



CSORNA VÁROS POLGÁRMESTERE

Győr-Moson-Sopron Vármegye
H-9300 Csorna, Szent István tér 22.



CSORNA
HIT · BUSZKESÉG · FEJLŐDÉS

Ügyiratszám: HIV/3475-12/2026.
Ügyintéző: Berczeli Gábor

Tárgy: Csorna város településrendezési
tervének módosítása (Rp.I.237-35)
Környezeti értékelés előzetes egyeztetése -
véleménykérés
Melléklet(ek):
Tájékoztatósi dokumentáció - elektronikus
formában

Tisztelt Véleményező Hatóság!

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete 116/2025. (XI.20.) számú határozatával döntést hozott arról, hogy önkormányzati fejlesztések megvalósítása érdekében módosíttatja településrendezési tervét.

A módosítás célja Csorna város településrendezési tervének, így településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével annak érdekében, hogy

- a) a Park utcai közút lehatárolása pontosításra kerüljön,
- b) a Soproni út 125/A. szám alatti ingatlant magába foglaló telektömbben az alakítható telekterület csökkentésre, emellett a telek be nem építhető sávja jelölés törlésre kerüljön,
- c) a Szent Norbert sétány területe önálló magánútként kerüljön szabályozásra
- d) a Kazinczy, Táncsics, Dózsa és Tátra utcák által határolt telektömb 013007 övezeti sorszámú területe falusias lakóterület övezetből kertvárosias lakóterület övezetbe kerüljön besorolásra,
- e) a sporttelep határa módosításra kerüljön, egyúttal az elhelyezhető rendeltetések kiegészítésre kerüljenek akként, hogy a telep fejlesztésére lehetőség legyen,
- f) a termálfürdő és kemping szabályozási előírásai a meglévő épületek figyelembevételével pontosításra kerüljenek,
- g) a Mártírok terén fedett, vendéglátó terasz elhelyezésére legyen lehetőség,
- h) a Toldi, a Sport, a Rózsa és a Jázmin utcák által határolt telektömb kertvárosias lakóterület övezetből kisvárosias lakóterület övezetbe kerüljön besorolásra,
- i) a Járásbíróság melletti köz nyomvonala pontosításra kerüljön a tulajdonosi és intézményi egyeztetések szerint,
- j) a Vilmos park területén gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kerüljön kialakításra és a feltáró utak nyomvonala pontosításra kerüljön,
- k) A Kórház utcát és a Bartók Béla utat összekötő tervezett út nyomvonala törlésre kerüljön,
- l) a Csatári majorban található 6117 hrsz.-ú út szabályozási szélessége korrekcióra kerüljön,

A módosítás a településszerkezeti terv, a belterületi szabályozási terv, Csatári majort érintően a külterületi szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

A j) pontban szereplő módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során meg kell felelni a vonatkozó jogszabályoknak, így Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek.

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

Tel: +36 96 590 112
E-mail: polgarmester@csorna.hu
Web: www.csorna.hu

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet vonatkozó előírása alapján **általános eljárásban** kerül lefolytatásra.

Fentiek alapján

k é r e m

Önöket, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KVR.) 4. § szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez - *a mellékelten megküldött 7. § (2) szerinti tájékoztatási dokumentáció alapján – nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi rendezési terv módosítási eljárás során szükségesnek tartják-e környezeti értékelés elkészítését, amennyiben igen, kérem adják meg, hogy azt milyen részletezettséggel kéri elkészíteni.*

A KVR. 4 §-ának.(2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

Megköszönöm, amennyiben a tervezettekkel kapcsolatban javaslataikat, észrevételeiket is megküldik.

Csorna, 2026. július „10.”

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester



A megkeresést kapiák: külön jegyzék szerint



CSORNA VÁROS **POLGÁRMESTERE**

Győr-Moson-Sopron Vármegye
H-9300 Csorna, Szent István tér 22.



CSORNA
HIT - BÚSZKESÉG - FEJLŐDÉS

Jegyzék a HIV/3475-12/2026. számú megkereséshez:

1. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész (9021 Győr, Árpád út 32.) KRID:642168978 - hivatali kapun
2. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (1138 Budapest, Váci út 174.) KRID:427094958 - hivatali kapun
3. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földvédelmi és Földmérési Osztály (9021 Győr, Árpád út 32.) KRID:110099777- hivatali kapun
4. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (9028 Győr, Régi Veszprémi út 10.) KRID:111079180 - hivatali kapun
5. Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (9435, Sarród Pf.: 4.) KRID:319249318 - hivatali kapun
6. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály (9024 Győr, Jósika u. 16.) KRID:419150116 - hivatali kapun
7. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád út 32.) KRID:543186751- hivatali kapun
8. Vas Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (9700 Szombathely, Batthyány tér 2.) KRID:404158764- hivatali kapun
9. Nemzeti Népegészségügyi Központ (1097 Budapest Albert Flórián út 2-6.) KRID:163763102- hivatali kapun
10. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (9021 Győr, Munkácsy M. u. 4.) KRID:3 673150983- hivatali kapun
11. Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1139 Budapest, Teve utca 1/a-c.) KRID: 422374158- hivatali kapun
12. Csorna Város Jegyzője, mint helyi környezet- és természetvédelmi hatóság, helyben KRID: 305142788- hivatali kapun
13. Irattár



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

CSORNA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti
általános eljárás

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ,

A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2026. június hó

Munkaszám: Rp.I.237-35



Munkaszám: Rp.I.237-35

CSORNA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésszámítómérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató:

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Győr, 2026. június hó

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

1. Előzmények

Megbízási előzmények

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete 116/2025. (XI.20.) számú határozatával döntést hozott arról, hogy önkormányzati fejlesztések megvalósítása érdekében módosíttatja településrendezési tervét.

A módosítás célja Csorna város településrendezési tervének, így településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása a véleményezésben részt vettek véleményének figyelembe vételével annak érdekében, hogy

- a) a Park utcai közút lehatárolása pontosításra kerüljön,
- b) a Soproni út 125/A. szám alatti ingatlant magába foglaló telektömbben az alakítható telekterület csökkentésre, emellett a telek be nem építhető sávja jelölés törlésre kerüljön,
- c) a Szent Norbert sétány területe önálló magánútként kerüljön szabályozásra
- d) a Kazinczy, Táncsics, Dózsa és Tátra utcák által határolt telektömb 013007 övezeti sorszámú területe falusias lakóterület övezetből kertvárosias lakóterület övezetbe kerüljön besorolásra,
- e) a sporttelep határa módosításra kerüljön, egyúttal az elhelyezhető rendeltetések kiegészítésre kerüljenek akként, hogy a telep fejlesztésére lehetőség legyen,
- f) a termálfürdő és kemping szabályozási előírásai a meglévő épületek figyelembevételével pontosításra kerüljenek,
- g) a Mártírok terén fedett, vendéglátó terasz elhelyezésére legyen lehetőség,
- h) a Toldi, a Sport, a Rózsa és a Jázmin utcák által határolt telektömb kertvárosias lakóterület övezetből kisvárosias lakóterület övezetbe kerüljön besorolásra,
- i) a Járásbíróság melletti köz nyomvonala pontosításra kerüljön a tulajdonosi és intézményi egyeztetések szerint,
- j) a Vilmos park területén gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kerüljön kialakításra és a feltáró utak nyomvonala pontosításra kerüljön,
- k) A Kórház utcát és a Bartók Béla utat összekötő tervezett út nyomvonala törlésre kerüljön,
- l) a Csatári majorban található 6117 hrsz.-ú út szabályozási szélessége korrekcióra kerüljön,

A módosítás a településszerkezeti terv, a belterületi szabályozási terv, Csatári majort érintően a külterületi szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

A j) pontban szereplő módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során meg kell felelni a vonatkozó jogszabályoknak, így Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek.

A tervezési eljárás folyamata

A településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet előírását és az önkormányzat szándékát figyelembe véve **általános eljárásban** kerül rendezésre.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerint a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos előírásai alapján kell elkészíteni.

Jelen dokumentáció a tervezési feladatot, a településrendezési terv módosítását ismertető, egyben a környezeti értékelés elkészítésének eldöntését megalapozó terv.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 6/2017.(III.27.) önkormányzati rendeletet alkotta. A rendelet értelmében az előzetes tájékoztatási szakaszban is kell lakossági fórumot tartani.

2. Hatályos településrendezési tervek

Csorna város hatályban lévő, teljes igazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközei közül

- szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 12/2019. (VII.25.) számú önkormányzati rendeletével hagyta jóvá,
- településszerkezeti tervét a 96/2019. (VII.25.) számú határozatával állapította meg.

A jóváhagyás óta elsősorban beruházói kérelmeket befogadva, és a város kisebb területeit érintve a rendezési terv többször (Rp.I.237/23-34 munkaszámon) módosításra, illetve annak módosítási folyamata elindításra került, melyek döntően nem érintettek a jelen tervezésben érintett területeket.

Jelen eljárással párhuzamosan a szélérőművek elhelyezésére irányuló rendezési terv módosítás van folyamatban, Rp.I.237-36 munkaszámon. Annál a tervezésnél a környezeti értékelés egyeztetése történt meg.

A területre jelen tájékoztatás készítésekor hatályosnak szabályozási tervet illetően az egységes szerkezetű Szabályozási terv I. (Központi belterület) című, SZ-J1/1 jelű, Rp.I.237-34 munkaszámú terv, valamint a Szabályozási és övezeti terv II. (Csatári major és környéke) című, SZ-J2 jelű, Rp.I.237-17 munkaszámú tervek tekintendők.

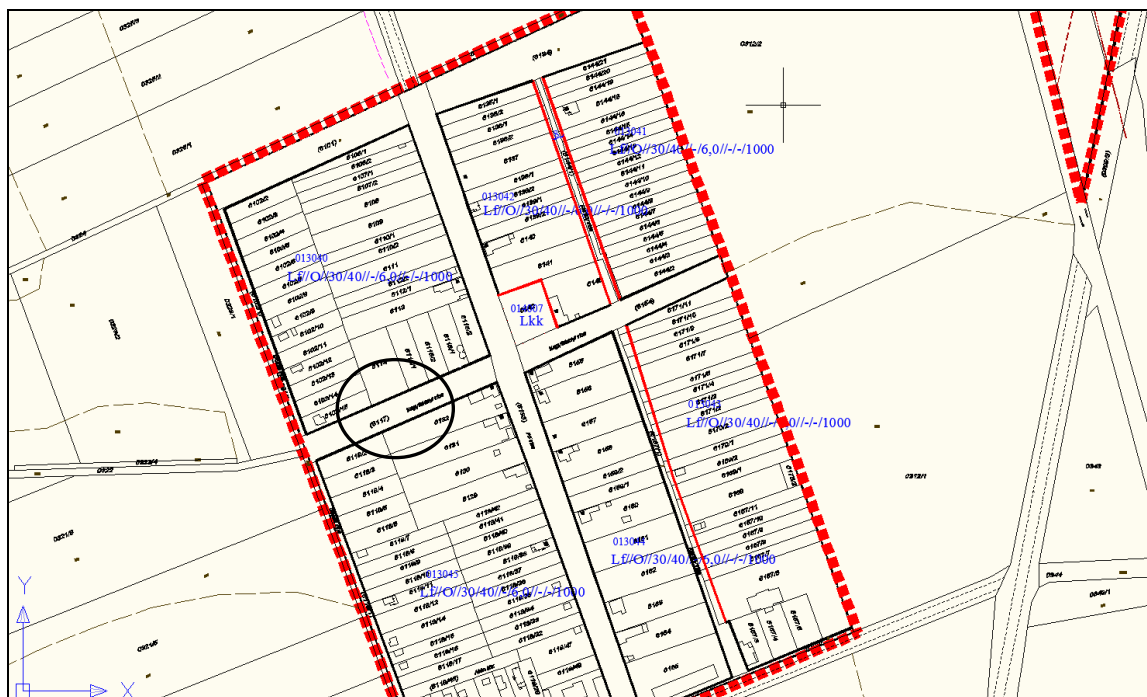
OPPLAN KFT CSORNA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK
EGYEZTETÉSÉHEZ, A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ



Kivonat a hatályos Szabályozási terv I. (Központi belterület) című,
SZ-J1/1 jelű, Rp.I.237-34 munkaszámú tervlapból 2024
a d) módosítási pont területe



Kivonat a hatályos Szabályozási terv I. (Központi belterület) című,
SZ-J1/1 jelű, Rp.I.237-34 munkaszámú tervlapból 2024
az f) módosítási pont területe



Kivonat a hatályos Szabályozási és övezeti terv II. (Csatári major és környéke) című, SZ-J2 jelű, Rp.I.237-17 munkaszámú tervlapból 2019 az l) módosítási pont területe

Településszerkezeti tervet illetően a Területfelhasználási helyszínrajz című, TSZ-J1/1 rajzszámú, Rp.I.237-17 munkaszámú terv az alapterv, mely Rp.I.237-25 munkaszám 2021-ben (Járásbíróság), Rp.I.237-26 munkaszám 2022-ben (Tátra utca), Rp.I.237-27 munkaszám 2022-ben (Kis-csornai rész), Rp.I.237-30 munkaszám 2023-ban (Mizo Zrt.), Rp.I.237-31 munkaszám 2023-ban (Richards gyár), Rp.I.237-34 munkaszám 2024-ben (Bölcsőde) került módosításra.

3. A tervezési feladatok rövid ismertetése

A tervezés döntően a város központi belterületére, emellett mellett a Csatári majort érintően egy pontban külterületére is kiterjed.

Az a) pontban szereplő esetben az önkormányzat célja a Park utca nyomvonalának korrekciója, egyúttal közcélú parkoló kialakításának biztosítása.

A b) pontban lévő esetben a 185/1 hrsz.-ú telket telek be nem építhető sávja érinti, az alakítható telekterület pedig 2400 m²-ben meghatározott. A 6000 m²-t meghaladó területű ingatlan megosztása tervezett, de ezt a hatályos előírások nem segítik elő. A cél a kisvárosias beépítési karakterhez jobban igazodó telekméret előírása, valamint a telek be nem építhető sávjának törlése.

A c) pontban lévő esetben az önkormányzat adatközlése szerint: *a Premontrei Prépostság kérelme alapján a Csorna, belterületi 1431 hrsz. ingatlan „a” alrészlete, mint közforgalom elől el nem zárt magánút Szent Norbert sétányként került elnevezésre. A sétánynak, valamint az újonnan felépített Idősek Otthonának ingatlan -, valamint a*

lakcímnnyilvántartásba történő átvezetéshez szükséges a sétány önálló ingatlanként történő kialakítása. Az önálló magánút kialakíthatósága miatt az érintett területre vonatkozó szabályozási terv módosítása szükséges.

A d) pontban a Kazinczy, Tánicsics, Dózsa és Tátra utcák által határolt telektömb 013007 övezetére vonatkozóan a változtatás célja a terület kertvárosias területbe sorolása, illeszkedve a tömböt határoló kertvárosias területekhez.

Az e) pontban szereplő sportpályát és környezetét érintő módosítás célja a Rózsa utca szabályozási szélességének csökkentése, az építési hely korrekciója, a sportterület fejlesztetősége érdekében az előírások módosítása.

Az f) pontban szereplő termálfürdő és kemping esetében a változtatás célja, hogy a szabályozási előírások, így pl. az építési hely meghatározása a meglévő épületek figyelembevételével pontosításra kerüljenek.

A g) pont szerinti Mártírok terét érintő módosítás során fedett, egész évben használható vendéglátó terasz elhelyezésének lehetőségét kívánják biztosítani.

A h) pont szerinti Toldi, a Sport, a Rózsa és a Jázmin utcák által határolt telektömb területfelhasználását kertvárosias lakóterület övezetből kisvárosias lakóterület övezetbe kívánják változtatni annak érdekében, hogy ott városias beépítési forma jelenhessen meg.

Az i) pont szerinti esetben cél, hogy a Járásbíróság melletti köz nyomvonala pontosításra kerüljön a tulajdonosi és intézményi egyeztetések szerint.

A j) pont szerint cél, hogy a Vilmos park területén gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület kerüljön kialakításra - a zöldterület csökkenésének elkerülése érdekében más terület visszasorolásával -, támogatva ezzel a városközpontban a gazdasági fejlesztéseket, emellett cél, hogy a feltáró út nyomvonala pontosításra kerüljön,

A k) pont szerinti esetben a Kórház utcát és a Bartók Béla utat összekötő tervezett út nyomvonalát törölni kívánja az önkormányzat, mivel a meglévő úthálózat is megfelelő közlekedési kapcsolatot tud biztosítani, emellett az új út kialakítása gazdaságtalan, az út törlésével pedig terület szabadítható fel, illetve korlátozás szüntethető meg.

Az l) pont szerinti esetben cél, hogy a Csatári majorban található 6117 hrsz.-ú út szabályozási szélessége korrekcióra kerüljön a határoló telkek beépítettségét figyelembe véve.