

# DARNÓZSELI

## Településrendezési eszközök módosítása

### Általános eljárás

### Véleményezési dokumentáció

### TH-26-02-03

#### Aláírólap

---

Felelős tervező:

Németh Géza  
TT/1 08-0065

Tervező munkatárs:

Leitner Attila

Tervező, munkatárs:

Szabó Roland  
Településmérnök

Települési Főépítész

Piskolti Tünde  
08-0716



**2026. május**

## Tartalomjegyzék

---

1.	TERVEZÉSI FELADAT .....	3
1.1.	Rendezési tervi előzmények .....	3
1.2.	A tervmódosítás ismertetése .....	3
1.3.	A rendezési tervmódosítás eljárása .....	8
2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS .....	10
	<b>A területfelhasználás változásai:</b> .....	12
3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	13
3.1.	Rendelettervezet .....	13
3.2.	A szabályozás alapelvei.....	15
3.3.	A szabályozási terv módosításának várható hatásai .....	15
6.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK .....	18
	A település területi mérlege .....	18
	A biológiai aktivitásérték számítás .....	18
	A területrendezési tervekkel való összhang igazolása .....	19
	Tájrendezés.....	19
	Környezetalakítás .....	19
	Közlekedés .....	20
	Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés .....	20
	Örökségvédelem .....	21
7.	MELLÉKLETEK .....	22

## 1. TERVEZÉSI FELADAT

### 1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő testületének 5/2011.(II.2.) sz. határozattal elfogadott **településszerkezeti terve**
- Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő testületének 1/2011.(II.3.) sz. rendelete a Darnózseli Község **Helyi Építési Szabályzatáról**

A településrendezési terv előzményeként elkészült **Darnózseli Településfejlesztési Konceptiója** melyet a település a 14/2010. (II.15.) számú képviselő testületi határozattal elfogadott.

A koncepció és a rendezési terv megalapozására elkészült a település egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat, Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.**

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Darnózseli Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **településképi rendelete.**

**Jelen módosítás vonatkozásában a TKR módosítása nem szükséges.**

Darnózseli Község Önkormányzata a **27/2026. (III.5.)** számú önkormányzati határozatával döntött a Településrendezési eszközök módosításáról.

**Jelen dokumentáció a véleményezési eljáráshoz készült.**

**A Környezeti vizsgálat szükségessége c. eljárásban a szakhatóságok véleménye alapján nem szükséges Környezeti értékelés készítése. A vélemények a dokumentáció mellékletét képezik.**

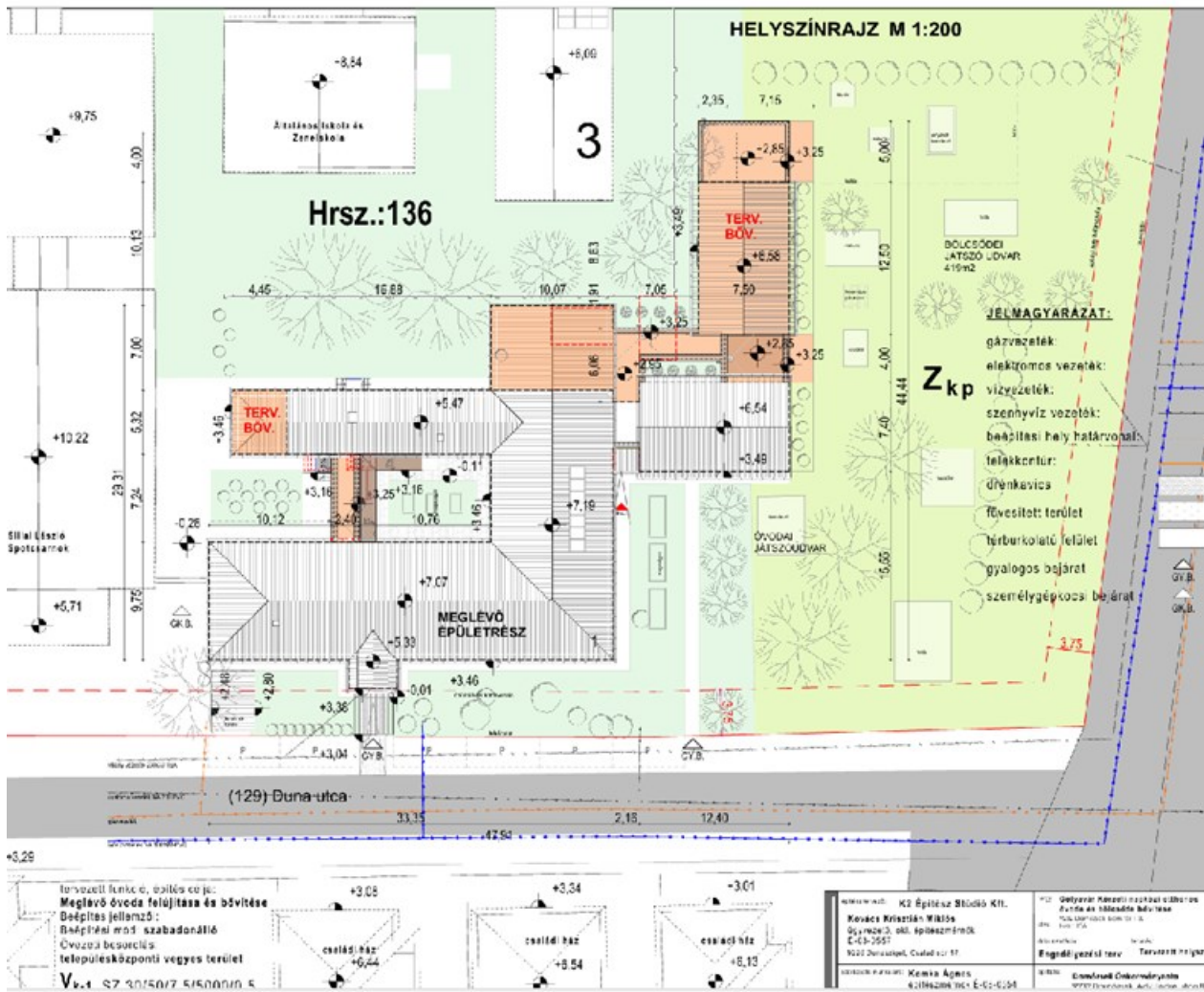
### 1.2. A tervmódosítás ismertetése

Darnózseli Község Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati és tulajdonosi kezdeményezésre településrendezési eszközei módosítását határozta el.

#### 1. módosítás

A Darnózseli 136 hrsz-ú ingatlan övezeti megosztásának módosítása

Az óvoda — bölcsőde tervezett épületbővítése beelég a Zkp övezetbe és így nem adható rá építési engedély. Az épület bővítésére vonatkozó tervdokumentációt az Országos Építészeti Tervtanács OÉT/1151/2025 számú véleményében engedélyezésre ajánlotta. A tervdokumentáció helyszínrajza:



HÉSZ szabályozási terv kivonat:

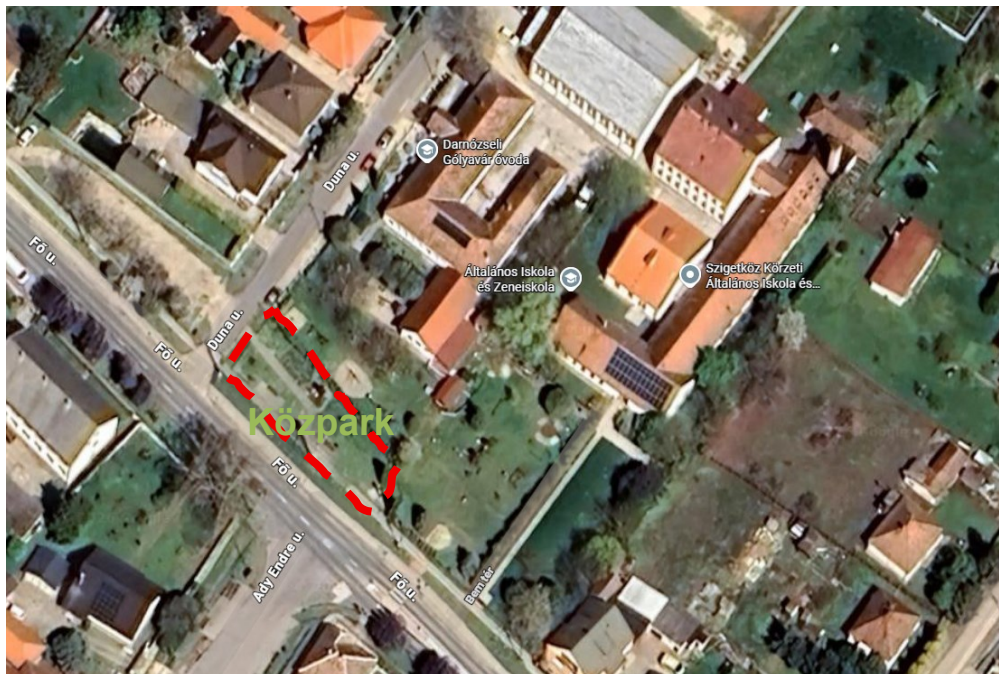


Az érintett telek három övezeti besorolást érint, amelyek közül a közpark (Zkp) övezet beépítésre nem szánt területnek minősül. A tervezett módosítás keretében a Zkp övezet egy részének a Vk-1 jelű vegyes övezethez történő átsorolása merül fel. Ez a változtatás új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül, amely kizárólag területcsere alkalmazásával valósítható meg.

A településrendezési eszköz módosítása ennek megfelelően a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint, teljes eljárás keretében folytatható le, figyelemmel a rendelet 66. §-ában foglalt követelményekre.

**Tervezési feladat tehát az óvoda-bölcsőde és közpark viszonyának rendezése. Tekintettel arra, hogy a valós használat – kialakult állapot és a szabályozási terv merőben eltér egymástól. Az épület már most is „kilóg” a Közpark területre. Továbbá a közpark terület a valóságban jóval kisebb, mint a településrendezési terveken.**

**Zöldterület megszüntetés nem történik, csereterületként ugyanezen a 136-os hrsz-en jelenleg - Különleges közműterületre(Kök) kerül áthelyezésre.**





A közpark terület a hatályos tervben 2565 m<sup>2</sup>. A dél nyugati oldalon megmaradó valós méretű közpark területe 357 m<sup>2</sup>, és a telek északi részére átkerülő közpark területe pedig 2254 m<sup>2</sup>. Ami összességében 2611 m<sup>2</sup>

Vagyis igazolhatóan a zöldfelületek Darnózselen nem csökkennek.

## 2. módosítás

A Darnózseli 517 hrsz-ú telek rendezése.

A telekalakítási vázrajzhoz / valós területhasználathoz szükséges igazítani az övezeti határt.

Darnózseli Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2011.(II.3.) önkormányzati rendelet **7. § (7) bekezdés** szerint: Már kialakult tömbbelsőben a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 20 méter eltérés engedélyezett.

Így a telekosztás a hatályos HÉSZ szerint is kialakítható lenne, azonban jelen módosítás keretében a szabályozási terv a tervezett telekalakításhoz kerül igazításra.



A r.f.é.(rendezetlen funkciójú épület-mobil garázs) beépítési százalékba beleszámolva.  
A helyszínrajz méretek levételére nem alkalmas!

Telekalakítás előtt		Telekalakítás után	
Hrsz	Beépítési %	Hrsz	Beépítési %
517	0.48%	517/1	7.45%
		517/2	0.00%

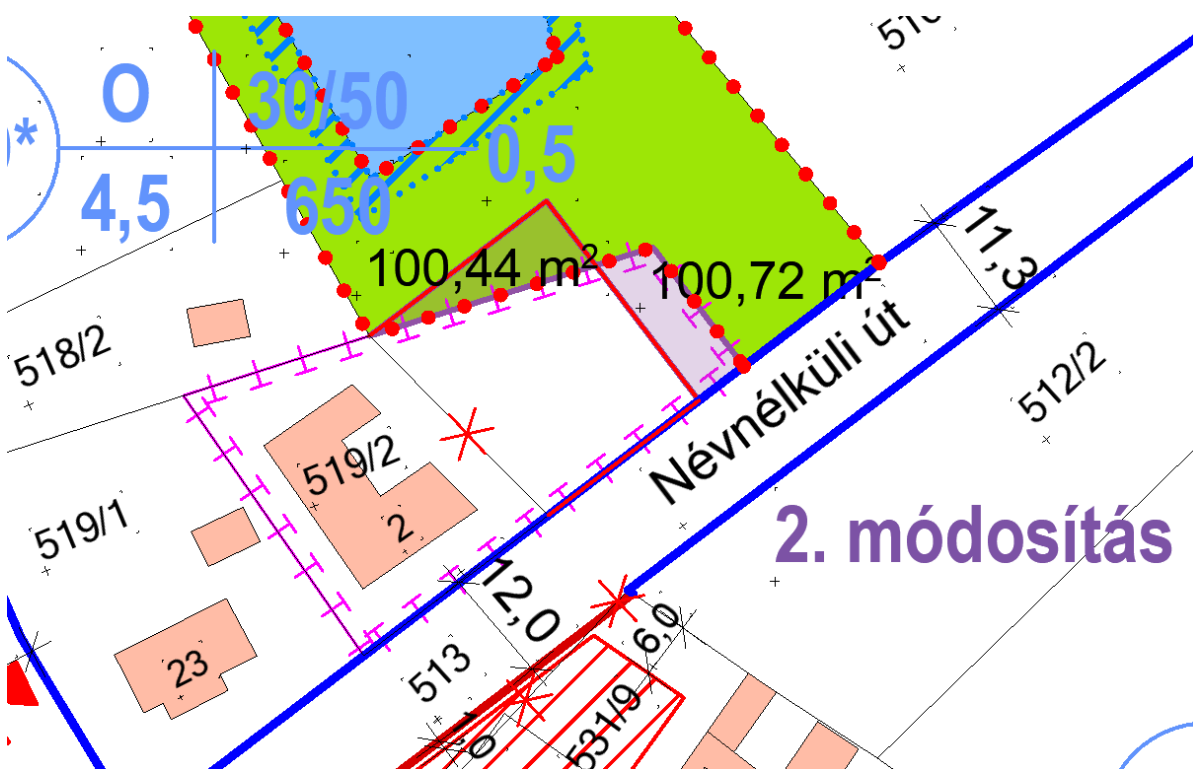
Telekalakítási helyszínrajz						
Darnózseli						
1331 hrsz-ú földrészlet megosztásáról						
Munkaszám:	Fekvés:	Adatszolgáltatás	Méretarány:	Vetület:	Magasság:	Dátum:
10-7/2024	belterület	2/649/2020	1:900	EOV	Balti	2024-12-13
Készítette: Herczeg Gábor				Minőség tanúsító: Mihály Roland		
ig.sz.: 7614/2018				Ing.rend.sz.: 1721/2002		



Ortofoto a területről



Szabályozási terv kivonat



A fenti terv szerint 100,72 m<sup>2</sup> kerül Lf övezetből Zkp övezetbe, és 100,44 m<sup>2</sup> terület kerül Zkp övezetből Lf övezetbe. Tekintettel arra, hogy a változás ugyanazon hrsz-en belül történik, és a zöldterületek aránya sem csökken eltekintünk az új beépítésre szánt területbe sorolástól.

### 1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) előírja, hogy:

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti

települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

továbbá a:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ előírja, hogy a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél, szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

### **Jelen településrendezési tervmódosítás a 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 66. §. szerinti általános egyeztetési eljárással készül**

**66. § (1)** Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –

a) tervekészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,

b) településtervezet módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül  
tölti fel írásos véleményét.

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

(3a) A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.

(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.

(3c) Ha a véleményezésre jogosult szerv a terv átdolgozását írja elő, az átdolgozásra legfeljebb 6 hónap időtartamot biztosít, és egyben az eljárás felfüggesztését is elrendeli. Az átdolgozott terv benyújtását követő naptól kell számítani a (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti ügyintézési határidőt.

(3d) A hiánypótlásra történő felhívásról és a hiánypótlásról, az átdolgozásra felszólításról és az átdolgozott terv megküldéséről a többi véleményezésre jogosult szerv is tájékoztatást kap, és – a hiánypótlásban és az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel – valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében az ügyintézési határidőre a (3b) és (3c) bekezdésben foglaltak az irányadóak.

(3e) Ha a (3b) és (3c) bekezdésben foglalt határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki.

(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül, fővárosi településterv készítése esetén 20 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) A jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

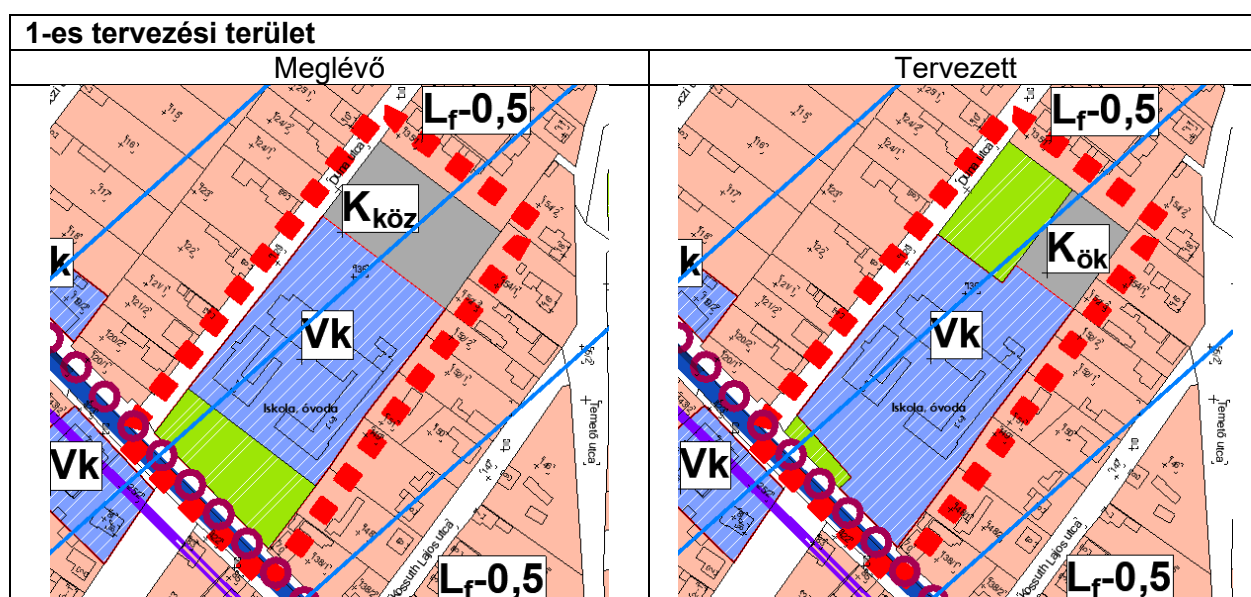
(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

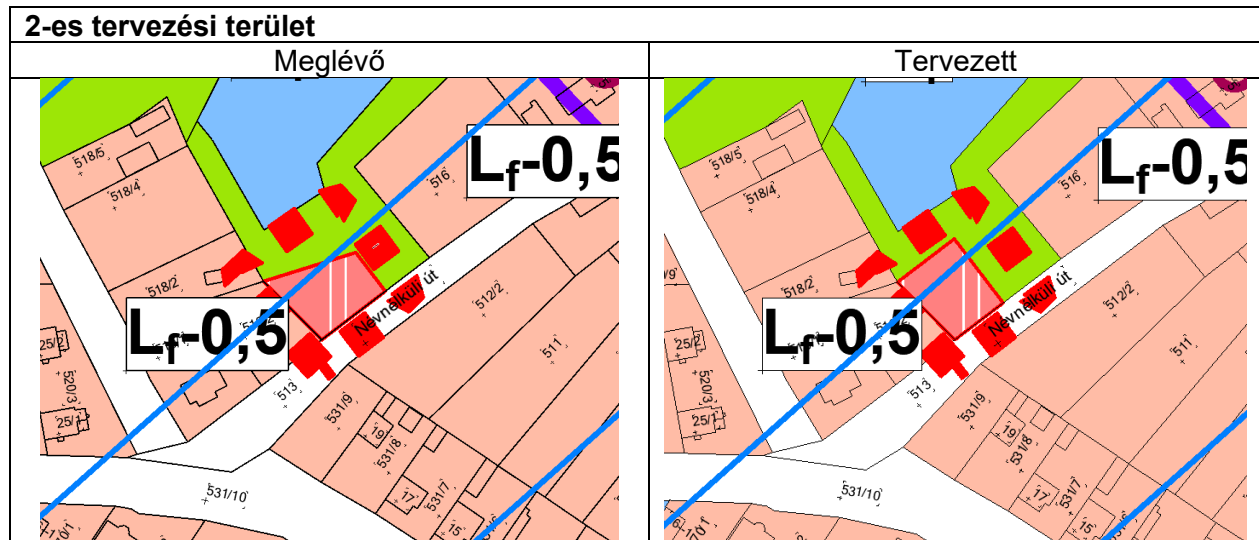
A településszerkezeti terv módosítása mind a két terület esetében szükséges:



Tervezett módosítás, a 136 hrsz-ú telek esetében, hogy a közpark terület a valós méretében kerül kijelölésre, és ugyanezen telken belül átkerül az északi oldalra.

**Zkp** övezetből **Vk** övezet, **Vk** övezetből **Zkp** övezet, és **Kök** övezetből **Zkp** övezet

További módosítás, hogy a hatályos Településszerkezeti terv szerinti **Kköz** – különleges közmű terület átnevezésre kerül a szabályozási tervvel összhangban lévő **Kök** övezetre.



Tervezett módosítás, hogy az 517 hrsz-ú telekből kialakuló falusias lakótelek alakja változik. **Lf** övezet módosul **Zkp** övezetre, és ugyanakkora méretben **Zkp** övezet változik **Lf** övezetre

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### Településszerkezeti tervmódosítás M=1:8 000 felbontású

#### Határozattervezet

Darnózseli Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2026.(...) önkormányzati határozata

#### a 37/2024.(V.29.) sz. határozattal jóváhagyott Darnózseli Településszerkezeti Terv módosításáról.

Darnózseli Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében az alábbi határozatot hozza:

A településszerkezeti tervet módosítja a **TH-26-02-03** számú tervdokumentáció **É-1/M3** számú tervlapja szerint.

#### A területfelhasználás változásai:

1-es terület esetében:

A136 hrsz-ú telek esetében, a közpark terület a valós méretében kerül kijelölésre, és ugyanezen telken belül átkerül az északi oldalra.

**Zkp** övezetből **Vk** övezet, **Vk** övezetből **Zkp** övezet, és **Kök** övezetből **Zkp** övezet

További módosítás, hogy a hatályos Településszerkezeti terv szerinti **Kköz** – különleges közmű terület átnevezésre kerül a szabályozási tervvel összhangban lévő **Kök** övezetre.

2-es terület esetében

Az 517 hrsz-ú telekből kialakuló falusias lakótelek alakja változik.

**Lf** övezet módosul **Zkp** övezetre, és ugyanakkora méretben **Zkp** övezet változik **Lf** övezetre

Felelős: .....

Határidő: azonnal

Darnózseli, 2026. ....

.....  
jegyző

### 3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### 3.1. Rendelettervezet

Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2026.(...) önkormányzati rendelete

#### **Darnózseli Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2011.(II.3.) önkormányzati rendelete módosításáról**

[1] Darnózseli község célja, hogy az építés engedélyeztetési, telekalakítási, területrendezési célokat szolgáló, valamint a vállalkozások működését elősegítő megvalósulás érdekében a Településrendezési eszközeinek módosítását rendelte el.

[2] Darnózseli Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint 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 66.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak a 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Darnózseli Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2011.(II.3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Hész.) 1. § (2) bekezdésének helyére a következő rendelkezés lép:

*(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), a TH-26-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M4 és a TH-26-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2/M2 jelű szabályozási tervének és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.*

2. § Darnózseli Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2011.(II.3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Hész.) 1. § (3) bekezdésének helyére a következő rendelkezés lép:

*(3) Jelen rendelet csak a TH-26-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M4 és a TH-26-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2/M2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.*

3. § Darnózseli Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Darnózseli Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2011.(II.3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Hész.) 1. § (4) bekezdésének helyére a következő rendelkezés lép:

(4) E rendelet mellékletei:

1. melléklet: *Darnózseli Község Belterület Szabályozási Terve (SZ-1/M4)*
2. melléklet: *Falusias lakóterületek övezeti előírásai*
3. melléklet: *Darnózseli Község Külterület Szabályozási Terve (SZ-2/M2)*
4. melléklet: *Mintakeresztszelvények*
5. melléklet: *Táblázatok - részletes övezeti előírások*

4. § (1) A Hész. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklet lép.

5. § (1) A Hész. 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklet lép.

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

.....  
polgármester

.....  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Darnózseli, 2026. ....

.....  
jegyző

### **3.2. A szabályozás alapelvei**

A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előirányzott terület előírásai minél jobban illeszkedjenek a kialakult állapotokhoz és a felmerülő igényekhez, fejlesztési elképzelésekhez.

### **3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai**

A tervezési területen biztosítottak lesznek a tervezett fejlesztésekhez szükséges építésjogi feltételek.

A helyi építési szabályzat módosított előírásai a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest további önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

A területek közlekedési kapcsolatai és a feltárások irányai, helyei kialakultak. A terület közműves ellátása a hatályos tervhez képest nem változik.

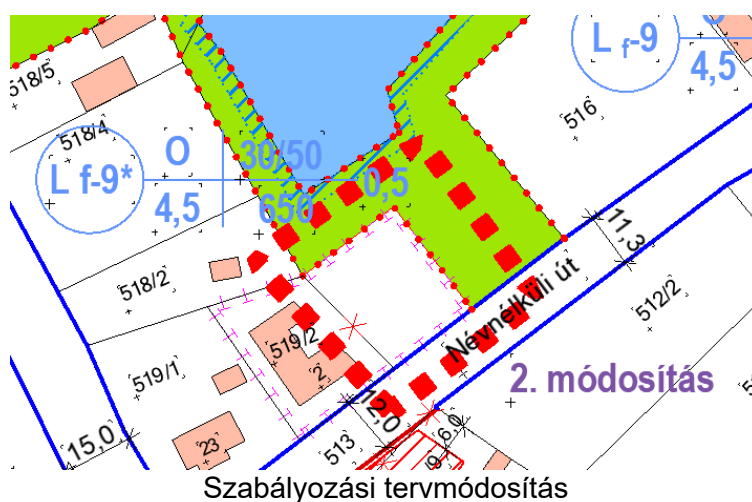
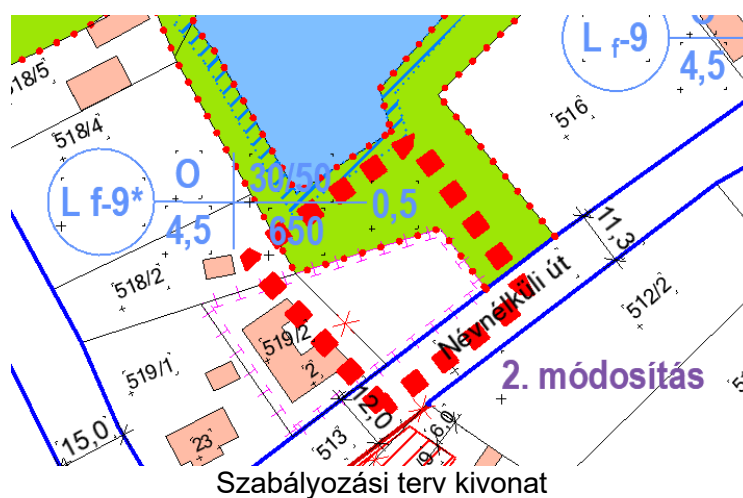
**A szabályozási terv egységes szerkezetben készül.**



A hatályos szabályozási tervhez képest a 136 hrsz.-t érintően módosul a közpark (Zkp) elhelyezkedése. Míg a hatályos terv a közparkot a tömb déli, utcafronti részén jelöli ki, a módosított tervben a zöldterület a telek északkeleti, belsőbb részére kerül áthelyezésre. A változtatással párhuzamosan a korábbi közpark helyén beépítésre szánt, intézményi funkcióhoz kapcsolódó terület jelenik meg, amely az óvoda–bölcsőde bővítésének biztosít helyet.

A módosítás során a közpark területi kiterjedése érdemben nem változik, azonban annak térbeli elhelyezkedése és kapcsolatrendszere módosul. Ennek megfelelően a változás a területfelhasználás belső átrendezéseként értelmezhető, amely a meglévő és tervezett intézményi funkciókhoz igazodik. Összességében a módosítás a hatályos tervhez képest a közpark áthelyezésében és az intézményi beépítés bővítésében jelentkezik, miközben a zöldterület kijelölése továbbra is biztosított marad.

A telek első mintegy 25 méteres részén telek be nem építhető része kerül kijelölésre, biztosítva a zöldterület fenntartását, a jövőben is.



A hatályos szabályozási tervhez képest a 2. módosítással érintett területen az 517 hrsz-ú zöldterület (Zkp) kiterjedése és lehatárolása módosul. A hatályos tervben a zöldterület egy keskenyebb, a vízfelület mentén húzódó sávként jelenik meg, míg a módosított tervben ez a terület bővül, és egy összefüggőbb, jobban körülhatárolt zöldfelületi egységet alkot.

A módosítás során a zöldterület határai az Akácfa utca mentén is változnak, amelynek következtében a közterületi és zöldfelületi kapcsolatok rendezettebbé válnak. A beépítésre szánt területek lehatárolása ehhez igazodva pontosításra kerül, különösen a meglévő beépítések környezetében.

Összességében a módosítás a hatályos tervhez képest a zöldterület kiterjesztésében és térbeli pontosításában ragadható meg, amely egy rendeztebb, a környezeti adottságokhoz jobban illeszkedő területhasználatot eredményez.

## 6. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

### A település területi mérlege

A tervmódosítással Darnózseli területi mérlege nem változik.

### A biológiai aktivitásérték számítás

A vizsgált településrendezési módosítás során a közpark (Zkp) terület megszüntetése és új kijelölése azonos helyrajzi számon (136 hrsz.) történik. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a zöldterület (Zkp) összkiterjedése a módosítást követően nem csökken.

A módosítás jogi és szakmai minősítése során elsődlegesen rögzíthető, hogy az eset nem tekinthető klasszikus értelemben vett „közpark áthelyezésnek”. A településtervezési gyakorlatban az áthelyezés olyan esetet jelent, amikor egy zöldterület megszüntetése más, fizikailag elkülönülő területen történő kijelöléssel kerül kompenzálásra. Jelen esetben azonban a változás azonos helyrajzi számon belül valósul meg, így ténylegesen nem új terület bevonásáról, hanem az övezeti határok módosításáról van szó.

A módosítás ennek megfelelően **zöldterület belső átrendezéseként**, illetve **övezeti átsorolásként** értelmezhető.

A jogszabályi megfelelés vizsgálata során figyelembe kell venni a rendelkezéseit, amely a zöldterületek védelmére és pótlására vonatkozóan kimondja, hogy zöldterület megszüntetése esetén annak pótlásáról gondoskodni kell, jellemzően más területen történő kijelöléssel. Jelen esetben azonban tényleges megszüntetésről nem beszélhetünk, mivel a zöldterület összmérlege nem változik, így a klasszikus értelemben vett kompenzációs kötelezettség nem keletkezik.

A településtervek készítésének részletszabályait meghatározó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a területfelhasználási egységek módosítása során biztosítani kell az átláthatóságot és a változások egyértelmű nyomon követhetőségét. Ennek megfelelően a jelen módosítás a zöldterület helyének terven belüli átrendezéseként jelenik meg, amely megfelel a rendelet nyilvántartási és dokumentálási követelményeinek.

Figyelembe veendő továbbá a rögzített alapelvek rendszere, különösen:

- a fenntartható területhasználat elve,
- a zöldfelületi rendszer védelme,
- valamint a biológiai aktivitásérték szinten tartásának követelménye.

Mivel a vizsgált módosítás során a zöldterület nagysága nem csökken, megállapítható, hogy a módosítás ezen alapelvekkel összhangban áll.

Összességében tehát megállapítható, hogy a Darnózseli 136 hrsz.-t érintő változtatás:

- nem minősül tényleges közpark-áthelyezésnek,
- hanem a zöldterület telekhatáron belüli átrendezéseként értelmezhető,
- és a rendelkezésre álló információk alapján megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, feltéve, hogy a zöldterület funkcionális értéke és használhatósága a módosítást követően is biztosított.

A2-es módosítási pont esetében is ugyanez történik, a zöldterület nem csökken, csak ugyanazon hrsz-en belül átalakul.

### **A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**

A módosítások vizsgálata során megállapítható, hogy a tervezési területet érintő magasabb szintű területrendezési tervek – így különösen a 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve – előírásai a módosításokkal nem sérülnek.

Az 1. módosítás (136 hrsz.) esetében a változtatás telekhatáron belüli funkcionális átrendezést jelent, amely nem jár új beépítésre szánt terület térségi szintű kijelölésével, így a térségi területfelhasználási kategóriákkal való összhang fennmarad. A zöldterület megtartása biztosítja, hogy az országos és megyei szinten érvényesített zöldfelületi és ökológiai szempontok nem sérülnek.

A 2. módosítás (vízfelület környezete) esetében a zöldterület bővítése és pontosítása kifejezetten illeszkedik mind az OTrT, mind a megyei terv azon célkitűzéseire, amelyek a zöldfelületi rendszer erősítését, a vízfelületek környezetének védelmét és a tájhasználat összehangolását hangsúlyozzák. A módosítás nem érint olyan országos vagy térségi övezetet (pl. ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület), amelynek előírásaival ellentétes lenne.

Összességében megállapítható, hogy mindkét módosítás **összhangban van a magasabb szintű területrendezési tervekkel**, az országos és megyei előírásoknak megfelel, és a térségi területhasználati rendszerbe illeszkedik.

### **Tájrendezés**

#### **1. módosítás – 136 hrsz. (közpark áthelyezése)**

Tájrendezési szempontból a módosítás a zöldfelület térbeli újraszervezéseként értelmezhető. A közpark telken belüli áthelyezése lehetőséget teremt arra, hogy a zöldfelület jobban illeszkedjen a kialakult használati viszonyokhoz és az intézményi funkciókhoz. Pozitívum, hogy a zöldterület kiterjedése nem csökken, így a települési zöldfelületi rendszer mennyiségi elemei megmaradnak.

Ugyanakkor a közpark elhelyezkedésének megváltozása hatással lehet a használhatóságra és a vizuális kapcsolatokra, ezért tájrendezési szempontból fontos, hogy az új helyen megfelelő feltárás, gyalogos kapcsolat és növényalkalmazás biztosítsa a terület közhasználati értékét. Összességében a módosítás akkor tekinthető kedvezőnek, ha az áthelyezett zöldfelület funkcionálisan is integrálódik a környezetébe.

#### **2. módosítás – vízfelület környezete**

A második módosítás esetében a zöldterület bővítése és pontosítása egyértelműen pozitív tájrendezési irányú beavatkozásként értékelhető. A vízfelület menti zöldsáv kiszélesítése és egységesítése hozzájárul a part menti területek ökológiai stabilitásához, valamint javítja a tájképi megjelenést.

A módosítás lehetőséget ad egy folytonos zöldfelületi rendszer kialakítására, amely erősíti a település ökológiai hálózatát és rekreációs potenciálját. Tájrendezési szempontból különösen kedvező, hogy a zöldfelület jobban követi a vízfelület adottságait, így természetközelibb, rendezettebb partél-alakítás valósulhat meg.

### **Környezetalakítás**

#### **1. módosítás – 136 hrsz. (közpark áthelyezése)**

Környezetalakítási szempontból a módosítás a terület funkcionális és térbeli újraszervezését jelenti. A közpark telken belüli áthelyezése lehetőséget ad arra, hogy a zöldfelület és az intézményi funkciók (óvoda-bölcsőde) egymáshoz jobban illeszkedjenek, így egy

összehangoltabb, használat-alapú térstruktúra alakulhat ki. A zöldterület megtartása biztosítja, hogy a környezeti minőség alapvető elemei nem sérülnek.

A módosítás akkor tekinthető kedvezőnek, ha az új elhelyezés során a közpark megfelelően kapcsolódik a közterületekhez, és kialakul egy jól használható, áttekinthető zöldfelületi rendszer. Így a beavatkozás a meglévő állapothoz igazodó, rendezettebb környezetet eredményezhet.

## **2. módosítás – vízfelület környezete**

A második módosítás környezetalakítási szempontból egyértelműen pozitív irányú téralakításként értelmezhető. A zöldterület bővítése és egységesítése javítja a vízfelület környezetének térszerkezetét, és hozzájárul egy folytonos, jól értelmezhető zöldfelületi rendszer kialakításához.

A módosítás eredményeként a part menti tér rendezettebbé válik, erősödik a vizuális kapcsolat a zöldfelület és a víz között, ami kedvezően hat a településképre. Emellett a zöldfelület növelése javítja a mikroklimatikus viszonyokat és a használati komfortot is, így a beavatkozás komplex módon járul hozzá a környezet minőségének javításához.

## **Közlekedés**

A módosítások közlekedési szempontból nem eredményeznek érdemi változást a meglévő közlekedési kapcsolatok rendszerében. A hatályos és a módosított szabályozási terv összevetése alapján megállapítható, hogy az úthálózat nyomvonala, a közterületi kapcsolatok, valamint a területek feltárása változatlan marad.

### **1. módosítás – 136 hrsz. (közpark áthelyezése)**

A változtatás telken belüli funkcionális átrendezést jelent, amely nem jár új közlekedési területek kijelölésével, illetve meglévő utak megszüntetésével vagy áthelyezésével. A terület megközelíthetősége továbbra is a meglévő közúthálózaton keresztül biztosított.

### **2. módosítás – vízfelület környezete**

A módosítás során szintén nem történik az úthálózatot érintő beavatkozás; a módosítás a zöldterületek lehatárolására és pontosítására korlátozódik. A közlekedési felületek rendszere változatlanul fennmarad, a meglévő kapcsolatok továbbra is biztosítottak.

Összességében megállapítható, hogy a módosítások a közlekedési hálózatot nem érintik, új forgalmi kapcsolatot nem hoznak létre és meglévőt nem szüntetnek meg, így a közlekedési rendszer működésére nincs érdemi hatásuk.

## **Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés**

### **1. módosítás – 136 hrsz. (közpark áthelyezése)**

Közműfejlesztési és elektronikus hírközlési szempontból a módosítás nem igényel jelentős beavatkozást. A változtatás telken belüli átrendezést jelent, meglévő intézményi területen, így a szükséges közműkapacitások (víz, szennyvíz, villamos energia, csapadékvíz-elvezetés) alapvetően rendelkezésre állnak. Az óvoda-bölcsőde bővítése a meglévő hálózatokra csatlakoztatható, legfeljebb kisebb kapacitásbővítés vagy belső hálózatfejlesztés válhat szükségessé.

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra tekintetében szintén nem várható érdemi változás, mivel a terület már ellátott, és a módosítás nem érint új nyomvonal kijelölést. Összességében a

beavatkozás közmű szempontból jól kiszolgálható, új hálózatfejlesztést nem tesz szükségessé.

## **2. módosítás – vízfelület környezete**

A második módosítás esetében a zöldterület bővítése és pontosítása szintén nem generál új közműfejlesztési igényt. A területfelhasználás változása nem jár együtt olyan mértékű beépítéssel, amely a közműhálózatok kapacitásának bővítését indokolná. A meglévő közművek nyomvonalai a módosítással összhangban fenntarthatók, szükség esetén kisebb korrekciókkal.

Az elektronikus hírközlési hálózatok szempontjából a változtatás sem új létesítményeket, sem hálózatbővítést nem igényel, mivel a zöldterületi jelleg erősödése nem jár többlet infrastruktúraigénnyel.

## **Örökségvédelem**

### **1. módosítás – 136 hrsz. (közpark áthelyezése)**

Örökségvédelmi szempontból a módosítás nem érint ismert műemléki vagy nyilvántartott régészeti értéket. A változtatás telken belüli átrendezést jelent, amely elsősorban a területfelhasználás módosítására korlátozódik, így a település történeti szerkezetére és karakterére nincs érdemi hatással.

A közpark áthelyezése nem eredményez olyan beavatkozást, amely a kulturális örökségi elemek megőrzését veszélyeztetné, különösen figyelembe véve, hogy a zöldfelület továbbra is biztosított marad. Összességében megállapítható, hogy a módosítás örökségvédelmi szempontból semleges hatású.

### **2. módosítás – vízfelület környezete**

A második módosítás esetében a zöldterület bővítése és rendezése kifejezetten kedvező örökségvédelmi szempontból. A vízfelület környezetének egységesebb és rendezettebb kialakítása hozzájárul a településkép javításához, valamint a tájképi értékek megőrzéséhez.

A zöldfelület erősítése segíti a természetes és települési környezet közötti harmonikus kapcsolat fenntartását, amely közvetve a kulturális örökséghez kapcsolódó tájképi értékek megővését is támogatja. A módosítás nem jár ismert örökségi elemek sérelmével, így összességében pozitív vagy semleges hatásúnak tekinthető.

## **7. MELLÉKLETEK**