



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

GYERMELY KÖZSÉG



Településrendezési eszközök módosítása **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA** A MALOM VENDÉGLŐ ÉPÜLETÉNEK ÚJRAHASZNOSÍTÁSA KAPCSÁN

E-TÉR AZONOSÍTÓ: 33284



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. §-a szerint

2026. FEBRUÁR

GYERMELY KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A MALOM VENDGÉLŐ ÉPÜLETÉNEK ÚJRAHASZNOSÍTÁSA KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Önkormányzat részéről: Baranya Szabolcs
települési főépítész, kamarai száma: 11-0243

Településrendezés: **TÉR-T-REND KFT.**

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

Révész László
településmérnök

Németh Gyula
okl. településmérnök

Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, dr. Adorján Anna
környezetalakítás okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településtervezés: 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

Molnár Attila
építőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA.....	4
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	4
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLET KÖRNYEZETE	5
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	6
3.2.1. Útkapcsolatok.....	6
3.2.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése	7
3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK	8
3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT).....	8
3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT).....	9
3.4. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELET (TKR) ÉS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)	11
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	12
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	13
4.1. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	14
4.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	14
4.3. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	16
4.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	16
4.3.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek.....	16
4.3.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	17
4.3.3. Országos és térségi övezetek.....	17
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	19
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	19
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	20
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	21
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	22
5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	22
5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	23

1. ELŐZMÉNYEK

Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) 23/2023. (III. 8.) önkormányzati határozatával fogadta el az akkor hatályos jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő **településszerkezeti tervét** (a továbbiakban: **TSZT**), valamint a 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelettel a település közigazgatási területére építési jogot adó **Helyi Építési Szabályzatát** (a továbbiakban: **HÉSZ**) és annak mellékleteként a **szabályozási tervet** (a továbbiakban: **SZT**) (készítette: TÉR-t-REND Kft.). Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön **Környezeti vizsgálat és értékelés** készült. A településrendezési eszközök 2023-ban **2 részterületre vonatkozóan, naperőmű létesítése érdekében módosultak**: a TSZT módosítását a 160/2023. (XII. 1.) önk. határozat, a HÉSZ és a SZT változását a 13/2023. (XII. 4.) önk. rendelet hagyta jóvá. A 1/2024. (I. 11.) önk. rendelettel elfogadott módosítás a **sportpálya telkére** vonatkozott, ahol a belterületi szabályozási terv változott kis mértékben.

Gyermely központi belterületén, a település központjában, a volt Malom vendéglő épületének átalakításával a Gyermelyi Zrt. annak újrahasznosítását tervezi. A beruházás megvalósíthatósága érdekében a 346 hrsz-ú, településközpont vegyes besorolású telekre vonatkozó **építési övezeti előírások módosítása szükséges** a telken létesíthető lakások számának vonatkozásában. Ennek megfelelően az Önkormányzat **módosítani kívánja a hatályos helyi építési szabályzatát és a belterületi szabályozási tervét**. A módosítás **településszerkezeti változással nem jár**.

A módosítási igény **illeszkedik Gyermely településfejlesztési elképzeléseibe**, hozzájárul a népességmegtartás rész céljaként a **helyi munkalehetőségek bővítéséhez**, valamint a **településközpont összképének minőségi fejlesztéséhez**.

Gyermely Község Önkormányzata elindítja a településrendezési eszközök módosítását, a 10/2026. (I. 27.) önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési döntésének megfelelően. A tervezési feladattal az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településfejlesztési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik, mivel a módosítás kapcsán teljesülnek a 68. § (1) ba) bekezdésben meghatározott feltételek: a módosítás helyszínét a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a módosítást beruházás megvalósítása indokolja, és a módosítás **nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével**.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése szerinti **előzetes adatszolgáltatás-kérés** megtörtént. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a településrendezési tervek módosítási javaslatába. Az eljárás részeként a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a záró szakasz kezdeményezése előtt **véleményezteteti a partnerekkel** a kialakult, helyben szokásos módon és az E-TÉR felületén. Jelen dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében meghatározott **véleményezési szakasz** lefolytatásához készült.

Mivel a hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készültek, így** ezek módosítási dokumentációja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete és 1. és 2. melléklete előírásaival összhangban, és a 2024 szeptember 30-án hatályos **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** II. Fejezetében és mellékleteiben meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának megfelelően készül.

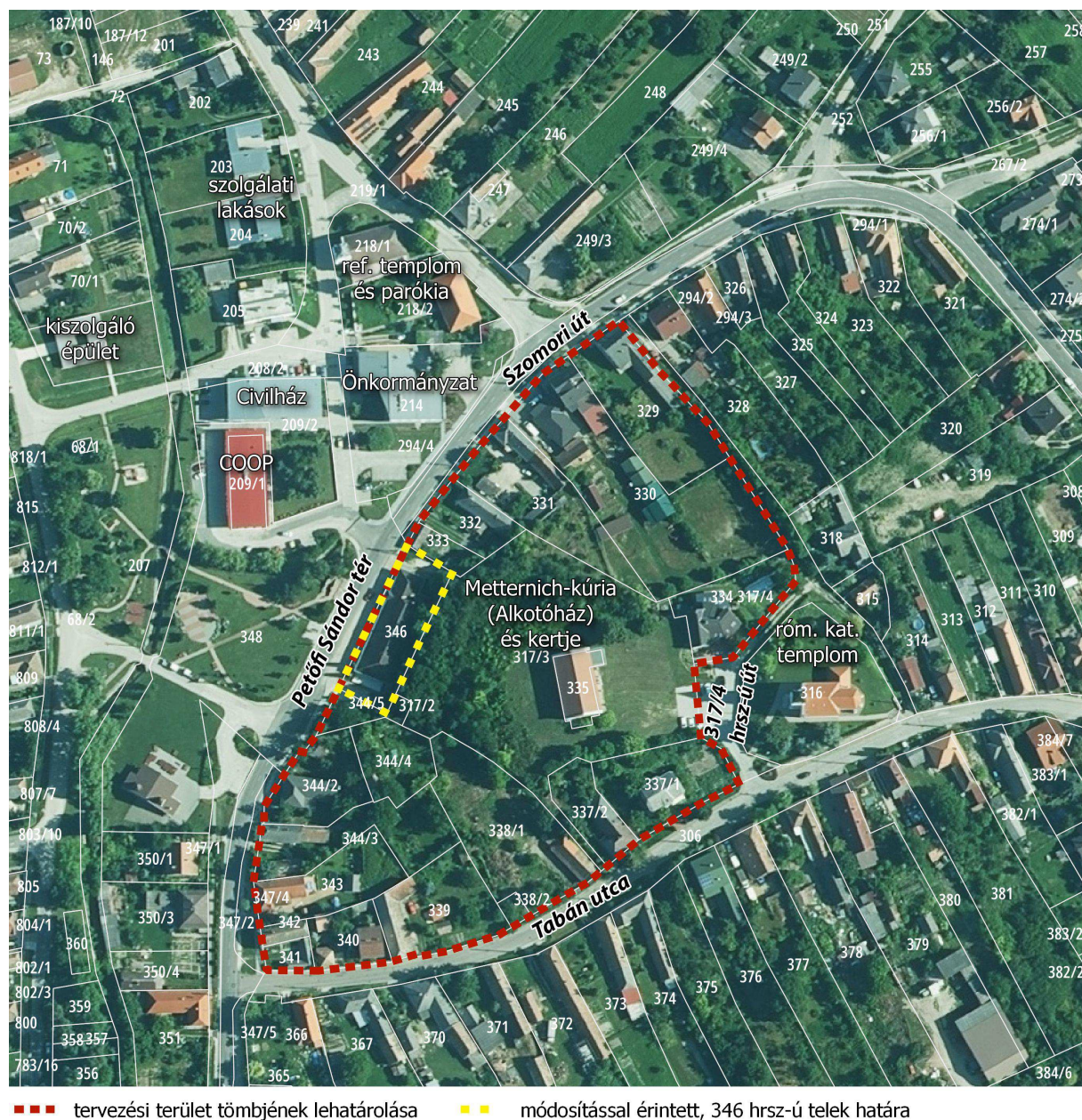
Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását, valamint ezek indoklását szolgáló **alátámasztó munkarészt**. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, így csak annak aktualizálása történik a **módosítással érintett területre vonatkozóan** a szerkezeti összefüggések bemutatásával a **módosítás jellegéhez igazodva, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben, a főépítési feljegyzés alapján**.

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 jelentőségének 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 11/2026. (I. 27.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy nem szükséges települési környezeti vizsgálat lefolytatása és értékelés elkészítése.

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**. A településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához települési örökségvédelmi hatástanulmány készült 2022. évben. A rendezés alá vont terület a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján **műemlékvédelmi, régészeti szempontból nem érintett**.

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 MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN LEHATÁROLÁSA (ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

A módosítással érintett terület Gyermely község **központi belterületén**, annak központjában a **Petőfi Sándor tér** keleti oldalán elhelyezkedő, **346 hrsz-ú telek**, amelyen a volt Malom vendéglő épülete áll. A tervezési terület a Petőfi Sándor tér – Szomori út – 317/4 hrsz-ú vegyes használatú út – Tabán utca által határolt tömbben található, a Palotadomb nyugati részén.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei alapján készül, a 2021-ben a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A.

§ (2) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan csak azok a fejezetek kerülnek kidolgozásra, amelyeket a 2021-ben készült megalapozó vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak. A módosítás, vagyis a 346 hrsz-ú telek építési övezeti szinten történő átsorolása, az építési övezet előírásainak módosítása nem teszi szükségessé a társadalmi, gazdasági viszonyok részletes vizsgálatát, ismertetését.

A térségi tervek szerint a módosítás helyszíne **települési térségben helyezkedik el. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, a módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik be a fejlesztések hatására, nem változnak a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózattal és a közműellátással szemben támasztott igények sem.**

3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLET KÖRNYEZETE

Gyermely a fővárosi agglomerációtól nyugatra, a Keleti-Gerecse és a Pilis között húzódó dombvidéken helyezkedik el. A Zsámbéki-medence peremén található patak völgyben **jellegzetes völgyi faluként** kialakult központi belterület mellett a településhez tartozik az egykor különálló Gyarmat falu helyén létrejött Gyarmatpuszta. A település szerkezetét a **változatos domborzat és vízrajz** és a fejlődéstörténeti sajátosságok alakították ki: az egykori Sándor–Metternich uradalom nyomai elsősorban az erdőterületeken érhetők tetten. A lakott terület lassú, de folyamatos növekedése a központi belterület környezetét, a nagyüzemi ipari tevékenységként a Gyermelyi Zrt. telephelye pedig a mezőgazdasági területek szerkezetét határozzák meg.

A **központi belterület** jelentős része falusias jellegű lakóterület, de a település központjában számos intézmény és szolgáltatás is elérhető. A **tervezési terület a 1123 jelű Szomor–Tarján összekötő út** települési átkelési szakasza mentén, annak kiteresedésében, a **Petőfi Sándor téren** helyezkedik el. A református templomnak, az Önkormányzat épületének, a Coop ABC-nek és Gyermely legjelentősebb közösségi zöldfelületeinek helyet adó Petőfi Sándor tér alkotja a **község központját**.

A település történeti magja a Templom-hegyre felvezető Tabán utca és környéke, ahol a **Szent István Római katolikus templom** áll. Ez a terület a település legrégebbi, hagyományosan kialakult szerkezeti egysége. A domboldalon található **egykori Metternich-kúria** a 20. század első felében magtáraként működött, majd az 1950-es években kultúrházzá alakították, jelenleg a művésztelep Alkotóházaként funkcionál. A történeti központ alacsonyabban fekvő részén, a Gyermely-patak és a Petőfi Sándor tér térségében helyezkedik el a **műemlék Református templom és parókia együttese**. A Petőfi Sándor tér környezetében az 1970-es években épültek fel a **község meghatározó középületei**: a községháza, a takarékszövetkezet és áruház épülete, valamint a Malom vendéglő. A **2010-es években megkezdődött a településközpont egységes építészeti koncepció mentén történő fejlesztése** a Gereben Marián Építésszek Kft. tervezőiroda közreműködésével.

A fejlesztések keretében megépült a Gyermelyi Zrt. szolgálati lakásait magában foglaló, a településközpont arculatát meghatározó **két lakóépület**. Megújult a korábbi takarékszövetkezeti épület is, amely **Civilház** néven közösségi szolgáltatóházként működik; az épületben orvosi és fogorvosi rendelő, valamint az emeleten lakások kaptak helyet. Az **önkormányzati hivatal épülete** teljes körű felújításon esett át, homlokzata és közvetlen környezete megújult. A központ területén egy egyszerű kialakítású keretes beépítésű gazdasági rendeltetésű építmény is található, amely garázsokat és raktárhelyiségeket foglal magában.



TELEPÜLÉSKÖZPONT MEGÚJULT ÉPÜLETEI

A településközpont megújulásának új eleme lenne a volt Malomvendéglő átépítése is.

A módosítási igénnyel érintett terület a hatályos településrendezési eszközök szerint **településközpont vegyes területfelhasználásba tartozó, beépített telek**. A módosítás a **településszerkezeti tervet** nem érinti.

3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.2.1. Útkapcsolatok

A Gyermely belterületét átszelő **1123 j. Szomor – Tarján összekötő út** átkelési szakasza Tatai utca, Dózsa György út és Szomori út néven a település fő **gyűjtőútja**. A mellékút Szomor belterületén csatlakozik a Gyermely külterületét is érintő **103 sz. Bicske – Tát másodrendű főúthoz** (korábban, 2024-ig 1105 j. Zsámbék – Bajna összekötő út), amely a település Budapest, illetve Tatabánya felé tartó forgalmát bonyolítja.

A **módosítási helyszín** közterületi kapcsolatát a **Petőfi Sándor tér** (hrsz. 348) jelenti, amely a Szomori út és a Dózsa György út között helyezkedik el.



 módosítás helyszíne  közigazgatási terület határa

GYERMELY ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI

(forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/>)

3.2.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLATA
(ortofotó forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

A módosítás helyszíne Gyermely településközpontjában található. A 346 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartási besorolása jelenleg **kivett – vendéglő**, amelyen 44,5 %-os beépítettséggel áll **az egykori Malom vendéglő egyszintes épülete**. Az 1980-as években épült, magastetős épület északi tagjában gyógyszertár működik, legnagyobb része kihasználatlanul áll.



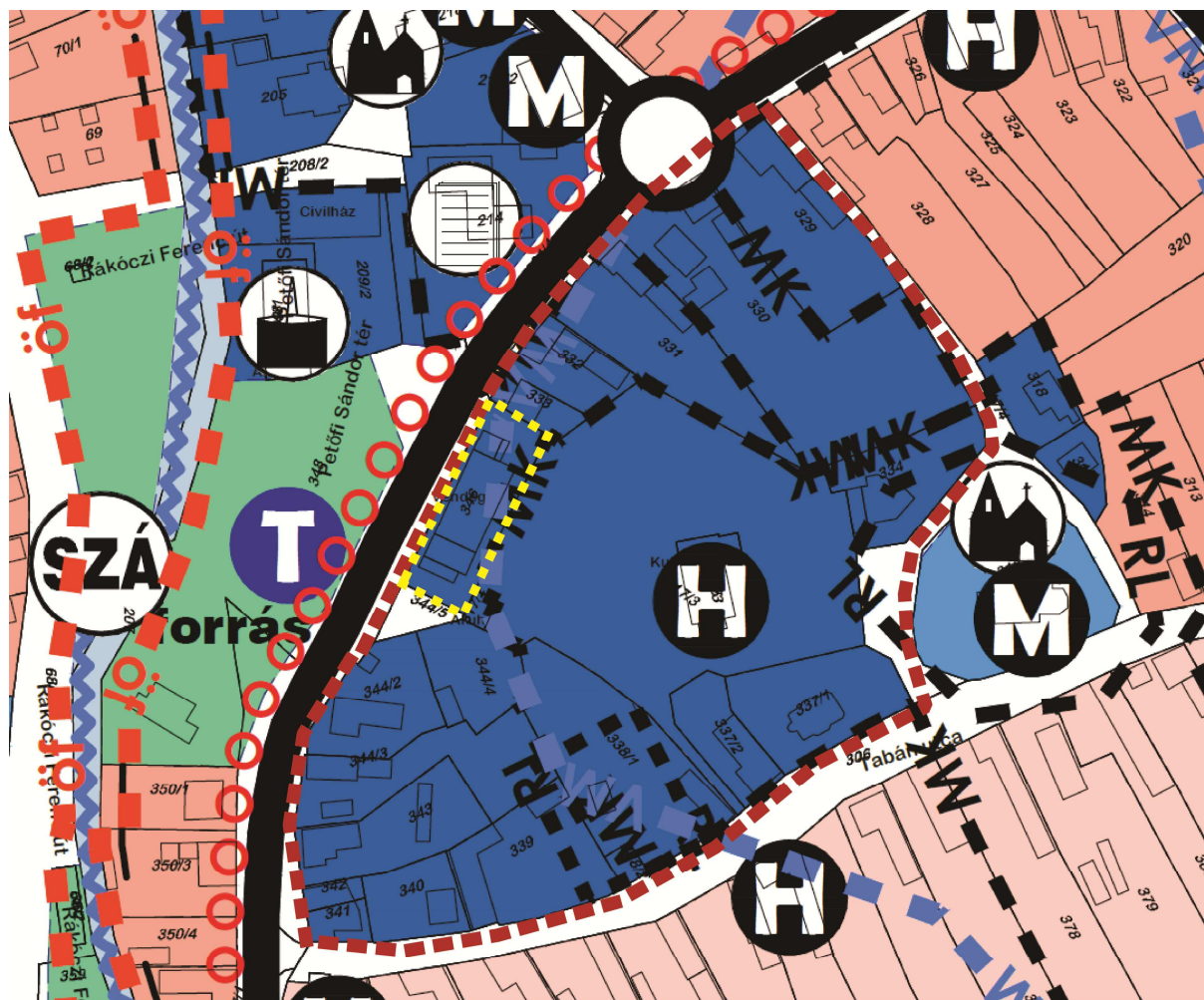
A MALOM VENDÉGLŐ ÉPÜLETÉNEK JELENLEGI KIALAKÍTÁSA ÉS ÁLLAPOTA

A terület a Palotadomb (Templom-hegy) lábánál helyezkedik el, az épület mögött a domboldal alját mészkő támfal támasztja. Az épülethez délen használaton kívüli beton terasz kapcsolódik, északi végénél és az épület mögött beton burkolat található. A telek zöldfelületét az oldalkertekben található kisebb gyepfelületek jelentik, ezen kívül az épület előtti közterületen szintén gyepfelület, valamint déli sarkánál, a terasz előtt 2 db tuja (*Thuja occidentalis*) található.

3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

A teljes közigazgatási területre vonatkozó TSZT-t a képviselő-testület a 23/2023. (III. 8.) önkormányzati határozatával fogadta el. A TSZT a 160/2023. (XII. 1.) önkormányzati határozattal módosult, ennek nyomán a településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben került dokumentálásra. A TSZT tervlapján a 346 hrsz-ú telket tartalmazó tömb egységesen **településközpont vegyes területfelhasználásba** tartozik. A tömböt északnyugaton övező **országos mellékút** a 1123 j. Szomor – Tarján összekötő út átkelési szakasza, melynek nyugati oldalán a tervlap tervezett kerékpárút-nyomvonalat jelöl. A 346 hrsz-ú telek keleti szomszédja a **helyi védelem** alatt álló Metternich-kúria. Sem a Tabán utcában, a dombtetőn álló műemlék Római katolikus (Szent István király) templom, sem a Petőfi Sándor téri műemlék Református templom és parókia **műemléki környezete nem terjed ki a módosítással érintett telekre** (a lehatárolás a rendezési terv készítésekor hatályos ex lege műemléki környezetre vonatkozó jogszabály alapján történt). A módosítással érintett telek nem érintett a Katolikus templom és környéke elnevezésű **régészeti lelőhellyel sem**. A telek keleti sarkát érinti a **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület** lehatárolása. A Szomori út túloldalán, a **Petőfi Sándor tér zöldterületén ex lege védett természeti értékként** jelenik meg a Mosó forrás. A tér északi, településközpont vegyes besorolású részén több intézmény és egy kereskedelmi egység található.



tervezési terület tömbjének lehatárolása

módosítással érintett, 346 hrsz-ú telek határa

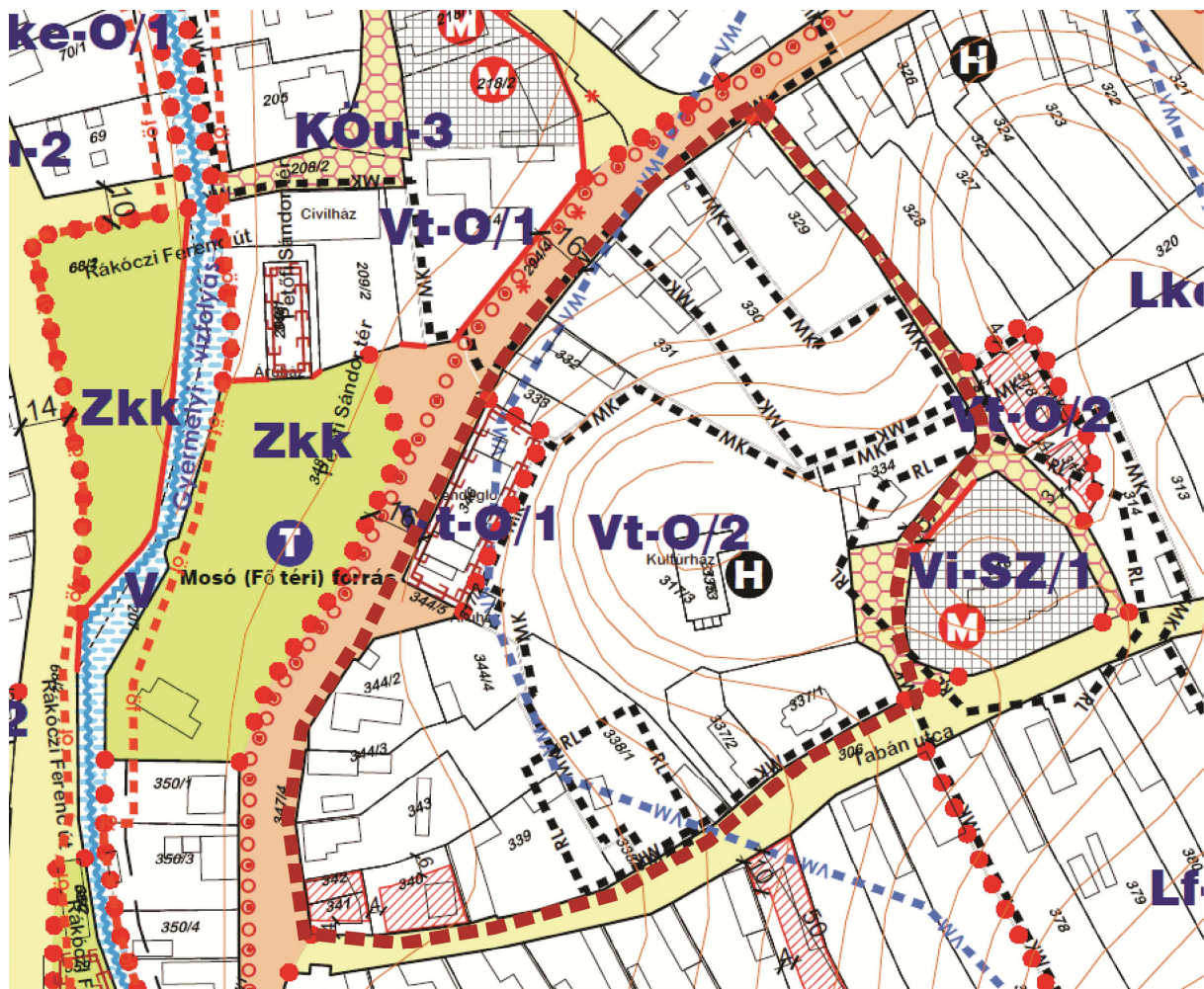
KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPBÓL

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

A Képviselő-testület a 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelettel fogadta el a község közigazgatási területére építési jogot adó Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ), valamint annak mellékleteként a szabályozási tervet a külterületre (SZT-1) és a központi belterületre, Bagolyhegy és Gyarmatpuszta területére (SZT-2). Az azóta eltelt időben a HÉSZ és a SZT a 13/2023. (XII. 4.) és az 1/2024. (I. 11.) önkormányzati rendeletekkel módosult. A tervezési területre az **SZT-2/23/2** jelű **belterületi szabályozási terv** van érvényben.

A szabályozási terven a 346 hrsz-ú telek **Vt-O/1**, míg a többi része **Vt-O/2** jelű **településközpont vegyes építési övezetbe** tartozik.

A telek határai mentén **elővásárlási joggal érintett terület** jelölés szerepel.



tervezési terület tömbjének lehatárolása

KIVÁGAT A HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL

A HÉSZ 24. §-a rögzíti a **Vt** jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírásokat:

„24. § (1) A szabályozási terven **Vt** jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre és a településközpont szerepkörét erősítik.

(2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:

a) lakó,

- b) igazgatási, iroda,
- c) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezet területén nem létesíthető:

- a) üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely,
- b) a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény,
- c) üzemanyagtöltő állomás,
- d) haszonállattartás céljára szolgáló épület, épületrész.

(4) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. Az intézményi rendeltetés épületében csak a személyzet, tulajdonos, vagy használó számára alakítható ki legfeljebb egy lakás.

(5) **Telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.**

(6) Az építési övezetek telkein közhasználatú épület, vagy óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális rendeltetés létesítése esetén a szükséges parkoló közterületen, vagy más erre alkalmas telken is elhelyezhető, a településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel. Meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében **a többlet gépjármű elhelyezésénél az OTÉK által meghatározott személygépkocsi számának 50%-át kell biztosítani.**

A HÉSZ elfogadása óta hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), melynek a 136.§ (2) bekezdésében felsorolt rendelkezéseit a HÉSZ-ben, illetve OTÉK-ban foglaltaktól függetlenül is alkalmazni kell. Ide tartozik a járművek elhelyezésére vonatkozó 59.§ és ehhez tartozó 4. melléklet is, **így a HÉSZ elhelyezendő személygépkocsi számára vonatkozó kedvezmény jelenleg nem érvényesíthető.**

A HÉSZ 25. § (1) bekezdése tartalmazza a **Vt-O/1** jelű építési övezet **beépítési paramétereit**:

„25. § (1) A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 14 m;
- c) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%
- e) terepszint alatti beépítés mértéket: 60%;
- f) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- g) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- h) a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.”

A módosítással érintett telek a hatályos HÉSZ előírásai szerint fekvő teleknek minősül, mely mélysége 20,0 méter. Így az építési hely meghatározásánál a hátsókert mérete 3,0 méter (5.§ ca) pont), az előkert a kialakult állapotnak megfelelő, a HÉSZ előírásai (16.§ (6) bek) alapján épület szabadonállóan is elhelyezhető.

3.4. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELET (TKR) ÉS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)

A településkép védelméről szóló, 13/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján a módosítás helyszíne **településközponti** karakterű **településképi szempontból meghatározó beépítési karakterterület**.

A TKR 11. §-a tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó **területi építészeti követelményeket**. A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző beépítési telepítési módhoz. A tervezett épületátalakítás **illeszkedik a településközpont kétszintes intézményi épületek által meghatározott összképébe**.

A 14. § a településközponti településrész karakterű területre vonatkozó **egyedi építészeti követelményeket** tartalmazza, az anyaghasználat, a tömegformálás és a homlokzati kialakítás tekintetében.

A TKR 7. melléklete szerint a településközpont, a tervezési területet is beleértve, **közterület-alakítási terv által érintett területként** kezelendő. A 12. § előírja, hogy ezen a területen:

„a) a közterületek átépítése, felújítása során a gépjármű közlekedést szolgáló burkolt felületek minimalizálандók, gyalogos zónák, pihenőhelyek, zöldfelületek komfortos kialakításával (növényzet, árnyékos területek, burkolt felület, víz-architektúra biztosításával) történjen;

b) a közterületi parkolókat 4 parkoló állásonként fásítani szükséges, legalább 1,5 m széles zöldfelületi sávon belül;

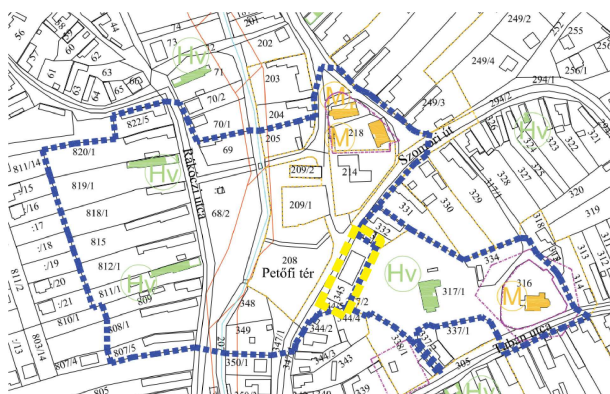
c) a tér- és utcabútorokat egységes koncepció alapján, elsősorban természetes anyagok alkalmazásával kell megvalósítani.”

A TKR 5. mellékleteként került elfogadásra a **Településképi szempontból meghatározó területeken kerülendő, inváziós fajok jegyzéke**, amelyet a zöldfelületek kialakításánál figyelembe kell venni.

A 2017-ben készült **településképi arculati kézikönyv (TAK)** szerint Gyermely központjában egy egységes arculat megteremtése a cél. Az épületek átalakítása kapcsán az esetenként előforduló nagyobb igénybevételekre gondolva kell biztosítani a szükséges parkolást, az egyszerű és átlátható akadálymentes megközelítést, valamint a környező természeti értékek védelmét. A felújítások esetén törekedni kell a már meglévő és egységes megjelenésű épületállományhoz való igazodásra.



2. Településképi szempontból meghatározó beépítési karakterek
- 2.1. Történeti településrész
 - 2.2. Településközponti településrész
 - 2.3. Beépítésre nem szánt településrész
- módosítással érintett, 346 hrsz-ú telek határa



- 1.1. Műemlék
- 1.2. Műemléki környezet határa
- 1.3. Régészeti érdekesség terület határa
- 1.4. Helyi védett épület, építmény
- 1.5. Közterület-alakítási terv készítésének határa
- módosítással érintett, 346 hrsz-ú telek határa

3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

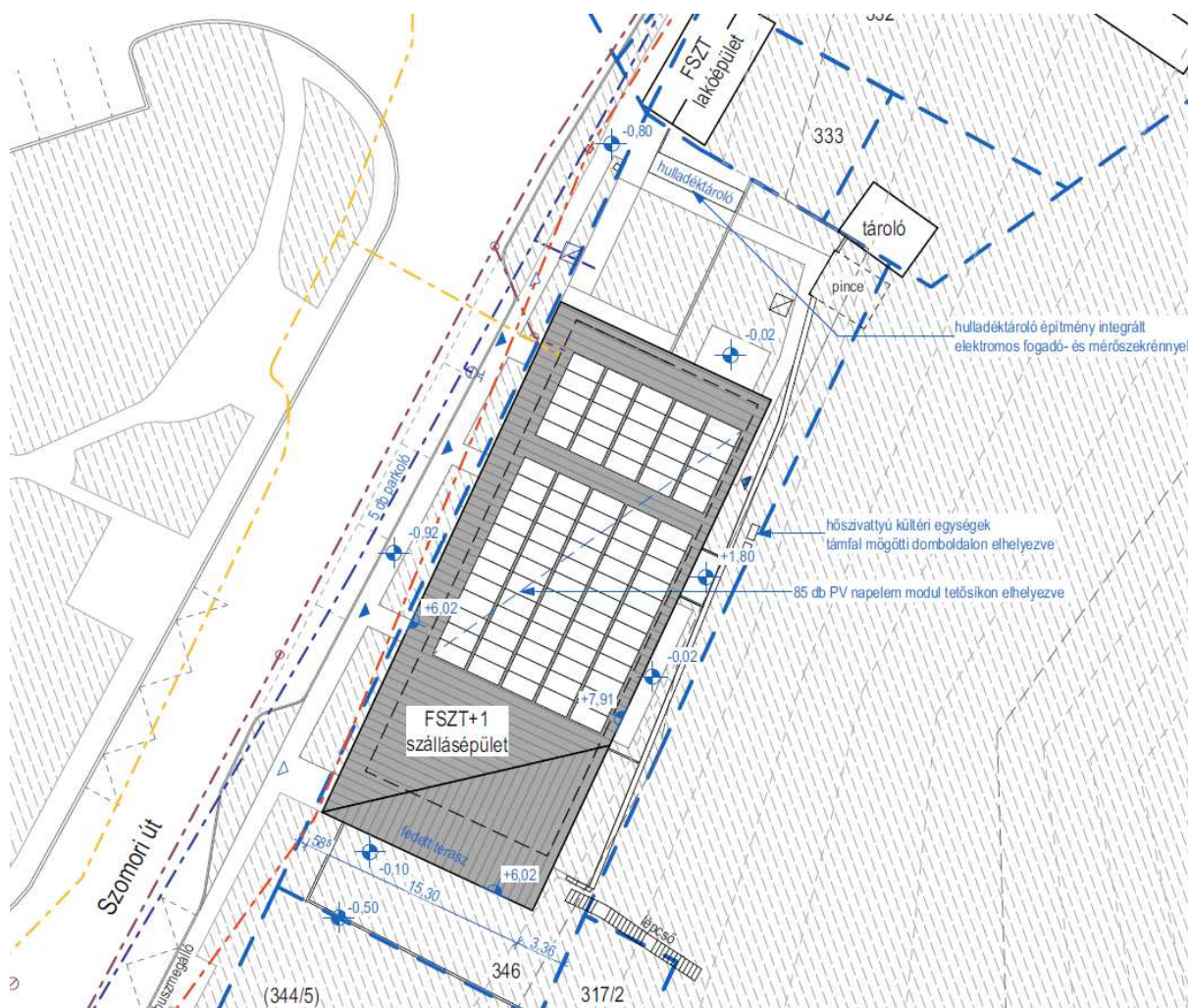
A Gyermely központjában, a 346 hrsz-ú telken álló **volt Malom vendéglő épületének átalakításával** a Gyermelyi Zrt. gyógyszertár, szolgálati lakások, **munkásszálló létesítését** tervezi. Az építési engedélyezési tervdokumentáció (készítette: Gereben Marián Építésszek Kft., 2025) szerint a két szintes beépítés a teljes tetőszerkezet és tetőfedés elbontásával, de a meglévő épületkontúr, alapozás megtartásával, megerősítésével jönne létre.

A tervezett épület tömege, anyaghasználata és formai megoldásai az egységes építészeti koncepció alapján **megújult településközponti terület kétszintes intézményi és szolgálati lakó épületeihez illeszkedik**, településképi szempontból az újrahasznosított épület lezárása a központ tengelyének.

A földszinten a jelenleg is az épületben működő **gyógyszertár** és **3 szolgálati lakás**, az emeleten pedig **15 szobából álló munkásszálló** kerül kialakításra. Az enyhén emelkedő terepen álló épület előtt a közterület felé fedett árkád kialakítása tervezett. Az oldalkertekben a szolgálati lakásokhoz tartozó saját használatú kertek kapnak helyet. A közforgalom számára megnyitott előkertet és a magánhasználatú telekrészeket beton támfalak, valamint azokra állított kerítések választják el egymástól. Az ingatlan északi oldalán a domboldalba vágott pincehelyiség a későbbiekben az egyik szolgálati apartman tárolójaként hasznosul. A létesítményhez tartozó parkolóhelyek elhelyezése részben a közútkezelői egyeztetésen rögzítetteknek megfelelően az ingatlan előtt párhuzamos parkolással, részben a Petőfi Sándor tér szemközti oldalán tervezett.

A módosítás célja a tervezett **fejlesztés építésjogi követelményeinek megteremtése**. A 346 hrsz-ú telket a hatályos településrendezési eszközök **településközpont vegyes területfelhasználásba** és **Vt-O/1 jelű településközponti vegyes építési övezetbe** sorolják. A hatályos HÉSZ előírásai szerint **településközpont vegyes építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető** [HÉSZ 24. § (5)]. A Vt-O/1 jelű építési övezetre vonatkozó 50%-os legnagyobb beépítettségnek a jelenlegi (44,5%) és a tervezett (45,3%) állapot is megfelel. Az épületmagasság a tervezett bővítés után 6,86 m, amely nem haladja meg az övezetre vonatkozó 7,5 m-es határértéket. A tervek szerint kialakítandó 375,6 m² zöldfelület a telek 36,0%-át teszi ki, amely szintén megfelel az előírásoknak (min. 25%).

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a módosítási igény az Önkormányzat részéről, hogy az érintett terület **olyan új, településközpont vegyes építési övezetbe kerüljön átsorolásra, amelyben lehetőség van telkenként több lakás elhelyezésére**. Ennek megfelelően, **egy telekre vonatkozóan** módosul a HÉSZ és a belterületi SZT.



TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ

(forrás: Malom Vendéglő épületének újrahasznosítása – Tervtanácsi dokumentáció, készítette: Gereben Marián Kft., 2025)



AZ ÉPÜLET TERVEZETT UTCAKÉPI MEGJELENÉSE

(forrás: Malom Vendéglő épületének újrahasznosítása – Tervtanácsi dokumentáció, készítette: Gereben Marián Kft., 2025)

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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készült, ezért jelen módosítás készítése is ennek megfelelő tartalmi követelményekkel és ennek 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet, az OTÉK II. fejezete 2021. július 15-én hatályos állapotának figyelembevételével. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat Korm. rendeletben meghatározott tartalmi elemei

összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően készül.

4.1. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

A 2022-2040-es időszakra vonatkozó **hosszú távú településfejlesztési koncepció** alapján a módosítási igény illeszkedik Gyermely településfejlesztési elképzeléseibe. A koncepcióban meghatározott célrendszer részét képezi a **településközpont és környékének fejlesztése, funkcióbővítése**. Jelen tervmódosítás célja a **volt Malom vendéglő jelenleg alulhasznosított épületének újrahasznosítását** célzó fejlesztés építészeti követelményeinek megteremtése. A településközpont fejlesztésének következő lépése a tengelyét lezáró épület felújítása, mely a **településkép szempontjából** fontos minőségi fejlesztés. Az épületbővítés nyomán munkásszálló és szolgálati lakások jönnek létre, amelyek a Gyermelyi Zrt. szálláshely-igényére nyújtanak megoldást, így a község **népességmegtartási céljaihoz, a helyi munkalehetőségek bővítéséhez** is hozzájárulnak. A módosítás összhangja a településfejlesztési koncepcióval biztosított.

4.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A módosítás a **településszerkezeti tervet** nem érinti, az továbbra is **településközponti vegyes területfelhasználási egységbe** sorolt.

A szabályozási terven a 346 hrsz-ú telek a jelenlegi Vt-O/1 jelű építési övezetből **Vt-O/3** jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A HÉSZ szövegében pontosításra kerülnek a Vt-O/3 építési övezetre vonatkozó előírások.

A telekre vonatkozó **építési övezeti paraméterek** (beépítési mérték, legkisebb zöldfelület, beépítési magasság) **nem változnak**, így a terület beépítési intenzitása a korábbi előírásokhoz képest nem változik. A Vt-O/3 jelű építési övezetben azonban kibővül az elhelyezhető rendeltetések köre a munkásszállás rendeltetéssel, és az elhelyezhető lakások száma is növekszik: a jelenlegi egy helyett, legfeljebb nyolc lakás létesíthető.

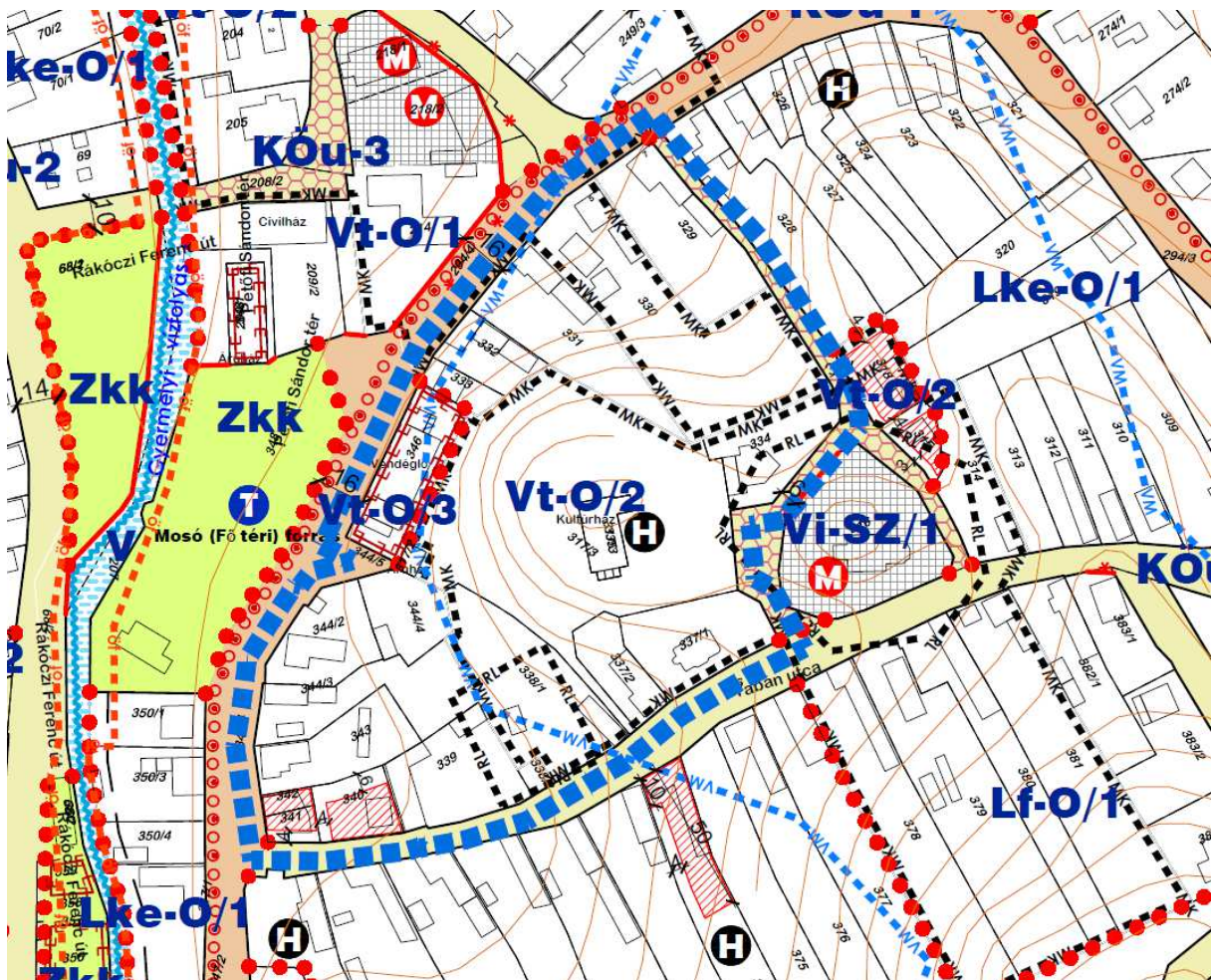
A HÉSZ elfogadása óta hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), melynek a 136.§ (2) bekezdésében felsorolt rendelkezéseit a HÉSZ-ben, illetve OTÉK-ban foglaltaktól függetlenül is alkalmazni kell. Ide tartozik a járművek elhelyezésére vonatkozó 59.§ és ehhez tartozó 4. melléklet is.

A TÉKA 59. § (2) bekezdése szerint **meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében** csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának **változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről** kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. A (4) bekezdés szerint a gépjárműveket **telken belül**, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. **Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi**, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – **a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók**. A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben **meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól** eltérhet, ha a helyi építési szabályzat

megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján **megalapozottnak tartja** a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

A fentiek alapján a HÉSZ módosítási javaslata a Vt-O/3 építési övezet esetében lehetőséget ad arra, hogy meglévő épület átalakításából adódó többlet gépjármű várakozóhelyek elhelyezése a -telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli- más telken, azaz a Petőfi Sándor téren is biztosítható legyen. Mivel a fejlesztési elképzeléssel érintett telek adottságai és a kialakult beépítés nem teszi lehetővé a szükséges gépjármű várakozóhelyek telken belüli elhelyezését, így a TÉKA szerinti általános eltérés keretében adja meg a HÉSZ ezt a sajátos szabályt.

A részterületre készülő, SZT-2/26 jelű szabályozási terv az érintett területen felülírja a belterületre érvényben lévő, SZ-2/23/2 jelű szabályozási tervlapot.



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERI MÓDOSÍTÁS

A módosítás **beépül** Gyermely község helyi építési szabályzatába. A HÉSZ módosítása a mellékletét képező szabályozási tervi módosítás elfogadásáról és egységes szerkezetbe illesztéséről is rendelkezik.

4.3. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítás **településközpont vegyes építési övezetek közötti átsorolásra** vonatkozik **egyetlen telek kapcsán, eredeti tervhez képest jelentősége nem számottevő**. A célzott építési övezetben a jelenleg hatályos előírásokhoz képest az elhelyezhető lakások száma, illetve elhelyezhető rendeltetések meghatározása változik, így **a módosítással érintett telek beépítési mértéke távlatban sem nő jelentősen**, azonban a funkciók sűrűsödése, a használati intenzitás növekedése várható. Az érintett területen **védendő természeti vagy művi érték nem található**.

Az átépítés időszakában helyileg kismértékű, időszakos forgalomnövekedés jelentkezhet (zaj- és rezgésterhelés, esetleg levegőminőség változása), de várhatóan a hatás a határértékeket nem haladja meg. A tervezési területet feltáró Szomori úton a fejlesztés nyomán jelentős többletforgalom nem valószínűsíthető, a környezeti hatások várhatóan a jelenlegihez hasonlóak lesznek.

A módosítási helyszín közvetlen környezetében nincs olyan területhasználat, amely a célzott fejlesztésre kedvezőtlen hatással lenne, sem olyan területfelhasználás, amelyre a fejlesztés kedvezőtlenül hatna.

4. 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

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. Gyermely község területére, a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** övezeti szabályai mellett, **Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: KEMTrT) előírásait is figyelembe kell venni, amelyet a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével fogadott el. A 2023-ban elfogadott felülvizsgálat kapcsán a közigazgatási terület egészére elkészült **a településszerkezeti terv és a felülvizsgált országos területrendezési terv, valamint a KEMTrT közötti összhang igazolása**.

4.3.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti. A KEMTrT szerkezeti tervlapja és az adatszolgáltatás szerint a módosítási helyszín nyugati oldalán halad a nem térségi szerepkörű 1123 jelű Szomor–Tarján összekötő út mentén kijelölt **Tarján – Gyermely – Szomor térségi kerékpárútvonal tervezett nyomvonala**. Jelen módosítás nem befolyásolja a kerékpárút jövőbeni megvalósíthatóságát.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN ÉRINTETTSÉGE A KEMTrT SZERKEZETI TERVÉN JELÖLT TÉRSÉGI SZERKEZETI ELEMekkel
(téradatak forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

4.3.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A KEMTrT-ben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a TrTv. 11. § előírásait kell alkalmazni. A módosítás a térségi tervekben **települési térségbe** sorolt területet érint. A Trtv. 11. § d) pontja szerint a települési térség területén **bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A módosítás területfelhasználási változással nem jár.**

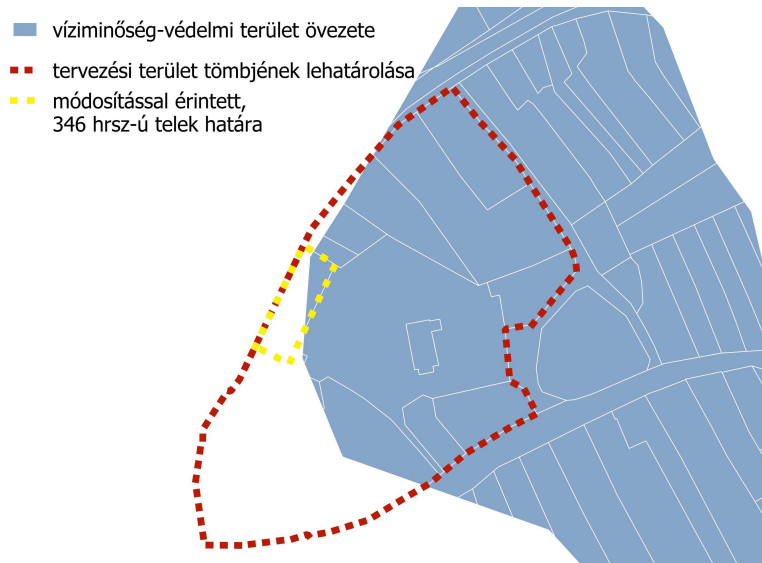
4.3.3. Országos és térségi övezetek

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	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Településhálózat egyedi övezetei	+	teljes település
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	-	-
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei	+	teljes település
Majorsági táj övezete	+	teljes település
Kertes vegyes használatú területek övezetei	+	teljes település

A területrendezési tervekben lehatárolt országos és vármegyei övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak szerint teljesülnek:

A 346 hrsz-ú telek keleti sarkát érinti a területrendezési tervekben lehatárolt **vízminőség-védelmi területének övezete**, és ezzel megegyező lehatárolással a településrendezési eszközökben feltüntetett **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület**. A szakági adatszolgáltatás szerint a terület **ivóvízbázis védő-övezetével nem érintett**. A beépített belterületen található, jelenleg is meglévő, közműhálózatokra csatlakoztatott épület átépítése és funkcióváltása **a vízminőségre várhatóan nem gyakorol hatást**.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN ÉRINTETTSÉGE A VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉVEL
(készült az adatszolgáltatásként kapott téradatok alapján)

Gyermely érintett a KEMTrT mellékleteiben egyedileg kijelölt övezetekkel: a **térszervező települések övezetével** és a **térségi együttműködések övezetével** mint mikrotérségi központ, a **natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetével** mint a Gerecse Natúrpark részét képező település, a **majorsági táj övezetével** és a **zsugorodó kertes területek övezetével**. A módosítás települési térséget érint, és nem jár területfelhasználási változással, sem olyan változással, amely az övezetekre vonatkozó előírások szempontjából releváns lenne.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint a szakági adatszolgáltatást, **a tervezett módosítást a térségi övezetek nem befolyásolják**.

A tervezett módosításnak **nincs hatása a területrendezési tervekkel való összhangra**.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A módosítás területe, hatásterülete **védett természeti területet, természeti értéket nem érint**. A tervezési terület a **tájképvédelmi terület övezetével nem érintett**, azon **védett tájelem, egyedi tájérték nem található**. A **tervmódosítás kapcsán a természeti, táji környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható**.

Gyermely **tájhasználata és -szerkezete** a természetföldrajzi adottságoknak és az uradalmi múltnak megfelelően változatos: a Gerecse lankái között a táj szerkezetét alapvetően formálták a vízfolyások, térszerkezetét a dombok-völgyek váltakozása mellett a kiterjedt erdők és az emberi tevékenység nyomán a nagytáblás szántók határozzák meg. A hullámozó dombvidéki tájba simuló, fás kertekkel behálózott **központi lakóterület** tájképi szempontból meghatározó **fókuszpontjai** a fölé magasodó templomtornyok és a Metternich-kúria épülete. A Szomori út és a Gyermelyi-patak találkozásánál létrejött **Petőfi Sándor tér és környezete jelenti a település mai központját**. A módosítás helyszíne a Petőfi tér keleti oldalán, a Palotadomb fás szárú növényzettel benőtt nyugati lejtőjének lábánál, **sík területen** helyezkedik el.

Az átalakítandó épületnek **zöld háttér**et biztosít a közvetlenül mögötte elhelyezkedő domb sűrű növényzete, azonban a 346 hrsz-ú telek jelenleg kevés zöldfelülettel rendelkezik. Az **oldalkertben**, valamint **az épület előtt, közterületen meglévő zöldfelületek** mesterségesek, jellemzően **gyepszintből**, valamint az épület déli sarkánál álló **két tujából** (*Thuja occidentalis*) állnak.

A rendelkezésre álló tervek alapján az épület átalakítása kapcsán **36%-ra nő a zöldfelületi arány**. Az **oldalkertekben** a szolgálati lakásokhoz tartozó **saját használatú kertek** kapnak helyet, itt javasolt az **árnyékos adó fák** telepítése. Az **épület előtti**, keskenyebb, rézsús zöldfelületi sáv alkalmas egy **reprezentatív, fajgazdag**, elsősorban gyp- és cserjeszintből álló növénykiültetés létrehozására. **Növénytelepítés** során a **tájra jellemző, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, a környezeti ártalmakkal szemben ellenálló fajokat** célszerű alkalmazni. A településképi védelméről szóló, 13/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 5. melléklete tartalmazza a **településképi szempontból meghatározó területeken kerülendő, inváziós fajok jegyzékét**, amelyet az épület körüli zöldfelületek kialakításánál figyelembe kell venni. A zöldfelületek minőségi kialakításával, **többszintű, biodiverz növénykiültetések** létrehozásával a jelenleginél jelentősen kedvezőbb állapot érhető el.

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közüti közlekedés

A teljes közigazgatási területre 2022 elején készült megalapozó vizsgálatokhoz részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közüti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ütiügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütiügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal. **Jelen tervmódosítás a közlekedéshálózati elemeket nem érinti, közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.**

A módosítás helyszíne a **1123 j. Szomor – Tarján összekötő út** átkelési szakasza, a **Szomori út** mellett helyezkedik el. Az út az országos mellékúthálózathoz tartozik, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V. B., B.V.c-B. Az érintett szakaszon az út a Petőfi Sándor tér közterület része, a **KÖu-1** jelű közüti közlekedési övezetbe sorolt terület szabályozási szélessége 16,0 m. Az útburkolat jelenlegi szélessége 5,5-6,0 m.

Parkolás

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 4. melléklete szerint a 30 fő befogadóképességű munkásszállóhoz tartozóan 3 db (minden 10 férőhely után 1 db), a 3 szolgálati apartmanhoz tartozóan 3 db, a 46,9 m² területű gyógyszertárhoz tartozóan 4 db (árusítótér minden megkezdett 15 m²-e után 1 db). A gyógyszertár a jelenlegi épületben is üzemelt tehát összesen 6 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani. Ha jelenlegi koncepció megváltozik, vagy távlatban rendeltetismódosítás válik szükségessé, a HÉSZ legfeljebb 8 lakás létesítését teszi lehetővé az érintett telken, ezzel 8db várakozóhely kialakítása válhat legfeljebb szükségessé. A TÉKA 59.§ (2) bekezdése szerint **meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében** csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából **eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni**, a meglévők megtartása mellett. Ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki. Ennek megfelelően a **létesítményhez tartozó parkolóhelyek elhelyezése a Petőfi Sándor téren történik**, részben az ingatlan előtti közterületen

a közút kezelőjének hozzájárulásával 5 db párhuzamos parkoló létesítésével, részben a Petőfi Sándor tér közterületi parkolójának bővítésével.

Közösségi közlekedés

A módosítási helyszín mellett található a *Gyermely, Községház* autóbusszmegálló. A települést érintő helyközi járatok többek között a *Gyermely, Tésztagyár* megállót is érintik. A módosítás kapcsán nem szükséges a közösségi közlekedési rendszer bővítése.

Kerékpáros közlekedés

A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, a kerékpárforgalom a település kifestőútján zajlik. A létesítendő munkásszálló és a Gyermelyi Zrt. tésztagyára között várható a kerékpáros forgalom növekedése, ez elsősorban a helyi jellegű, visszafogott gépjárműforgalmú Szomori út – Kossuth Lajos utca – Bajnai út tengelyt érintené.

A térségi tervek és a településrendezési terv is tartalmazza a **1123 j. Szomor–Tarján összekötő út** mentén kijelölt **Tarján – Gyermely – Szomor térségi kerékpárútvonal tervezett nyomvonalát**. A TSZT és a SZT a kerékpárutat a Szomori út nyomvonalával megegyezően jelöli. A szabályozási tervi, építési övezeti változások nem érintik a kerékpárút megvalósíthatóságát.

Gyalogos közlekedés

A tervezési terület környezetében a Szomori út mentén kétoldali járda van kiépítve. Az épület előtti közterületen jelenleg nem sem vizuálisan, sem szintben nem különül el a gyalogos közlekedésre kijelölt felület a parkolófelülettől. A fejlesztés kapcsán szükséges a járda szintbeni elkülönítése az úttesttől és a kijelölt parkolóhelyektől.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A község belterülete ivóvíz- és szennyvíz-hálózattal, energiaközművekkel ellátott, a csapadékvíz elvezetése biztosított. Jelen tervi módosítás **új beépítésre szánt, fejlesztési területet nem jelöl ki**, azonban a meglévő, alulhasznosított épület bővítése és funkcióváltása nyomán **a közműigények kisebb mértékű változása, növekedése várható**. Az **ivóvízellátás** elosztóvezetéke (kezelő: ÉDV Zrt.), a **szennyvízhálózat** gyűjtővezetéke (kezelő: ÉDV Zrt.), valamint a **gázellátás** elosztóvezetéke (kezelő: OPUS TIGÁZ Zrt.) a Szomori út halad. A **villamos energia** kifestőútján szabadvezetéke és a **közüvilágítás** szabadvezetéke (kezelő: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) szintén az épület előtt található. A 346 hrsz-ú telken minden közműhálózat rendelkezésre áll, a fejlesztés nyomán keletkező közműigényeket minden esetben a szolgáltatóval kell egyeztetni.

A **csapadékvíz elvezetését** a település központjában zárt csatornarendszer biztosítja. A tervezési terület környezetében az útfelületen kialakított pontszerű vízvezetés működik, emellett az épület északi vége előtt a közterületen rácsos folyóka is található. A belterület csapadékvizeinek befogadója a Gyermelyi-patak. Az építészeti tervek alapján **az épület magastetejéről** a csapadékvizet vonalmenti, függő ereszcsontra gyűjti, és az előtető oszlopaihoz rögzített ejtőcsövek vezetik le.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a **csapadékvíz visszatartásával** (ideiglenes tározással), **késleltetett elvezetésével, hasznosulásának** (talajba szivárogtatás) **elősegítésével, helyben történő hasznosításával**, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozásra **jelen módosítás léptékében javasolható a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása** (gyepes, cserjés területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő

csapadékvíz mennyisége. Alkalmazhatók beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal.

A helyi adottságok mellett a **megújuló energiaforrások** közül elsősorban a **napenergia hasznosítása** jelent lehetőséget. A tervezett közepes lejtésű félnyeregű délnyugati irányú lejtése különösen alkalmas napelemek telepítésére.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Gyermely területén a hírközlési hálózat kiépült. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII. 18.) 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 vezetékek 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 **településközponti vegyes építési övezetek közötti átsorolásra** vonatkozik **egy telket érintően**. Az érintett területen kis mértékben **megnövekedik a beépített terület használati intenzitása**, ugyanakkor **a zöldfelületi arány is nő**. A jelenlegihez képest többlet környezeti hatások elsősorban a **tetőszerkezet bontása** és az **építés** során jelentkezhetnek, a főbb hatótényezők az **építési tevékenység, szállítási tevékenység**. Az építkezéssel járó időszakos forgalomnövekedés, a munkagépek és tehergépjárművek által generált immissziós, por- és zajterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. A terhelés a határértékeket várhatóan nem haladja meg. A tervezési terület **Gyermely fő belterületi útja mellett** található, emellett több irányból is **számottevő lombkorona-borítottságú zöldfelületek övezik**, amelyek az esetleges környezeti ártalmakat jelentősen megszürik. A fejlesztés nyomán, az üzemelés során várható gépjárműforgalom és az épület használatának levegőtisztaságra gyakorolt hatása a jelenlegihez hasonló, a módosítás következtében kialakuló negatív egészségügyi hatások nem várhatók.

A tervezési terület **érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével**, de a szakági adatszolgáltatás szerint **nem érintett ivóvízbázis védőterülettel**. A tervezett fejlesztés kapcsán felszín alatti vizek igénybevétele nem történik. Az átalakítandó épület **a szennyvíz-elvezető hálózatra jelenleg is csatlakoztatva van**, és a funkcióváltás után is csatlakoztatva lesz. A vonatkozó műszaki előírások betartása mellett **a felszín alatti víz és a földtani közeg, valamint a felszíni vizek szennyeződése nem várható**. A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet melléklete szerint Gyermely **nem tartozik az ár- és belvízzel veszélyeztetett települések közé**. A település a **rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetével sem érintett**.

A bontás és az építés során keletkező veszélyes és nem veszélyes **hulladékokat** szelektíven és helyben kell összegyűjteni és elszállításra engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek átadni. Az építési munkálatok befejezésével az általános környezeti rendet vissza kell állítani.

Összességében a tervezett módosítás kapcsán jelentős környezeti terhelő hatás nem várható.

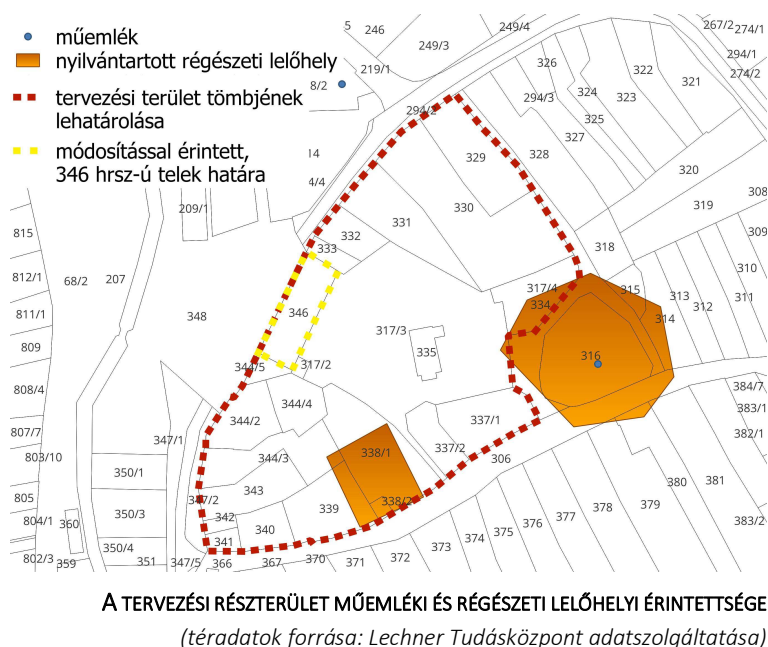
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének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

5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

Gyermely közigazgatási területének egészére 2022. évben készült a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmány a településfejlesztési koncepcióhoz és településrendezési terveihez, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklet szerinti tartalmi követelmények alapján.

A Lechner Tudásközponttól származó téradatok alapján a 346 hrsz-ú telek **nem érintett országosan vagy helyileg védett művi értékkel, épített örökségi elemmel, műemléki környezettel, régészeti lelőhellyel**.

A szabályozási terv alapján a telket sem a református templom és parókia, sem a katolikus templom **műemléki környezete nem érinti**, sem a hatályos településrendezési terv, sem pedig a védett ingatlanok nyilvános jegyzéke (oeny.hu) alapján.



A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET MŰEMLEKI ÉS RÉGÉSZETI LELEŐHELYI ÉRINTETTSÉGE
(téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

Az építési övezeti átsorolásnak, az egy telken létesíthető lakások számának változásának az épített környezetre kedvezőtlen hatása nincsen, a kulturális és táji örökség elemei nem sérülnek.

A fentiek alapján és a módosítás jellegéből adódóan ebben a fázisban nem készül települési örökségvédelmi hatástanulmány.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

TARTALOMJEGYZÉK

GYERMELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 6/2023. (III. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

MELLÉKLETEK:

- 1. MELLÉKLET:** SZT-2/26 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV – A KÖZPONTI BELTERÜLETRE VONATKOZÓ, EGYSÉGES SZERKEZETŰ SZABÁLYOZÁSI TERVI SZELVÉNY
- 2. MELLÉKLET:** SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK ÉRINTETT TERÜLETEK - ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK

**Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendeletét és a szabályozási tervet abból a célból módosítja, hogy megteremtse a települési és a jogos magánérdekek összhangjával a tervezett beruházások építési előírásait a hatályos településrendezési terv módosításával.

[2] Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) 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, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) 2. melléklet: SZT-2/26 jelű szabályozási terv - A központi belterületre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási terv”

2.§ A HÉSZ 24.§ (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás, **a Vt-O/3 jelű építési övezetben munkásszállás,**”

3.§ A HÉSZ 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető. A Vt-O/3 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb nyolc lakás létesíthető.”

4.§ A HÉSZ 24. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezetek telkein közhasználatú épület, óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális rendeltetés létesítése, **vagy meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében a többlet gépjármű elhelyezése** esetén a szükséges gépjármű várakozóhely közterületen, vagy más erre alkalmas telken is elhelyezhető, a településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel.”

5.§ A HÉSZ 25. § (2) bekezdésében a „Vt-O/2 jelű” szövegrész helyébe a „a Vt-O/2 jelű és Vt-O/3 jelű” szöveg lép.

6.§ A HÉSZ 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

7.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelethez
módosítva a 13/2023. (XII. 4.), az 1/2024. (I. 11.) és **a(z) .../2026. (... ..)** önkormányzati rendeletekkel
hatályos:

SZT-2/26 jelű szabályozási terv – **A központi belterületre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási terv**”

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

[illegible]

KÖZPONTI BELTERÜLET

Megyréti dűlő

Körtvélyesi rétek

Gip-SZ/1

Má-2

Eg

Má-3

KOu-1

KOu-2

Kbnp

Pusztaki legelő

Lke-SZ/4

Lke-O/3

Lf-O/1

KOu-2

Lke-O/1

KSp-SZ/1

Vt-O/2

KOu-3

Lke-O/1

Zkk

Zkf

Vt-O/2

Vt-O/1

Vt-Z/1

Vt-Z/2

Lke-O/1

Lke-O/2

KOu-1

KOu-2

Lf-O/1

Lf-O/2

Lk-O/1

Lk-O/2

Lf-O/1

Lf-O/3

Mk-1

Hidegvölgyi írtvány

Paphegyi felső dűlő

Paphegyi alsó dűlő

GYERMELY
Településrendezési eszközök
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETE
Belterületek és környezetei

M = 1 : 4.000

A központi belterületre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási terv

1. melléklet az .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez
„2. melléklet a 6/2023. (III. 9.) önkormányzati rendelethez
módosítva: 1/2024. (I. 11.) és .../2026. (... ..)
önkormányzati rendelettel
hatályos: 2026.....

Rajz megnevezése:
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETE**

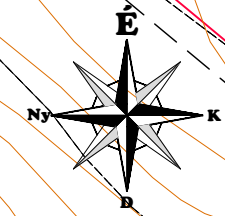
Dátum: 2026. 02.
Rajzsám: SZT-2/26

Méretarány: M=1:4.000

Szabó Krisztián
településrendezői és földmérési tervező
TV/01-16166

GYERMELY Építési rendszerezési eszközök ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZERKEZÉSI TERVMELLÉKLETE Tervezők és környezetei

A központi belterületre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási terv



~~II. Menyrét~~

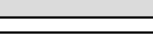
Pusztáki legelő

hegyi felső dűlő

Paphegyi alsó dűlő

Az SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervek jelmagyarázata külön lapon.



Készült az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatok felhasználásával. Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján. Adatszolgáltatás sorszáma: 2035.									
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Telefon: 1027 Budapest, Margit t. 26. +36 1 488 0027 / +36 1 488 0199	Wolf Beáta Ingatlanközvetítő TT 01-2384	Cseri Gabriella Ingatlanközvetítő TT 01-4867	Megbízó: Gyermei Község Önkormányzata 2921 Gyermei, Patóci Sándor t. 1.	Rész megnevezése: HEL YI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMELEKLETE				
		Web: www.terrend.hu E-mail: terrend@terrend.hu	Németh Gyula Adószámlavezető Adószámla:	Révész László Adószámlavezető Adószámla:	Munka megnevezése: Gyermei Településrendezési eszközök	Dátum: 2026. 02. Méretarány: M=1:4.000	Rajzszt.: SZT-2/26		
Adorján Anna Ingatlanközvetítő, jogász és Nemzetközi tolmácsoló	Tóth Attila Gábor Ingatlanközvetítő, közlekedési tervező T-01-10559	Felhőcs Koppany Ingatlanközvetítő, közlekedési tervező T-01-7609	Orosz István Péter Ingatlanközvetítő, építész, és HÉHOK tervező T-01-67717	Szabo Krisztián Ingatlanközvetítő, építész és HÉHOK tervező T-01-16166					

MELLÉKLETEK

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

TARTALOMJEGYZÉK

GYERMELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 10/2026. (I. 27.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA VOLT MALOM VENDÉGLŐ ÉPÜLETÉNEK ÁTALAKÍTÁSA KAPCSÁN, A TERÜLET KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSÁRÓL ÉS A FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSRŐL A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁRA VONATKOZÓAN

GYERMELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 11/2026. (I. 27.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELES KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGTÉLENSÉGÉRŐL

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

Kivonat

Gyermely Község Önkormányzat 2026. 01. 27-ei ülésének jegyzőkönyvéből

10/2026. (I. 27.) önkormányzati határozat

1. Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a hatályos településrendezési eszközeit módosítani kívánja a 346 hrsz-ú telekre vonatkozóan, a volt Malom vendéglő épületének átalakítása kapcsán.
2. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, az érintett telekre vonatkozó építési övezeti előírások módosítása történik.
3. A Képviselő-testület az 1. mellékletben lehatárolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházás megvalósítása érdekében. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.
4. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához készült települési önkormányzati főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan elfogadja az 2. melléklet szerint.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszköz módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg, és kezdje meg az eljárás lefolytatását.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, településmérnök

Kókai Rita s.k.
polgármester

K.m.f.

Mike Hajnalka s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Gyermely, 2026. február 4.


dr. Nagy Zsolt
aljegyző



Kiemelt fejlesztési terület lehatárolása:

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS
A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓAN
GYERMELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Gyermely Község Önkormányzata módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit a volt **Malom vendéglő épületének bővítése és munkásszállóvá történő átalakítása** kapcsán, a tervezett funkcióváltás megvalósíthatósága érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát és annak részletezettségét **a települési főépítész írásban határozza meg.**

A település egészére 2023-ban kerültek elfogadásra a településrendezési eszközök, ezek alátámasztása céljából megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján. Ezek jelen módosítás kapcsán is felhasználatók, mivel a módosítás jellege nem indokolja ezek teljes körű felülvizsgálatát.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapotával összhangban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet II. Fejezetében és mellékleteiben meghatározott követelmények figyelembevételével készül.

A tervezett módosítás nincs hatással a térségi és településhálózati összefüggésekre, a területfejlesztési és területrendezési tervekkel való összhangra, a táji és épített környezetre és örökségre, a környezeti követelményekre, valamint nem okoz változást társadalmi, gazdasági szinten.

A fentiek alapján a módosításhoz olyan megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarész készül, amely a módosítás jellegéhez, településen belüli jelentőségéhez igazodik. **A vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiak szerint kell kidolgozni, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben:**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 1. MELLÉKLET):

- 1.6.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata: a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett terület vonatkozásában
 - 1.14.1.1. Településszerkezeti összefüggések: a módosítással érintett terület elhelyezkedése, települési kapcsolatai, útkapcsolatok
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata az érintett terület vonatkozásában
- Helyzetelemző munkarész nem szükséges a fejlesztés jelentősége, jellege miatt.**

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 3. MELLÉKLET):

- 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**
 - 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer: területfelhasználás változása
 - 1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
- 1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**
 - 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

- 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása területfelhasználási változás esetén
- 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

2. SZAKÁGI JAVASLATOK (AHOL VÁLTOZÁS MIATT INDOKOLT)

- 2.1. Tájrendezési és környezetalakítási, zöldfelületi javaslat
- 2.2. Közlekedési javaslat
- 2.3. Közművesítési javaslat
- 2.4. Környezeti hatások és feltételek
- 2.5. Örökségvédelem

Gyermely, 2026. 01. 23.



.....

Baranya Szabolcs
települési főépítész

Kivonat

Gyermely Község Önkormányzat 2026. 01. 27-ei ülésének jegyzőkönyvéből

11/2026. (I. 27.) önkormányzati határozat

Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete, a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével úgy dönt, hogy a 10/2026. (I. 27.) önkormányzati határozatával elindított településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárása során nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve környezeti vizsgálat lefolytatása.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, településmérnök

Kókai Rita s.k.
polgármester

K.m.f.

Mike Hajnalka s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Gyermely, 2026. február 4.


dr. Nagy Zsolt
aljegyző



91/3-6/2026.

M.A'



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00018-1/2026
Előzmény: BP/2602/00967/2025
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Gyermely Község településrendezési eszközeinek
módosítása 1 részterületre (346 hrsz.-ú ingatlan, volt
Malom vendéglő).
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat
szükségességének meghatározásáról

Hivatkozási szám: GY/2582-2/2025
Ügyintézőjük: Minorics Ákos

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhelyek: [pufferzónában: 55859, 55860]
Műemléki érték: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

Kókai Rita
polgármester

Gyermely Község Önkormányzata
2821 Gyermely
Petőfi tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem szükséges

a környezeti vizsgálat lefolytatása.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (346 hrsz.-ú ingatlan) régészeti lelőhely nem ismert, műemléki és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett. Tájékoztatom egyúttal a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tervezéssel érintett ingatlantól közvetlenül délkeleti, keleti irányban az **55859** azonosító számú *Katolikus templom és környéke* és az **55860** azonosító számú *Tabán utca 8.* régészeti lelőhelyek találhatók.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

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

E-mail: oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) a **kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a *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,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.01.07
12:27:10 +01'00'
Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2. — HK

pk



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kókai Rita polgármester
részére

Gyermely Község Önkormányzata

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett:2025 DEC. 23.....		
G/3-4/2025		számmell.
Előszám:	Utószám:	Előadó: M.A'

Iktatószám: BP/FNEF/06777-2/2025.
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: GY/2582-2 /2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Gyermely község településrendezési eszközeinek a volt Malom vendéglő (hrs. 346) tervezett fejlesztése érdekében történő módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja:

A település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.

Bajna területén található ugyanakkor a K-7 OKK számú kút (továbbiakban: Kút), melyet az Állami Népegészségügyi és Tisztifőorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatala KEF-14068-6/2015. iktatószámú határozatával belső (palackozási célú) felhasználásra természetes ásványvízzé minősített.

A Győr-Moson-Sporon Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat 35800/2456-20/2015. ált. számú határozatával kijelölte a Kút vízbázisának hidrogeológiai védőidomát, mely határozat alapján megállapítást nyert, hogy a Kút hidrogeológiai „B” védőidoma átnyúlik Gyermely község közigazgatási területére is.

A BFKH a rendelkezésére álló dokumentumok alapján megállapította, hogy a Gyermely község területén tervezett módosítás nem érinti a Kút mélységbeli védőidomának felszíni vetületét. Fentiekre tekintettel a BFKH a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Kókai Rita,
polgármester

Gyermely Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Gyermely
Petőfi tér 1.
2821

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/6652-1/2025.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Gyermely, településrendezési terv módosítása
(a Malom vendéglő (346 hrsz) fejlesztése kapcsán) –
vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről

Hiv.sz.: GY/2582-2/2025.

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett: 2025 DEC. 29		
Gy/3-3/2025		
.....szám		mell.
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		N.A.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Gyermely Község településrendezési tervének a Malom vendéglő (346 hrsz) fejlesztése kapcsán szükséges módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítás célja:

A volt Malom vendéglő épületének átalakításával munkásszálló létesítését tervezik. A földszinten szolgálati lakás, az emeleten pedig 15 szobából álló munkásszálló kerül kialakításra.

A 346 hrsz-ú telket a hatályos településrendezési eszközök településközpont vegyes területfelhasználásba és Vt-O/1 jelű építési övezetbe sorolják. A hatályos HÉSZ előírásai szerint településközpont vegyes építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett terület olyan új, településközpont vegyes építési övezetbe kerülne átsorolásra, amelyben lehetőség van telkenként több lakás elhelyezésére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás

jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Véleményünk szerint a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

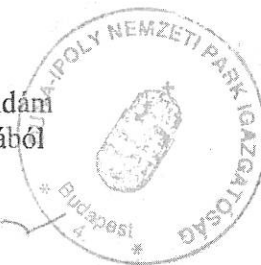
Állásfoglalásunkat a környezeti vizsgálat készítésére vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2025. december 18.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

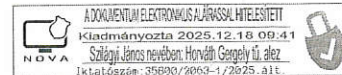


Kapják: Címzett ('HKP' - GYERONK)

Irattár



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.12.19 14:42:36
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Rákó Rita



35800/2063-1/2025.ált.

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET

Tárgy: Környezeti vizsgálat és értékelés
szükségességét eldöntő vélemény
kéreése, Gyermely város
településrendezési tervének módosítása
kapcsán szükségességének előzetes
egyeztetése.

Hiv. szám: GY/2582-2 /2025.
Ügyintéző: Kósa Mihály Norbert tű. alez.
Telefonszám: 96/529-530

Kókai Rita
Gyermely Község Polgármestere

Gyermely
Petőfi tér 1.
2821

Tisztelt Polgármester asszony!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Gyermely város településrendezési tervének módosítása kapcsán szükségességének előzetes egyeztetése ügyel kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A településrendezési tervek módosítása kapcsán a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére, valamint az elkészült dokumentáció véleményezésére **2024. október 1-től az Igazgatóság nem rendelkezik hatáskörrel.**

A környezeti értékelés szükségességének eldöntésére és a dokumentáció véleményezésére vízvédelmi és vízügyi hatóságként a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, valamint súlyos ipari balesetek megelőzése tekintetében iparbiztonsági hatóságként a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály jogosult.

Győr, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Szilágyi János tűzoltó alezredes
igazgatóhelyettes

Melléklet: -
Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: 1. Irattár
2. címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Nova Szeűsz)

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.
Tel: +36(96) 529-530
e-mail: gyor.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: GYMSMKI



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: ügy áttétel
Ügyintéző: Kocsány Zita t. alezredes
Telefonszám: 06-34/512-070

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett: 2025 DEC. 16		
98/1611-2/2025		szám.....mell.
Előszám:	Határozat:	Előadó:
		M.A'

VÉGZÉS

Gyermely Község Önkormányzata (2821 Gyermely, Petőfi tér 1.) által benyújtott, „Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Gyermely város településrendezési tervének módosítása” tárgyú dokumentumot (a továbbiakban: dokumentum) átteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalhoz.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

INDOKOLÁS

Gyermely Község Önkormányzata (2821 Gyermely, Petőfi tér 1.) dokumentumot nyújtott be a Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz (a továbbiakban: Igazgatóság).

2024. október 1-től hatályba léptek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerültek át.

A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság hatáskörét „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (i.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm hiányát, ezért Gyermely Község Önkormányzata (2821 Gyermely, Petőfi tér 1.) által benyújtott dokumentumot a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalhoz áttettem, melyről az ügyfelet értesítettem.

A végzést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Tatabánya, elektronikus dátumbélyegző szerint

Sári Ákos t. dandártábornok
igazgató

Készült:	1 példányban elektronikusan
Terjedelme:	1 lap (1 oldal) +mellékletek
Melléklet:	Megkeresés és véleményezési anyag
Kapják:	1. Irratár
	2. Címzett – Gyermely Község Önkormányzata – Hivatali kapun
	Címzett - Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal – Hivatali kapu

Cím: 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16.

Telefon: +36(34)512-070

E-mail: komarom.titkarsag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: 515531100



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kókai Rita polgármester
részére

GYERMELY

KRID azonosító: 549124369 GYERONK

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett: 2025 DEC. 19		
Gj/34/2025		szám
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		M.A'

Ügyszám: 10365/2/2025.

Tárgy: Gyermely város településrendezési tervének módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

Tisztelt Polgármester Asszony!

Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Gyermely város településrendezési tervének módosítása kapcsán tárgyában megküldött, **GY/2582-2/2025. iktatószámú megkeresésére** az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A megküldött tájékoztató szerint **a tervezett módosítás - a volt Malom vendéglő (346 hsrz) épületének átalakítása - az érintett terület új, településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása, belterületi fekvésű ingatlanok területét érinti.**

A **belterületi fekvésű ingatlanok** – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

Mindezek alapján – **hatáskör hiányában** – az érintett ingatlan vonatkozásában a termőföld mennyiségi védelmének vizsgálatára nincs szükség.

Egyidejűleg nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Dr. Katics
Zsuzsanna
dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

Digitálisan aláírta:
Dr. Katics Zsuzsanna
Dátum: 2025.12.18
18:34:06 +01'00'

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító: 412850998

www.kormanyhivatalok.hu



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/040/2193-3/2025

Tárgy: Gyermely Község településrendezési
eszközeinek módosítása - vélemény
környezeti vizsgálat szükségességéről

Ügyintéző: Komáromi Tamásné

Hiv. szám: GY/2582-2/2025.

Gyermely Község Polgármestere
Kókai Rita
Polgármester
2821 Gyermely, Petőfi tér 1.

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett:2025-DEC-29.....		
92/3-2/2025 szám		mell.
Előszám:	Utószám:	Előadó: M.A'

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya (továbbiakban: osztályom) nevében Gyermely Község településrendezési eszközeinek tervezett módosítása kapcsán a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan kiadom az alábbi

**talajvédelmi
szakhatósági véleményt.**

Osztályom a környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.

INDOKLÁS

Gyermely Község Polgármesterének megkeresése alapján alakítottam ki fenti véleményemet.

Megállapítottam, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeken a talajvédelmi kötelezettségek a beruházások létesítési engedélyezési eljárásai során érvényesíthetők, így jelen eljárásban a talaj védelmét biztosító külön előírásokat nem tettem.

Osztályom szakhatósági közreműködésének alapja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet II. 2. d) pontja, valamint az általános közgazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) 55. § (1) bekezdése.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 116.§ (3) bekezdése zárja ki, a jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112.§-a alapján adtam tájékoztatást.

Osztályom illetékességéről és hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet 3.§ (2) bekezdése és 52.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Tata, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából,

Molnár József
osztályvezető

GY/2582-6/2025

12.18
M.M.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kócai Rita
Polgármester

Gyermely Község Önkormányzata
hivatali kapu

Ügyiratszám: KE/028/749-2/2025.

Tárgy: Gyermely Község Településrendezési tervének módosítása – volt Malom vendéglő 346 hrsz. - kapcsán Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének kérdése

- tájékoztató

Hivatkozási szám: GY/2582-2/2025

Ügyintéző: Papp Judit Katalin

Kapcsolat: 34/795-679; papp.judit@komarom.gov.hu

Tisztelt Polgármester Asszony!

Gyermely Község Településrendezési tervének módosítása – volt Malom vendéglő 346 hrsz. - kapcsán Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének vonatkozó véleménykérése kapcsán az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján a tárgyi kérdésben **Budapest Főváros Kormányhivatala**, mint a környezet védelméért felelős szerv rendelkezik hatáskörrel.

A fentiek alapján a tárgyi környezeti értékelés szükségességének kérdésében Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály véleményét szükséges megkérni.

A módosítással érintett Gyermely 346 hrsz.-ú ingatlanon a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás jelenlegi adatai szerint örökségvédelmi (műemléki, régészeti) érintettség nincs.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § 1) bekezdés a) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jogom a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal kiadmányozási rendjéről szóló 5/2023.(I. 9.) számú utasításán alapul.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tatabánya, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Magyar-Nagy Mariann osztályvezető helyett, helyettesítési jogkörben eljárva:

Husztai Katalin Szilvia
Szilvia

Digitálisan aláírta:
Husztai Katalin Szilvia
Dátum: 2025.12.18
10:46:52 +01'00'

Husztai Katalin Szilvia
kormánytisztviselő

Erről értesül:

1. Gyermely Község Önkormányzata, GYERONK
2. Irattár

– hivatali kapun: KRID 549124369



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kókai Rita
Polgármester Asszony részére

Gyermely Község Polgármestere
Gyermely
Petőfi Sándor tér 1.
2821

Iktatószám: KE/041/00001-2/2026.

Tárgy: Gyermely Község
településrendezési eszközök
módosítása – környezeti vizsgálat
szükségessége

Ügyintéző: Schmidt Mayer Judit
Telefonszám: (34) 795-888

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva Gyermely Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, Gyermely Község Polgármestere által küldött 2025. december 16. napján beérkezett dokumentumokat áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő **véleményt** adom:

Tervezett módosítás:

Gyermely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit. A módosítási igények a HÉSZ-t és a belterületi szabályozási tervet is érintik.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

A Gyermely 346 hrsz-ú telken álló volt Malom vendéglő épületének átalakításával a Gyermelyi Zrt. munkásszálló létesítését tervezi. A tervek szerint a kétszintes beépítés a meglévő épületkontúr, alapozás megtartásával, megerősítésével jönne létre. A földszinten gyógyszertár és 3 szolgálati lakás, az emeleten 15 szobából álló munkásszálló kerül kialakításra. A létesítményhez parkolóhelyeket is terveznek.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az érintett ingatlanok: Gyermely 346, 317/4 és 333 hrsz.-ok.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok nem részei országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területét. A tárgyi területek nem részei barlang felszíni védőövezetének és nem érintenek közvetlenül egyedi tájértéket sem, rajta védett, illetve Natura 2000 jelölő faj előfordulását a rendelkezésemre álló térképes faj-adatbázis nem jelzi.

A tervezett módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztetnek, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolják, védendő tájképi elemet nem érintenek, természet- és tájvédelmi érdeket nem sértenek, így **jelen eljárásban a várható környezeti hatásokat nem ítélem jelentősnek.**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. – Telefon: +36 (34) 795-888

E-mail: kornyeztvedelem@komarom.gov.hu – Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu>

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 42. § (1) és 43. § (1) bekezdése szerint *tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása; tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.*

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve **a várható környezeti hatásokat nem ítélem jelentősnek, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló módosított 314/2005. (XII. 25) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

A véleményemet *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint 11. melléklete alapján, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-a, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja és *a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

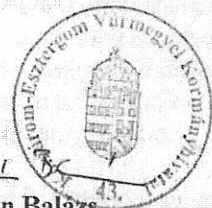
Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Jelena Viktória Ildikó osztályvezető helyett helyettesítési jogkörben eljárva

Komárom-Esztergom
Vármegyei
Kormányhivatal

Digitálisan aláírta: Komárom-
Esztergom Vármegyei
Kormányhivatal
Dátum: 2026.01.05 12:21:45
+01'00'



Orbán Balázs

környezetvédelmi szakügyintéző



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30412-1987-1/2025 ált.

Tárgy: vélemény környezeti
értékelés készítéséről

Hiv. szám: GY/2582-2/2025.

Ügyintézőjük: Minorics Ákos

Ügyintéző: Varga Zsuzsanna

Telefonszám: 06 34/519-206

Kókai Rita

polgármester

részére

Gyermely Község Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Asszony!

A megkeresése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) alapján, az alábbi tájékoztatást adom:

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) iparbiztonsági hatáskörben eljáró Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya – mint a tárgyú ügyben eljáró hatóság nevében –, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján végzi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és küszöbérték alatti üzemek engedélyezését, valamint a veszélyességi övezet kijelölést, módosítását, törlését a veszélyeztetett területeken.

A település illetékességi területén a Kat. és a R. hatálya alá tartozó felső-, alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem nincs, így a környezeti vizsgálat tárgyat képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nem várható.

Tájékoztatom továbbá, hogy a településen veszélyességi övezet nincs kijelölve, így veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete azt nem érinti.

Fentiek alapján iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Véleményemet a R2. 3. mellékletének II. 2. pontjának j) alpontja – *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* – alapján adtam ki.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba
főispán
nevében és megbízásából

Gulyás
László

Digitálisan
aláírta: Gulyás
László
Dátum:
2025.12.18
09:22:51 +01'00'

Gulyás László
osztályvezető

Melléklet: -
Terjedelem: 1 lap (2 oldal)
Kapják: 1. Irattár – elektronikusan
2. Címzett – Hivatali kapu



NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:

dr. Deim Szilvia

2025.12.17. 18:44:09



Gy/2582-4/2025

2025.12.18

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/93930-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: Gy/2582-2/2025.

Ügyintézőjük: Minorics Ákos .

Melléklet: -

Kókai Rita

polgármester részére

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

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

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos

nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Szám: 075/2025/OKT
Hiv. szám: GY/2582-2/2025.
Kizárólag elektronikus úton kézbesítve!

Kókai Rita asszony
polgármester

Gyermely Község Önkormányzata

Gyermely

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Országos Környezetvédelmi Tanács (a továbbiakban: OKT) köszönettel megkapta a „*Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérese, Gyermely város településrendezési tervének módosítása kapcsán*” tárgyú és hivatkozott számú megkeresést, mellyel kapcsolatban T. Polgármester Asszonyt az alábbiakról tájékoztatom.

Az OKT – hatáskörének hiányában – nem kíván véleményt nyilvánítani a hivatkozott szakmai dokumentumról.

Az OKT, a vonatkozó jogszabályok szerint, a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik. Jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.

Az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Kr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének a beszerzése szükséges. **A Kr. 3. számú melléklete nem nevesíti az OKT-t véleményező szervként.**

A 3. számú melléklet II.1.a) alpontja értelmében a „környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság” került nevesítésre. E tekintetben a **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel**, figyelemmel a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátószervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezen túlmenően - érintettség esetén - a 3. számú melléklet II.2.a) alpontja értelmében a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően pedig a települési önkormányzat jegyzője rendelkezik hatáskörrel.

Az OKT (jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.) Ennek értelmében **(az OKT a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik.)**

A Kvt. 45. § (2) bekezdés b) pontja értelmében **az OKT-nak van állásfoglalási hatásköre a Kvt. 44. § (2) bekezdés b) pontja szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatban, de csak abban az esetben „amennyiben a kidolgozó központi államigazgatási szerv”**. Ennek megfelelően kell a Kr. 8. § (3) bekezdésének és 11. §-ának rendelkezéseit az OKT véleményezési hatáskörére alkalmazni.

Kérem a megküldött dokumentummal kapcsolatos, a fent leírt indoklás szerinti álláspontunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2025. december 16.

Az Országos Környezetvédelmi Tanács nevében és megbízásából,

Tisztelettel:



dr. Csépregi István
főtitkár



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Gyermely Község Polgármesteri Hivatala		
Érkezett: 2025 DEC. 17		
GY/2582-3/2025		mell.
Előszám:	Utószám:	Előadó: M. P.

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/11310-2/2025

Tárgy: Gyermely város TRE módosítása –
környezeti vizsgálat szükségessége,
tájékoztatás

Iktatószámuk: GY/2582-2/2025

Ügyintéző: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna

Telefon: +36 (1) 550 4458

E-mail: monika.somlai-ronyec@sztfh.hu

Gyermely Város Önkormányzata

hivatali kapun

TISZTELT CÍMZETT!

Gyermely Város Önkormányzatának Polgármestere (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1 § (3) bekezdésére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-el megszűnt.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec

Mónika

Magdolna

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Digitálisan aláírta: Somlai-
Ronyec Mónika Magdolna
Dátum: 2025.12.17
10:33:09 +01'00'

Kapják:

1. Gyermely Város Önkormányzatának Polgármester
2. Irattár

(hivatali kapun)