

HÉDERVÁR

Településrendezési eszközök módosítása

Egyszerűsített eljárás

Partnerségi dokumentáció

Magánutak szabályozása • Rózsa Ferenc utcai parkoló
Lf-4* és Lf-5* építési övezetek pontosítása

Aláírólap

Feladat	Név és jogosultság	Aláírás
Felelős tervező	Németh Géza TT/1 08-0065	
Tervező munkatárs	Leitner Attila	
Tervező munkatárs	Szabó Roland településmérnök	
Tájrendezési tervező	Szűcs Gábor TK1 05-0480	
Települési főépítész	Piskolti Tünde 08-0716	

2026. szeptember

Tartalomjegyzék

Aláírólap	1
1. TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1. Rendezési tervi előzmények	4
1.2. Vélemények összegzése	5
1.3. A tervmódosítás ismertetése	6
1. módosítási pont – A magánutak általános HÉSZ-szabályozása	6
2. módosítási pont – Parkoló kialakítása a Rózsa Ferenc utcában	6
3. módosítási pont – A HÉSZ 8. mellékletének pontosítása	7
1.4. Megalapozó vizsgálat	8
1.4.1. Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	8
1.4.2. Domborzati, földtani és talajtani adottságok	8
1.4.3. Éghajlat	8
1.4.4. Vizek	9
1.4.5. Jellemző tájkarakter és növényzet	9
1.4.6. Védett, védendő táji és természeti értékek, területek	9
1.4.7. Zöldinfrastruktúra-hálózat	9
1.5. A rendezési tervmódosítás eljárása	9
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	11
Településszerkezeti terv kivonat – módosítás	11
Tervezett módosítás – É-1/M2	11
2.1. Határozati javaslat	12
3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	13
3.1. Rendelettervezet	13
Szabályozási terv kivonat – módosítás	15
Tervezett módosítás – SZ-1/1-M2	15
3.2. A szabályozás alapelvei	16
3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai	16
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	17
4.1. A település területi mérlege	17
4.2. A biológiai aktivitásérték számítás	17
4.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	17
4.4. Tájrendezés és környezetalakítás	23
4.4.1. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás	23

4.4.2. Csapadékvíz gazdálkodás.....	24
4.5. Közlekedés	24
4.6. Közműfejlesztés	24
4.7. Elektronikus hírközlés.....	24
4.8. Örökségvédelem	25
ÖSSZEGZÉS.....	25
MELLÉKLETEK	26
Állami főépítési vélemény • 1. oldal	27
Állami főépítési vélemény • 2. oldal	28
Állami főépítési vélemény • 3. oldal	29
Népegészségügyi vélemény.....	30
Örökségvédelmi vélemény	31
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság véleménye	32
Környezet- és természetvédelmi vélemény • 1. oldal	33
Környezet- és természetvédelmi vélemény • 2. oldal	34
A természetvédelmi hatóság fenntartó válasza	35
Indító képviselő-testületi határozat • 1. oldal	36
Indító képviselő-testületi határozat • 2. oldal	37
Főépítési feljegyzés • 1. oldal	38
Főépítési feljegyzés • 2. oldal	39
Főépítési feljegyzés • 3. oldal	40
Főépítési feljegyzés • 4. oldal	41

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

Hédervár településrendezési eszközeinek módosítása a magánutak általános helyi szabályozását, a Rózsa Ferenc utcai parkoló tervi feltételeinek megteremtését, valamint az Lf-4* és Lf-5* jelű építési övezetek lakásszámra vonatkozó előírásának pontosítását foglalja magában. A dokumentáció a módosítások partnerségi véleményezésére készült, egyszerűsített eljárás keretében.

Hédervár Község hatályban lévő településrendezési eszközei:

- Hédervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (III. 16.) határozatával elfogadott településszerkezeti terve;
- Hédervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), annak szabályozási terve és mellékletei.
- A rendezési terv előzményeként elkészült Hédervár Község Településfejlesztési Konceptiója, amelyet a Képviselő-testület a 78/2016. (IV. 28.) határozatával fogadott el. A településrendezési eszközök felülvizsgálatához a település egészére kiterjedő megalapozó vizsgálat és örökségvédelmi hatástanulmány is készült.
- 2017-ben elkészült Hédervár Község Településképi Arculati Kézikönyve, valamint a településképi védelméről szóló 22/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet.

Jelen módosítás a településképi rendelet módosítását nem teszi szükségessé.

A falusias lakóterületek övezeti paramétereit tartalmazó 8. melléklet jelenlegi szerkezete a 8/2023. (IV. 6.) önkormányzati rendelettel kialakított állapoton alapul.

A HÉSZ 15/B. §-át a 6/2022. (V. 20.) önkormányzati rendelet iktatta be. A rendelkezés a magánúttal feltárt hátsó telekrészek kialakítását az Lf-7 lakóövezetre fogalmazza meg, míg a hatályos 8. melléklet az építési övezetet Lf-7* jelöléssel tartalmazza. A módosítás törli a magánúti különfeltételeket, és az övezeti jelet a 8. mellékletben és a szabályozási terven Lf-7-re egységesíti.

A 2. módosítási pont közvetlen hatósági előzménye, hogy Hédervár Község Önkormányzata 2026. február 9-én, Héd/86-8/2026. iktatószámon útépitési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Rózsa Ferenc utcai 158 hrsz.-ú ingatlanon tervezett parkolók kialakítására. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal a GY/47/00194-19/2026. iktatószámú, 2026. március 19-én kiadmányozott határozatával a kérelmet elutasította.

Az elutasítás alapja a közlekedési célú parkolók és a Zkp közpark kötelező övezethatárának ütközése volt. A parkolók egy része a KÖuOM jelű közlekedési területen kívülre nyúlik. A hatályos szabályozási terv emellett tervezett kerékpárutat és fasort jelöl, amelyek területigényét a parkolóval együtt kell rendezni.

Az elutasítás oka tehát a benyújtott engedélyezési dokumentáció és a hatályos településrendezési eszközök közötti összhang hiánya volt.

Ennek rendezése érdekében Hédervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 96/2026. (VII. 16.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A parkoló kialakításával érintett 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és megállapította, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A határozat elfogadta a főépítési feljegyzést is. A módosítás három célja a parkolóhoz szükséges tervi összhang, a magánúttal történő telekfeltárás szabályainak tisztázása, továbbá a 8. melléklet magyarázó szövegének pontosítása. A környezeti vizsgálat szükségességének

eldöntése során a parkolóhoz környezeti értékelés készítése vált szükségessé; az elkészült értékelés a jelen dokumentáció elkülönült környezeti munkarésze.

1.2. Vélemények összegzése

A környezeti vizsgálat szükségességéről öt eredeti szakmai vélemény érkezett. A környezet- és természetvédelmi hatóság a parkolóval összefüggő 2. módosítási pontra környezeti értékelést írt elő, és álláspontját a felülvizsgálati megkeresésre adott válaszában fenntartotta. A többi véleményező saját szakterülete szempontjából nem tartott szükségesnek külön környezeti vizsgálatot. A vélemények nem többségi döntést alkotnak: a fennmaradó környezet- és természetvédelmi követelmény miatt a környezeti értékelés elkészült.

Véleményező és irata	A vélemény lényege és a tervezői válasz
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda GY/15/01015-3/2026. 2026. augusztus 26.	A környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek. Felhívja a figyelmet a TÉKA átmeneti rendelkezéseire, a szabályozási vonalak felülvizsgálatára és a településtervek átmeneti alkalmazására. Tervezői válasz: az eljárás a hatályos eszközök részleges módosítása. Az OTÉK és TÉKA alkalmazását a 135–136. § szerinti átmenet alapján kell elhatárolni. Az Lf-7 magánúti különfeltételei megszűnnek; az általános szabály alkalmazandó, az övezeti jel Lf-7-re változik. A parkoló kötelező övezethatárának módosítását a HÉSZ 1. mellékletébe is át kell vezetni.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály GY/NEF/00791-2/2026. 2026. augusztus 17.	Közegészségügyi szempontból nem valószínűsít jelentős környezeti vagy emberi egészséget érintő hatást; a környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek. Tervezői válasz: a parkolási rend, a gyalogosbiztonság, a csapadékvíz-kezelés és a kivitelezési por- és zajterhelés mérséklése a javaslat része. A nyilatkozat nem helyettesíti a parkoló részletes műszaki követelményeinek teljesítését.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2602/0635-2/2026. 2026. augusztus 18.	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból a környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek; a módosítás a nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért. Tervezői válasz: a műemléki környezet és a helyi értékek tervi jelölése megmarad. A nyilatkozat a módosítás környezeti vizsgálatához adott vélemény; a beruházás ágazati követelményeit és a földmunkák örökségvédelmi szabályait továbbra is alkalmazni kell.
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság FHNPI/2239-2/2026. Keltetés: 2026. szeptember 17. Elektronikus aláírás: szeptember 18.	A módosítás védett természeti területet nem érint, és az ismertetett tartalom alapján védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet. Környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek. Tervezői válasz: a nyilatkozatot az eredeti levél alapján vettük figyelembe. A természetvédelmi hatóság ettől eltérő, fenntartott tartalmi követelményeit az elkészült környezeti értékelés tárgyalja; a nemzeti parki nyilatkozat ezeket nem váltja ki.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály GY/41/02461-2/2026. 2026. augusztus 18.	Az 1. és 3. módosítási ponthoz nem kér környezeti értékelést. A 2. pontnál azt szükségesnek tartja. Vizsgálandó a közpark átsorolása, a tényleges zöldfelület-veszteség, a növényzet és fajok, az ökológiai kapcsolatok, a vízháztartás, a zavaró hatások és a mérséklő intézkedések. Országos védettség és Natura 2000 érintettség a módosítási területeken nincs. Tervezői válasz: a külön környezeti értékelés elkészült. A tervi átsorolás pontosított nagysága 100,9 m ² ; a korábbi mintegy 100 m ² -es adat ennek közelítő megadása. A mintegy 20 m ² tényleges zöldfelület-veszteség külön adatként szerepel.

Véleményező és irata	A vélemény lényege és a tervezői válasz
A természetvédelmi álláspont fenntartása GY/41/02461-4/2026. 2026. szeptember 15. Hivatkozás: Héd/751-7/2026.	A hatóság fenntartja a parkolóhoz előírt környezeti értékelés szükségességét. Indokolása a közlekedési tervi tartalomra és a felszíni parkoló jellegére is kiterjed; álláspontja szerint a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alkalmazásakor a hivatkozott tevékenység küszöbértéke nem mentesít. Tervezői válasz: az értékelés szükségességét a dokumentáció adottságként kezeli. A környezeti értékelés és a beépített intézkedések az érdemi egyeztetés tárgyai. A fajsztű helyszíni vizsgálat hiánya és a kivitelezés előtti ellenőrzés az értékelésben megjelölt módszertani korlát és további feladat.

A fenti iratok a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez készültek. Nem minősülnek a kész környezeti értékelés elfogadásának vagy a rendezésiterv-módosítás záró szakmai véleményének. A partnerségi és a záró egyeztetés során érkező további észrevételeket az eljárás megfelelő szakaszában kell elbírálni.

1.3. A tervmódosítás ismertetése

1. módosítási pont – A magánutak általános HÉSZ-szabályozása

A HÉSZ 15/B. §-a jelenleg kizárólag az Lf-7 jelű építési övezetben, közforgalom elől elzárt magánúttal történő telekfeltárás és telekalakítás különös feltételeit határozza meg, miközben a HÉSZ a magánutak kialakítására és a magánúttal történő telekfeltárára vonatkozóan nem tartalmaz általános előírásokat. A módosítás célja e szabályozási hiány megszüntetése: a HÉSZ-ben olyan, a település teljes területén, az adott övezetre vonatkozó előírások egyidejű megtartásával alkalmazható általános szabályozást kell kialakítani, amely a magánutak és a magánúttal történő telekfeltárás alapvető feltételeit egyértelműen meghatározza.

A magánút legkisebb területszélessége 4,0 m. A magánúttal történő telekfelosztás során megmaradó és újonnan kialakuló, lakó rendeltetés elhelyezésére szolgáló telkeken telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű lakóépület helyezhető el. A szabály az utcafronton megmaradó telekre is vonatkozik; nem kizárólag a hátsó telekrészre.

Az Lf-7 övezetben megszűnik a legalább 80 m hosszúságú kiinduló telek, a közforgalom elől elzárt magánutas feltárás és a külön szabályozási tervi jelölés követelménye. Itt is az általános magánúti és az övezeti telekalakítási, beépítési előírások alkalmazandók. A 8. mellékletben és a szabályozási terven az Lf-7* jel Lf-7-re változik; az övezet számszerű paraméterei, így az utcai homlokzatmagasság 4,5 m-es korlátja megmaradnak.

A 4,0 m helyi minimum a magánút telkének szélességére vonatkozik, nem azonos a burkolat méretével, és nem mentesít a megközelítés, a tűzoltási felvonulás, a közműelhelyezés, a vízelvezetés és az útkezelői csatlakozás egyéb követelményei alól. A HÉSZ 8. §-ának nyúlványos telekre vonatkozó tilalma megmarad: az önálló magánút és a nyúlványos építési telek nem azonos telekalakítás.

A módosítás önmagában nem jelöl ki magánutat, és nem hagy jóvá konkrét telekalakítást vagy beruházást. A lakóépületek számának korlátozása nem azonos a lakó rendeltetési egységek számának korlátozásával; a lakásszámba az adott építési övezet rendelkezéseit külön is alkalmazni kell.

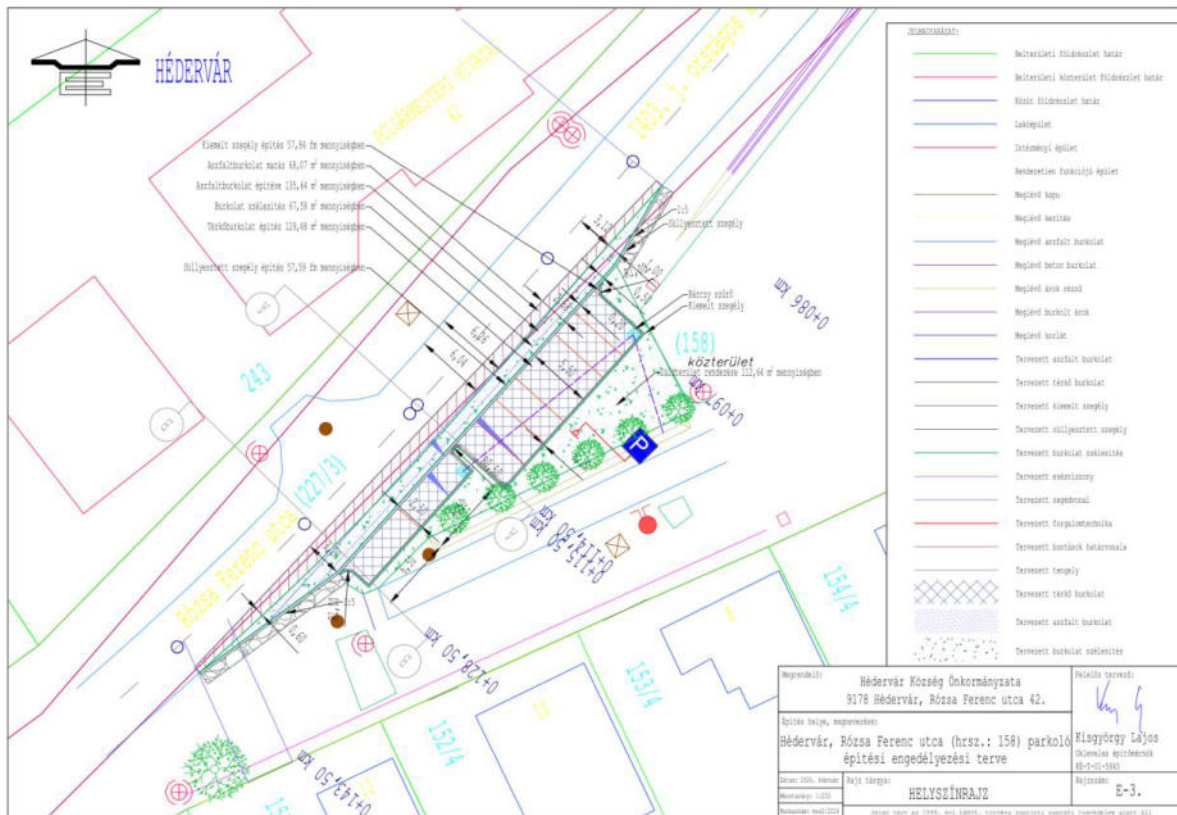
2. módosítási pont – Parkoló kialakítása a Rózsa Ferenc utcában

A 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanokat érintően, a Polgármesteri Hivatal előtti útszakaszon közterületi parkoló kialakítása tervezett. A parkoló a meglévő közlekedési területhez csatlakozik, azonban egy része a hatályos terv Zkp jelű közparkterületét érinti. A területfelhasználási és övezeti határ korrekciója mindkét tervi szinten szükséges.

A zöldterületből közúti közlekedési területbe átsorolt felület nagysága 100,9 m². A korrekció a közpark és a Rózsa Ferenc utca találkozásánál elhelyezkedő területsávot érinti. A 100,9 m² a tervi besorolás változása; a mintegy 20 m² a ténylegesen megszűnő meglévő zöldfelület korábbi helyszínrajzi és környezeti becslése.

A módosított szabályozási terv az SZ-1/1-M2, a településszerkezeti terv módosítása az É-1/M2 azonosítót viseli. A szabályozási terv a hatályos belterületi 1. tervlap módosításaként a HÉSZ 1. mellékletéhez kapcsolódik. A kerékpáros kapcsolat és a fásor tervi jelölését a parkoló végleges geometriai kialakításával összehangoltan kell ábrázolni.

A parkoló műszaki terve 135,6 m² aszfaltburkolatot, 67,6 m² burkolatszélesítést, 129,5 m² térföldburkolatot és 112,6 m² zöldterület-rendezést tartalmaz. A közölt felületek különböző műszaki tételek; összegük nem azonos az övezeti átsorolás területével. A zöldterület-rendezés a meglévő környezet helyreállítását és kialakítását jelenti, önmagában nem új Zkp övezeti kijelölés.



A Rózsa Ferenc utcai parkoló közlekedési helyszínrajza • műszaki tervi előzmény

3. módosítási pont – A HÉSZ 8. mellékletének pontosítása

Az Lf-4* és Lf-5* építési övezeteket érintő szabályozás előzménye a HÉSZ 8. mellékletét módosító 8/2023. (IV. 6.) önkormányzati rendelet és annak jóváhagyott tervdokumentációja. Az előzménydokumentáció célként a legalább 1000 m² nagyságú telkeken két önálló épület elhelyezésének lehetőségét rögzítette.

A pontosítás az 1000 m²-t meg nem haladó telken legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet és egy lakóépületet, az 1000 m²-nél nagyobb telken összesen legfeljebb két lakó rendeltetési egységet, legfeljebb két lakóépületben és két különálló épülettömbben enged. Az 1000 m² pontosan az alsó kategóriába tartozik. A két épület nem jelenthet épületenként további két lakást.

Telek területe az Lf-4* és Lf-5* övezetben	Lakó rendeltetési egység	Lakóépület
Legfeljebb 1000 m ²	Legfeljebb 1	Legfeljebb 1
1000 m ² -nél nagyobb	Összesen legfeljebb 2	Legfeljebb 2; a magánutas telekfelosztás érintett telkein legfeljebb 1

Az újonnan kialakítható legkisebb telekterület, a beépítési mód, a megengedett beépítettség, a zöldfelületi minimum és az épületmagasság nem változik. A lakásszám-pontosítás a korábban kialakult kisebb telkekre is értelmezhető, de nem teszi lehetővé az övezeti telekalakítási minimum alatti új telkek létrehozását.

1.4. Megalapozó vizsgálat

A vizsgálat a három módosítás jellegéhez igazodik. A magánutak szabályozása települési hatályú, konkrét új nyomvonal kijelölése nélkül; az Lf-4* és Lf-5* előírás pontosítása a hatályos övezeti területeken érvényesül. Közvetlen területfelhasználási és fizikai változás a Rózsa Ferenc utcai parkolóhoz kapcsolódik. Ennek természeti és környezeti vizsgálatát a külön környezeti értékelés 2.3–2.5. fejezete részletezi.

1.4.1. Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Hédervár a Szigetköz síkvidéki települése. Táji szerkezetét a Duna hordalékkúpjához kapcsolódó felszín, a vízfolyások és csatornák, a mezőgazdasági területek, az erdősávok, valamint a történeti településmag zöldfelületei határozzák meg. A kastély és parkja, a templomok és a közterületi növényállomány a történeti települési karakter részei.

A parkoló beavatkozási területe kialakult belterületi, intézményi és közlekedési környezetben fekszik. A közpark peremének módosítása a külterületi tájhasználatot nem alakítja át, de a központi zöldfelület használati, árnyékolási és vízháztartási szerepét közvetlenül érinti. A beavatkozás helyi hatásait ezért a kis kiterjedés ellenére részletesen vizsgálni kell.

1.4.2. Domborzati, földtani és talajtani adottságok

A térség alacsonyártéri, síkvidéki jellegű. A felszín alatt a Duna hordalékából származó kavicsos, homokos és finomabb üledékes rétegek helyezkednek el. A parkoló környezetében a kis magasságkülönbségek is befolyásolhatják a csapadékvíz elvezetését és a szomszédos zöldfelületek vízellátását.

A változás belterületi közterületet érint; termőföld művelésből kivonását nem irányozza elő. A burkolt felületek és szegélyek kialakítása helyi földmunkával és talajtömörődéssel járhat. A megmaradó fák gyökérzónájában a talajcsere, depónia és gépi tömörítés kerülendő. Geotechnikai és talajvízadatok nélkül a helyi szikkasztási alkalmasság nem tekinthető igazoltnak.

1.4.3. Éghajlat

A parkoló kialakításánál a települési mikroklíma szempontjából a burkolatok felmelegedése, az árnyékot adó növényzet és a párologtató felületek aránya a meghatározó. A kis területi változás térségi éghajlati hatása nem jelentős, helyben azonban a növényzet csökkenése és a burkolat növekedése kedvezőtlenül befolyásolhatja a nyári hőérzetet.

A klímaalkalmazkodást a meglévő lombkoronák megőrzése, az új növényzet tartós fenntartása és a csapadékvíz lehetőség szerinti helyben tartása szolgálja. A részletes környezeti értékelés külön vizsgálja az éghajlati tényezőket; jelen módosítás új meteorológiai mérési adatsort nem igényel.

1.4.4. Vizek

A település vízrajzi és vízháztartási adottságai a Mosoni-Dunához és a helyi csatornahálózathoz kapcsolódnak. A térség kavicsos üledékei jelentős felszín alatti vízkészletet tárolnak, ezért a talaj és a felszín alatti víz szennyezésének megelőzése a parkoló létesítésénél alapvető követelmény.

A burkolás növeli a gyors felszíni lefolyást, miközben csökkenti a helyi beszivárgó felületet. A közlekedési terv Bárczy-szűrőt jelöl. A vízelvezető rendszer működését, befogadóját, a visszatartás és szikkasztás lehetőségét a részletes műszaki kialakításnak kell biztosítania, a szomszédos ingatlanok elöntésének elkerülésével. A vármegyei vízvédelmi, nagyvízi és árvízi kockázati övezeteket a 4.3. fejezet külön kezeli.

1.4.5. Jellemző tájkarakter és növényzet

A történeti központ karakterét az alacsony beépítés, a műemléki környezet, a közterületi fasorok és a parkterületek együttese adja. A parkoló területén a rendezett és részben közlekedési használatú felszínek a közpark növényzettel fedett peremével találkoznak. A tervi átsorolás ezért nem azonos egy összefüggő, 100,9 m²-es természetes növénytakaró megszüntetésével.

A rendelkezésre álló környezeti értékelés képi és tervi forrásokra épül; önálló, teljes fajsztintú botanikai és zoológiai felmérést nem tartalmaz. Védett fajok tényleges előfordulásának hiánya ebből nem igazolható. A meglévő fás-cserjés növényállomány megőrzése és a kivitelezés előtti célzott természetvédelmi ellenőrzés az értékelés feltételei közé tartozik.

1.4.6. Védett, védendő táji és természeti értékek, területek

A GY/41/02461-2/2026. számú hatósági vélemény szerint az ismertetett módosítási területek országos jelentőségű védett természeti területet és Natura 2000 területet nem érintenek. A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság álláspontja szintén nem azonosított olyan várható természeti veszélyeztetést, amely miatt külön környezeti vizsgálatot tartott volna szükségesnek.

A fenti megállapítás a bemutatott módosítások helyére és tartalmára vonatkozik. A település teljes közigazgatási területén ökológiai hálózati és Natura 2000 területek is találhatóak. A települési hatályú magánút-előírás önmagában nem ad felmentést ezek védelmi követelményei alól. A védett fajok egyedi oltalma az országosan védett területen kívül is fennállhat.

1.4.7. Zöldinfrastruktúra-hálózat

Hédervár zöldinfrastruktúrájában a vízfolyásokhoz kapcsolódó növényzet, az erdősávok, a kastélypark és a belterületi zöldfelületek, a közterületi fasorok és a magánkertek egyaránt szerepet töltenek be. A Rózsa Ferenc utcai közpark a központ helyi zöldfelületi rendszerének eleme; méretének és működőképességének csökkenését a szükséges minimumra kell korlátozni.

A módosítás 100,9 m² Zkp tervi területcsökkenéssel jár. A parkolóhoz tartozó 112,6 m² zöldterület-rendezés minőségi és használati intézkedés, amely a tényleges zöldfelület-vesztesség mérséklését szolgálhatja, de övezeti átsorolás nélkül nem számolható el új zöldterületként. A zöldfelületi folytonosságot a megmaradó parkterület, fasor és gyalogos kapcsolatok együttes megtartásával kell biztosítani.

1.5. A rendezési tervmódosítás eljárása

A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történik. A 96/2026. (VII. 16.) képviselő-testületi határozat a parkolóval összefüggő változást a 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjára, a két szöveges HÉSZ-pontosítást a bb) alpontra alapítja. A parkoló zöldterületet érint, ezért annak eljárási alapja a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, nem a zöldterület megszüntetését kizáró bb) alpont.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) és (1a) bekezdése alapján az eljárási követelményeket a hatályos rendelet, a régi rendszerű településrendezési eszközök

módosításának tartalmi követelményeit a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. fejezete és mellékletei határozzák meg. A módosítás nem új, teljes településtervezési koncepció készítése.

A TÉKA 135. § (2) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott eszközök módosításánál az OTÉK 2021. július 15-én hatályos, ott felsorolt településrendezési rendelkezései irányadók. Ettől külön kezelendők a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján közvetlenül alkalmazandó építési, telekalakítási és területhasználati követelmények. A jelen részleges módosítás nem állítja a teljes HÉSZ TÉKA szerinti átdolgozását.

Az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a partnerek a szakasz kezdetétől számított 10 napon belül adhatnak véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést. A záró szakaszban kötelező az állami főépítész egyeztető tárgyalás; annak és a záró szakmai véleménynek a határidejére a 68. § (2) bekezdés c)–d) pontja irányadó.

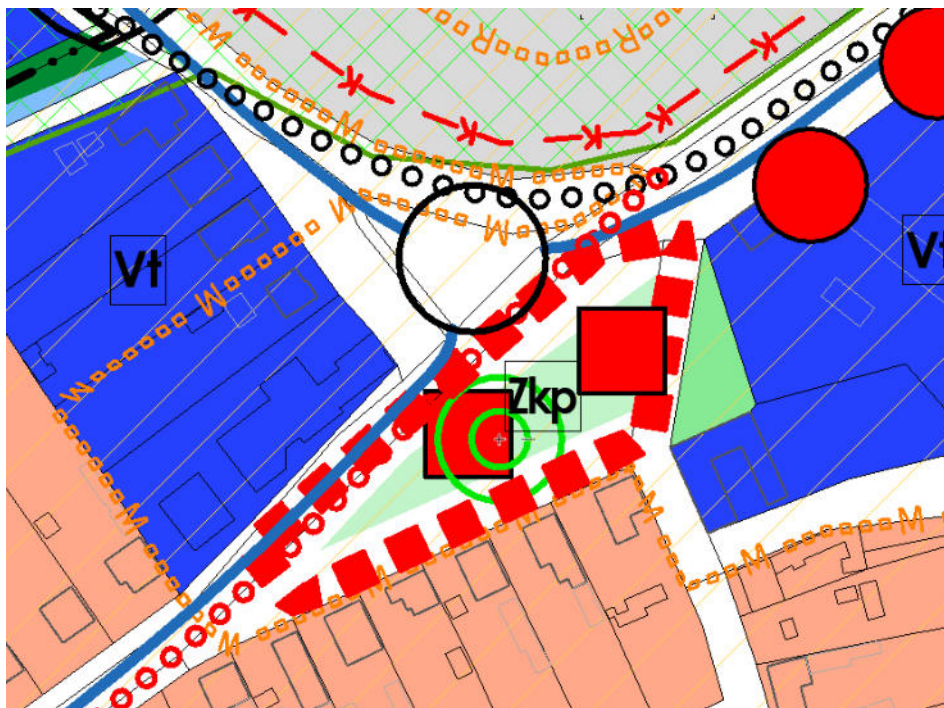
A környezeti vizsgálat szükségességi eljárása a terv partnerségi véleményezését megelőző, elkülönült eljárási lépés volt. Az elkészült környezeti értékelést a tervvel együtt kell hozzáférhetővé tenni és a vonatkozó környezeti egyeztetésben véleményeztetni. A végső döntésnél a környezeti értékelés és a beérkező vélemények figyelembevételét is igazolni kell.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv módosítása kizárólag a parkolóhoz kapcsolódó területfelhasználási változást vezeti át. A 100,9 m²-es területsáv zöldterületből közúti közlekedési területbe kerül. A magánutak általános előírásának és a lakó rendeltetési egységek számának pontosítása önálló településszerkezeti területkijelölést nem jelent. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A változás rajzi munkarésze az É-1/M2 jelű tervlap. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv ugyanazon átsorolási lehatárolást és területnagyságot kell hogy tartalmazzon. A parkoló tényleges burkolatait a közlekedési terv határozza meg; azok nem helyettesítik a településszerkezeti területfelhasználási határt.

Településszerkezeti terv kivonat – módosítás



Hatályos településszerkezeti terv – kivonat

Tervezett módosítás – É-1/M2



Módosított településszerkezeti terv – É-1/M2 – kivonat

2.1. Határozati javaslat

Hédervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata

Hédervár község településszerkezeti tervének módosításáról

Hédervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 21/2017. (III. 16.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező É-1/M2 jelű településszerkezeti tervlap szerint módosítja.

A Képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását az alábbi tartalommal fogadja el:

A Rózsa Ferenc utcai parkoló kialakításával érintett, a 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanok térségében az É-1/M2 jelű tervlapon lehatárolt 100,9 m² nagyságú terület zöldterületből közúti közlekedési területbe kerül. A településszerkezeti terv területi mérlegében a zöldterület nagysága 100,9 m²-rel csökken, a közúti közlekedési terület nagysága 100,9 m²-rel nő.

A településszerkezeti terv és leírásának a jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is érvényben maradnak.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

3.1. Rendelettervezet

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

**Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] A rendelet célja a magánúttal történő telekfeltárás helyi feltételeinek egyértelmű meghatározása, a Rózsa Ferenc utcai parkoló tervi feltételeinek rendezése, valamint az Lf-4* és Lf-5* jelű építési övezetekben elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számának pontosítása.

[2] Hédervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 68. §-a szerinti egyeztetési eljárásban részt vevő szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.)

„2. Az SZ-1/1-M2 jelű szabályozási tervlap e rendelet 1. melléklete.”

2. §

A Rendelet 15/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15/B. §

(1) Magánút az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások megtartásával a település teljes közigazgatási területén kialakítható. A magánút területének szélessége legalább 4,0 m.

(2) A magánúttal történő telekfeltáráshoz kapcsolódó telekfelosztás során megmaradó, valamint újonnan kialakuló, lakó rendeltetés elhelyezésére szolgáló telken legfeljebb egy fő rendeltetésű lakóépület helyezhető el. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számára vonatkozó övezeti előírásokat e korlátozással együttesen kell alkalmazni.”

3. §

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 8. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

„8. melléklet az 5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
2	Övezeti jel	Beépítési mód	Szintterületi mutató (m²/m²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építmény-magassága		Építhető terepszint feletti szintek száma	
3						Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m²)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
4	Lf-1	O	0,5	30	50	-	-	400	3,5	4,5	2	
5	Lf-2	O	0,5	30	50	-	-	600	3,5	4,5	2	
6	Lf-3	O	0,5	30	50	-	-	700	3,5	4,5	2	
7	Lf-4	O	0,5	30	50	-	-	800	3,5	4,5	2	
7/a	Lf-4*	O	0,5	30	50	-	-	1000	3,5	4,5	2	xx
8	Lf-5	O	0,5	30	50	-	-	900	3,5	4,5	2	
8/a	Lf-5*	O	0,5	30	50	-	-	1000	3,5	4,5	2	xx
9	Lf-6	O	0,5	30	50	-	-	1000	3,5	4,5	2	
10	Lf-7	O	0,5	30	50	-	-	600	3,5	5,5	2	x

x - utcai homlokzatmagasság maximum 4,5 m

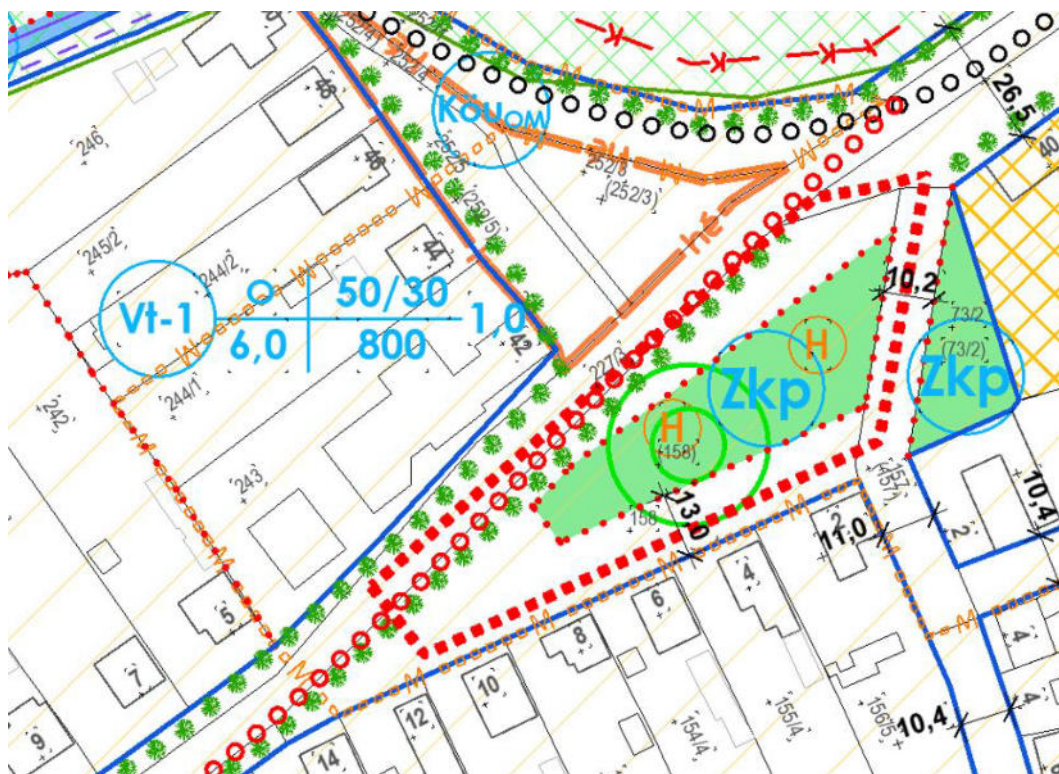
xx - Az Lf-4* és Lf-5* jelű építési övezetben az 1000 m²-t meg nem haladó területű telken legfeljebb egy lakó rendeltetési egység, legfeljebb egy lakóépületben helyezhető el. Az 1000 m²-nél nagyobb területű telken összesen legfeljebb két lakó rendeltetési egység, legfeljebb két lakóépületben és legfeljebb két különálló épülettömbben helyezhető el. A lakóépületek számára vonatkozó lehetőség a 15/B. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás alól nem ad felmentést.”

Szabályozási terv kivonat – módosítás

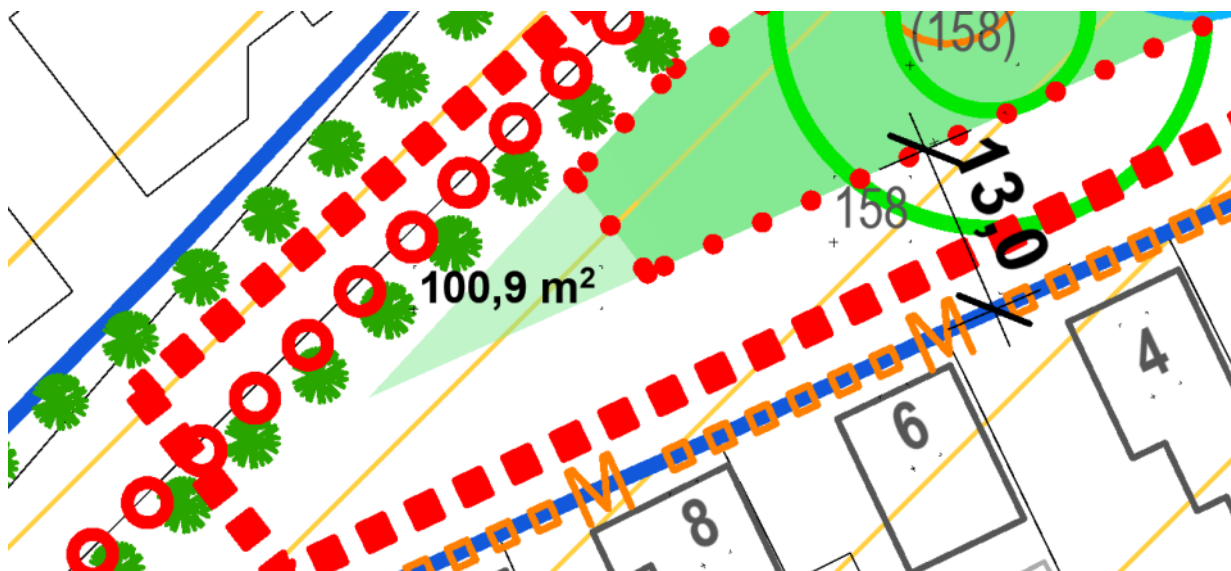


Hatályos szabályozási terv – kivonat

Tervezett módosítás – SZ-1/1-M2



Módosított szabályozási terv – SZ-1/1-M2 – kivonat



A Zkp közparkból közúti közlekedési területbe átsorolandó 100,9 m²-es sáv lehatárolása

A módosítás a Zkp közpark és a közúti közlekedési terület közötti kötelező övezethatárt igazítja a parkoló helyigényéhez. A területi lehatárolás a településszerkezeti terv módosításával azonos. A kivonaton látható 100,9 m²-es terület a besorolás változását mutatja.

3.2. A szabályozás alapelvei

A módosítás a hatályos HÉSZ szerkezetét követi. A 15/B. § általános telekfeltárási rendelkezései az Lf-7 övezetre is kiterjednek; az övezet korábbi magánúti különfeltételei megszűnnek. Az övezeti jel a 8. mellékletben és a szabályozási terven egységesen Lf-7. A magánút kialakítása minden esetben az adott övezet rendeltetési, telekalakítási és beépítési előírásaival együtt értelmezendő.

A telkenkénti egy fő rendeltetésű lakóépület korlátját a magánúttal összefüggő telekfelosztás minden lakó rendeltetésű eredménytelkén alkalmazni kell. Az Lf-4* és Lf-5* övezetre megengedett legfeljebb két lakás ilyen telken egyetlen lakóépületben is kialakítható, ha az egyéb előírások ezt lehetővé teszik. Az övezeti két épület lehetősége nem írja felül a magánutas telekosztás egy épületre szóló korlátját.

A parkoló tervi összhangját a HÉSZ 1. mellékletének módosítása biztosítja. A HÉSZ 3. §-ának konkrét tervlaphivatkozását ezzel egyidejűleg át kell vezetni. A közpark többi részére, a helyi és országos örökségvédelmi elemekre, a kerékpáros kapcsolat és a fasor területigényére vonatkozó jelölések nem veszhetnek el az új tervlap előállításakor.

3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A parkoló rendezett kialakítása javíthatja a Polgármesteri Hivatal közlekedési kiszolgálását és a közterület használati rendjét. A település főhálózati közlekedési rendszere nem változik. A burkolatnövekedés helyi környezeti hatásait a növényzet védelmével, a zöldfelület rendezésével, a csapadékvíz kezelésével és a világítás megfelelő kialakításával kell mérsékelni.

A magánutak szabályozása kiszámíthatóbbá teszi a későbbi telekalakítások feltételeit. Konkrét telekosztás nélkül az új lakótelkek és a többlet lakások száma nem határozható meg. Az egy lakóépületre vonatkozó korlát a beépítés szétaprózódását mérsékli, de önmagában nem bizonyítja a későbbi közmű- vagy forgalmi igény változatlanóságát.

Az Lf-4* és Lf-5* pontosítása megszünteti a több épületben elhelyezhető lakások számának bizonytalanságát. Az 1000 m²-es határeset és a telkenkénti összes lakásszám kifejezett rögzítése a jogalkalmazást egyértelműsíti. A kisebb telkeknél a korábbi szabályhoz képest korlátozó hatás is felmerülhet; az indoklás és az előzetes hatásvizsgálat ezt külön kezeli.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4.1. A település területi mérlege

A területi mérleg a módosításból eredő változást mutatja. A hatályos településszerkezeti terv szerinti teljes települési mérlegben az alábbi értékeket kell átvezetni; az érintetlen területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik. A kis terület miatt a változásokat négyzetméterben adjuk meg.

Területfelhasználás	Csökkenés (m ²)	Növekedés (m ²)	Egyenleg (m ²)
Zöldterület – Zkp	100,9	0,0	-100,9
Közüti közlekedési terület	0,0	100,9	+100,9
Beépítésre szánt területek összesen	0,0	0,0	0,0
A módosítással érintett terület összesen	100,9	100,9	0,0

Az 1. és 3. módosítási pontnak önálló területfelhasználási mérleghatása nincs. A 112,6 m² zöldterület-rendezés műszaki mennyisége nem növeli automatikusan a TSZT zöldterületi mérlegét. A tényleges zöldfelületi változás és a tervi övezeti változás külön kimutatás.

4.2. A biológiai aktivitásérték számítás

A módosítás beépítésre nem szánt zöldterületet sorol beépítésre nem szánt közüti közlekedési területbe. Új beépítésre szánt és új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése nem történik. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerinti, új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó biológiai aktivitásérték-egyenleg igazolását e módosítás nem váltja ki.

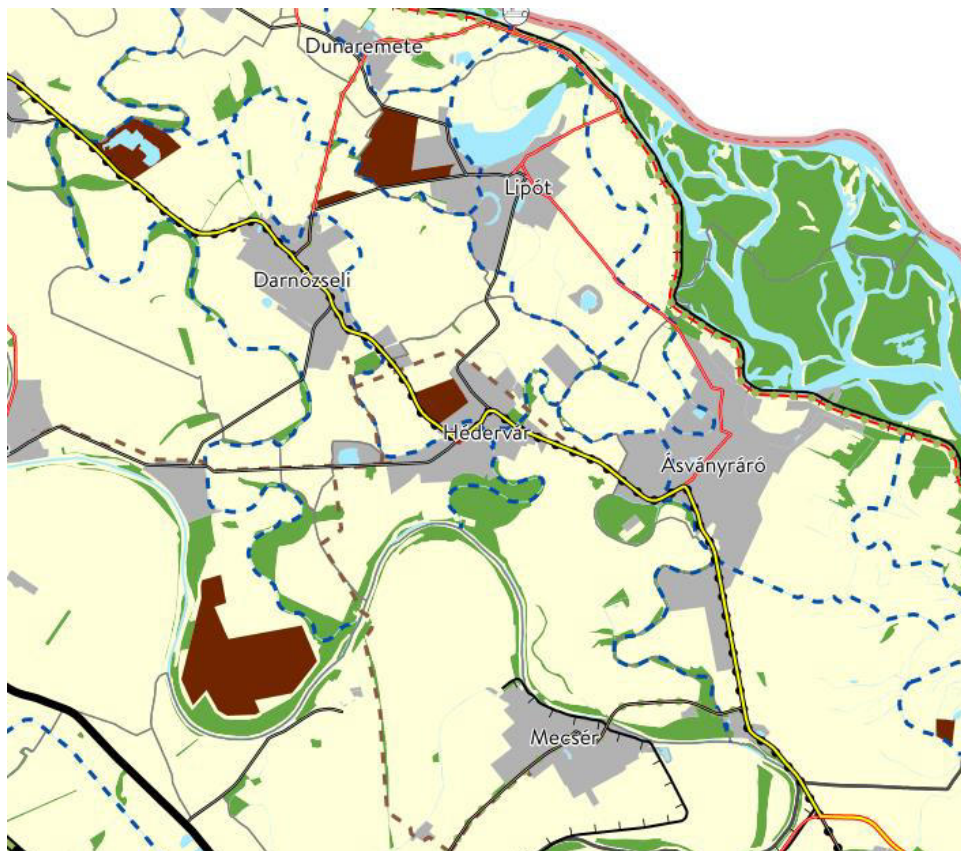
Ez nem jelenti a zöldterület-változás környezeti semlegességét. A Zkp 100,9 m²-es tervi csökkenését a területi mérleg tartalmazza, a tényleges növényzetvesztesség és a mérséklő intézkedések értékelését pedig a külön környezeti értékelés adja. Az új beépítésre szánt területre vonatkozó csereterületi és BAÉ-kötelezettségeket nem szabad összekeverni a parkoló környezeti feltételeivel.

A Méptv. 7. § (2) bekezdésében megjelölt új beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt kijelölés e módosításban nem szerepel. A Méptv. 8. §-ának alkalmazását az új beépítésre szánt területekre vonatkozó tárgyi körben értelmezzük; ez megfelel a Baranya Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészének 2025. május 15-i szakmai tájékoztatójában, a 108–109. oldalon közölt értelmezésnek. A tájékoztató nem jogszabály és nem az e tervre adott hatósági állásfoglalás. A közpark védelmére vonatkozó ágazati és környezeti követelmények ettől függetlenül fennállnak.

4.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Az országos követelmények alapja a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. A vármegyei tervet a Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete állapítja meg, a 3/2024. (IV. 22.) módosítással egységes állapotban.

A vizsgálat megkülönbözteti a település teljes közigazgatási területének övezeti érintettségét és a parkoló 100,9 m²-es átsorolási sávjának tényleges metszetét. A vármegyei rendelet 14. mellékletének 70. sora Hédervár települési érintettség adatait tartalmazza. A vármegyei térképek léptéke a térségi kapcsolatok bemutatására alkalmas; a keskeny parkolósáv pontos határérintettségét nem helyettesíti.



Győr-Moson-Sopron vármegye térségi szerkezeti tervének Hédervár környéki kivonata • 7/2022. rendelet 2. melléklet • 2024

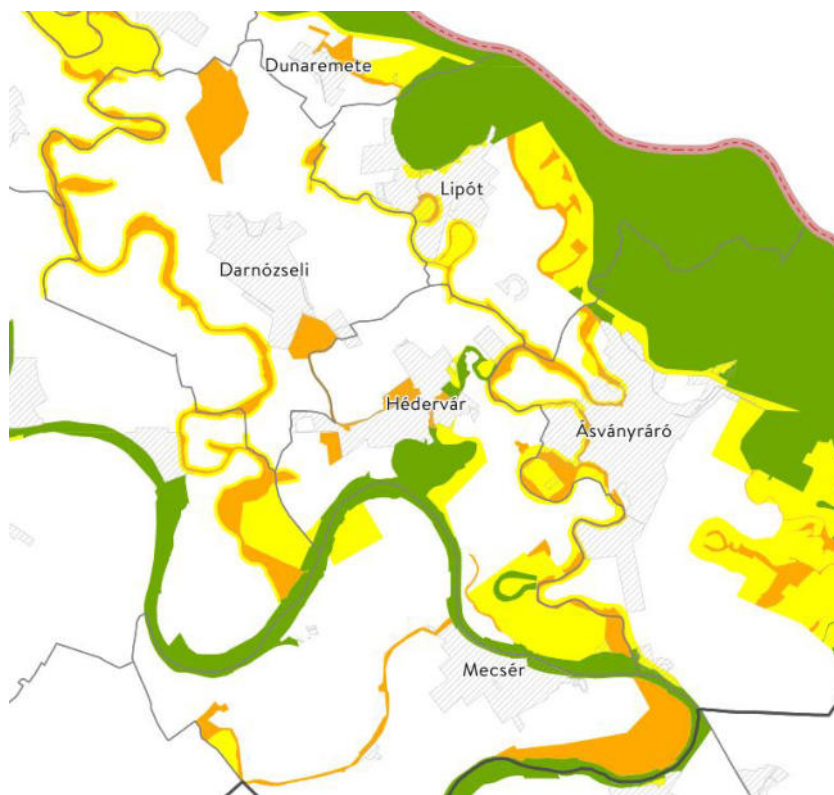
A parkoló kialakult belterületi központi környezetben helyezkedik el, a térségi szerkezeti terv települési térségében. A módosítás a térségi erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségek kiterjedését nem alakítja át. Új országos vagy térségi infrastruktúra-nyomvonalat nem jelöl ki. A helyi közlekedési rendezésnél a kerékpáros hálózati kapcsolat folytonosságát biztosítani kell.

Térségi övezet	Települési adat (ha) vagy érintettség	Jogszabályi alap	A módosításra levont következtetés
Ökológiai hálózat magterülete	194,2	Trtv. 25. §	A település érintett. A magánút általános lehetősége nem oldja fel a védelmi korlátokat; konkrét nyomvonal kijelölése nem történik.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosója	87,7	Trtv. 26. §	A település érintett. A parkoló zöldfelületi és vízháztartási kapcsolatainak védelmét a KÉ kezeli.
Ökológiai hálózat puffterülete	261,1	Trtv. 27. §	A település érintett. Új beépítésre szánt terület nincs; ez nem jelent általános felmentést a konkrét beavatkozások vizsgálata alól.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	62,7	Trtv. 28. §	A parkoló kialakult belterületi közterületi beavatkozás; szántóterület átsorolását a módosítás nem tartalmazza.
Jó termőhelyi adottságú szántók	92,0	9/2019. MvM r. 2. §	Mezőgazdasági területfelhasználás nem változik. A települési érintettség nem azonos a parkoló érintettségével.

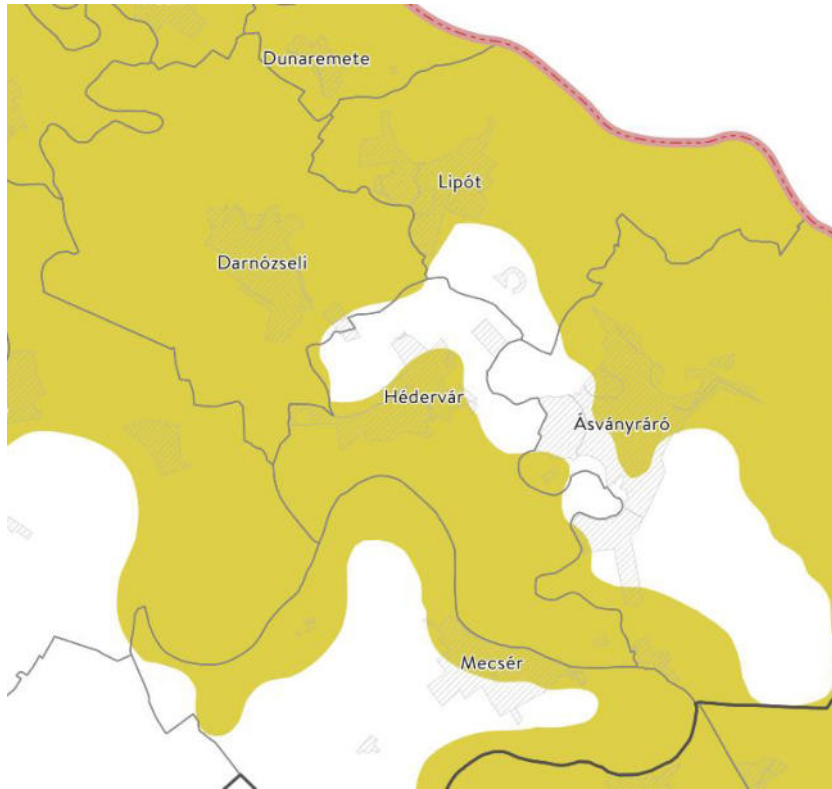
Térségi övezet	Települési adat (ha) vagy érintettség	Jogszabályi alap	A módosításra levont következtetés
Erdők övezete	183,2	Trtv. 29–30. §	Erdőterület átsorolása nem szerepel. A parkolósáv Zkp és közlekedési besorolású; a megmaradó fák védelmét külön kell érvényesíteni.
Erdőtelepítésre javasolt terület	3,0	9/2019. MvM r. 3. §	Új erdőtelepítési vagy erdőkivonási döntés nincs. A térségi ajánlás és a hatályos települési övezet külön kategória.
Tájképvédelmi terület	1014,1	9/2019. MvM r. 4. §	A település nagy része érintett. A történeti központ közterületi karakterét, növényzetét és a műemléki környezetet a parkoló kialakításával együtt védeni kell.
Világörökségi és világörökségi várományos terület	Nem érintett	Trtv. 31. §	A vármegyei érintettség kimutatás Hédervárt nem sorolja az övezethez. A műemléki környezeti érintettséget ez nem érinti.
Vízminőség-védelmi terület	1428,6	9/2019. MvM r. 5. §; vármegyei r. 9. §	A település érintett. A burkolati csapadékvíz kezelését szűréssel, szennyezősemmegelőzéssel és a vízvédelmi feltételekhez igazodó elvezetéssel kell megoldani.
Nagyvízi meder	375,1	9/2019. MvM r. 6. §	Települési érintettség fennáll. A vármegyei léptékű térkép önmagában nem ad telekhatár-pontosságú igazolást; a vízügyi lehatárolás és az ágazati követelmények irányadók.
Honvédelmi és katonai célú terület	Nem érintett	Trtv. 32. §	A vármegyei kimutatás alapján nincs települési övezeti érintettség; a módosítás ilyen területet nem jelöl ki.
Ásványi nyersanyagvagyon	Nem érintett	9/2019. MvM r. 8. §	A vármegyei kimutatás alapján nincs települési övezeti érintettség; bányászati célú területfelhasználás nem szerepel.
Rendszeresen belvízjárta terület	94,1	9/2019. MvM r. 9. §	A település érintett. A parkoló vízelvezetési és helyben tartási megoldása helyszíni talaj- és talajvízviszonyokhoz kötött; a szomszédos területek elöntése nem okozható.
Földtani veszélyforrás területe	Nem érintett	9/2019. MvM r. 11. §	A vármegyei kimutatás szerint nem érintett település. Ez a műszaki talajvizsgálat szükségességét konkrét építésnél nem helyettesíti.
Győri agglomeráció és soproni nagyvárosi településeggyüttes	Nem érintett	Vármegyei r. 10. §	Hédervár e vármegyei övezetbe nem tartozik.
Natúrparkok övezete	Érintett	Vármegyei r. 11. §	A Szigetközi Natúrpark térségi értékeinek védelme és a települési zöldinfrastruktúra megőrzése érvényesítendő. A részleges módosítás nem új fejlesztési terv.

Térségi övezet	Települési adat (ha) vagy érintettség	Jogszabályi alap	A módosításra levont következtetés
Natura 2000 területek	283,8	Vármegyei r. 12. §; 275/2004. Korm. r. 10. §	A település érintett, de a GY/41/02461-2/2026. vélemény a bemutatott módosítási területekre közvetlen érintettséget nem állapít meg. A vízháztartási és egyéb közvetett hatásokat a KÉ tárgyalja.
Árvízi kockázatkezelési terület	910,9	Vármegyei r. 13. §	Települési érintettség fennáll. A tervezett burkolat és tereprendezés nem ronthatja a vízlevonulási, vízvezetési viszonyokat; a helyi feltételeket a vízügyi egyeztetésben kell alkalmazni.
Szélerózióknak kitett terület	0,0	Vármegyei r. 14. §	A kimutatás szerinti települési érintettség nincs. A kivitelezési porképződés csökkentése ettől független környezetvédelmi feladat.
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület	1096,4	Vármegyei r. 15. §	A település érintett; a módosítás nap- vagy szélerőmű kijelölését nem tartalmazza. A korlátozások alkalmazási köre nem változik.

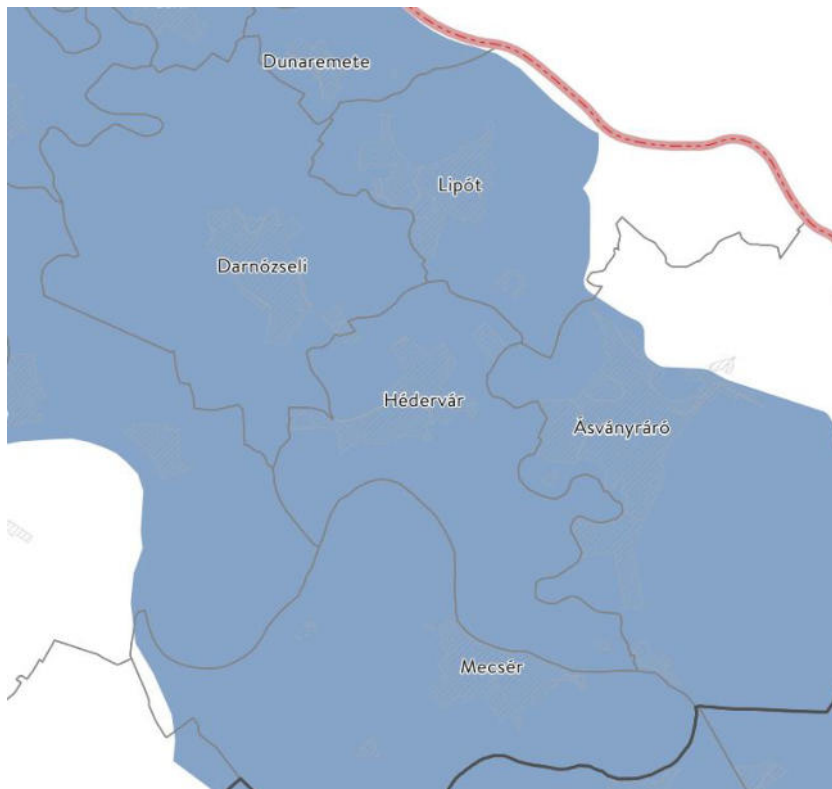
A területi adatok a vármegyei rendelet 14. mellékletének Hédervárra vonatkozó sorából származnak, egy tizedesre kerekítve. A számok a teljes közigazgatási területre vonatkoznak; nem a 100,9 m²-es átsorolási sáv metszetterületei. A VTT-tározók övezete nem szerepel e vármegyei érintettségi kimutatásban; ebből önálló telekszintű minősítés nem vezethető le.



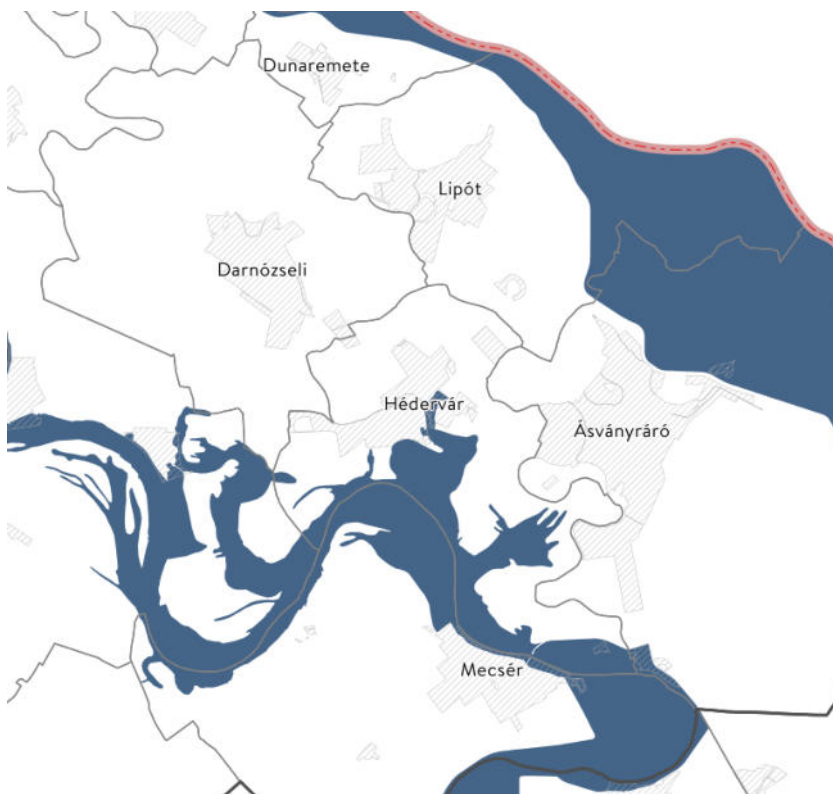
Ökológiai hálózat • Hédervár térségének kivonata a vármegyei terv 3/1. mellékletéből • 2024



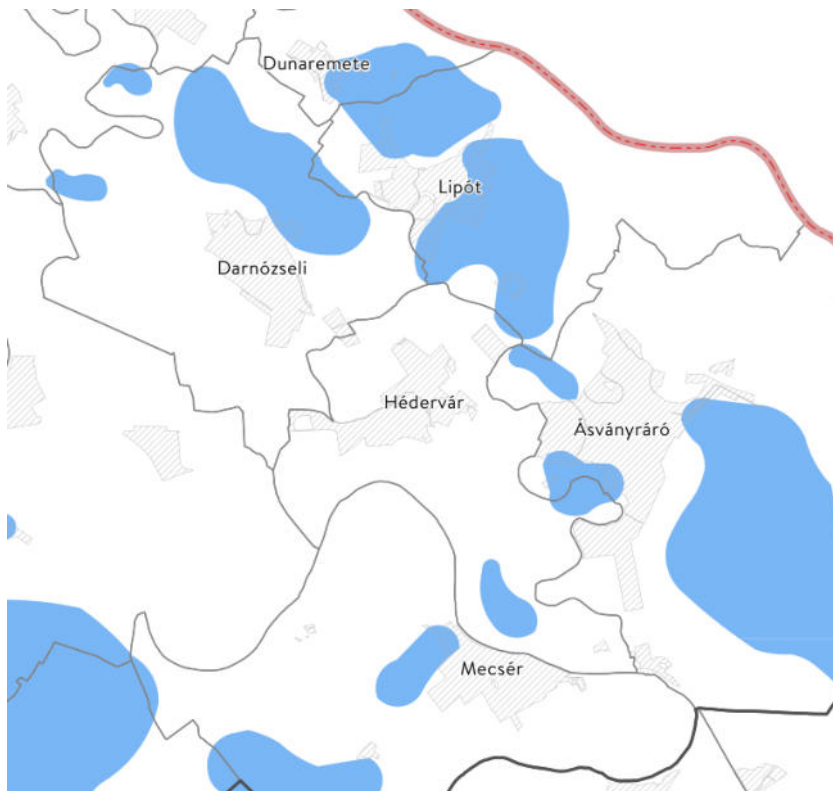
Tájképvédelmi terület • Hédervár térségének kivonata a vármegyei terv 3/4. mellékletéből • 2024



Vízminőség-védelmi terület • Hédervár térségének kivonata a vármegyei terv 3/6. mellékletéből • 2024



Nagyvízi meder • Hédevár térségének kivonata a vármegyei terv 3/7. mellékletéből • 2024



Rendszeresen belvízjárta terület • Hédevár térségének kivonata a vármegyei terv 3/10. mellékletéből • 2024



Árvízi kockázatkezelési terület • Hédervár térségének kivonata a vármegyei terv 3/15. mellékletéből • 2024

A térségi vizsgálat alapján a módosítás nem hoz létre új beépítésre szánt, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági vagy vízgazdálkodási térséget érintő területkijelölést. A parkoló helyi táji, vízvédelmi és örökségvédelmi feltételei azonban önállóan teljesítendőek. A környezeti értékelés és a hatósági vélemények alapján rögzített követelményeket a részletes rajzi és műszaki kialakításban is biztosítani kell.

4.4. Tájrendezés és környezetalakítás

4.4.1. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás

A parkoló a központ meglévő közlekedési használatához kapcsolódik. A terület igénybevételét a 100,9 m²-es tervi korrekcióra, azon belül a műszakilag szükséges beavatkozásra kell korlátozni. A megmaradó közpark területét, növényzetét és közhasználati kapcsolatát a kivitelezés és az üzemeltetés során is fenn kell tartani.

A parkoló kialakításával egyidejűleg megvalósítandó a tervezett 112,6 m² zöldterület-rendezés. A növénytelepítésnél a helyi adottságokhoz alkalmazkodó, tartósan fenntartható növényállományt kell kialakítani. A meglévő fák és cserjék védelmét a gyökérzónákra, a koronára és a törzsekre is ki kell terjeszteni. A HÉSZ 55. §-ában foglalt növényzetvédelmi és pótlási előírásokat alkalmazni kell.

A kivitelezést megelőzően ellenőrizendő a védett fajok, fészkelőhelyek és egyéb védendő természeti értékek jelenléte. Az ellenőrzésből következő munkaszervezési és védelmi feltételeket érvényesíteni kell. Fészkelési időszakban szükségessé váló beavatkozás csak az érintett természeti értékek sérelme nélkül végezhető. A megmaradó zöldfelület nem használható gépi felvonulási vagy anyagtárolási területként.

A külön környezeti értékelés 2.6. fejezetében szereplő megelőző és mérséklő intézkedések a javaslat részét képezik. A környezeti értékelés 2.7. fejezete szerinti ellenőrzés a kivitelezés befejezésekor, majd a növényállomány első két vegetációs időszakában szükséges. Az eredménytelenné vált növénypótlást és a kedvezőtlen vízelvezetési vagy világítási hatásokat korrigálni kell.

4.4.2. Csapadékvíz gazdálkodás

A parkoló felületeiről származó csapadékvíz hordalékot és közlekedési eredetű szennyeződést tartalmazhat. A közlekedési tervben jelölt szűrő alkalmazása és karbantartása a vízvédelmi megoldás része. A kezelt csapadékvíz helyben tartása, késleltetése vagy zöldfelületre vezetése csak a helyszíni talaj-, talajvíz- és befogadói viszonyok alapján, műszakilag biztonságos módon alkalmazható.

A meglévő vízelvezető rendszer folytonosságát meg kell őrizni. A burkolat és a szegélyek magassági kialakítása nem okozhat pangó vizet, a gyalogos útvonal elöntését vagy szomszédos ingatlanra irányuló többletlefolyást. A HÉSZ 35. §-a szerinti, a településközpont utépítéséhez és rekonstrukciójához kapcsolódó követelményt a műszaki tervezésnél figyelembe kell venni.

4.5. Közlekedés

A módosítás nem változtatja meg Hédervár fő közlekedési hálózatát. A közvetlen beavatkozás a Rózsa Ferenc utcai parkoló helyi közlekedési és közterületi rendezése. A parkolóhelyek pontos száma, mérete, akadálymentes kialakítása, a be- és kihajtás rendje és a forgalomtechnikai megoldások a közlekedési tervhez tartoznak; a területfelhasználási átsorolás önmagában nem utépítési engedély.

A hatályos terven jelölt kerékpáros kapcsolat és fasor a parkoló geometriájával összehangolandó. A gyalogos áthaladás, az intézmény megközelítése és a kerékpáros közlekedés folytonossága nem szüntethető meg a parkolóhelyek kialakításával. A különböző közlekedési módok konfliktusait a rálátás, az akadálymentesség és az útkezelői feltételek alapján kell megoldani.

A magánút legalább 4,0 m széles telke helyi telekalakítási minimum. A forgalom, a megközelített telkek száma, a közművek és a szükséges fordulási lehetőségek alapján ennél nagyobb szélesség is szükséges lehet. A közúthoz csatlakozás és az út műszaki kialakítása külön ágazati követelményeket követ. A magánút nem szolgálhat a telken belüli parkolási és zöldfelületi követelmények megkerülésére.

4.6. Közműfejlesztés

A parkoló kialakítása önmagában nem hoz létre új lakó- vagy intézményi közműfogyasztót. Közműfejlesztési feladat elsősorban a csapadékvíz-kezeléshez, az esetleges világításhoz és a meglévő vezetékek védelméhez kapcsolódhat. Közműkapacitás rendelkezésre állását szolgáltatói nyilatkozat nélkül nem lehet igazoltnak tekinteni.

A burkolati és szegélyépítési munkák előtt a tényleges közműhelyzetet egyeztetni kell. A közművek és szerelvényeik megközelítését, karbantarthatóságát és védőtávolságát biztosítani kell. A szűrő és a vízelvezetés üzemeltetési feladatai a parkoló fenntartásával együtt kezelendők.

A későbbi magánutas telekfelosztások új közműigényt teremthetnek. A 4,0 m-es szélesség csak akkor alkalmas konkrét telekfeltárássra, ha a ténylegesen szükséges vezetékek és az egyéb műszaki funkciók szabályosan elhelyezhetők. A közműhálózat bővítésének lehetősége nem következik automatikusan a telekalakítási szabályból.

4.7. Elektronikus hírközlés

A módosítás új, településszerkezeti jelentőségű elektronikus hírközlési nyomvonalat nem jelöl ki. A parkoló területén vagy annak szomszédságában lévő hírközlési vezetékek és berendezések védelmét, valamint üzemeltetési hozzáférését a közműegyeztetésben biztosítani kell.

A későbbi magánutas feltárások esetén a hírközlési csatlakozásokat a közlekedési és egyéb közműfunkciókkal összehangoltan kell elhelyezni. A jelen módosítás szolgáltatói kapacitást vagy konkrét csatlakozási pontot nem határoz meg.

4.8. Örökségvédelem

A BP/2602/0635-2/2026. számú örökségvédelmi vélemény a tervezett módosítást örökségvédelmi érdeket nem sértőnek minősítette, és külön környezeti vizsgálatot nem tartott szükségesnek. A közterület történeti és védett környezeti adottságait ettől függetlenül meg kell őrizni.

Az örökségvédelmi adatszolgáltatás a magtár és istálló 25839 azonosítójú műemléki környezetében a 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlant is felsorolja. A hatályos szabályozási terv műemléki környezeti és helyi védelmi jelöléseket tartalmaz. A parkolóhoz szükséges övezethatár-módosítás a védelmi jelöléseket nem szünteti meg.

A parkoló új épületet nem hoz létre. Örökségvédelmi szempontból a tereprendezés, a burkolat anyaga és megjelenése, a közterületi berendezések, a világítás és a növényzet kezelése a lényeges. A műemléki környezet értékeihez illeszkedő, visszafogott közterületi kialakítás szükséges.

Az ismertetett régészeti adatszolgáltatás a parkoló két helyrajzi számát önálló nyilvántartott régészeti lelőhelyként nem sorolja fel. Ebből régészeti jelenség előfordulásának kizárása nem következik. A földmunkák során előkerülő régészeti örökséget a hatályos ágazati szabályok szerint kell kezelni; az örökségvédelmi hatóság beruházásra vonatkozó követelményeit az engedélyezésben kell érvényesíteni.

ÖSSZEGZÉS

A módosítás a magánutak kialakításának egyértelmű általános szabályait, a Rózsa Ferenc utcai parkolóhoz szükséges 100,9 m²-es zöldterület–közlekedési terület korrekciót és az Lf-4*, Lf-5* övezetek lakásszámának pontosítását tartalmazza. Új beépítésre szánt terület kijelölése és főhálózati infrastruktúra-változás nem történik.

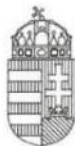
A parkolóhoz elkészült környezeti értékelés feltételekkel tartja elfogadhatónak a tervezett beavatkozást. A növényzetvédelem, a zöldfelület-rendezés, a csapadékvíz-kezelés, a mérsékelt világítás és a biztonságos közlekedési kapcsolatok a megvalósítás meghatározó feltételei. A jelen dokumentáció a partnerségi véleményezés alapja; az eljárás eredményeit az elfogadás előtt a teljes tervdokumentáción át kell vezetni.

MELLÉKLETEK

Munkarész vagy irat	Kapcsolódás
Településszerkezeti terv módosítása – É-1/M2	Külön rajzi munkarész; a TSZT-határozati javaslat melléklete.
Szabályozási terv – Belterület 1. – Módosítás – SZ-1/1-M2	Külön rajzi munkarész; a HÉSZ 1. mellékletének módosítása.
Települési környezeti értékelés	Külön csatolt, önálló munkarész; a partnerségi dokumentáció környezeti melléklete. Részletes vizsgálat: 2.1–2.8. fejezet.
A KÉ szükségességi eljárás öt eredeti véleménye és a fenntartó válasz	Az alábbi iratmellékletek; tartalmi összegzésük az 1.2. fejezetben.
96/2026. (VII. 16.) indító határozat és aláírt főépítési feljegyzés	Az alábbi iratmellékletek; az eljárás és a módosítási célok előzményei.

A külön környezeti értékelésben alkalmazott mintegy 100 m²-es tervi átsorolás pontosított adata 100,9 m². A pontosítás nem módosítja a mintegy 20 m² tényleges zöldfelület-veszteségre vonatkozó becslést. A két munkarész területi adatait ezzel a megkülönböztetéssel kell együtt olvasni.

Állami főépítési vélemény • 1. oldal



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

Ábrahám Szilvia asszony részére
polgármester

Hédervár Község Önkormányzata

Hivatali kapun

Iktatószám: GY/15/01015-3/2026.

Ügyintéző: Farkas Cintia

Telefonszám: titkárság +96/795-678

Hivatkozási szám: Héd/751-1/2026

Tárgy: Hédervár településrendezési eszközeinek módosítása – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) a Hivatali kapun 2026. augusztus 13-án érkezett, a Hédervár Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) „Hédervár településrendezési eszközeinek módosítása” elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

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

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

Az Állami Főépítési Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:

A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**).

A TÉKA 135. § (4) bekezdése alapján **e rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél**, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

Továbbá a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján az e rendelkezés hatálybalépésekor **folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során** a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy

Állami Főépítési Iroda
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - KRID:642168978 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Állami főépítési vélemény • 2. oldal

a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközt ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

A Méptv. 88. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. **A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet,** és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

A Méptv. 229. §-a [Barnamezős területi és településrendezési átmeneti rendelkezések] az alábbiakról rendelkezik:

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti **barnamezős területek** nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania. A nyilvántartás felállításáig a települési önkormányzat a barnamezős területtel kapcsolatos 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az országos barnamezős katasztertől függetlenül, a 16. § 4. pontja szerinti barnamezős terület fogalom alapján állítja ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítések és az ingatlan tulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítés esetén az illetékességi területük, ingatlan tulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. A barnamezős területek lehatárolása és későbbi hasznosíthatósága érdekében az érintett hatóságok kötelesek – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

(3) **Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.** Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a

Állami főépítési vélemény • 3. oldal

kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R.-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

(6) **Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.** A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

(7) A 76. § (10)–(13) bekezdésében foglaltakat e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítéseknél és módosításoknál, valamint a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Szabó Ádám
állami főépítész



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2020.08.26 12:48:15
Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Kiadományozta: Szabó Ádám

Népegészségügyi vélemény



Aláíró: GYMSVKH Sárközyé Sornice Katalin - 2026.08.17. 14:31:29

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ábrahám Szilvia asszony részére
polgármester
Hédervár Község Önkormányzata**

Iktatószám: GY/NEF/00791-2/2026.
Ügyintéző: Polgár-Szabó Katalin
Telefonszám: (96) 896-274

hivatali kapu útján

Hiv.szám: Héd/751-1/2026
Ügyintéző: Piskolti Tünde

Tárgy: Hédervár településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése - egyszerűsített eljárás

Tisztelt Polgármester Asszony!

A közegészségügyi hatáskörben eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (9024 Győr, Jósika u. 16., a továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **Hédervár község szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítási eljárásában** a megküldött dokumentációban foglaltak alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1-2) bekezdéseiben foglaltak szerint **véleménye** az alábbi:

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján **Hédervár Község Önkormányzatának**, mint kidolgozónak **nem szükséges** környezeti értékelést készíteni.

A Kormányhivatal a kidolgozó által készített dokumentáció alapján úgy ítélte meg, hogy a jelzett módosítás nem gyakorol számottevő hatást a környezetre, az emberi egészségre.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az SKVr. 3. számú melléklet II.1.c) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) ca) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés első mondata határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Tisztelettel

osztályvezető h.

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály

9024 Győr, Jósika utca 16. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 896-261 -
E-mail: nepegeszsegugy.titkarsag@gyor.gov.hu - KRID: 419150116 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Örökségvédelmi vélemény



Ügyiratszám: BP/2602/0635-2/2026
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

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

Tárgy: Hédervár településrendezési eszközeinek módosítása (227/3 és 158 hrsz.) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: —
Hiv.szám: Héd/571-1/2026
Ügyintézőjük: Piskolti Tünde

Ábrahám Szilvia polgármester részére

Hédervár Község Önkormányzata
9178 Hédervár, Fő u. 42.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.08.18
12:57:50 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság véleménye



Darnózsai Közös Önkormányzati Hivatal Hédervári Kirendeltsége		
Érkezett: 2026. 09. 24.		
Héd/75-9/2026 szám	Mellékletek száma: db	
Előszám:	Létszám:	Legyintőző: [Signature]

Ügyintéző: Keresztes Kristóf
Ügyintéző e-mail: keresztes.kristof@fhnp.hu

Iktatószám: FHNPI/2239-2/2026
Tárgy: Hédervár község TRT módosítás (msz: mzs/2026, 2026, augusztus) Környezeti értékelés szükségessége
Hiv. szám: Héd/751-1/2026

Oldalszám: 1

Ábrahám Szilvia
polgármester

Hédervár Község Önkormányzata
9178 Hédervár,
Fő utca 42.

ÁLLÁSFOGLALÁS

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Hédervár község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja:

- A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet, így a 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Igazgatóságunk állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2026. szeptember 17.

Tisztelettel: Kulcsárné Róth
Matthaea Margit

Digitálisan aláírta: Kulcsárné
Róth Matthaea Margit
Dátum: 2025.09.18 10:01:20
+02'00'

Kulcsárné Róth Matthaea
igazgató

Kapják:

- Hédervár község Önkormányzata, Hivatali kapun
- Irattár

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
H-9435 Sarród, Rév-Kócsagvár
Tel: 0036 99 537620, KRID: 319249318 FHNPI, E-mail: fhnp@fhnp.hu

Környezet- és természetvédelmi vélemény • 1. oldal



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ábrahám Szilvia polgármester asszony Iktatószám: GY/41/02461-2/2026
részére Ügyintéző: Herczinger Vera
Telefonszám: (96) 896-143
Hiv. szám: Héd/751-1/2026

Hédervár Község Önkormányzata

Hivatali kapu útján

Tárgy: Hédervár Község településrendezési eszközeinek módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hédervár Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 66. §-a alapján a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózathoz.

Hédervár Község 3 pontban kívánja módosítani a jelenleg aktuális településtervét.

A tárgyi módosítás 1. pontja a magánutak kialakítására és a magánúttal történő telekfeltárással kapcsolatos általános előírásokat fogalmazza meg. A módosítás értelmében az általános szabályozás szerint a magánút legkisebb szélessége 4,0 m, továbbá a magánúttal történő telekosztás során megmaradó, illetve újonnan kialakuló, lakó rendeltetés elhelyezésére szolgáló telkeken telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű lakóépület lenne elhelyezhető.

A tárgyi módosítás 2. pontja: A Hédervár 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanokat érinti a célból, hogy a Polgármesteri Hivatal előtti útszakaszon közterületi parkoló kialakítása megvalósulhasson. A Hédervár 158 hrsz.-ú ingatlan területén a tervezett parkolók egy része a hatályos szabályozási terv szerinti „KÖÜOM” jelű közlekedési területen kívülre, a „Zkp” jelű közpark zöldterületére átnyúlik. Mintegy 100 m² nagyságú terület a „Zkp” övezetből közlekedési területbe kerül. A tervi átsorolással érintett területből ténylegesen mintegy 20 m² meglévő zöldfelület megszüntetésére kerül sor.

Környezet- és természetvédelmi vélemény • 2. oldal

A 3. módosítási pont célja: 1000 m²-t meg nem haladó telken legfeljebb egy, 1000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb két lakó rendeltetési egység legyen elhelyezhető, utóbbi esetben legfeljebb két különálló épülettömbben.

A Kormányhivatal a tervezett módosítás **2. pontja esetében szükségesnek tartja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti környezeti értékelés elkészítését a Rendelet 1.§ (2) bekezdésének b) pontja értelmében.**

A Kormányhivatal a tervezett módosítás **1. és 3. pontja esetében nem tartja szükségesnek a Rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.**

A környezeti értékelés tartalmi követelményeinek előírásait a Rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

A környezeti értékelés keretében szükséges a tervezett módosítás természetvédelmi szempontú hatásainak részletes vizsgálata, különös tekintettel az alábbiakra:

- 1) az érintett mintegy 100 m² nagyságú Zkp jelű közpark terület közlekedési területbe történő átsorolásának, valamint a mintegy 20 m² meglévő zöldfelület megszüntetésének természetvédelmi szempontú értékelése;
- 2) az érintett zöldfelület jelenlegi állapotának, növényzetének, természetességi állapotának és esetleges természetvédelmi értékeknek bemutatása;
- 3) a területen esetlegesen előforduló védett, illetve fokozottan védett növény- és állatfajok, valamint azok élő-, táplálkozó- és szaporodó helyeinek felkutatása;
- 4) a tervezett parkoló kialakításának a környező zöldfelületekre, azok ökológiai kapcsolatára és ökológiai funkciójára gyakorolt hatásának vizsgálata;
- 5) a csapadékvíz-elvezetés természetvédelmi szempontú értékelése, különös tekintettel a terület vízháztartására;
- 6) a parkoló üzemeltetéséből eredő esetleges zaj-, fény – és egyéb zavaró hatások vizsgálata;
- 7) a természetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatások elkerülésére, mérséklésére, illetve a megszűnő zöldfelület pótlására, kompenzálására irányuló intézkedések meghatározása.

A Kormányhivatal fenti véleményét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a 419/2021. Korm. rendelet 11. melléklet 5. és 5a. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.08.18 15:41:30
Győr-Ménfőcsanak Városi Kormányhivatal
Kiadmányozta: dr. Kiss Viktória TVO

A természetvédelmi hatóság fenntartó válasza



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ábrahám Szilvia polgármester asszony
részére
Hédervár Község Önkormányzata**

Iktatószám: GY/41/02461-4/2026
Ügyintéző: Herczinger Vera
Telefonszám: (96) 896-143
Hiv. szám: Héd/751-7/2026

Hivatali kapu útján

Tárgy: Hédervár Község településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés szükségessége

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresésére az alábbi tájékoztatást nyújtja:

A Kormányhivatal a GY/41/02461-2/2026 iktatószámú levelében foglalt véleményét, miszerint a tervezett módosítás 2. pontja esetében szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését, fenntartja.

A tervezett településrendezési módosítás a Rendelet 1.§ (2) bekezdésének b) pont ba) alpontjának hatálya alá tartozik, mivel az közlekedési célú terület felhasználást érint, valamint a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005 (XII.25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 92. pontjában meghatározott, önállóan létesített felszíni autóparkoló megvalósításának, illetve az ahhoz kapcsolódó engedélyezés kereteit szabja meg.

A Rendelet 1.§ (2) bekezdésének b) pontja alapján a környezeti értékelés szükségessége a meghatározott küszöbértékektől és területi korlátoktól függetlenül fennáll.

A Kormányhivatal álláspontja nem egyedi mérlegelés eredménye, hanem jogszabályi előírás, melytől eltérést jogszabály nem tesz lehetővé, méltányossági alapon sem. A kormányhivatal álláspontját ezért fenntartja, és kéri a környezeti értékelés elkészítését a minimális tartalommal.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Kálmán János főispán nevében és megbízásából

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.09.15 11:48:15
Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: dr. Kiss Viktória TVO

Indító képviselő-testületi határozat • 1. oldal

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Hédervár Község Önkormányzat Képviselő - testületének 2026. július 16-án 16³⁰ órákor kezdődő nyilvános testületi üléséről készült jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Hédervár Helyi Építési Szabályzatának módosítása – indító határozat

Jelen vannak: Ábrahám Szilvia polgármester
Szabóné Németh Ágnes
Söveges Orsolya
Endrődy Barna
Hartai Zoltán Mihály
Kovács Márk képviselők

Igazoltan távol: Dr. Krankovits Melinda képviselő

Hivatalból jelen vannak: Endrődyné Dr. Veilandics Eszter jegyző
Szigetiné Sáhó Nikolett jegyzőkönyvvezető
Piskolti Tünde települési főépítész

A képviselő testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

Hédervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének**96/2026. (VII.16.) határozata**

(1) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testületének Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a kapcsolódó településrendezési eszközök módosítását határozza el, az alábbi módosítási pontok szerint:

- a) a Hédervár, Rózsa Ferenc utcában található 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanok parkoló kialakításával érintett területén a szükséges településszerkezeti és szabályozási tervi összhang megteremtése
- b) a HÉSZ 15/B. §-ának pontosítása annak egyértelmű rögzítésével, hogy az abban meghatározott, közforgalom elől elzárt magánúttal történő telekfeltárássra és telekalakításra vonatkozó különös előírás kizárólag az Lf-7 jelű építési övezetben alkalmazandó
- c) 8. melléklet magyarázó szövegének pontosítása

(2) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a parkoló kialakításával érintett Hédervár, 227/3 és 158 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

(3) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést, és a településrendezési eszközök módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát az abban foglaltak szerint határozza meg.

(4) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

(5) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az (1) bekezdés a) pontja szerinti módosítás egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja, az (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti módosítások egyeztetését a 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján, egyszerűsített eljárásban, az E-TÉR felületén folytatja le.

(6) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításának elkészítésével a TÉR-HÁLÓ Terra Kft.-t bizza meg, és a nettó 2 000 000 Ft + ÁFA összegű tervezési ajánlatot elfogadja.

Indító képviselő-testületi határozat • 2. oldal

(7) Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés önkormányzat képviseletében történő aláírására.

Felelős: Ábrahám Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Ábrahám Szilvia sk.
polgármester

Endrődy dr. Veilandics Eszter sk.
jegyző

Kivonat hitelül:
2026. július 24.



Főépítési feljegyzés • 1. oldal

Címzett:

Hédervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
9178 Hédervár
Fő utca 42.

Tárgy: Települési főépítési feljegyzés

Hédervár Község Önkormányzat Képviselő-testületének Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017.(III.24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

A HÉSZ módosítása az alábbi felmerült kérések / problémák megoldásai miatt válik szükségessé:

1. Pusztai Győző magánutas telekosztási kérelme

A HÉSZ 15/B. §-a az alábbiak szerint rendelkezik erről:

15/B.§ Lf-7 lakóövezetben, közforgalom elől elzárt magánúttal történő feltárással, a minimum 80 méter hosszúságú telkek hátsó részén, azok megosztásával kialakítható új építési telek, amennyiben a szabályozási terven is jelölve van.

Ez az övezet a Rózsa Ferenc utca északi, páratlan házszámú oldalán, a rendőrségi épület és a Kont István utca közötti szakaszon van és egyetlen telken van jelölve a megosztás, ami azóta létre is jött.

Véleményem szerint ez az előírás kizárólag az Lf-7 övezetre vonatkozóan szabályoz, de nem jelent egyben tiltást a többi övezetre nézve, tehát más övezetekben az általános érvényű szabályokat kell alkalmazni, így, ha az országos és a HÉSZ szerinti övezeti paramétereknek megfelel, akkor lehet magánúttal telket megosztani.

Az Állami Főépítési Iroda (ÁFI) ugyanakkor ezzel ellentétesen úgy értelmezi ezt az előírást, hogy kizárólag az Lf-7 övezetben tehet magánutas telekosztást végezni, ettől eltérő övezetben több ízben utasította már el a Földhivatal az ÁFI véleménye alapján Pusztai Győző telekalakítási engedély iránti kérelmét.

Főépítési feljegyzés • 2. oldal

A HÉSZ ezen 15/B.§-ának törlésével ez a korlátozás az egész településre feloldható, így majd kizárólag az országos és a HÉSZ szerinti övezeti paramétereknek való megfelelést kell figyelembe venni a telekalakítások során.

Javaslat: esetlegesen a túlzó beépítések elkerülése végett korlátozó intézkedés hozható arra vonatkozóan, hogy a magánúttal történő telekosztás során kialakuló telkeken (az első megmaradó, és a második újonnan kialakuló telken is) csak egy fő rendeltetésű (lakó) épület legyen építhető.

Kérelmezők az ezzel járó HÉSZ módosítás költségeit vállalják.

2. Polgármesteri Hivatal előtti parkoló építése (Rózsa Ferenc utca, 158 hrsz)

Magyar Falu Program keretében az önkormányzat parkoló építésére adott be pályázatot, az építési engedélyt a Kormányhivatal elutasította, mivel a tervezett parkoló építési övezet határán megy keresztül. A parkoló belelóg az út területén belüli Zkp övezetbe, ezért az övezeti határ módosítása szükséges.

Pár m2 zöldterületet fogunk megszüntetni, így csak úgy lehet időben rövidebb, egyszerűsített eljárással lebonyolítani a HÉSZ módosítását, hogy kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Képviselő-testület az érintett területet.



Főépítész feljegyzés • 3. oldal

**3. Pontosítás**

A 8. sz. melléklet Lf-4* és Lf-5* övezeteiben (Szőlőgyöp és Zöldmező utcák tömbje) az xx magyarázat az alábbi:

xx - 1000m² feletti méretű telkeken legfeljebb 2db önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el maximum két különálló épülettömbben – a rendelet célja eredetileg az lett volna, hogy az 1000 m² alatti telken csak egy lakás legyen, 1000 m² feletti telken pedig már lehet 2 db lakás is.

A magyarázat nem egyértelmű, és 1000 m² alatti telken is meg kellett engedni a két lakóépület építését. Átfogalmazása javasolt úgy, hogy az 1000 m² alatti telken legfeljebb 1 db lakóépület/önálló rendeltetési egység építhető, az 1000 m² feletti telken legfeljebb 2 db lakóépület/önálló rendeltetési egység építhető.

Az eljárás lebonyolításával kapcsolatban az alábbi javaslatokat teszem:

1. **Javasolom a beruházással érintett 158 hrsz-ú terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.**
2. **Javasolom az E-TÉR rendszeren keresztül a településterv módosítására vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján egyszerűsített eljárás kezdeményezését.**

Főépítési feljegyzés • 4. oldal

A településtervező cég ajánlata:

Kérelmező részéről: 800.000,- Ft + ÁFA

Önkormányzat részéről: 1.200.000,- Ft + ÁFA

A Korm.rendelet eljárás lefolytatására vonatkozó előírásai:

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

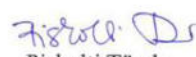
(7) * A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kérem a főépítési feljegyzés szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Készült: 2026. július 9.

Készítette:


Piskolti Tünde
települési főépítész