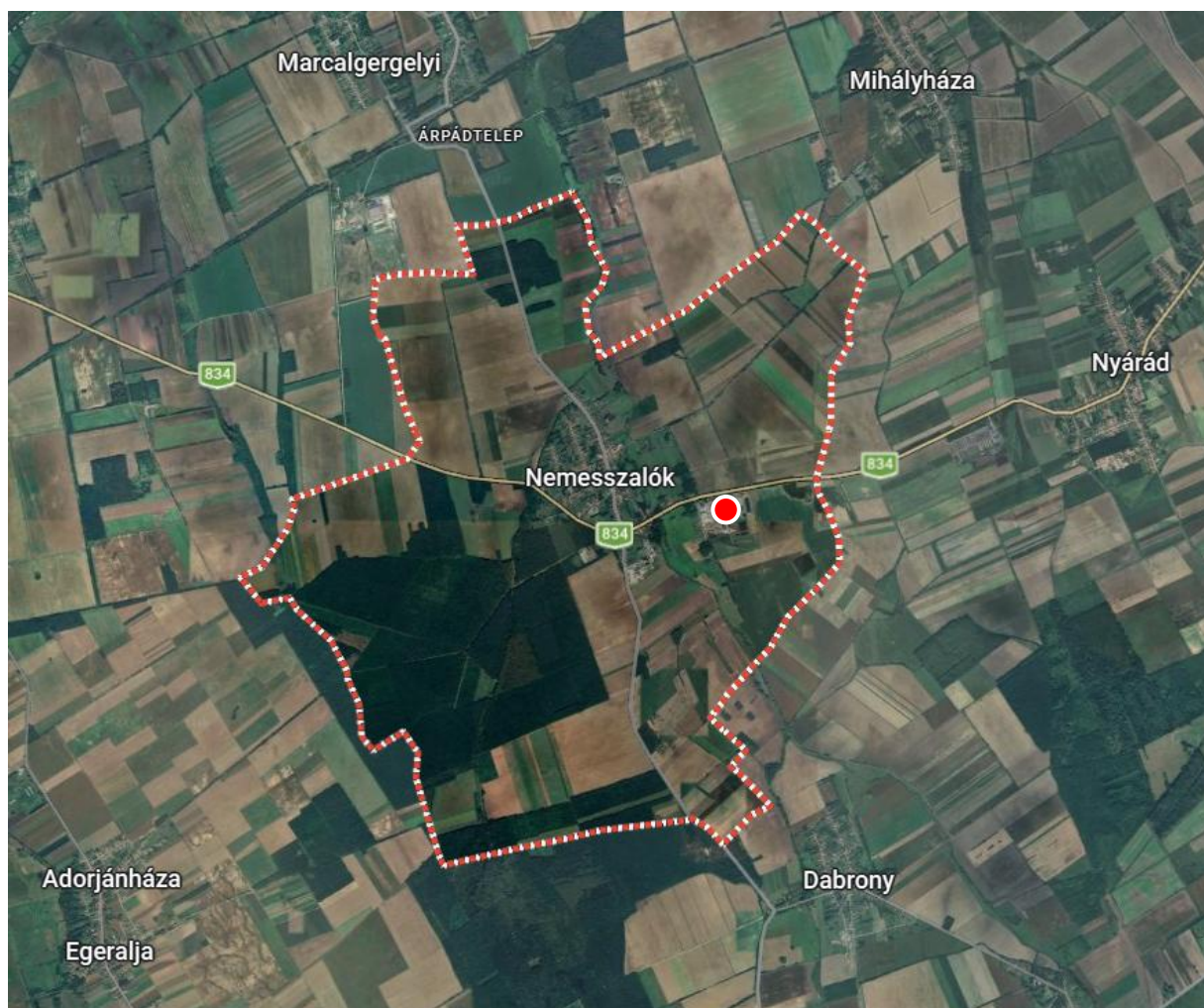


KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

szükségességének eldöntése céljából készült
tájékoztató dokumentáció

NEMESSZALÓK

közigazgatási területén a K-Mű jelű építési övezet 28.§ (4) bekezdésének pontosítására vonatkozóan a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT módosításának elkészítéséhez



2026. március

E-TÉR azonosító:

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Jogszabályi hivatkozás.....	3
2.	Előzmények	4
3.	A tervezési terület és feladat	5
4.	A terv célja.....	7
5.	A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége	7
6.	A rendelkezésre álló és kiadható további információk	7
6.1	A módosítás hatásának megítélése a tervre, tervhierarchiára vonatkozó hatások alapján	8
6.2	A várható környezeti hatások	8
6.3	A várhatóan érintett terület nem értékes, illetve nem sérülékeny	9
7.	A módosítás megvalósulása által várható környezeti hatások	9
8.	Terviratok	9
9.	Összefoglaló	9

1. Jogszabályi hivatkozás

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet

1.§ (3) bek. szerint:

„Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége

a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, ...”

A 4.§ (3) bek. szerint:

„A kidolgozó a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);

b) a terv, illetve program célja;

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;

d) a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ.

A fenti kormányrendelet 2. számú melléklete tartalmazza azon szempontokat, melyek „a terv ... megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához” szükségesek:

„A meghatározáshoz különösen az alábbiakat kell mérlegelni.

Jelentős lehet a hatás a terv, illetve program vagy a hatások és a hatásterület jellemzői alapján az alábbi esetekben:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
- c) az országhatáron áttérjednek;
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;
- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).”

2. Előzmények

Nemesszalók képviselő-testülete a 12/2025. (XII. 23.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Nemesszalók Község Helyi Építési Szabályzatát, és az annak mellékleteit képező bel- és külterületi Szabályozási Terveket.

A Nemesszalóki Mezőgazdasági Zrt. tehenészeti telepe az állattartó telepek korszerűsítésére kiírt KAP (Közös Agrárpolitika) pályázaton indult szarvasmarha istállók létesítésének támogatására. Ebben a pályázatban már támogatói okiratot is szereztek. A 038/2 (a szabályozási terven még 2 db hrsz-en szerepel, melyek azóta összevonásra kerültek) hrsz-en néhány kisebb korszerűtlen istállót lebontanak és helyettük nagyobb és korszerűbbet kívánnak építeni.

A pályázat ügyintézése során vált ismertté azonban az a tény, hogy **a község 2025-ben hatályba lépett Helyi Építési Szabályzata** – az Állami Főépítészti Irodának a településrendezési eljárás során, településképi okokból jelzett kérésére – **a K-Mű jelű építési övezetre egységesen tiltja az egy tömegben 500 m²-nél nagyobb épület alapterület létesítését.** Értелеmszerűen a tehenistállókat az egyenként 500 m²-es épület alapterület korlátozás ellehetetlenítené. Ezért az építések nem valósulhatnak meg, mert a Helyi Építési Szabályzatokkal (továbbiakban: HÉSZ) jelenleg ezt nem engedi meg. **A fentiek miatt a HÉSZ ezen bekezdésének – egy övezeti jellel való - módosítása válik szükségessé.**

A fentiek érdekében a képviselő-testület a 29/2026. (III. 10.) számú határozattal támogatta a HÉSZ módosítás megindítását és az eljárás lefolytatását. Emellett a települési főépítésznek a tervezés tartalmára vonatkozó feljegyzése, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok

határozzák meg a tervezési feladatot. A települési főépítésznek a tervezés tartalmára vonatkozó feljegyzését az önkormányzat a fenti számú határozat 1. számú mellékleteként fogadta el.

A HÉSZ módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését a községi önkormányzat a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 68. § - és az Állami Főépítész Iroda tájékoztatása - szerint ún. EGYSZERŰSÍTETT eljárásban kell, hogy lefolytassa.

A fentiek szerint a HÉSZ módosítás eljárásának 1. üteme a KVÉ szükségességéről vagy szükségtelenségéről érdeklődő jelen dokumentáció.

3. A tervezési terület és feladat

A tervezési terület az évtizedek óta működő mezőgazdasági üzemi telephely területe (hrsz.: 038/2), amely a község külterületén, a belterületről K-re, közvetlenül a 834. számú főút mellett található. A területet É-ről a 834-es főút, a többi irányból szántóföldek és kisebb erdőfoltok, erdősávok határolják. **A tervezési feladat** pedig a tárgyi telephelyre vonatkozó K-Mű-1 jelű építési övezetre is vonatkozó 500 m-es épületméret tilalmának megszüntetése a hatályos HÉSZ-ben.

A tárgyi HÉSZ módosítás miatt a vonatkozó jogszabályi előírások (részletesen a 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján **a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása vált szükségessé** annak érdekében, **hogy a módosítás várható környezeti hatásai igénylik-e** részletesebb környezetvédelmi munkarész, esetleg környezeti vizsgálati eljárás eredményeképpen **környezeti értékelés készítését vagy sem.**



A tervezési terület E-közmű kivágaton



A tervezési terület a hatályos SZT kivágaton

4. A terv célja

A terv célja, hogy az évtizedek óta üzemelő, külterületi mezőgazdasági telephelyen ne legyen korlátozva az építhető épület alapterület, ezáltal a szükséges/igényelt csarnokméret építhetőségének megteremtése.

A módosítási igény nem igényli a Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Szabályozási Terv (SZT) módosítását, KIZÁRÓLAG csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) K-Mű jelű, különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezet előírásainak módosítása szükséges. A konkrét módosítás tehát az, hogy a K-Mű-1 jelű építési övezetre vonatkozóan szűnjön meg az 500 m²-es épület alapterület korlátozás.

Tehát a HÉSZ egyetlen bekezdésének módosítása szükséges, mely a K-Mű övezetre vonatkozó teljes tiltás helyett a K-Mű-1 övezetben korlátozás nélkül engedi meg épület létesítését.

HATÁLYOS HÉSZ SZÖVEG

„28. § (4) Az építési övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.”

MÓDOSÍTOTT HÉSZ SZÖVEG

„28. § (4) Az építési övezet telkén több épület is elhelyezhető, de K-Mű-2 jelű építési övezetben az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.”

5. A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A módosítás „eredeti tervhez mért jelentősége” KICSI, mivel az épületméret korlátozás gyakorlatilag egy félreértelmezésből került a HÉSZ-be.

6. A rendelkezésre álló és kiadható további információk

Az alábbiakban a jogszabály „számozásának, betűzésének” sorrendjét követjük a „terv ... megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához” való további információk, tájékoztatások megadásával.

6.1 A módosítás hatásának megítélése a tervre, tervhierarchiára vonatkozó hatások alapján

„1.

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

b) befolyásol **más tervet vagy programot** – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a **fenntartható fejlődés** elősegítésére;

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol **környezeti problémák** vannak;

e) jelentős a **környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok** (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.”

1. a.) A tervezett módosítás NEM befolyásolja a tervezési terület eddigi használatát, jellegét.

1. b.) A terv NEM befolyásol más tervet, NINCS hatással a tervhierarchia térséget érintő elemeire.

1. c.) A terv célja a HÉSZ hibás építési korlátozásának feloldása, melynek megvalósulása a község környezeti állapotában változást NEM okoz.

1. d.) Az érintett területen NINCS környezeti konfliktus.

1. e.) A környezettel kapcsolatos közösségi szabályozások tekintetében a módosításnak NINCS jelentősége.

6.2 A várható környezeti hatások

„2.

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

c) az országhatáron áttérjednek;

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.”

A tervezett módosítás gyakorlatilag NINCS hatással a környezetére.

6.3 A várhatóan érintett terület nem értékes, illetve nem sérülékeny

„3.

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).”

Jelen tervmódosítás NEM érint SEM helyi, SEM országosan védett művi értékvédelmet, vagy régészeti lelőhelyet, illetve védett természeti területet és értéket sem.

7. A módosítás megvalósulása által várható környezeti hatások

A tervezett módosítás NINCS hatással a környezeti elemekre (levegő, talaj, víz, hulladék, stb.).

A Biológiai Aktivitás Érték NEM változik, mert új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

8. Terviratok

A jelenleg rendelkezésre álló ügyiratok

1. 29/2026. (III. 10.) sz. Nemesszalók Önkormányzati Testület határozata a TRE módosításról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról.

9. Összefoglaló

Összességében megállapítható, hogy a **HIBÁS ÉRTELMEZÉSBŐL FAKADÓ, tervezett HÉSZ módosítás – a K-Mű jelű, különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezet előírásainak módosításából fakadó általános építési korlátozás feloldása és annak csak a K-Mű-2 jelű építési övezetre való vonatkoztatása – NEM GYAKOROL JELENTŐS HATÁST, TERHELÉST a KÖRNYEZETÉRE.**

A HÉSZ módosítással összefüggésben tehát a tárgyi, a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész alapján az egyes tervek, illetve

programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet alapján
**környezeti vizsgálat és értékelés készítését az önkormányzat
és a tervezők nem tartják szükségesnek.**

Budapest, 2026. március 31.

A tájékoztatót összeállította:



Nádai Brigitta, településrendezési vezető tervező, környezetrendezési szakmérnök