli fekvése, valamint jelentősebb zajterheléssel járó ipari, szolgáltató tevékenységek nem létehetnek köszönhetően, nem jelent problémát. A **módosítás** nyomán létesülő új lakóházak **nem járnak számottevő, határértéket megközelítő zajterheléssel**.

A fejlesztési területen az építés és az üzemelés/használat során keletkező kommunális **hulladékok** gyűjtése és kezelése a települési szervezett hulladékgyűjtésbe bekapcsolható. Az egyéb hulladékok gyűjtése megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadással történhet.

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. **A tervezett módosítás kapcsán jelentős környezeti terhelő hatás nem várható.**

5.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

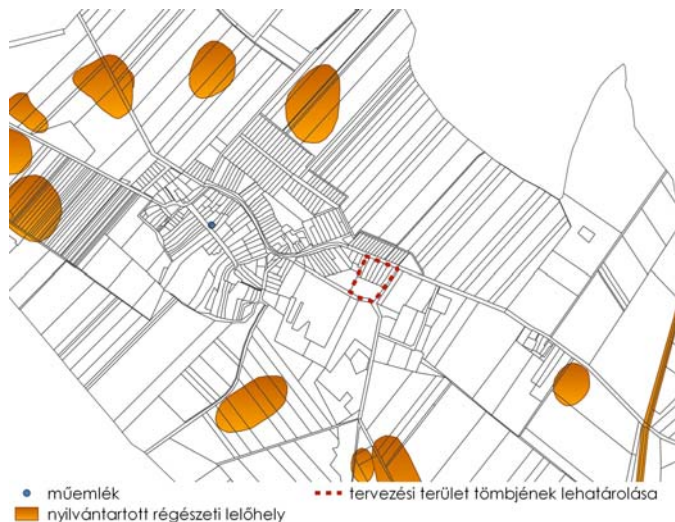
A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottn az új lakóterületet érintő szabályozás módosul. A módosítás **új beépítésre szánt terület, illetve új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével nem jár.** A módosítás nyomán az érintett területen kis mértékben megnövekedik a beépített és a burkolt közlekedési felületek aránya, új funkciók kapnak helyet, és a forgalom kis mértékű növekedése várható. Mindezek mellett aktív zöldfelület is létesül, amely a fenti negatív hatásokat mérsékli. A létesítés idejében a szállításból, építkezésből adódó környezeti terhelés szálló por, közlekedési, légszennyezés és talajhasználat formájában jelentkezik, de várhatóan a védett vagy védendő létesítményeket nem zavarja.

A módosításra nézve külön, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása** a környezet védelméért felelős szervek és az Önkormányzat véleménye szerint **nem szükséges.**

5.7. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A módosítás területe **országosan vagy helyileg védett művi értékkel, épített örökségi elemmel, műemléki környezettel, régészeti lelőhellyel nem érintett.** A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, kizárólag a hatályos terv szerint jelölt szabályozási vonalak pontosítása.

A fentiek alapján és a módosítás jellegéből adódóan ebben a fázisban **nem készül települési örökségvédelmi hatástanulmány.** A település egészére kiterjedő településtervezés készítése folyamatban van, ennek részeként az új jogszabályi előírások figyelembevételével települési örökségvédelmi hatástanulmány is készül.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN MŰEMLÉKI ÉS RÉGÉSZETI ÉRINTETTSÉGE
(téradatak forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

BEZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../..... (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A BEZI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 19/2004. (XI. 3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-1/M-2026 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV – A KÖZPONTI BELTERÜLETRE VONATKOZÓ, EGYSÉGES SZERKEZETŰ SZABÁLYOZÁSI TERVI SZELVÉNY

**Bezi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../..... (... ..) önkormányzati rendelete
a Bezi község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Bezi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendeletét önkormányzati és egyedi fejlesztési igények rendezési tervre vonatkozó feltételeinek megteremtése céljából módosítja.

[2] Bezi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdésében 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, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, és a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ A Bezi község építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A HÉSZ kötelezően alkalmazandó mellékletei a következők:

<i>melléklet száma:</i>	<i>tervlapok címe:</i>	<i>tervlapok jele:</i>	<i>méretarány:</i>
1. melléklet	Szabályozási terv – Belterület, módosításokkal összeszerkesztett egységes szabályozási terv – 2026 munkaszám: TT/10560-M1/26	SZ-1/M-2026	M 1: 2 000
2. melléklet	Szabályozási terv – Külterület	SZ -2	M 1:11 000
9. melléklet	Lakóterület fejlesztés ütemezése		
10. melléklet	Állatkórház céljára kijelölt Gksz jelű fejlesztési terület ütemezése		
12. melléklet	Szabályozási terv részmódosítása a mezőgazdasági üzemi terület bővítésének területére	SZM-9-2012	M 1:2 000
14. melléklet	Szabályozási terv részmódosítása az erdőterületi átsorolással érintett terület szabályozási terve	SZM-11-2012	M 1:2 000

A rendelet előírásait és a fenti mellékleteket együtt kell alkalmazni.”

2.§ A Bezi község építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2004. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tkö-01-10559

MELLÉKLETEK

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68.§ (1) BEKEZDÉSE SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

TARTALOMJEGYZÉK

BEZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 18/2026. (IV. 28.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A 140 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN, A FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSRŐL A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁRA VONATKOZÓAN

BEZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 19/2026. (IV. 28.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATA A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉT ELDÖNTŐ EGYEZTETÉSRE ÉRKEZETT, KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYEI

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

Iktatószám: FHNPI-958-2/2026
Tárgy: Bezi településtervezés módosítása
(TT10560-M1/26) környezeti értékelés
szükségességének eldöntése

Oldalszám: 1

Hiv. szám::

Czippán Gergely polgármester
Bezi Község Önkormányzati Hivatala
9162 Bezi
Szabadság u. 59.

ÁLLÁSFOGLALÁS

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Bezi község településrendezési tervének módosítása tárgyában az alábbi állásfoglalást adja:

- A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet, illetve közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet nem érint. A 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelési dokumentáció elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

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

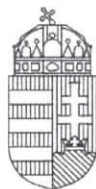
Sarród, 2026. április 10.

Tisztelettel:

Kulcsárné Roth Matthaëa
igazgató

Kapják:

- Bezi Község Önkormányzati Hivatala, Hivatali kapu
- Irattár



107-10

Aláíró: GYMSVKH Művelődési Állami Főépítész Iroda 2026.04.10. 13:23

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Czippán Gergely úr részére
polgármester

Bezi Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00576-2/2026

Ügyintéző: Farkas Cintia

Telefonszám: titkárság +96/795-678

Hivatkozási szám: -

Hivatali kapun

Tárgy: Bezi község településrendezési tervének módosítása (TT10560-M1/26) – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítész Iroda) a Hivatali kapun 2026. március 27-én érkezett Bezi Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) „Bezi község településrendezési tervének módosítása (TT10560-M1/26)” elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

Az Állami Főépítész Iroda a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Az Állami Főépítész Iroda a TT10560-M1/26 munkaszámú településrendezési dokumentációjában bemutatott módosítást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §. (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint vizsgálta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szabó Ádám h.
állami főépítész



107-9

Aláíró: GYMSVKH - GYMSVKH (872) (2026.04.09. 14:13:17)

Czippán Gergely úr részére
polgármester

Iktatószám: 12.061/2026.
Ügyintéző: Szabó Csabáné
Telefonszám: 96/896-095

Bezi Község Önkormányzat

hivatali kapu útján

Tárgy: településrendezési terv módosítása, környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, TT10560-M1/26

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésére hivatkozva az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Moson-Sopron 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:

A módosítással érintett belterület fekvésű ingatlan földvédelmi szempontból nem tartozik a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény* (a továbbiakban: Tftv.) hatálya alá, így a **Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.**

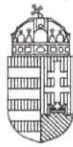
A Kormányhivatal hatásköre a Tftv 7. § (1) bekezdésén, valamint a *földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésén, illetékessége a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi)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

Győr, 2026. április 9.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,


dr. Stetina Zsolt

osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0277-2/2026
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Bezi településrendezési
eszközeinek módosítása (TT10560-M1/26)
– örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meghatároz-
ásáról
Melléklet: —
Hiv.szám: —
Ügyintézőjük: —

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

Czippán Gergely polgármester részére

Bezi Község Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban érkezett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért.

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: 2026.04.07 10:09:56
+02'00'

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



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/65/00585-2/2026

Ügyintéző: dr. Tóth Mária Anna

Telefonszám: +36 96 515 720

Tárgy: Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Bezi község településrendezési tervének módosítása kapcsán (tervszám: TT10560-M1/26) - szakvélemény

Czippán Gergely
polgármester

Bezi Község Önkormányzata

Bezi
Szabadság utca 59.
9162

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal részére megküldött Tájékoztatás települési környezeti vizsgálat és értékelés várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás Bezi község településrendezési eszközeinek módosításához (tervszám: TT10560-M1/26) 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.

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 – KRID: 373449330- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

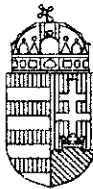
**Varga Tibor tűzoltó alezredes
osztályvezető**

Kapják:

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



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.03.31 13:52:42
Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Varga Tibor



107-6

Aláír: GYMSVKH dr. Kiss Viktória osztályvezető - 2026.04.02, 14:02:13

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Czippán Gergely úr részére
polgármester
Bezi Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/41/01116-2/2026
Ügyintéző: Karbi-Kalmár Dorotea
Telefonszám: (96) 896-144

Szabó Ádám úr részére
állami főépítész

Hivatali kapu útján

Tárgy: Bezi község településrendezési eszközeinek TT10560-M1/26 tervszámú módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Bezi község településrendezési eszközeinek TT10560-M1/26 tervszámú módosításával kapcsolatos megkeresésére a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett módosítás tárgya a hatályos szabályozási terven a Bezi 140 hrsz.-ú telek északi oldalán tervezett, a Bezi 142-147 hrsz.-ú telkeket és a Bezi 140 hrsz.-ú telek ésszakkeleti sarkát érintő önkormányzati közút kiszabályozásának megszüntetése, valamint a telek területének déli irányú, Bezi 046 hrsz.-ú önkormányzati út területét érintő bővítésének megszüntetése.

Az önkormányzat és a telek tulajdonosának a szándéka szerint az új építési telkek feltárását a meglévő Bezi 021/3 és 046 hrsz.-ú önkormányzati utak, valamint a Bezi 141 hrsz.-ú közút déli irányú, a Bezi 140 hrsz.-ú telek nyugati, 14 m széles sávját érintő meghosszabbítása biztosítja. Ennek kiszabályozását, szabályozási szélességét a módosítás nem érinti.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosításokkal érintett ingatlanok nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érintenek barlangot, nem érintik barlang felszíni védőövezetét, nem érintenek egyedi tájértéket, nem részei az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek, nem részei a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének.

Általánosságban a Kormányhivatal zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és hulladékgazdálkodási szempontokból a módosítások tartalmához észrevételt nem tesz, további feltételeket az egyéb eljárások további szakaszaiban közöl.

A Kormányhivatal álláspontja szerint **nem szükséges** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti értékelés elkészítése**.

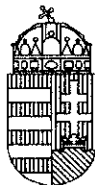
A Kormányhivatal fenti nyilatkozatát a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 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



107-5

GYŐR-MENFŐCSANAK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Czippán Gergely Úr részére

Polgármester

Bezi Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/37/00609-2/2026.

Ügyintéző: Pótiné Lipcsei Annamária

Telefonszám: (96) 795-624

Hivatkozási szám:

Tárgy: Bezi településrendezési tervének módosítása-TT10560-M1/26

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) Bezi településrendezési tervének módosítása dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi **tájékoztatást adja**:

A Kormányhivatal Bezi 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

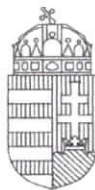
Szemerits Attila
osztályvezető

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



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

GYŐRI JÁRÁSI HIVATAL

dr. Giczi Edina asszony részére
főosztályvezető

Iktatószám: GY-02/09/00679-2/2026.
Ügyintéző: Árvainé dr. Baksa Júlia
Telefonszám: (96) 795-093

Győr-Moson-Sopron Vármegyei
Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály

hivatali kapu útján

Tárgy: áttétel

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

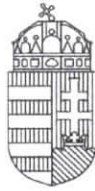
A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztálya (a továbbiakban: Járási Hivatal) megküldi Bezi Község Önkormányzatának környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét elrendelő vélemény tárgyú megkeresését. A Járási Hivatal a mellékelt ügyben megállapította hatáskörének hiányát, ezért azt megküldi a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részére.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tavaszi Virág járási hivatalvezető nevében és megbízásából,

Tisztelettel,

Dr. Schneider Éva
osztályvezető, járási főállatorvos



107-3

Aláíró: GYMSVKH Sarköziné Sostarics Katalin • 2026.03.30. 08:57:26

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Czippán Gergely úr részére
polgármester**

Iktatószám: GY/NEF/00401-2/2026.
Ügyintéző: Sarköziné Sostarics Katalin
Telefonszám: (96) 896-274

Bezi Község Önkormányzata

hivatali kapu útján

Tárgy: Bezi Község településrendezési terv módosítása (Msz: TT10560-M1/26) – egyszerűsített eljárás -
környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Tisztelt Polgármester Úr!

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 **Bezi Község Önkormányzata településrendezési terv 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 **Bezi 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

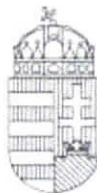
Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

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



107-12

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Czippán Gergely
polgármester úr részére

Bezi Község Önkormányzata

Bezi
Szabadság u. 59.
9162

Iktatószám: VA/AF-EO/3102-2/2026
Ügyintéző: Szatmári Gabriella
Telefonszám: (06 70) 705-1641

Hivatkozási szám:
Melléklet: -

Tárgy: Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Bezi község településrendezési tervének módosítása kapcsán (tervszám: TT10560-M1/26)

Tisztelt Polgármester Úr!

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 jogkörömről, 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

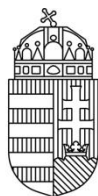
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

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





GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/64/02680-2/2026

Ügyintéző: Antal László

Telefonszám: +36 (96) 896-325

Hivatkozási szám: nincs, (tervszám: TT10560-M1/26)

Bezi Község Polgármestere

Bezi

Szabadság u. 59

9162

Hivatali kapu útján

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály **(a továbbiakban: Kormányhivatal)** Bezi község településrendezési terv módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora alapján adta meg.

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

Kelt: Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Pulai Judit
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály

9021 Győr, Árpád út 28-32. - Telefon: +36 (96) 896-329

E-mail: vizugy@gyor.gov.hu - KRID 574479731 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu