



ABDA KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2026. (V.28.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) rendelete módosításáról



ABDA KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Szeredi Gábor

településmérnök

közigazgató regionális fejlesztő

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0653

Kalmár Ágnes

településtervező

városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Települési Főépítész

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

Tájrendezés, környezetalakítás

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakm

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésepítőmérnök

okl. forgalomtechnikai

szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Szabó Lilla

okl. településmérnök

Településrendezés

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor
GYŐR, 2026.05. HÓ

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



ABDA KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2026. (V.28.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) rendelete módosításáról

**Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2026. (V.28.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) rendelete módosításáról**

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Abda Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) 1.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A Rendelet az alábbi mellékletekkel alkalmazandó:

- a) 1. melléklet: SZ-J1 jelű, Rp.I.133-41 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I. (Beépítésre szánt terület)

2. §

A Rendelet 22.§ (4) bekezdésében a „lakóházak” szövegrész helyébe a „lakóház” szöveg lép:

3. §

A Rendelet 22.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Az ipari gazdasági területen a Gipe VF övezeti jelű területen háromszintű védőfást kell kialakítani és fenntartani.

A Gipe VF jelű övezetben az Öttevényi csatorna parti sávjának területén fát, cserjét nem lehet ültetni.

A Gipe VF jelű övezet területén építmények nem építhetők.

4. §

A Rendelet 22.§-a kiegészül az alábbi (10/A) bekezdéssel:

(10/A) A Gipe 2* jelű övezet beépítésének feltétele, Gipe VF jelű övezet területének háromszintű védőfással történő beültetése.

5.§

A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Abda, 2026. május 27.

.....
Szabó Zsolt
polgármester

.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került:
Abda, 2026. május 28.

.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző

**Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2026. (V.28.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) rendelete módosításáról**

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Abda Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) 1.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A Rendelet az alábbi mellékletekkel alkalmazandó:

- a) 1. melléklet: SZ-J1 jelű, Rp.I.133-41 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I. (Beépítésre szánt terület)

2. §

A Rendelet 22.§ (4) bekezdésében a „lakóházak” szövegrész helyébe a „lakóház” szöveg lép:

3. §

A Rendelet 22.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Az ipari gazdasági területen a Gipe VF övezeti jelű területen háromszintű védőfást kell kialakítani és fenntartani.

A Gipe VF jelű övezetben az Öttevényi csatorna parti sávjának területén fát, cserjét nem lehet ültetni.

A Gipe VF jelű övezet területén építmények nem építhetők.

4. §

A Rendelet 22.§-a kiegészül az alábbi (10/A) bekezdéssel:

(10/A) A GipE 2* jelű övezet beépítésének feltétele, GipE VF jelű övezet területének háromszintű védőfással történő beültetése.

5.§

A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Abda, 2026. május 27.

.....
Szabó Zsolt
polgármester



.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került:
Abda, 2026. május 28.



.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző

ABDA KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Előzmények
- 1.2. A tervezési feladat ismertetése
- 1.3. Egyeztetési folyamat

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 2.1. Területrendezési követelmények
- 2.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 2.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 2.5. Biológiai aktivitásérték számítás
- 2.6. Közlekedés
- 2.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés

3. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 4.1. Településrendezési javaslat, a településrendezési módosítások bemutatása

A Környezeti értékelés önálló dokumentumként került összeállításra.

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. ELŐZMÉNYEK

Abda község önkormányzata a Fliegl Kft. tulajdonosi kérésére, telephely fejlesztés érdekében módosítja hatályos szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.

Abda Község Önkormányzatának Képviselő testülete támogatja az eljárás megindítását.

Abda Község Önkormányzatának Képviselő testülete 134/2025 (XII.16.) számú határozatával döntött az eljárás megindításáról.

1.2. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Abda község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint közút övezetébe sorolt. A módosítás során a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel
5. Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett

1.3. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

A településrendezési tervmódosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra.

Abda Község Önkormányzata**K i v o n a t**

Készült: Abda Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 16-án tartott rendes ülésén felvett jegyzőkönyvéből.

Tárgy: rendezési terv módosításával kapcsolatos eljárást megindító döntés

A polgármester kérésére a képviselő-testület 7 egyhangú igen szavazattal a következő határozatot hozza:

134/2025. (XII.16.) képviselő-testületi határozat**Abda Község Önkormányzata Képviselő-testülete**

I. dönt arról, hogy az alábbi témákban a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását megindítja a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. (9022 Győr, Újkapu u. 13. képviseli: Kalmár Ágnes ügyvezető) által, egyszerűsített egyeztetési eljárásban, (Rp.I.133-41) az alábbi tárgyakban:

Abda község településszerkezeti tervének szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint közút övezetébe sorolt. A módosítás során a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel
5. Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett

II. egyúttal jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező, a tervezett módosítás tartalmát meghatározó önkormányzati főépítési feljegyzést. (1. melléklet)

III. A partnerségi egyeztetés szabályaira a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

IV. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

V. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési tervek módosítása során teljes jogkörrel eljárjon.

Felelős: Szabó Zsolt polgármester
dr. Dukkon Eszter jegyző
Határidő: azonnal

Szabó Zsolt sk.
polgármester

dr. Dukkon Eszter sk.
jegyző

A kivonat hiteles:
Abda, 2025. december 17.




dr. Dukkon Eszter
jegyző

1. melléklet Abda község Önkormányzatának Képviselő Testület 134/2025. (XII.16.) határozatához

Tartalom meghatározás Abda község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.133-41 munkaszámú eljárás
A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Abda község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

Abda község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint közút övezetébe sorolt. A módosítás során a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízáttemelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel
5. Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELO MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Az eljárásban kapott állásfoglalások szerint.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2025.11.28.


Kalmár Ágnes
megbízott önkormányzati főépítész

Lezajlott Abda község Rp.I.133-41 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a **Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**. A dokumentációval kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<u>Nem tartja szükségesnek</u> a környezeti értékelés elkészítését
2.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	A módosítások kapcsán a környezeti értékelési dokumentáció elkészítését <u>szükségesnek tartja</u>
3.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	<u>Nem tartja szükségesnek</u> a környezeti értékelés elkészítését
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	<u>Nem tesz észrevételt</u> , iparbiztonsági szempontokat nem érint.
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Vízügyi és vízvédelmi szempontból <u>nem tartja szükségesnek</u> a környezeti értékelés elkészítését.
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	<u>Nem érintett</u> a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében.
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<u>Nem tartja szükségesnek</u> a környezeti értékelés elkészítését
8.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	<u>Nem tartja szükségesnek</u>
9.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	<u>Hatáskör hiányába nem ad állásfoglalást.</u>
10.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Nem áll módjában nyilatkozni. nem tartozik a 2/2005 (I.11.) Kormányrendelet 3. melléklete alapján a környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek közé.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatali Népegészségügyi Főosztály	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért <u>véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</u>
12.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Osztály	Nem tartozik a környezet védelméért felelős szervek közé, így ebben a tárgyban hatáskör hiányát állapítja meg
13.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	Érintettség esetén vesz részt, nem minden esetben. Kéri, hogy kifogást nem emelő szervnek tekintsek.

A beérkezett államigazgatási vélemények alapján a módosítással kapcsolatban a Környezeti értékelés dokumentációt el kell készíteni.

A környezeti értékelés előzetes szükségességére vonatkozó önkormányzati döntés:

Abda Község Önkormányzata

K i v o n a t

Készült: Abda Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 28-án tartott rendes ülésén felvett jegyzőkönyvéből.

Tárgy: rendezési terv módosítása (Rp.I.133-41) – környezeti értékelésről döntés

Kérdés, hozzászólás nem hangzott el, így a polgármester kérésére a képviselő-testület 6 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

5/2026. (I.28.) képviselő-testületi határozat

Abda Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy

lezajlott Abda község Rp.I.133-41 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálata. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat. (1. melléklet)

Az Rp.I.133-41 munkaszámon folyamatban lévő településrendezési terv módosítására irányuló eljárás során környezeti értékelés szükségességének szakaszában beérkezett állásfoglalásokat a Képviselő-testület megismerte az azokban foglaltakat elfogadja.

A környezeti értékelés szükségességének szakaszában beérkezett állásfoglalások figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

A Környezeti Értékelés dokumentációt szükséges elkészíteni.

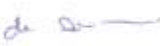
Felelős: Szabó Zsolt polgármester
Határidő: folyamatos

Szabó Zsolt sk.
polgármester

dr. Dukkon Eszter sk.
jegyző

A kivonat hiteles:
Abda, 2026. január 29.




dr. Dukkon Eszter
jegyző

Partnerségi szakasz, lakossági fórum lezáró határozata:

Abda Község Önkormányzata

K i v o n a t

Készült: Abda Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 25-én tartott rendes ülésén felvett jegyzőkönyvéből.

Tárgy: rendezési terv módosítása (Rp.I.133-41) – partnerség, lakossági fórum lezárása

A polgármester kérésére a képviselő-testület 6 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

33/2026. (III.25.) képviselő-testületi határozat

Abda Község Önkormányzata a Regioplan Kft. által Rp.I.133-41 munkaszámon készített településrendezési tervmódosítási eljárás partnerségi egyeztetését lefolytatta, a lakossági fórumot megtartotta.

A partnerségi egyeztetés alapjául szolgáló Véleményezési dokumentáció a község honlapjára 2026. január 29-én feltöltésre került a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.29.) számú önkormányzati rendelet alapján.

A lakossági fórum 2026. február 16-án megtartásra került, melyről jegyzőkönyv készült.

A partnerségi egyeztetés során **lakossági észrevétel érkezett:**

A Fliegl telephely Bécsi út felőli védőfásítás szélességére vonatkozóan kérték, hogy az szélesebb sávon kerüljön kijelölésre. Az Önkormányzat a lakossági kérelmet fogadta, és ennek megfelelően kérte, hogy a védőfásítás mértéke növelésre kerüljön.

A lakossági észrevételnek megfelelően a védőzóna – egyeztetve a beruházóval – 30 méter szélességben kerül rögzítésre a szabályozási terven.

A telephelyen az Öttevényi-csatorna mentén a parti sáv mértékét elhagyva 15m szélességben, 4m magas földsánc került kialakításra, melyen akácfa csemeték is elültetésre kerültek a látvány-, por- és zajvédelem miatt.

A Rp.I.133-41 munkaszámú rendezési tervmódosításhoz készült Környezeti Értékelési Dokumentáció 30 napra kifüggesztésre került 2026. január 29-től 2026. március 1-ig.

Abda Község Önkormányzatának Képviselő Testülete feladat és hatáskörében eljárva, jelen határozatával lezárja a megtartott partnerségi

egyeztetést, illetve a lakossági fórumot, melynek során a beérkezett lakossági észrevétel támogatható részét figyelembe vette.

Felelős: Szabó Zsolt polgármester
dr. Dukkon Eszter jegyző
Határidő: azonnal

Szabó Zsolt sk.
polgármester

dr. Dukkon Eszter sk.
jegyző

A kivonat hiteles:
Abda, 2026. március 27.




dr. Dukkon Eszter
jegyző

Lakossági fórum jegyzőkönyve, jelenléti ív:



A/h1-9/2026

ABDA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
9151 A B D A, Szent István u. 3.
Levél cím: Abda, Szent István u. 3. Telefon 06/96/553-233

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Abda Község Önkormányzata tárgyalótermében 9151 Abda, Szent István u. 3. sz. alatt

Időpont: 2026. február 16. 15.30

Tárgy: Lakossági Fórum

Jegyzőkönyvvezető: Baksa Péter aljegyző

Téma: Abda RT módosítás Rp.L133-41 sz.

Jelen vannak:

Szabó Zsolt polgármester

Baksa Péter aljegyző, jegyzőkönyvvezető

Saru Dániel településüzemeltetési ügyintéző

Réger Dániel települési érdeklődő

Szabó Zsolt polgármester megállapítja, hogy az Abda Község rendezési tervének Rp.L133-41. munkaszámú módosítása tárgyában meghirdetett Lakossági fórumom a település részéről egy fő érdeklődő jelent meg.

Szabó Zsolt polgármester köszönti a megjelent települési érdeklődőt és megkéri, hogy tegye fel kérdéseit.

Réger Dániel települési érdeklődő köszöni a lehetőséget. Első kérdése, hogy a tervezett rendezési terv módosítással milyen érdemi változások történhetnek az érintett területen.

Szabó Zsolt polgármester elmondja, hogy a módosítást a Fliegl Kft. indítványozta a saját területén. Tudomása szerint gyártási tevékenységet itt nem fognak végezni, raktározás és tárolás céljára akarják hasznosítani a területet a megfelelő földszanc és védőterület kialakításával.

Réger Dániel települési érdeklődő kérdése, hogy miért csökken a védőstruktúra. A tervlapon úgy látja, hogy a védőfásítási terület jelentősen csökken, a beépített terület pedig növekedni fog. Kérdése, hogy mi ennek az oka?

A tervekben látható továbbá, hogy a GiP területen 15 méter az épületmagassági korlátozás, a mellett lévő lakóterületen (Bécsi út) pedig csak 4,5 méter. Ez így illeszkedik-e a településképhez?

Szabó Zsolt polgármester tájékoztatja a települési érdeklődőt, hogy erre konkrét választ adni nem tud, de a tervező – Kalmár Ágnes – telefonon elérhető, akit felhív.

Kalmár Ágnes tervező telefonon keresztül a kérdésre elmondja, hogy a módosítással érintett terület a Fliegl Kft. tulajdonában áll, közvetlen szomszédságban a Bécsi úti telkek végével. A módosítást a Fliegl Kft. kérte. Védőfásítási terület eddig sem került kialakításra, mindössze

fás terület alakult ki. A védőtávolság 10 méter marad, mely elegendő ahhoz, hogy területfelhasználási konfliktus ne alakuljon ki.

Réger Dániel települési érdeklődő kérdése, hogy a fásítás konkrétan mi ellen nyújt védelmet?

Kalmár Ágnes tervező elmondja, hogy a védőfásítás elsősorban látványelem. Az államigazgatási szervek a véleményezési eljárás során a tervezetet nem kifogásolták. A védőfásítás a zaj- és rezgés elleni védelmet, valamint a levegőtisztaságot hivatott elősegíteni.

Réger Dániel települési érdeklődő meglátása, hogy a 969 hrsz-ú terület – melyre a védőfásítást tervezik - a legalacsonyabban fekvő terület. Kérdése, hogy a védőhatás mire alakulhat ki, tekintve, hogy a fáknek sok időbe telik mire megnőnek. Illetve elegendő lesz-e a védelem?

Kalmár Ágnes tervező konkrét választ adni nem tud, de az illetékes hatóságok, úgy, mint a Nemzeti Park Igazgatóság, természetvédelmi- és környezetvédelmi hatóság, valamint a népegészségügyi hatóság a tervezetet elegendőnek tartották, azt nem kifogásolták.

Réger Dániel települési érdeklődő kérdése, hogy az eltérő épületmagasság (ipari területen 15 méter, közvetlenül mellette található falusias területen 4,5 méter) illeszkedik-e egymáshoz, illetve a környezetbe?

Kalmár Ágnes tervező elmondja, hogy ennek a feloldása maga a védőfásítás. Nincs külön jogszabályi előírás arra, hogy az eltérő, egymás melletti besorolású területeken egymáshoz viszonyítva milyen magasságú épületmagasság lehet megengedett.

Réger Dániel települési érdeklődő szerint a 282/2024. (IX.30.) kormányrendelet vonatkozik erre.

Kalmár Ágnes tervező elmondja, hogy ez a rendelet az azonos besorolású területekre vonatkozik.

Réger Dániel települési érdeklődő kérdése, hogy van-e arra magyarázat, vagy ok, hogy a kötelező védőfásítást nem ellenőrizte az illetékes hatóság, illetve miért nem kötelezték rá a Fliegl.

Szabó Zsolt polgármester ennek után kell nézniük, kéri, hogy írásban a jegyzo@abda.hu e-mailcímre küldje meg a pontos kérdést.

Réger Dániel települési érdeklődő köszöni, hogy meghallgatták, több kérdése nincs.

Szabó Zsolt polgármester köszöni a részvételt, ha időközben még valamilyen kérdés felmerül 8 napon belül írásban feltehető.

További kérdés, hozzászólás nem lévén Szabó Zsolt polgármester a lakossági fórumot 16:05 órakor bezárta.

k.m.f.

Készítette:


Baksa Péter
jegyzőkönyvvezető



Jóváhagyta:


Szabó Zsolt
polgármester

Jelenléti ív

Abda Község rendezési tervének Rp.I.133-41. munkaszámú módosítása tárgyában
meghirdetett Lakossági Fórumról

Abda, 2026. február 16. 15:30

Jelen vannak:

Szabó Zsolt polgármester

.....

Baksa Péter aljegyző

.....

Saru Dániel településüzemeltetési ügyintéző

.....

Lakosság részéről:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

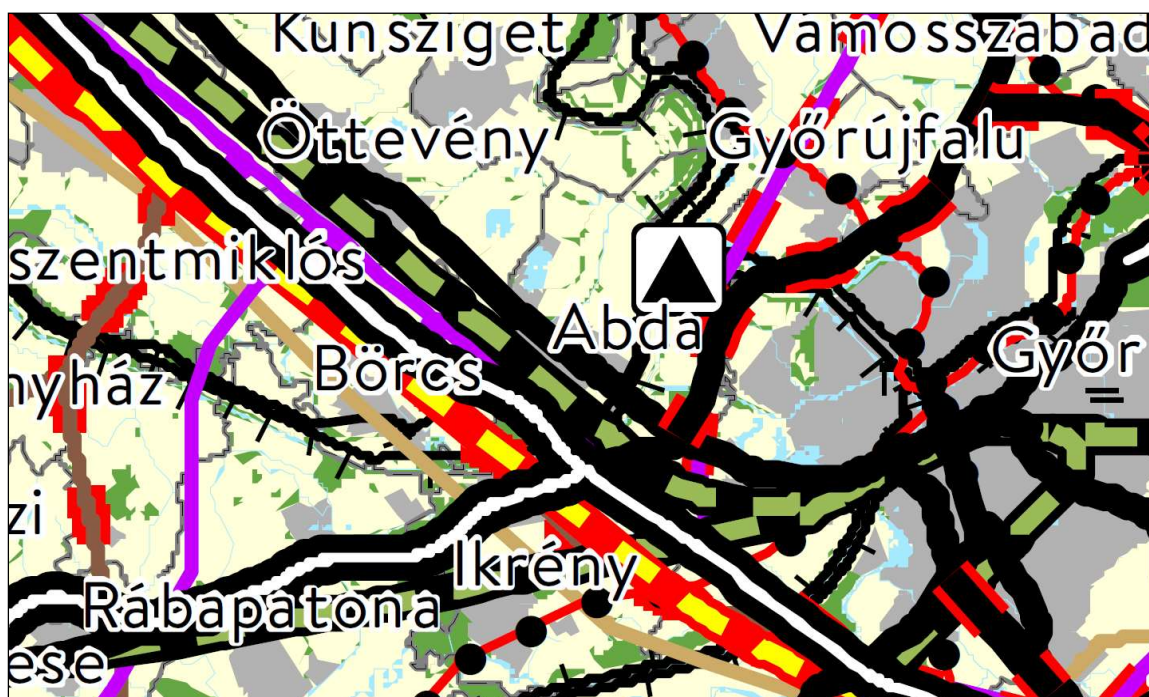
.....

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A 2018.ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA:

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTrT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. Jelen terv a 2021-ben módosított, hatályban lévő terv alapján készült. A törvény alapján megalkotásra került és hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a fejezetben a továbbiakban MvM rendelet). A két jogszabály közösen alkalmazandó.

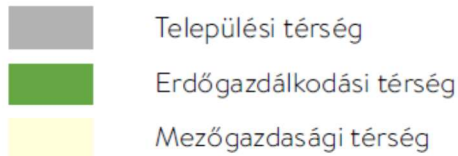


Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Az Országos területrendezési tervben Abdát térségét érintő vonalas elemek:

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Főút (meglévő)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Országos kerékpárútvonal

Abda község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

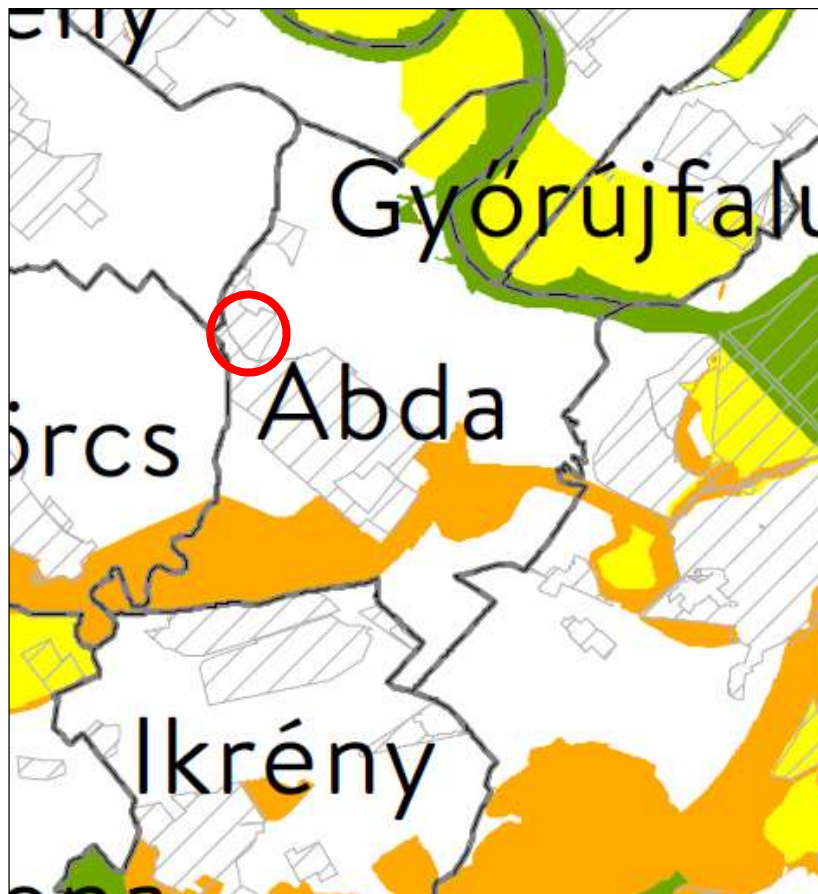


Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

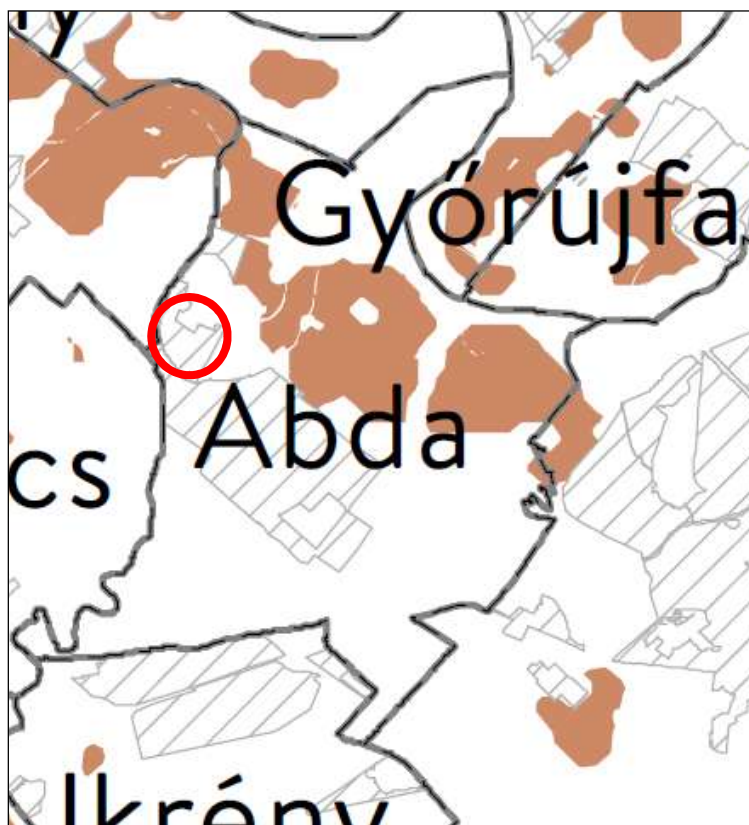
- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

A MaTrT Abdát érintő övezetei:



Országos hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffertérület övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete



Erdők övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

GYMS VÁRMEGYEI TRT ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA**7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervéről**

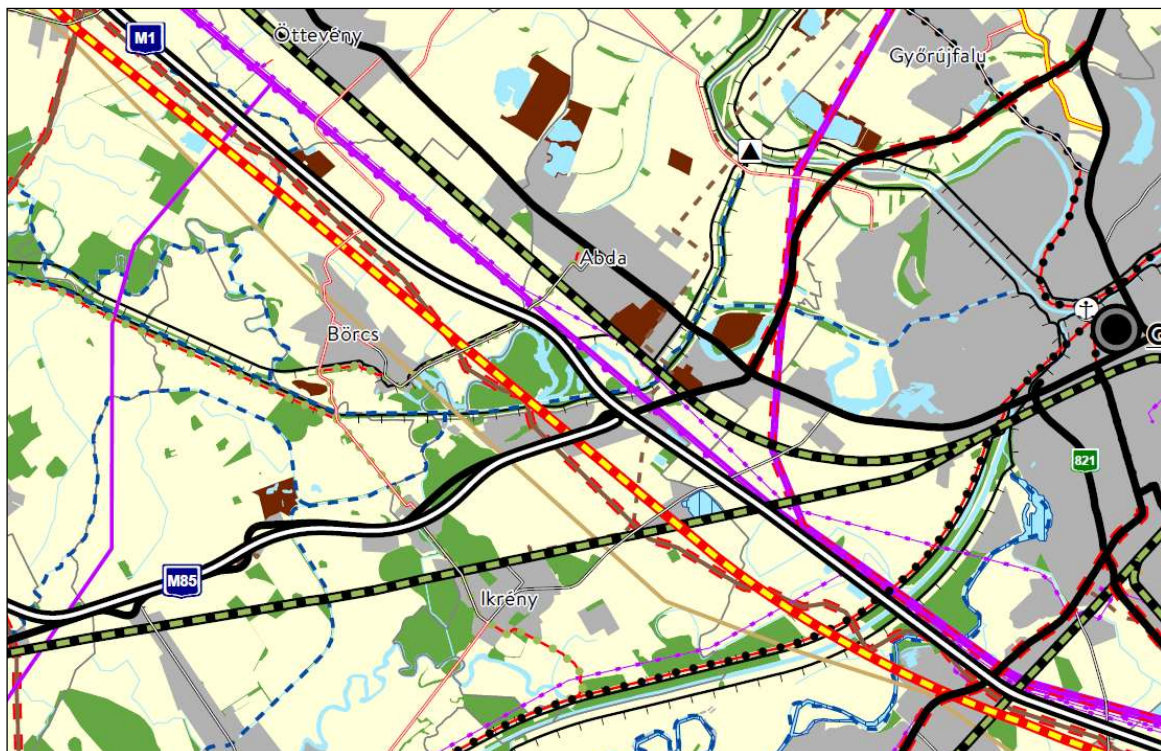
A Vármegyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Abda közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

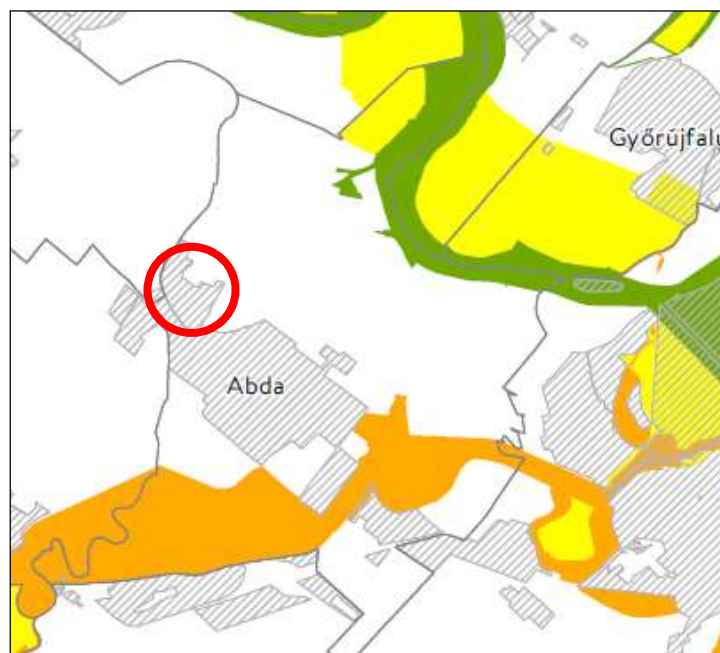
- települési térség
- mezőgazdasági
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- sajátos területfelhasználási térség

Vonalas létesítmények, melyek érintik a települést, illetve annak környékét:

- nagysebességű vasútvonal
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi kerékpárút hálózat eleme
- nemzetközi szénhidrogén szállító vezeték
- törzshálózati vasúti fővonal
- földgázelosztó vezeték
- térségi villamos elosztó hálózatok



Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve
Kivonat a Győr-Moson-Sopron Vármegyei térségi szerkezeti tervből



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Ökológiai hálózat övezete

JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete

Az ökológiai hálózat folyosó övezete nem érinti a módosítás területét.



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a módosítás területét.



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Győri agglomerációs településegységes övezete

Győri agglomerációs településegységes övezete az egész közigazgatási területet lefedi.



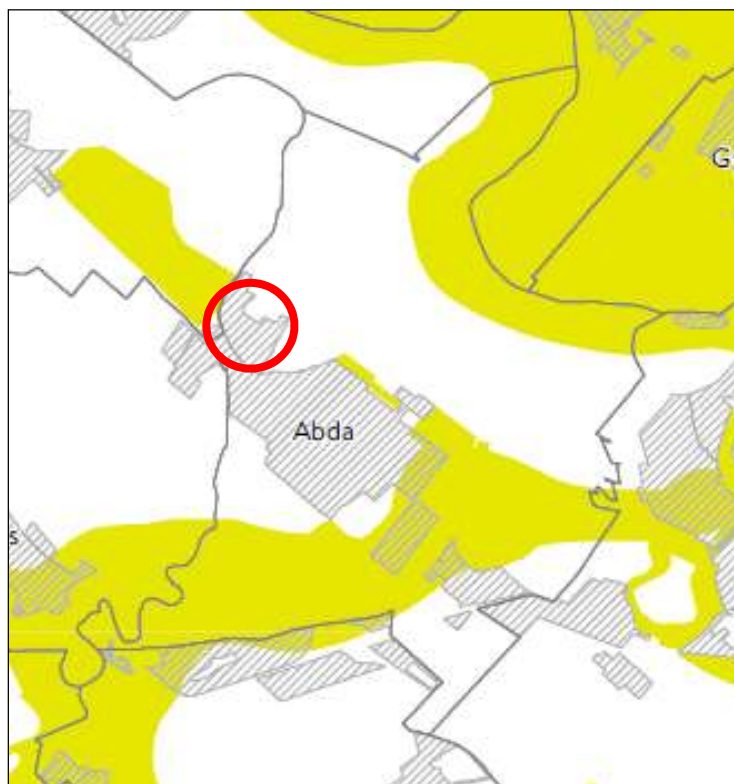
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Natura 2000 területek övezete

Natura 2000 területek övezete nem érinti a módosítási területet.



Kivonat a Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT-ből
Árvízi kockázatkezelési területek övezete

Árvízi kockázatkezelési területek övezete nem érinti a módosítás területét.



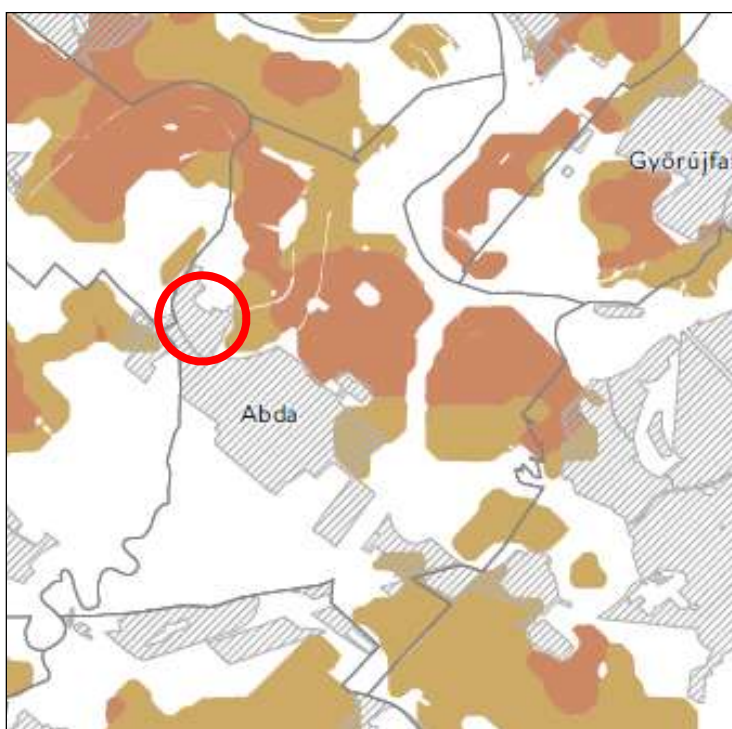
Kivonat a Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT-ből
Nap és szélenergia telepítésének korlátozásával érintett területek övezete

Nap és szélenergia telepítésének korlátozásával érintett területek övezete nem érinti a módosítás területét.



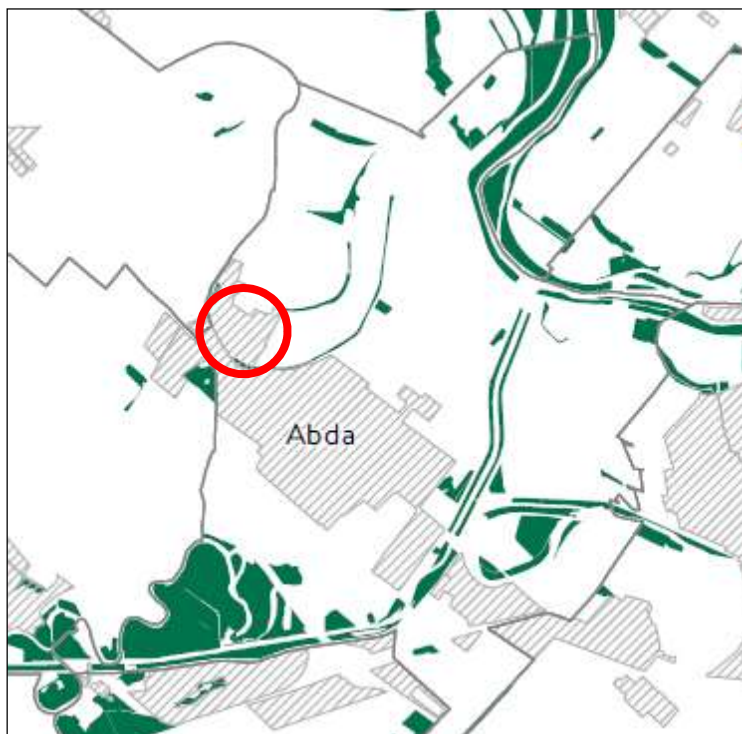
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett területek övezete

Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett területek övezete nem érinti a módosítás területét.



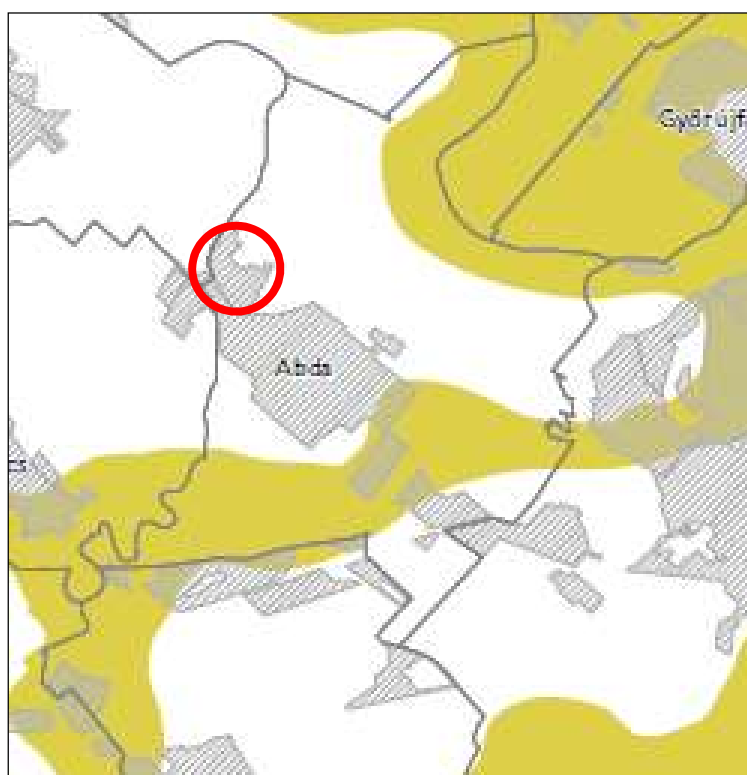
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a módosítás területét.



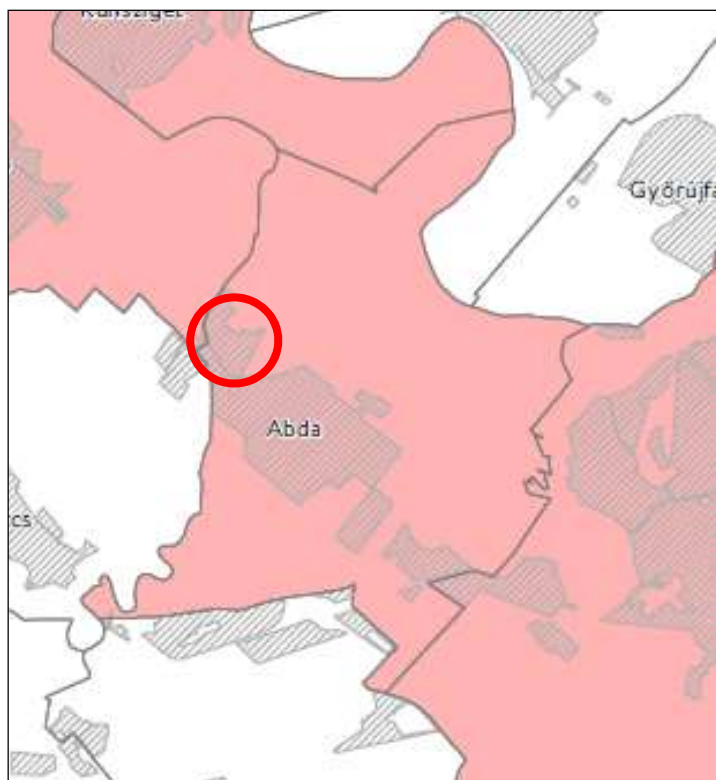
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Városi TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete

Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete délen érinti a módosítás területét.



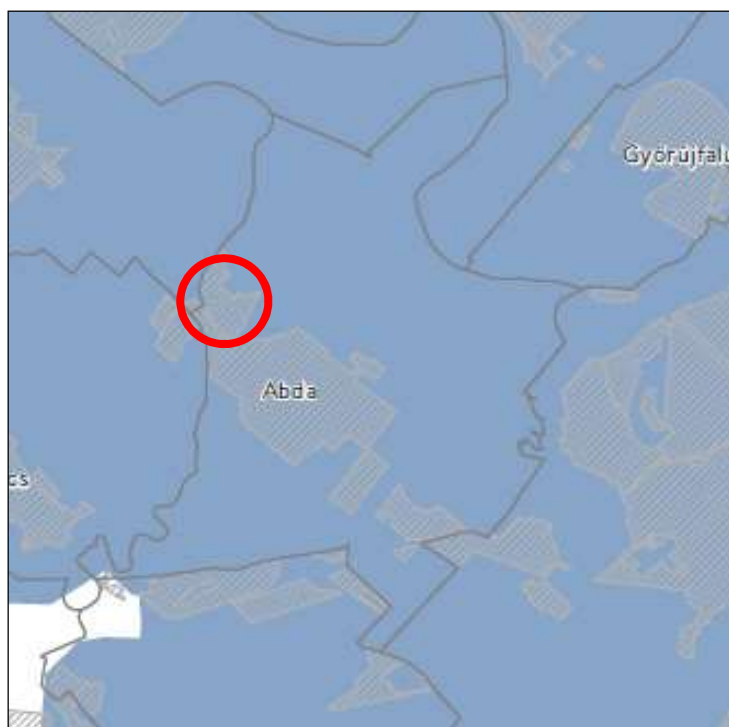
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Városi TRT-ből
Tájképvédelmi területek övezete

Tájképvédelmi területek övezete nem érinti a módosítás területét.



Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

Világörökségi és világörökség várományos területek övezete az egész közigazgatási területet lefedi.



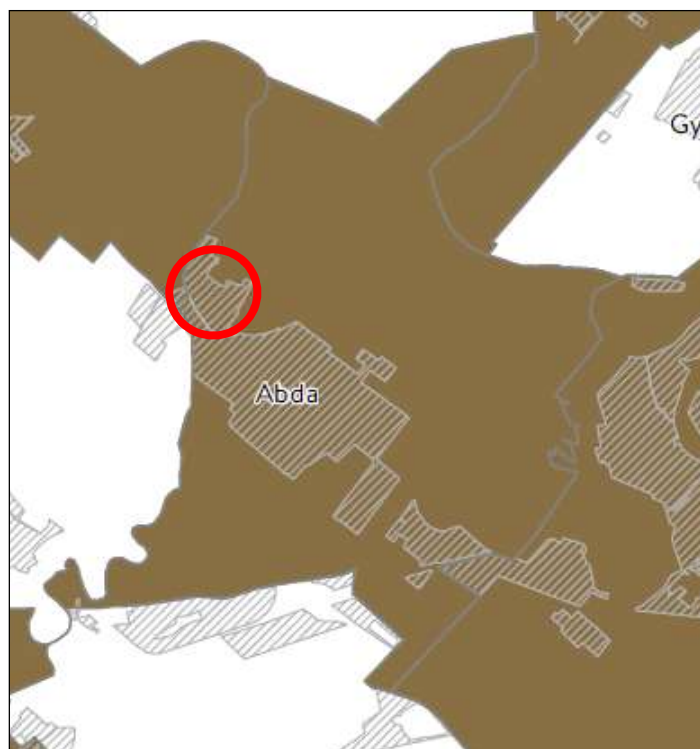
Kivonat a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei TRT-ből
Vízminőség védelmi várományos területek övezete

Vízminőség védelmi várományos területek övezete az egész közigazgatási területet lefedi.



Kivonat a Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT-ből
Nagyvízi meder övezete

Nagyvízi meder övezete nem érinti a módosítási területeket.



Kivonat a Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT-ből
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Ásványi nyersanyagvagyon övezete az egész közigazgatási területet lefedi.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT alábbi övezetei érintik az abdai módosítás alá vont területet

1. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete
2. Győri agglomerációs településeggyüttes övezete
3. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete
4. Vízhatalóság védelmi várományos területek övezete
5. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Győr-Moson-Sopron Vármegyei TRT alábbi övezetei nem érintik az abdai módosítás alá vont területet:

1. Ökológiai hálózat övezete
2. Rendszeresen belvízjárta terület övezete
3. Natura 2000 területek övezete
4. Árvízi kockázatkezelési területek övezete
5. Nap és szélerőmű telepítésének korlátozásával érintett területek övezete
6. Kulfertéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett területek övezete
7. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
8. Tájképvédelmi területek övezete
9. Nagyvízi meder övezete

A tervezett módosítások nem ellentétesek a területrendezési tervekkel.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2 TERTI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A módosítással érintett területre vonatkozó településfejlesztési eszközei jelen dokumentum 1. pontjában ismertetésre kerültek (Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, Településképi rendelet)

A módosítások nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési döntésekkel.

2.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Abda község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása a Fliegl telephelyére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1. A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint közút övezetébe sorolt. A módosítás során a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
 2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátemelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
 3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
 4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel
 5. Gép E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett
-



Kivágat a hatályos szerkezeti tervből

A módosítás alá vont terület jelentős része gazdasági – ipari területbe sorolt, egy kisebb része gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató területként rögzített.

A hatályos településszerkezeti terv nem változik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A szerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terv az érintett területet egyéb ipari övezetként, egy kis területét gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató övezetként és egy részét pedig ipari terület védőfásítás övezetként szabályozza.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos övezetek a módosítás alá vont területen:

$\text{Gip}_E \frac{\text{SZ } 50/25}{215,0 \text{ } -/-/15 \text{ } 000}$

$\text{Gip} \frac{\text{SZ } 50/25}{4,5 \text{ } \text{K/K/K}} \text{LAKÓHÁZAK}$

$\text{Gksz} \frac{\text{SZ } 50/25}{27,5 \text{ } -/-/3000}$

Gip^{VF}

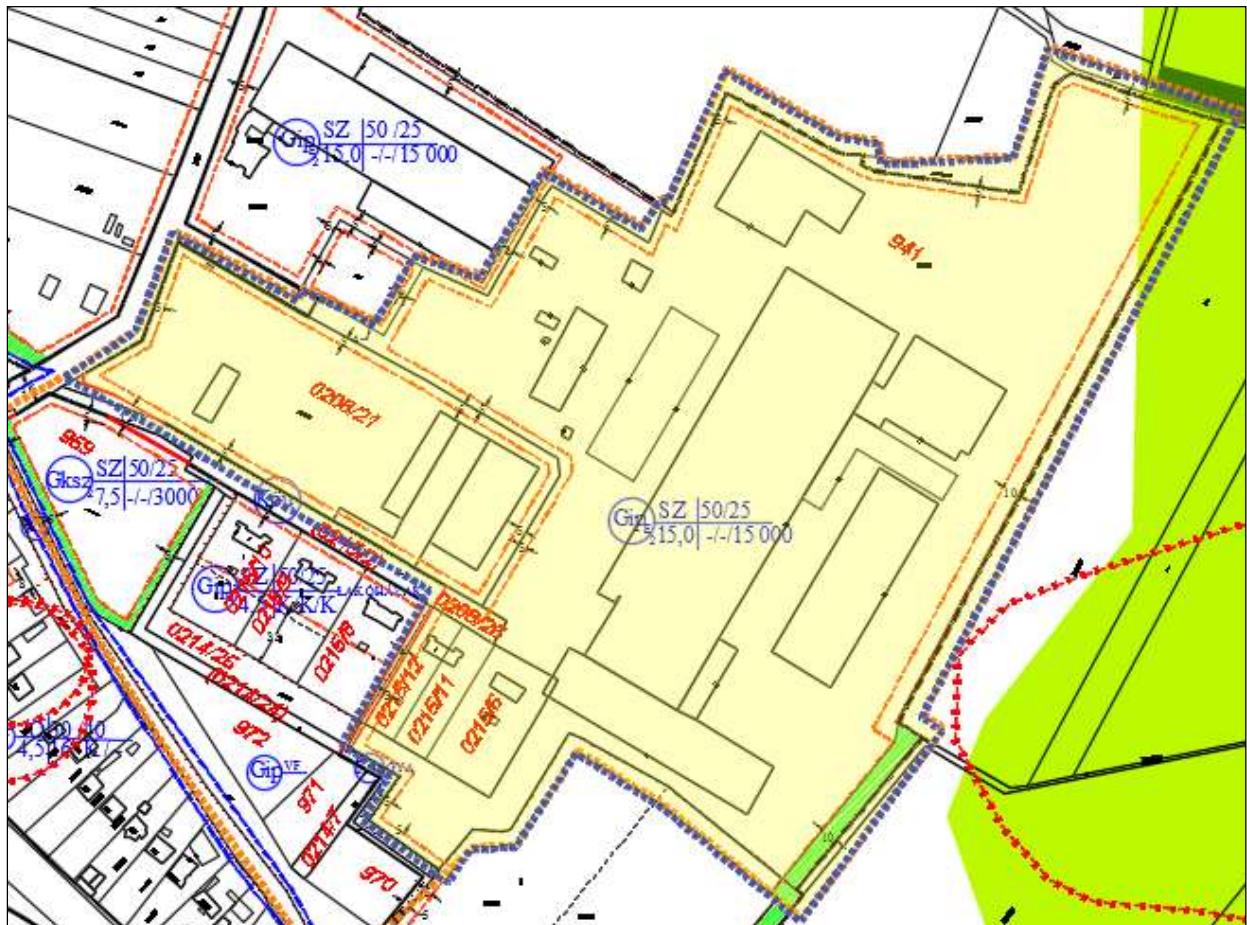
Köu^{GYA}

1. Egyéb ipari gazdasági övezet 2

Gip_E SZ 50/25
215,0 -/-/15 000

GipE 2	egyéb ipari gazdasági övezet 2
SZ	szabadonálló beépítési mód
50	maximális beépíthetőség (%)
250	minimális zöldfelület (%)
15	megengedett maximális épületmagasság
-	legkisebb kialakítható telekszélesség
-	legkisebb kialakítható telekmélység
15 000	legkisebb kialakítható telek nagysága (m ²)

A módosítás alá vont terület nagy része a GipE2 övezetbe tartozik. A 0208/21, 0208/26, 0215/6, 0215/11, 0215/12 és a 941 hrsz-ú telkek taroznak ebbe az övezetbe.



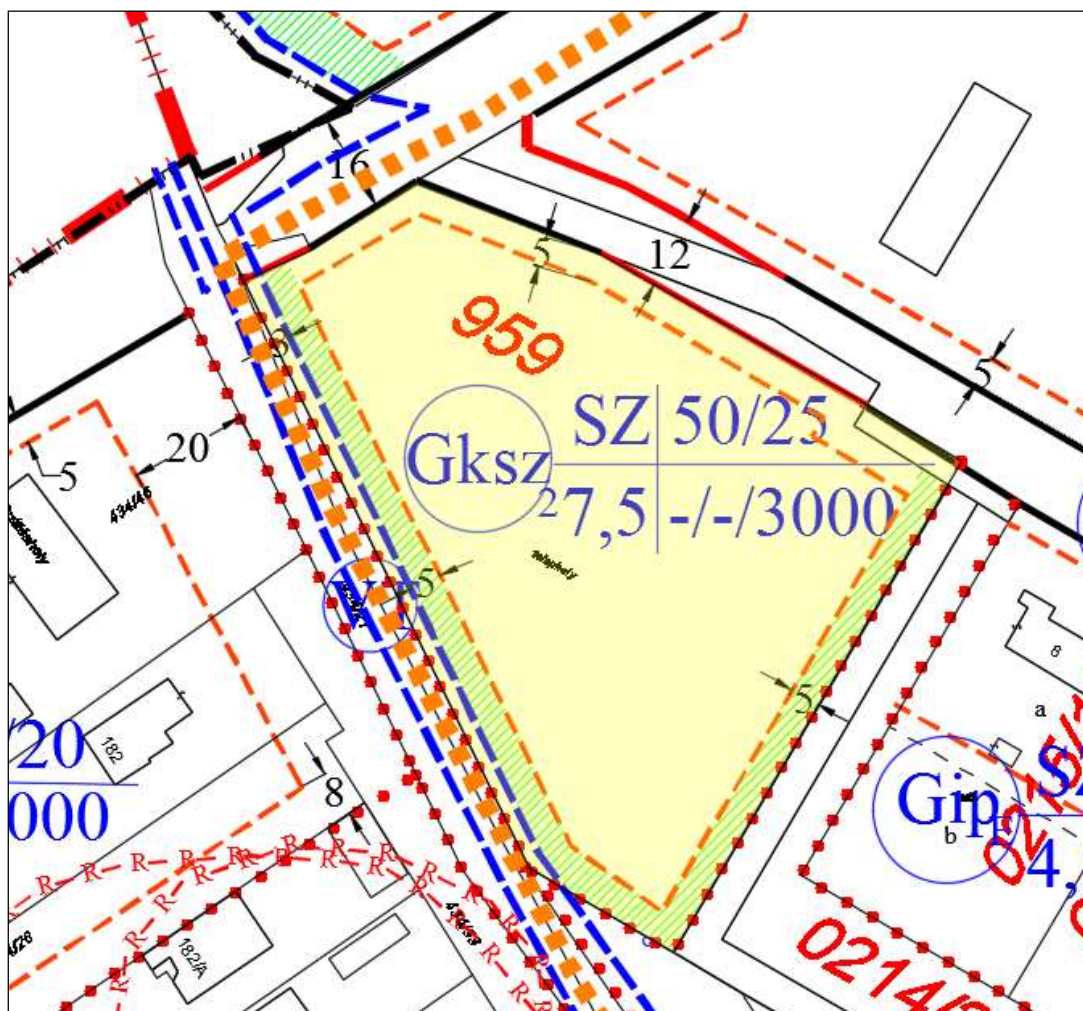
Kivonat a hatályos szabályozási tervből – GipE2 övezet

2. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet 2

Gksz SZ 50/25
27,5 -/-/3000

Gksz 2	kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet 2
SZ	szabadonálló beépítési mód
50	maximális beépíthetőség (%)
25	minimális zöldfelület (%)
7,5	megengedett maximális épületmagasság
-	legkisebb kialakítható telekszélesség
-	legkisebb kialakítható telekmélység
3 000	legkisebb kialakítható telek nagysága (m ²)

A Gksz övezetbe sorolt a 959 hrsz-ú telek



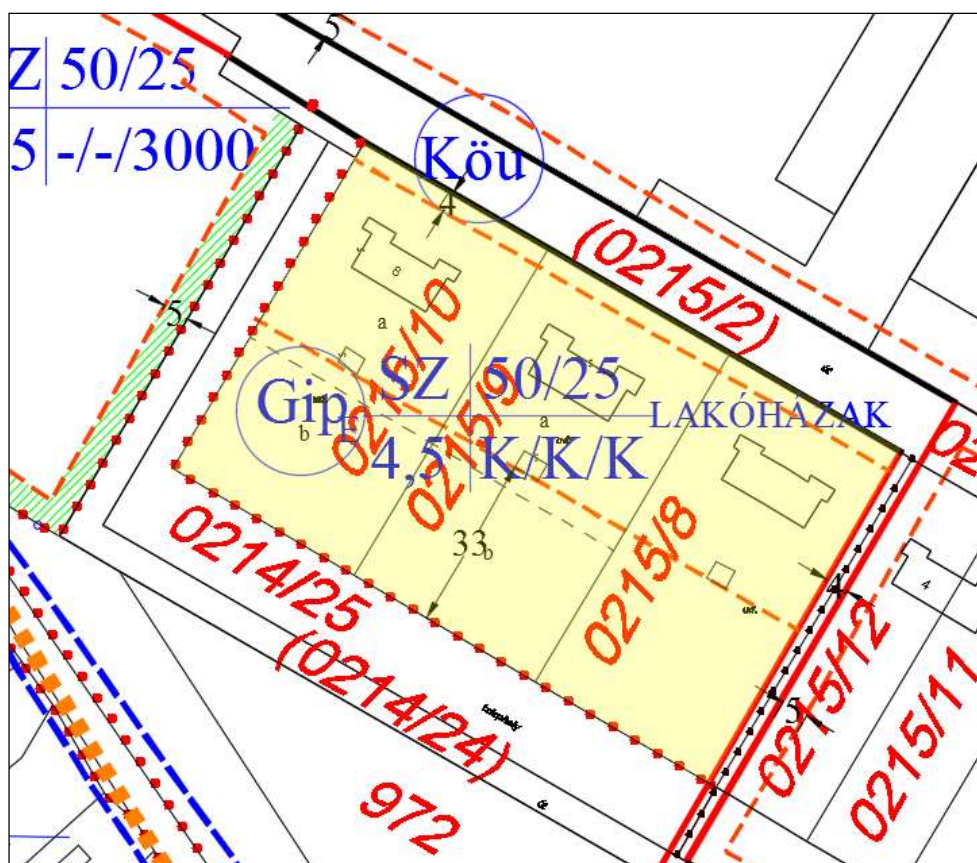
Kivonat a hatályos szabályozási tervből – 959 hrsz Gksz2 övezet

3. Egyéb ipari gazdasági övezet – LAKÓHÁZAK

Gip SZ 50/25 LAKÓHÁZAK
4,5 K/K/K

Gip	egyéb ipari gazdasági övezet - LAKÓHÁZAK
SZ	szabadonálló beépítési mód
50	maximális beépíthetőség (%)
25	minimális zöldfelület (%)
4,5	megengedett maximális épületmagasság
K	legkisebb kialakítható telekszélesség - kialakult
K	legkisebb kialakítható telekmélység - kialakult
K	legkisebb kialakítható telek nagysága - kialakult

A Gip LAKÓHÁZAK övezetébe tartozik a 0215/8, 015/9, 0215/10 hrsz-ú telkek tartoznak.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – GipE LAKÓHÁZAK övezet

4. Iparterületi védőfásítás övezete:



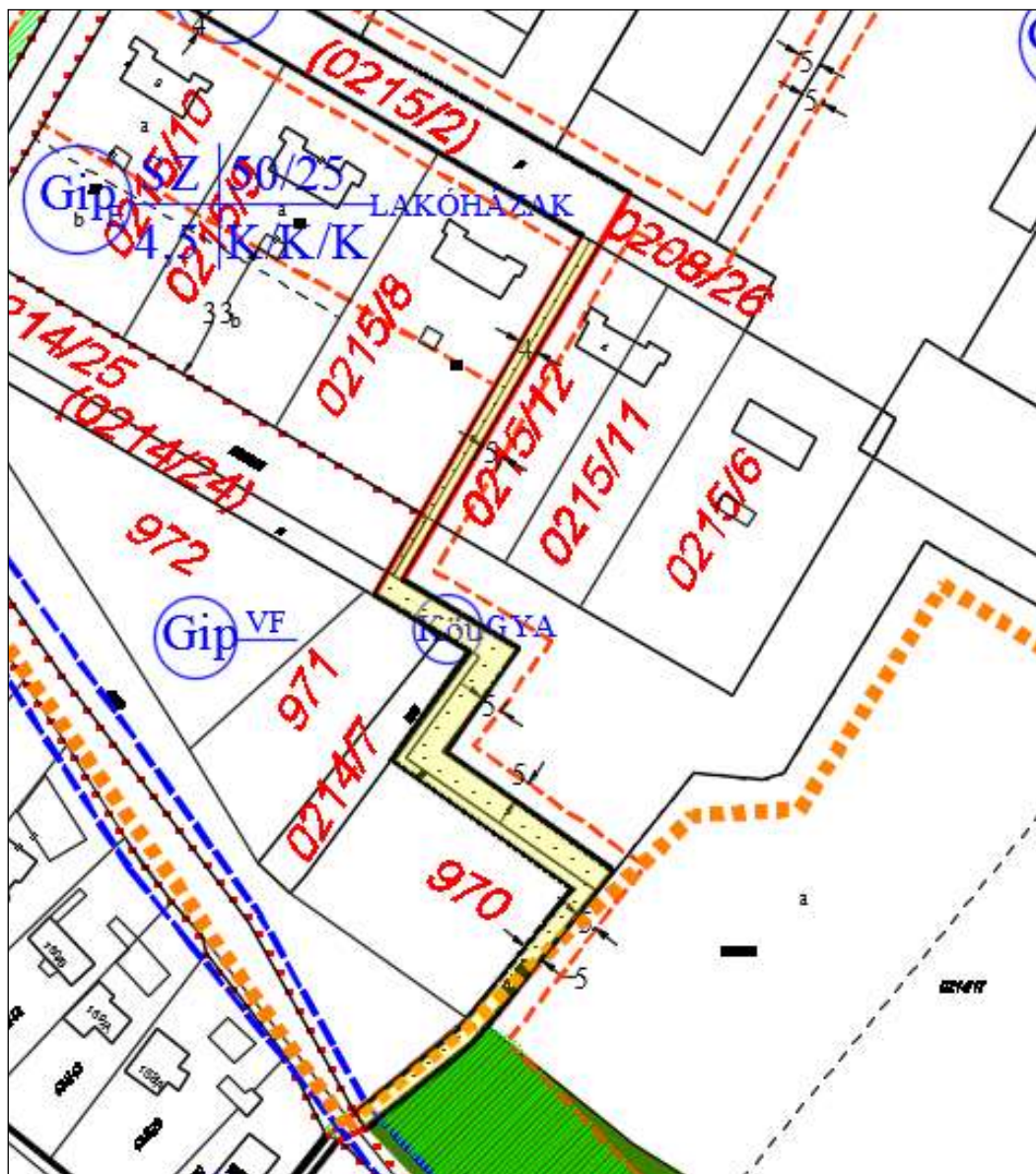
Az iparterületi védőfásítás övezet területébe tartoznak a 0214/25, 0214/24 egy része, 0214/47, 971 és 950 hrsz-ú telkek.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – GipVF iparterületi védőfásítás övezet

5. Gyalogút övezete:

A kiszabályozott gyalogút területét képezik: 0214/5, a 0214/24 egy része, a 0215/8 és a 0215/12 hrsz-ú telkekből leszabályozott keskeny telekrész.



2.4 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A módosítás műemléket, nyilvántartott régészeti lelőhelyet **nem érint.**

A régészeti lelőhely határa közvetlenül a 941 hrsz-ú telek telekhatára mellett helyezkedik el. Az Ötvenyí-csatorna Bécsi út felőli oldala érintett régészeti lelőhellyel.



A módosítási terület és a környezetében jelölt régészeti lelőhelyek

A módosítási területen és annak környezetében védett építészeti érték, műemlék és műemléki környezet nincs.

2.5 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés alapján 1 hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésénél szükséges a biológiai aktivitás érték fenntartását az alátámasztó munkarészben igazolni.

A jelen rendezési terv módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték számításra nincs szükség.

2.6 KÖZLEKEDÉS

Előzmények

Jelen településrendezési terv közlekedési munkarésének készítésekor a helyszín vizsgálatának eredményeiből és a hatályos településrendezési tervek közlekedésfejlesztési munkarészeiből indultunk ki. A hatályos rendezési terv kitér a település külső, nagytérési és szomszédsági közlekedési kapcsolataira, a belső közúthálózat szerkezetére és annak fejlesztésére, tárgyalja a keresztmetszeti elrendezéseket, vizsgálja a járműtárolás és járműellátás módjait, tárgyalja a kerékpáros és gyalogos közlekedéshálózat fejlesztési lehetőségeit. A most készülő településrendezési tervi módosítás során mindezeket tiszteletben tartjuk, ezeken lehetőség szerint nem változtatunk.

A tervezés során - amennyiben lehetséges – törekszünk arra, hogy megtartsuk, megtartásra javasoljuk a meglévő közlekedési létesítményeket, lehetőleg ezeken nem változtatunk, illetve ha szükséges ezek kiegészítésére, vagy pótlására teszünk javaslatokat. A jelen módosítás során a megvalósult közlekedési létesítmények, kialakult közlekedési szokások, valamint a település, fejlesztési tervének ismeretében vizsgáljuk, hogy az érintett terület biztonságos és racionális használatához milyen további módosításokra van szükség.

Az érintett terület egységekre készített településrendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt az érintett terület egység belső közlekedési hálózatról történő feltárásában alapvető változtatás nem történt. Mindezeket túl az eltelt időszak alatt nem módosult a jelen módosítással érintett területre vonatkozó, jóváhagyott szerkezeti terv, és nem módosultak az érintett terület külső közlekedési kapcsolatai.

Figyelembe vételre kerül, illetve feltüntetésre kerülnek az elmúlt időszakban történt beavatkozások, beépítések, telekmegosztások, telekösszevonások. Mivel történtek, folyamatban vannak infrastrukturális beruházások, és történtek közterület rendezések is, ezeket jelen módosítás során figyelembe vesszük.

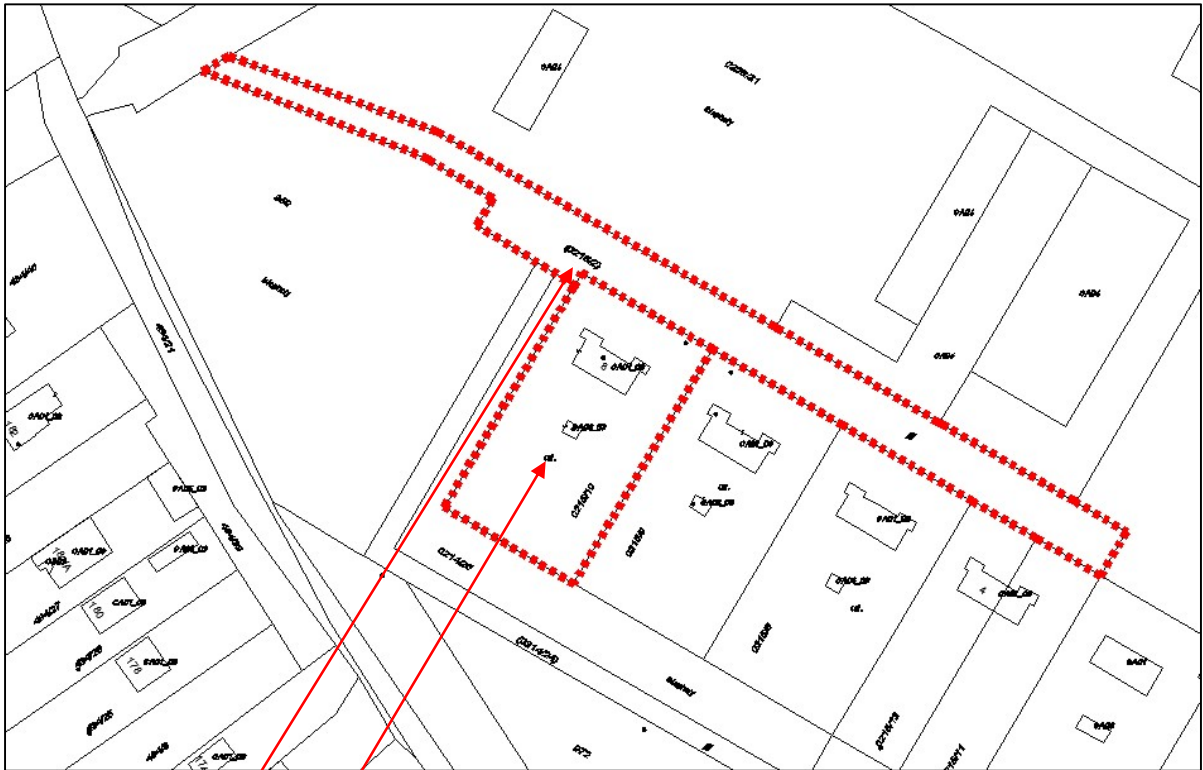
A ma hatályos településrendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő óta az alábbi változtatási igény merült fel:

Abda település közigazgatási területén működő ipari létesítmény területi bővítése érdekében a szomszédos földrészletek övezeti besorolásán, illetve a beépítési paramétereken az alábbi változtatásokra van szükség:

- 1.) A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
 - 2.) A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátemelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
 - 3.) A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
 - 4.) 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel.
 - 5.) Gép E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett.
-

A változtatással érintett földrészleteknek elhelyezkedése a következő:

- 1.) A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.



A feladatleírás 1.) pontjában szereplő módosítással érintett földrészlet

A módosítás mértékét meghatározó földrészlet

/Forrás: Regioplan Kft./

A feladatleírás 1.) pontjában szereplő 0215/2 hrsz-ú, önkormányzati kezelésű kiszolgálóút, a Pillingér utca a település beépített, és beépítésre szánt ÉNy-i részén, a Pillingér-pusztai településrészén van. A megtartandó közút hosszát a szűkebb körzetben még egyedül megmaradt, a 0215/10 hrsz-ú telken álló lakóház közúti megközelíthetőségének biztosítása szabja meg.



A 0215/10 hrsz-ú telken a meghatározó, még meglévő lakóépület

/Forrás: Google Maps 2025. 12. 01./

A feladatleírás 2.) pontjában szereplő 595 hrsz-ú földrészlet a település beépített, és beépítésre szánt ÉNy-i részén, a Pillingér-pusztá településrészen van. Ennek a telephelynek lejegyzett földrészletnek az ÉNy-i, a 960 hrsz-ú, Ipari út és 0215/2 hrsz-ú Pillingér utca által határolt sarkában van az a meglévő, működő szennyvízátelő, amelyhez szükséges földrészletet jelen módosítás során közterületbe soroljuk. A tervezett közterületi bővítés közúti kapcsolata mind az Ipari út felől, mind a Pillingér utca felől biztosítható. Javaslatunk szerint a közterületi bővítés az Ipari út része lesz.

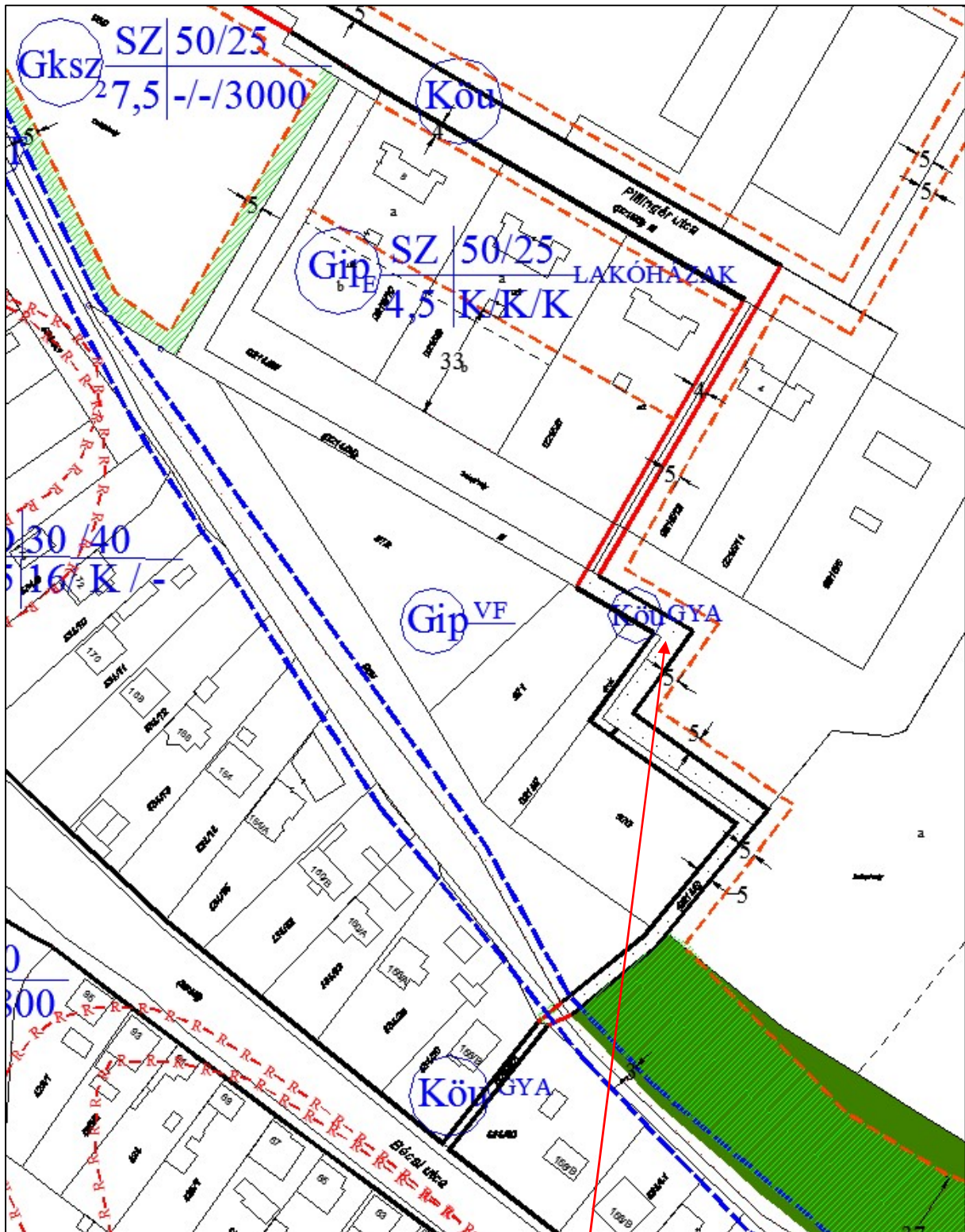


A feladatleírás 2.) pontjában szereplő 959 hrsz-ú módosítással érintett földrészleten lévő szennyvízátemelő
/Forrás: Google Maps/



A feladatleírás 2.) pontjában szereplő 959 hrsz-ú módosítással érintett földrészleten lévő szennyvízátemelő
a 960 hrsz-ú út, az Ipari út irányából
/Forrás: Google Maps/

- 3.) A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása:



A megszüntetendő gyalogút, kivonat a hatályos szabályozási tervből

/Forrás: Regioplan Kft./

A feladatleírás 3.) pontjában szereplő gyalogúti útvonalegyüttes, a 434/22 hrsz-ú és a 0214/5 hrsz-ú, önkormányzati kezelésű szakaszokból, valamint a Pillingér utcával kapcsolatot adó, tervezett gyalogúti szakaszból áll. A lakótelkek megszűnése miatt a gyalogút szükségtelenné vált. A jelen módosítási

szándékok szerint a Bécsi út és a Pillingér utca közötti kapcsolatra tervezett gyalogút Bécsi út és az Öttevényi-csatorna közötti 434/22 hrsz-ú szakasza megtartásra, míg a folytatásként jelölt szakasz megszüntetésre kerül és ez utóbbi a tervezett gazdasági terület részévé válik.

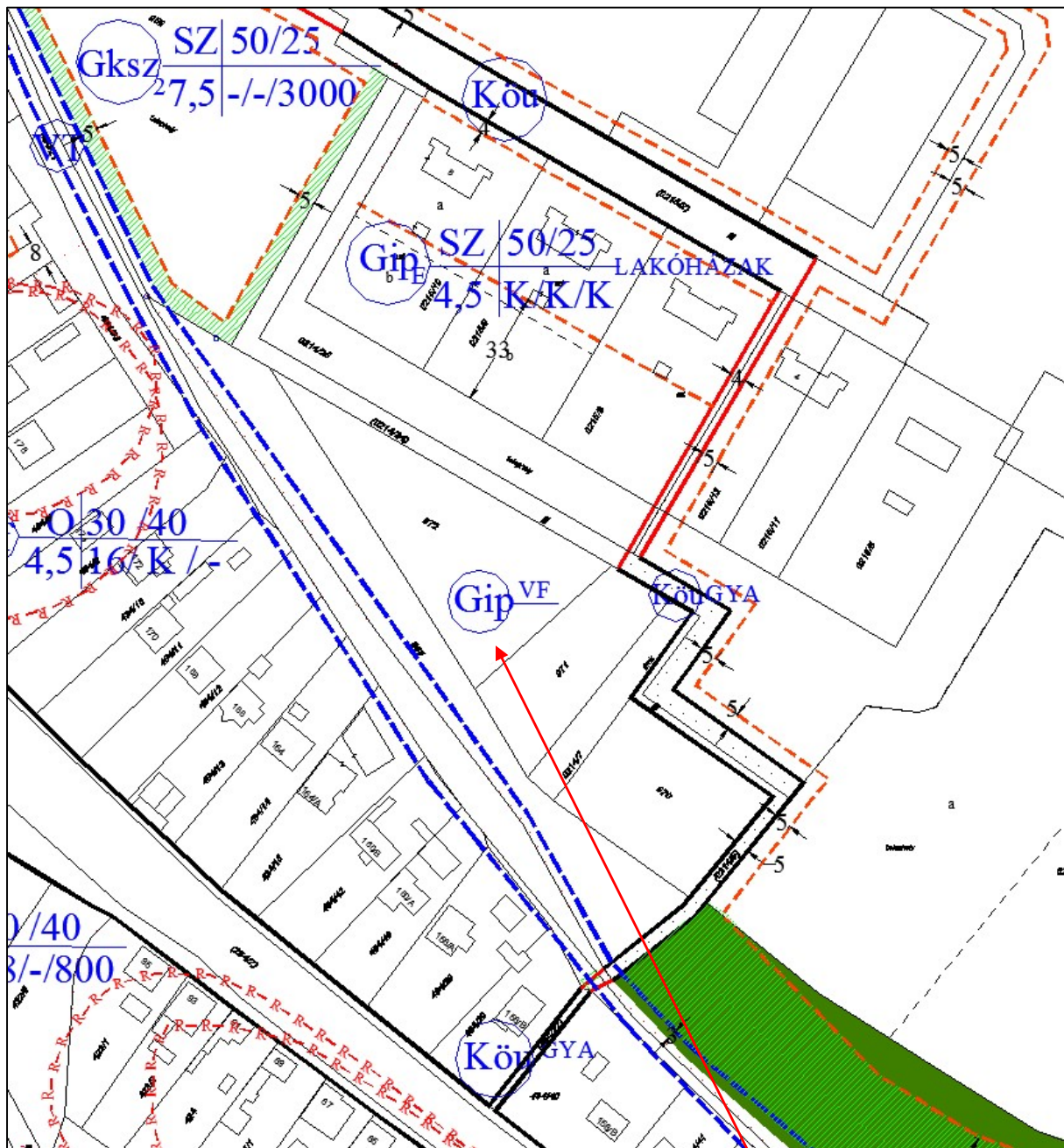
4.) 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása:



A feladatleírás 4.) pontjában szereplő módosítással érintett földrészetek

/Forrás: Regioplan Kft./

A feladatleírás 4.) pontjában szereplő módosítással érintett földrészetek a fejlesztéssel érintett ipari telephely és az Öttevényi-csatorna közötti sávban helyezkedik el.

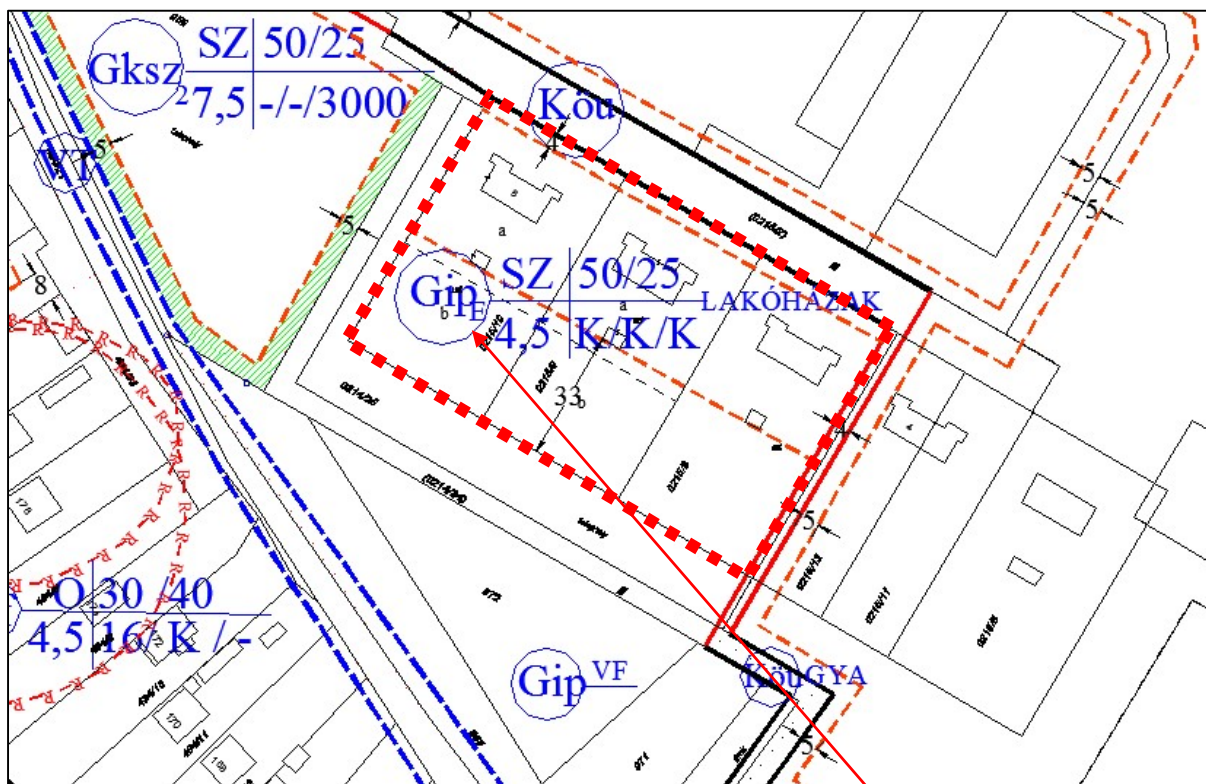


A gazdasági területi védőfásítás területe, kivonat a hatályos szabályozási tervből

/Forrás: Regioplan Kft./

A feladatleírás 4.) pontjában szereplő felsorolásban szereplő, hatályos szabályozási tervben jelölt, gazdasági területi védőfásítás övezetében lévő tervezett fásítás megtartásra kerül, csak nem önálló övezetként fog szerepelni. Ennek az övezeti előírás változtatásnak nincs közlekedést érintő vonzata.

- 5.) Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett.



A Gip_E lakóházak övezetébe tartozó terület, kivonat a hatályos szabályozási tervből /Forrás: Regioplan Kft./

A tervezett paraméter módosításnak nincs közlekedést érintő vonzata.

A módosítás célja:

A jelen településrendezési tervi módosítás célja, a működő ipari létesítmény fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása. A jelenlegi telephely bővítése a szomszédos telkekkel történő összevonással valósulhat meg, melyhez az érintett ingatlanok övezeti átsorolása szükséges. A közlekedési munkarész célja: az övezeti módosítást követő telekalakításokkal létrejövő telkek közlekedési feltárásának biztosítása.

A módosítás várható közlekedési hatásai, következményei:

- 1.) A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.

A feladatleírás 1.) pontjában szereplő változtatás következtében rövidül a Pillingér utca hossza és mivel ma és a jövőben is már csak egy lakóház közúti kapcsolatát biztosítja indokolatlan a megmaradó szakasz közterületének bővítése, így az a ma meglévő, megmaradó paramétereivel is képes lesz a feladatát ellátni. A beavatkozás hatására rövidül az önkormányzati utcahálózat, illetve elmarad az érintett útszakasz közterületi bővítése.

A jelen módosítás okán a kialakult közlekedési szokásokban, a település belső úthálózati rendszerében, külső közlekedési kapcsolataiban változtatásra nincs szükség, ezeken jelen módosítás során nem is változtatunk.

2.) A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátemelő területének közterületbe történő szabályozása:

A szennyvízátemelő területének közterületbe vételével egy rövid szakaszon megnövekszik az Ipari út közterületi szélessége.

3.) A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása:

A feladatleírás 3.) pontjában szereplő változtatás következtében megszűnik a Bécsi utat a Pillingér utcával közvetlenül összekötő gyalogút. Korábban a gyalogút biztosította a Pillingér utcai lakótelkek és a település közlekedési gerincét képező 1. számú főút közötti gyalogos kapcsolatot. A lakóházak lebontását, a lakóterület megszüntét követően ez az út funkcióját veszítette, feleslegessé vált. Ez a módosítás változtat a kialakult gyalogos közlekedési szokásokon, miszerint a Pillingér utcából már csak az Ipari út vonalán lehet kijutni a Bécsi útra. A gyalogút Öttevényi csatornától északra eső szakasza az ipari telephely részévé válik. Az érintett szakasz megszüntetésével megszűnik az a közterület, mely alatt közművezeték, ivóvíz vezeték húzódik, így annak kiváltása a megszüntetés előfeltétele.

4.) 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása:

A feladatleírás 4.) pontjában szereplő felsorolásban szereplő, hatályos szabályozási tervben jelölt, gazdasági területi védőfásítás övezetében lévő tervezett fásítás ugyan megtartásra kerül ám a módosítást követően ez a telephely részévé válik, így nem igényel közterületi megközelítést.

A gyalogút Bécsi út és az Öttevényi csatorna között megmaradó szakasza továbbra is biztosítja az Öttevényi-csatorna elérhetőségét.

5.) Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett:

A feladatleírás 5.) pontjában szereplő, hatályos szabályozási tervben jelölt telekalakítási paraméterek módosításnak nincs közlekedést érintő vonzata, a meglévő és tervezett közlekedési hálózatra nem lesz hatása.

Külső közlekedési kapcsolatok

Jelen településrendezési terv készítése során a hatályos településrendezési tervben szereplő külső közlekedési kapcsolatokban, a közlekedés hálózati illeszkedéseken nem változtattunk. A fenti fejezet taglalja azt, hogy a tervezett módosítások megvalósulása esetén, azoknak mik a várható közlekedési hatásai. Megállapítást nyert, hogy a hatályos rendezési tervben rögzítettekhez képest, jelen településrendezési módosítás a külső közlekedési kapcsolatokban nem okoz változtatást, azokra nem lesz befolyásoló hatása.

Belső közúthálózat

A település belső, gépjárművel járható utcahálózati rendszerén a jelen módosítások szerkezeti változást nem eredményeznek. A jelen módosítás során új utca, új közlekedési terület nem kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területek közötti kapcsolatát biztosító útszakaszok kezelője nem változik. Az érintett útszakaszok hatályos településrendezési tervében rögzített besorolásán jelen módosítás során nem szükséges változtatni és nem is teszünk javaslatot ezek megváltoztatására.

A település belső utcahálózati rendszerén a jelen módosítás szerkezeti változást nem eredményez.

Keresztmetszeti elrendezések, szabályozási szélességek

Ezen egymással szorosan összefüggő dolgokat értelemszerűen egy fejezetben célszerű tárgyalni. A jelen módosítás során a közlekedési beavatkozással érintett útszakaszok esetében két helyen is javasoltunk beavatkozást. A Pillingér utca megmaradó szakasza ma már csak egy lakóház közút kapcsolatát biztosítja. Ennek okán már nem tartjuk szükségesnek az utcaszakasz közterületének bővítését, ezért jelen módosítás során ezt meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel jelöljük.

A feladatleírás 2.) pontjában szereplő Ipari út-Pillingér utca sarkán lévő szennyvízátemelő területének közterületbe sorolása érdekében az érintett szakaszon megnöveljük az Ipari út közterületi szélességét.

Az Ipari út ezen kívül eső szakaszain, illetve a jelen módosítás miatt a települési úthálózat többi elemén a hatályos szabályozási tervben rögzített, már kialakult szabályozási szélességeket, és kialakult keresztmetszeti elrendezéseket alkalmaztuk, azokon nem változtattunk.

Közforgalmú közlekedés

A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A hatályos rendezési terv a közforgalmú közlekedés vizsgálatánál, és az abból következő fejlesztéseknél a jelen módosítással érintett területeket már figyelembe vette.

A jelen módosítással érintett területhez legközelebb eső buszmegálló az 1. számú főút települési átkelési szakaszán, a Bécsi utcán lévő „Abda felső” buszmegálló pár. Ez a buszmegálló „rágyalogási távolságon” kívül, 785 méter távolságban van.



A Bécsi utcai „Abda felső” buszmegálló pár

/Forrás: KIRA Street View/

A buszmegálló kiépítettsége megfelelő szintű, gyalogos megközelíthetősége biztonságos.

A tervezett módosítások nem jelentenek lakos-szám, utas-szám növekedését, így többlet utasforgalmat sem eredményeznek. Ennek okán jelen módosítás során a hatályos településrendezési terv közforgalmú közlekedést érintő megállapításain, tervezett fejlesztésein nem változtattunk.

Járműtárolás, járműellátás

A járműtárolásban a hatályos rendezési tervhez képest alapvető változást nem terveztünk. A járműtárolás a módosítással érintett területeken megoldott, azon jelen módosítás során nem változtattunk. A hatályos HÉSZ-ben szereplő, a járműtárolásra vonatkozó előírások az egyes funkció váltással érintett területekre is teljes mértékben vonatkoznak.

Kerékpáros közlekedés

A hatályos településrendezési terv kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. Jelen módosítások miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől nem szükséges eltérni.

Gyalogos közlekedés

A hatályos településrendezési terv gyalogos közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. Jelen módosítások miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől eltértünk.

A feladatleírás 3.) pontjában szereplő változtatás következtében megszűnik a Bécsi utat a Pillingér utcával közvetlenül összekötő gyalogút. Korábban a gyalogút biztosította a Pillingér utcai lakótelkek és a település közlekedési gerincét képező 1. számú főút, Bécsi utca közötti gyalogos kapcsolatot. A lakóházak lebontását követően ez a gyalogút út funkcióját veszítette, feleslegessé vált. Ez a módosítás változtat a kialakult gyalogos közlekedési szokásokon, miszerint a Pillingér utcából már csak az Ipari út vonalán lehet kijutni a Bécsi útra.

A település gyalogos közlekedési hálózatának főbb elemei továbbra is az utcákat kísérő járdák rendszere marad. A jelen módosítás okán a hatályos településrendezési tervben a gyalogos közlekedésre vonatkozó előírásokon nem változtattunk.

2.7 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Jelen településrendezési tervi módosítás közműves munkarészenek alapját a ma hatályos településrendezési terv közműves munkarésze képezi.

Abda az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából kiváló adottságú. A településen az infrastrukturális elemek kiépítettsége teljes körű. A községben az alábbi közművezetésekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, közüzemi szennyvízesatorna, vezetékes földgáz, az elektromos energia hálózat, és vezetékes hírközlési hálózat.

A jelen módosítással érintett területek Abda ÉNy-i, Pillingér-pusztai településrészén helyezkednek el.

A feladatleírás egyes pontjaiban szereplő terület egységei egy meglévő, működő ipari üzem területével szomszédosak és eltérő területfelhasználási kategóriákba esnek.

Az érintett üzem fejlesztéséhez szükséges a telephelyének bővítése, mely bővítést a feladatleírásban szereplő ingatlanok telephellyel történő összevonásával lehetséges biztosítani. Ehhez az érintett ingatlanok övezeti előírásainak módosítása szükséges.

Az ipari telephely teljes közművi ellátása már megoldott és a tervezett fejlesztéshez szükséges közművi kapacitások is mind kibocsátási, mind befogadó oldalról rendelkezésre állnak.

A telephely bővítéséhez szükséges ingatlanok egy része tartalmaz közműveket, melyek megtartása, illetve kiváltása szükségessé válhat, amelyeket a jelen településrendezési terv módosítása során vizsgálunk és a kiváltásokra megoldást javasolunk. Javasataink során figyelembe vesszük a hatályos rendezési tervben jelölt fejlesztéseket, a rendezési terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt történt, illetve folyamatban lévő közmű fejlesztéseket.

Jelen módosítások során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítással új, önálló telek nem jön létre. A módosítással érintett földrészek meglévő telkek részévé válnak és a meglévő telkek teljes közművi ellátása már biztosított.

A tervezett módosítások a feladatleírás szerint az alábbi helyeken, az alábbi céllal történnek:

- 1.) A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
 - 2.) A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátelő területének közterületbe történő szabályozása.
 - 3.) A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
 - 4.) 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása.
 - 5.) Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett.
-

Jelmagyarázat:

ivóvíz	vezeték	
szennyvíz	vezeték	
gáz	vezeték	
elektromos	vezeték	
hírközlési	vezeték	



A módosítással érintett telkek közműellátása

A módosítással érintett telkek területek

/Forrás: e-közművek/

A módosítás célja:

A jelen településrendezési tervi módosítás célja, a működő ipari létesítmény fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása. A jelenlegi telephely bővítése a szomszédos telkekkel történő összevonással valósulhat meg, melyhez az érintett ingatlanok övezeti átsorolása szükséges.

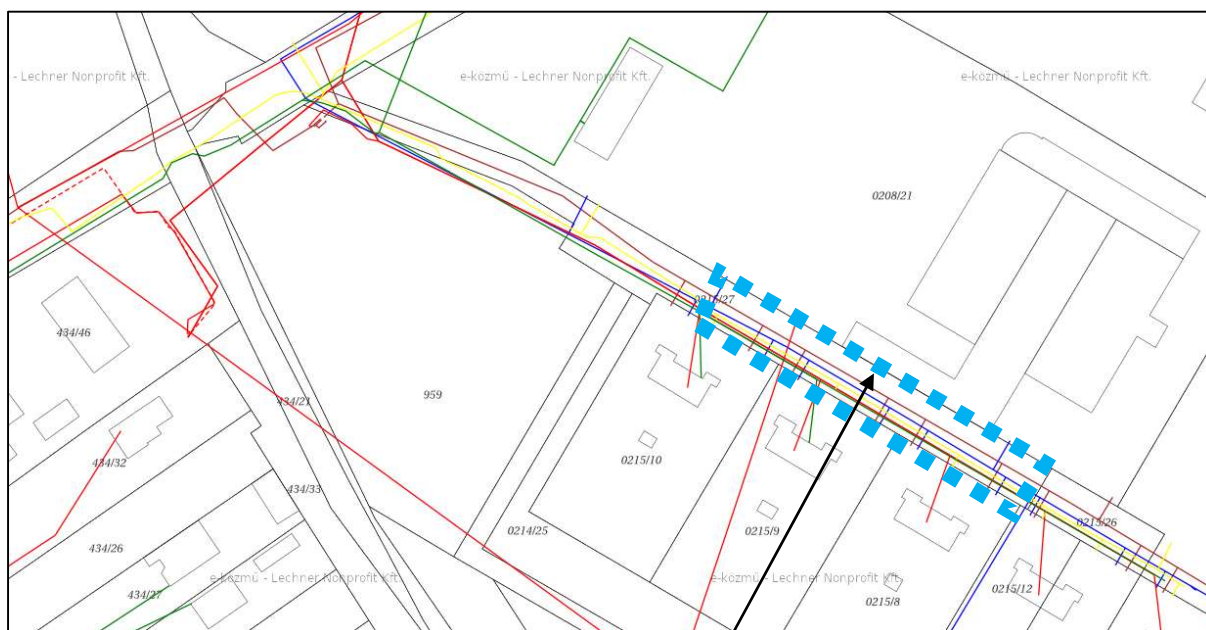
A közművi munkarész célja: az övezeti módosítást követő telekalakításokkal létrejövő megnövekedett területű telephelyen tervezett fejlesztés közművekkel történő ellátásának biztosítása, illetve a területbővítést biztosító területen ma átmenő közművezetékek kiváltása úgy, hogy az érintett közművezetékkel ellátott fogyasztók ellátása legalább a jelenlegi színvonalon megmaradjon.

A módosítás várható közműellátási igényei, következményei, hatása:

- 1.) A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig:

A feladatleírás 1.) pontjában szereplő 0215/2 hrsz-ú közút, a Pillingér utca közterületén helyezték el a lakóházak közműellátásához szükséges közművezetéseket. A lakófunkció már csak a 0215/10 hrsz-ú telken maradt meg, a többi lakóház már lebontásra került, és területükön már nem alakítható lakótelek. A megmaradó lakóingatlan teljes közművi ellátása a Pillingér utca közterületén lévő közművezetékkel változatlan formában továbbra is biztosítható.

A Pillingér utca alatti közművezetékek az ivóvíz vezeték kivételével az Ipar úti vezetésekről ágaznak le. Ennek következtében a Pillingér utca megszüntetendő szakaszán vezető közművezetékek már nem lesznek hozzáférhetőek. Az érintett szakaszon vezet át a Pillingér-pusztai É-i részén lévő ipari létesítményeket ellátó ivóvíz vezeték, melynek kiváltása a tervezett telekalakítás előfeltétele.



A módosítással érintett telkek közműellátása

A módosítással érintett telkek terület

/Forrás: e-közművek/

2.) A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátemelő területének közterületbe történő szabályozása:



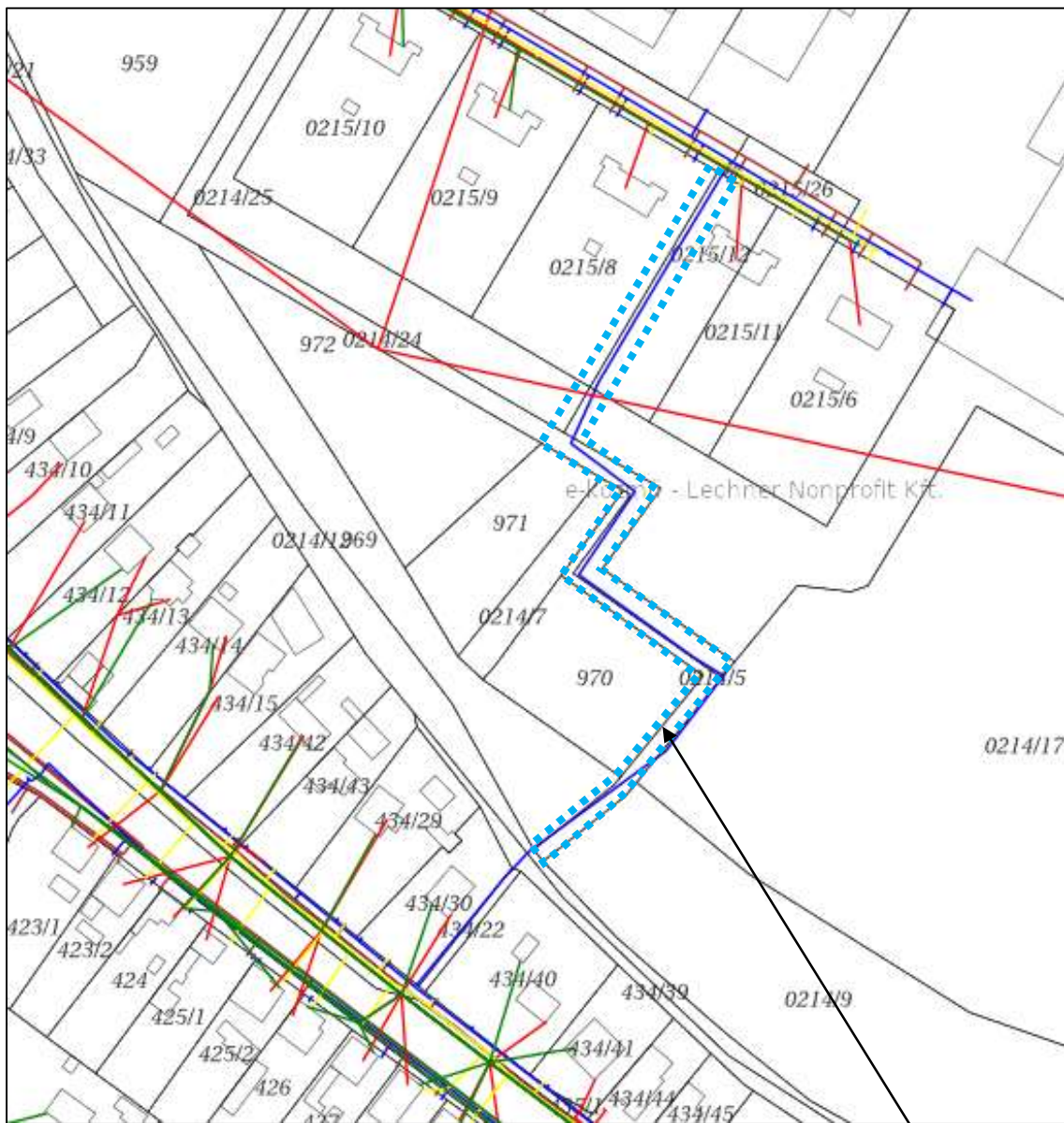
Az érintett, meglévő szennyvízátemelő

A szennyvízátemelő számára kijelölt terület

/Forrás: e-közművek/

A módosítás ezen pontjában szereplő, Ipari úti közterületi bővítésnek nincs máitól eltérő közműellátási igénye, illet jelen módosítás során nem is jelöltünk.

3.) A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása:



Az érintett, megszüntetésre javasolt gyalogút, melynek területe alatt ivóvíz vezeték húzódik
/Forrás: e-közművek/

A módosítással érintett, megszüntetésre javasolt gyalogút területe alatt húzódó ivóvíz vezeték terület ellátó funkciója megszűnik, távlatban csak az ipari telephely ellátását fogja biztosítani.

Az érintett, ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe átsorolandó telkek
/Forrás: e-közművek/

- 5.) Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett.



A „K” kialakult paramétereket tartalmazó Gip E építési övezet telkei
/Forrás: e-közművek/

A feladatleírás 5.) pontjában szereplő telkeknek már ma is van teljes közművi ellátása. A telkeknek nincs többlet közműigénye. Az ipari telephelyen átvezető ivóvíz vezeték kiváltása esetén annak pótlása válik szükségessé.

A feladatleírás pontokban szereplő módosításoknak a hatályos településrendezési tervben rögzítettekhez képest nincs többlet közmű ellátási igénye. A Pillingér-pusztai területén lévő ingatlanok folyamatos ivóvízzel történő ellátása érdekében, a területet ellátó ivóvíz vezeték az Ipari út vonalára kerül áthelyezésre a Bécsi utca és a Pillingér utca közötti szakaszon.

Vízi közművek

Vízellátás:

A település beépített, és beépítésre szánt területein az ivóvíz ellátást biztosítható, a közműhálózat kiépítésre került, illetve kiterjesztése továbbra is lehetséges. A jelen módosítással érintett telkek már ma is közmű vezetékes ivóvízzel nem ellátottak.

Az ivóvíz ellátás továbbra is a meglévő közhálózatról történő vételezéssel lehetséges. A települési közhálózat üzemeltetője a Pannonvíz Zrt.

A hatályos településrendezési terv már rögzítette, hogy az érintett telkek teljes közműellátása a települési hálózathoz való csatlakozással lehetséges. A mai állapothoz képest változást eredményez az, hogy Bécsi utca és az Ipari út közötti, a gyalogút vonalán húzódó ivóvíz vezeték ipari telephelyen belülré kerül és ezért nem lesz hozzáférhető a kezelő számára, ami miatt ennek a szakasznak kiváltása válik szükségessé. Javasoljuk, hogy a vezeték pótlása az Ipari út vonalán valósuljon meg a Bécsi utca és a Pillingér utca közötti szakaszon.



Az ivóvíz vezeték pótlásának javasolt vonala Meglévő, kiváltandó ivóvíz vezeték

/Forrás: e-közművek/

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizet Abda teljes beépített területén, így a jelen módosítással érintett területen is csatornahálózattal összegyűjtik össze. A szennyvizet gravitációs csatornahálózattal összegyűjtik össze, és a települési hálózatról a Pannonvíz Zrt által üzemeltetett, az 1. számú főút vonalán haladó gerinc nyomóvezetéken juttatják el a városi tisztító telepre. A jelen módosítás során az Ipari út és Pillingér utca útcsatlakozásánál lévő, már ma is üzemelő, megmaradó szennyvízátelőzőnek jelölünk területet, mely az Ipari út közterületének bővítésével jön létre.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés:

A hatályos településrendezési terv értelemszerűen a jelen módosítással érintett területeket is magába foglaló egésze vizsgálta a felszíni vízrendezéssel összefüggő adottságokat és teendőket, a csapadékvíz elvezetést. Ezen a jelen módosítás során nem változtatunk.

A jelen módosítás során csökken a közutak hossza, így kevesebb a közterületeken összegyűlő csapadékvíz mennyisége, melyek elvezetése, elszikkasztása már ma is megoldott. A területileg megnövekedő ipari telephely esetében a csapadékvízzel történő gazdálkodást, elbánást továbbra is telken belül kell megoldani.

Energiaellátás

A jelen módosítással érintett területek energiaellátása már ma is teljeskörűen lehetséges és megoldott. A módosítással érintett telkek közhálózati energia ellátására a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak, ellátásukat a meglévő, kiépített hálózat képes biztosítani. A módosítással érintett telkek villamos energiával történő ellátásakor lehetséges és javasolt annak megújuló energiával történő ellátása is.

Villamosenergia ellátás:

A beépített és beépítésre szánt területekre eső, jelen módosítással érintett telkeket is magába foglalóan Abda elektromos energia ellátását, a tervezett fejlesztések várható elektromos energia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt az elektromos energia ellátás rendszerében jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkek közhálózati villamosenergia ellátása a térségében biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak. A jelen módosítással érintett telkek már rendelkeznek villamosenergia hálózatra való rácsatlakozással.

Gázenergia ellátás

A beépített és beépítésre szánt területekre eső, jelen módosítással érintett telkeket is magába foglalóan Abda gázenergia ellátását, a tervezett fejlesztések várható gázenergia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt a gázvezeték hálózatban jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósultak meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett telkek vezetékes gázenergia ellátása a térségében biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak. A jelen módosítással érintett telkek már ma is rendelkeznek közművezetékes gázenergia ellátással.

Megújuló energiák

A településen ma még nem meghatározó, a megújuló energiaforrások közül a biomassa, geotermikus energia, hőszivattyú felhasználása, ugyanakkor jelentősen növekvő mértékben terjedőben van a lakótelkenkénti napenergia hasznosítás.

A településen a napelemes energia nyelés alkalmazása már ismert és már alkalmazott, illetve egyre nagyobb mennyiségben látják el az egyes épületeket, létesítményeket villamos energia nyelés érdekében napelemekkel. A jelen módosítás érintett telkek esetében is kedvező, célszerű a minél nagyobb mértékű megújuló energiával használata.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Abda beépített és beépítésre szánt területeinek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Telekom Nyrt. biztosítja. A Győr szekunder központhoz tartozó 19-es körzetszámú Győr 2. primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpont-hoz tartozó települések 96-os hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. A rendelkezésre álló, már kiépített közhálózati csatlakozásról továbbra is biztosítható az egyes igénylő helyek, így a jelen módosítással érintett telkek ellátása.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Mint bárhol-máshol, Abda településen is a távközlési ellátottságot növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. A község egész beépített és beépítésre szánt területe teljes lefedettséggel rendelkezik. Az előzetes vizsgálatok szerint a módosítással érintett területeken a vezetékek nélküli hírközlési szolgáltatók megfelelő lefedettséggel biztosítanak vételi lehetőséget. Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezését, antenna telepítését a jelen módosítással érintett területeken a

vezeték nélküli szolgáltatók nem terveznek, ezeken a területeken ilyenek számára helyet nem biztosítottunk.

Kommunális hulladék

Abda településen a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállása a településeken megoldott. A jelen módosítással érintett területen a kommunális hulladék gyűjtése, elszállítása már megoldott, a keletkező kommunális hulladék összegyűjtésére a meglévő úthálózat továbbra is alkalmas, a fogadó oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

A kommunális hulladék gyűjtését és elszállítását a Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (Székhely: 9024 Győr, Orgona u. 10.) végzi. A társaság a hulladékgazdálkodás közszolgáltatás körébe tartozó teljes körű szolgáltatásokat nyújt az önkormányzatnak, intézményeknek és gazdasági szervezeteknek.

A településen a kommunális hulladék szállítása a megszokott rend szerint. A hulladékgazdálkodási szervezettel történt megállapodás a hulladékkezelés hosszabb távú rendezettségét biztosítja.

A jelen módosítás tárgyát képező területeken újabb épület elhelyezés nem történik, a meglévő ingatlanokon képződő kommunális hulladék gyűjtése, elszállítása már megoldott és ezen a jelen módosítás okán nem szükséges változtatni.

3. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1 A TERVEZÉS SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület az alábbi telkeket érinti:

A 0208/21, 0208/26, 0215/6, 0215/11, 0215/12, 941, 959, 0215/8, 015/9, 0215/10, 0214/25 hrsz-ú telkek, a 0214/24 hrsz-ú telek egy része, a 0214/47, 971, 950, 0214/5 hrsz-ú telkek, a 0214/24 hrsz-ú telek egy része, a 0215/8 és a 0215/12 hrsz-ú telkekből leszabályozott keskeny telekrész.

A módosítás alá vont terület ~16075 Ha nagyságú terület.



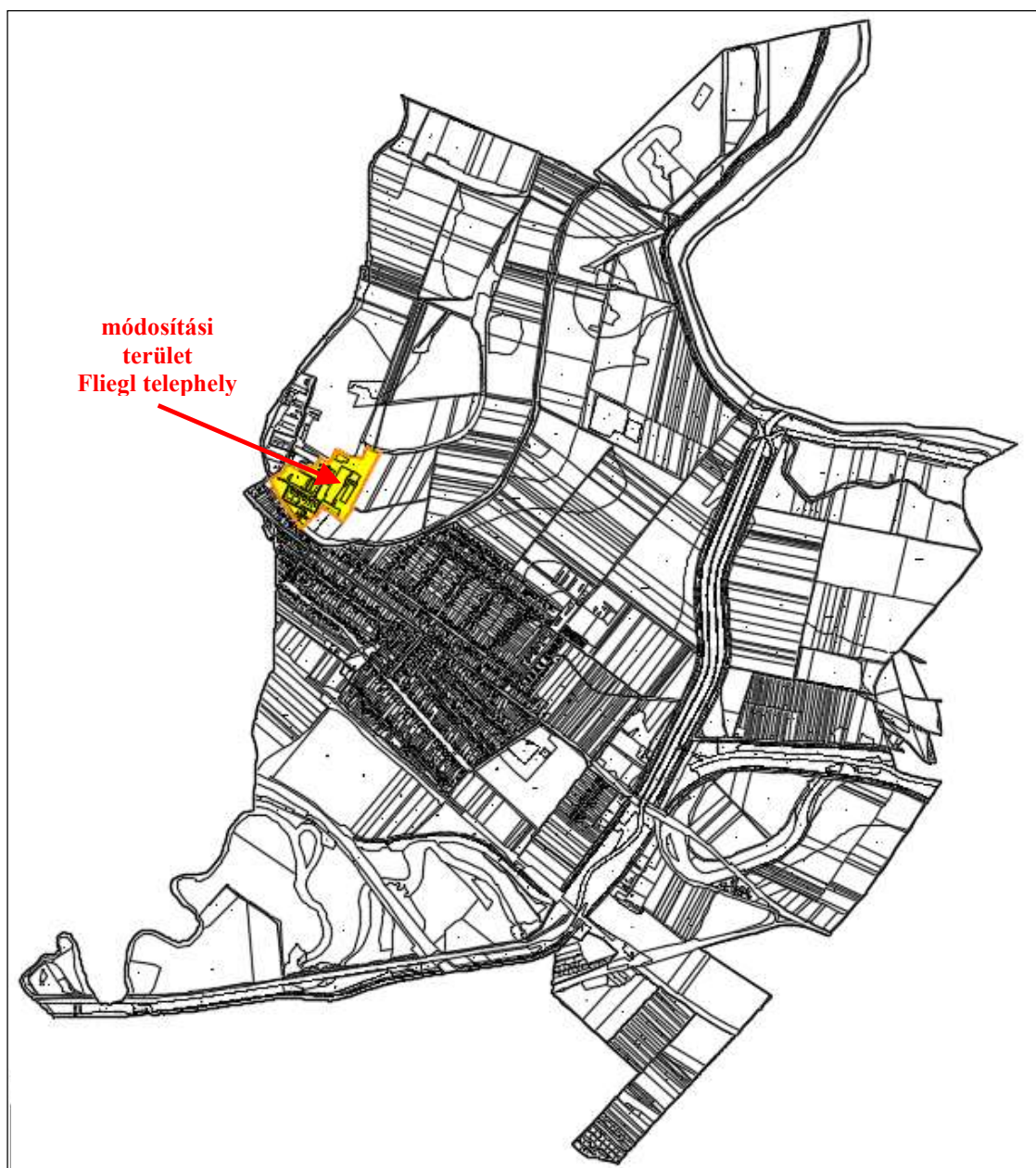
A módosítási terület – Fliegl telephely

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

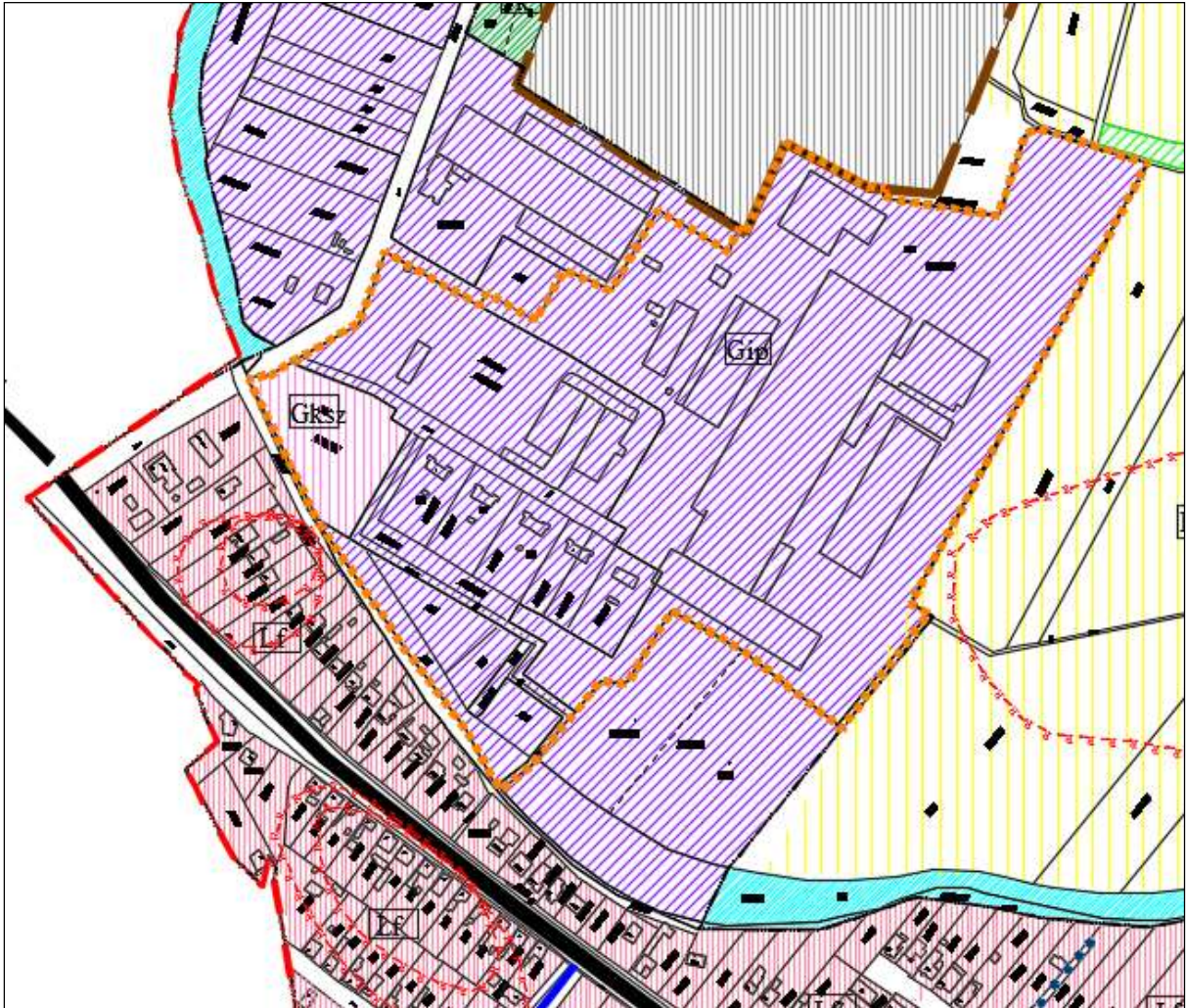
Abda község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása a Fliegl telephelyére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1. A 0215/2 hrsz-ú közút területének csökkentése. A 0215/2 hrsz-ú út művelési ágú terület a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint közút övezetébe sorolt. A módosítás során a közút övezetébe sorolt telek területét csökkentjük a 0215/10 hrsz-ú telek közterülettel határos telekhatárának feléig.
 2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátemelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján.
 3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása.
 4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970,971,972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel
 5. Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett
-



Abda hatályos településszerkezeti terve szerint a terület gazdasági – ipari területbe sorolt.

A módosítás során a szerkezeti terv nem változik, a módosítási terület területfelhasználása nem módosul.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A 0215/2 hrsz-ú út érintett szakaszának közterületi kiszabályozása törlésre kerül, annak közterületi szerepe megszűnik. A gazdasági – egyéb ipari övezet határa a közterületi kiszabályozás megszűnésének mértékével kitolódik, annak övezethatára módosul, ennek megfelelően az érintett módosított övezethatár mentén az övezet építési hely határa is módosításra kerül, az övezet határától 5 méterre kerül rögzítésre.

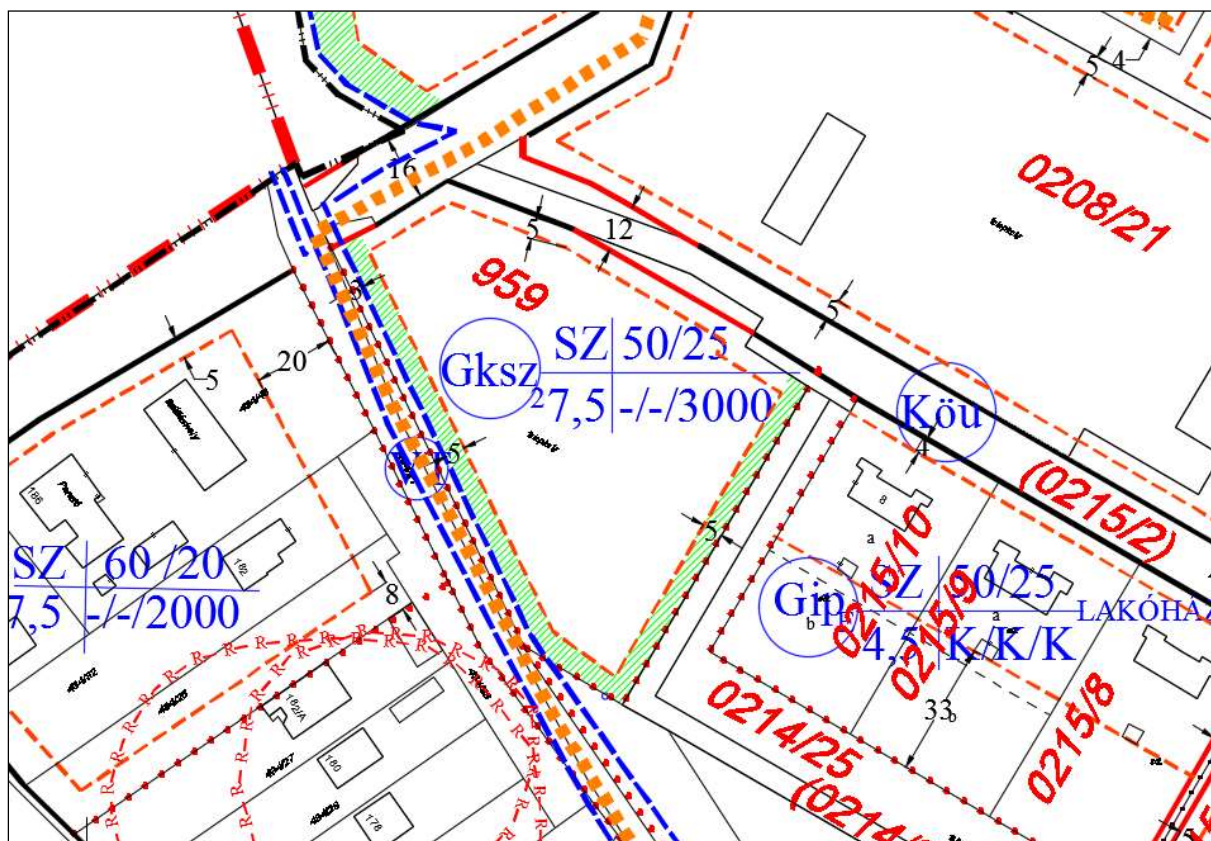


Kivágat a szabályozási tervjavaslatból



Ortofoto (Forrás: Google Earth Pro)

2. A 959 hrsz-ú telken elhelyezkedő szennyvízátelő területének közterületbe történő szabályozása geodéziai felmérés alapján:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A módosítás során a meglévő szennyvízátelő területe a 959 hrsz-ú gazdasági telephely területéből kiszabályozásra kerül, az Ipari út területéhez kerül hozzacsatolásra, közterületbe kerül szabályozásra. A 959 hrsz-ú telek területe ezzel minimálisan csökkentésre kerül. A szennyvízátelő miatt kiszabályozandó terület ~85 m².

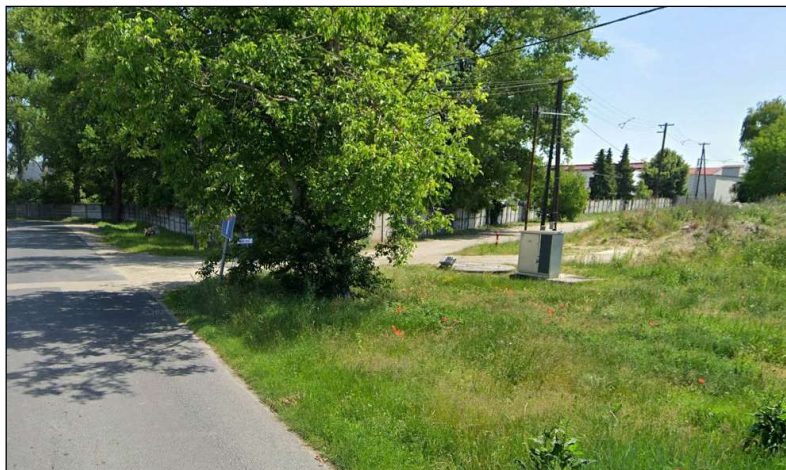
Az övezet határának módosításával, a közterületi kiszabályozással az övezetben jelölt építési hely határa is korrigálandó a szabályozási vonal által meghatározott új telekhatároknak megfelelően. Az építési hely határa, igazodva az eddigi szabályozáshoz 5m-rel kerül rögzítésre a telkhatártól.



Ortofotó a 959 hrsz-ú telekről és a szennyvízátemelőről (Forrás: E-közmű)



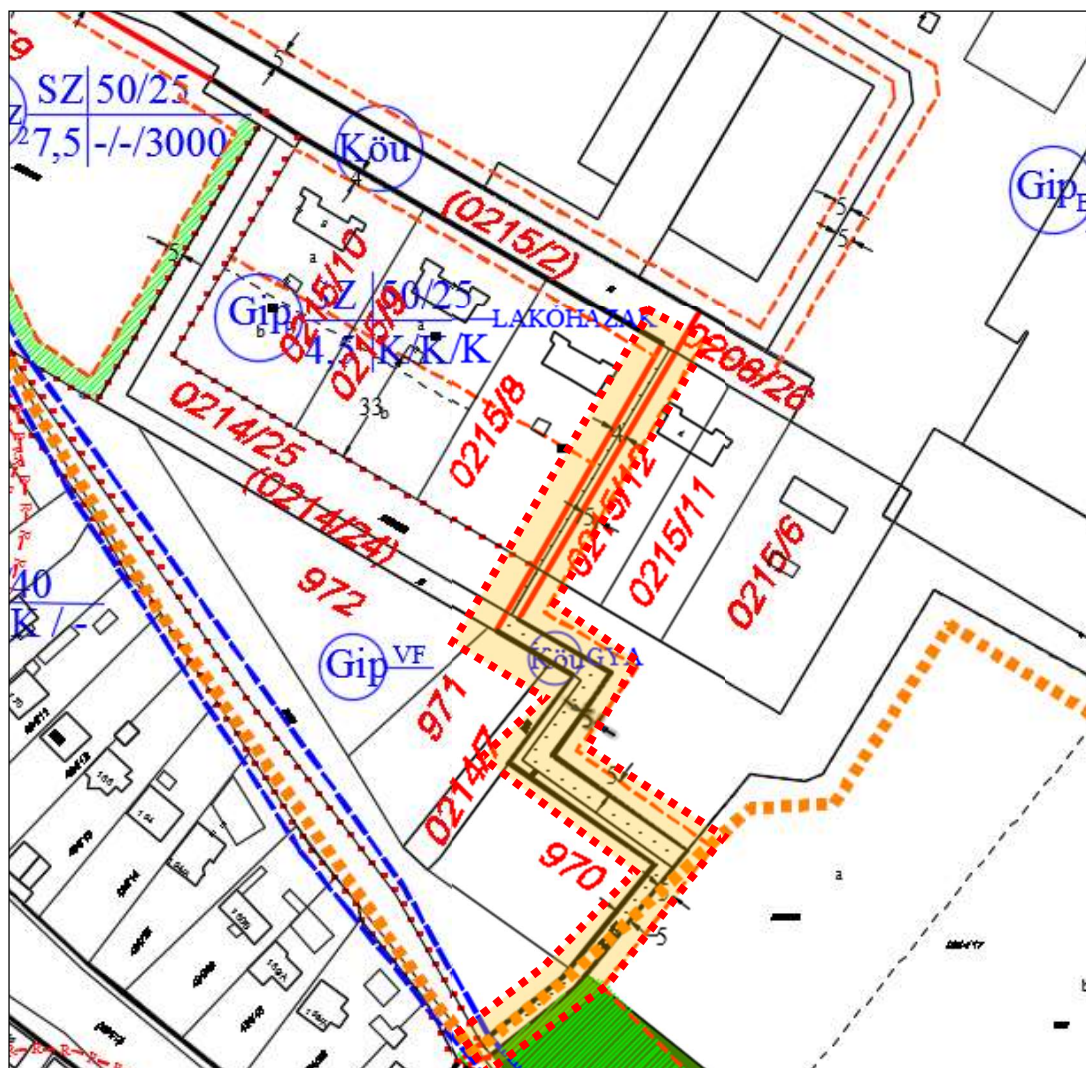
A szennyvízátemelő elhelyezkedése (Forrás: Google Earth Pro)



Szennyvízátemelő az Ipari út és a Pillinger utca találkozásánál

Kivágat a szabályozási tervjavaslatból II.

3. A hatályos szabályozási terven szereplő gyalogút törlése, a gyalogút területének ipari gazdasági területbe sorolása:

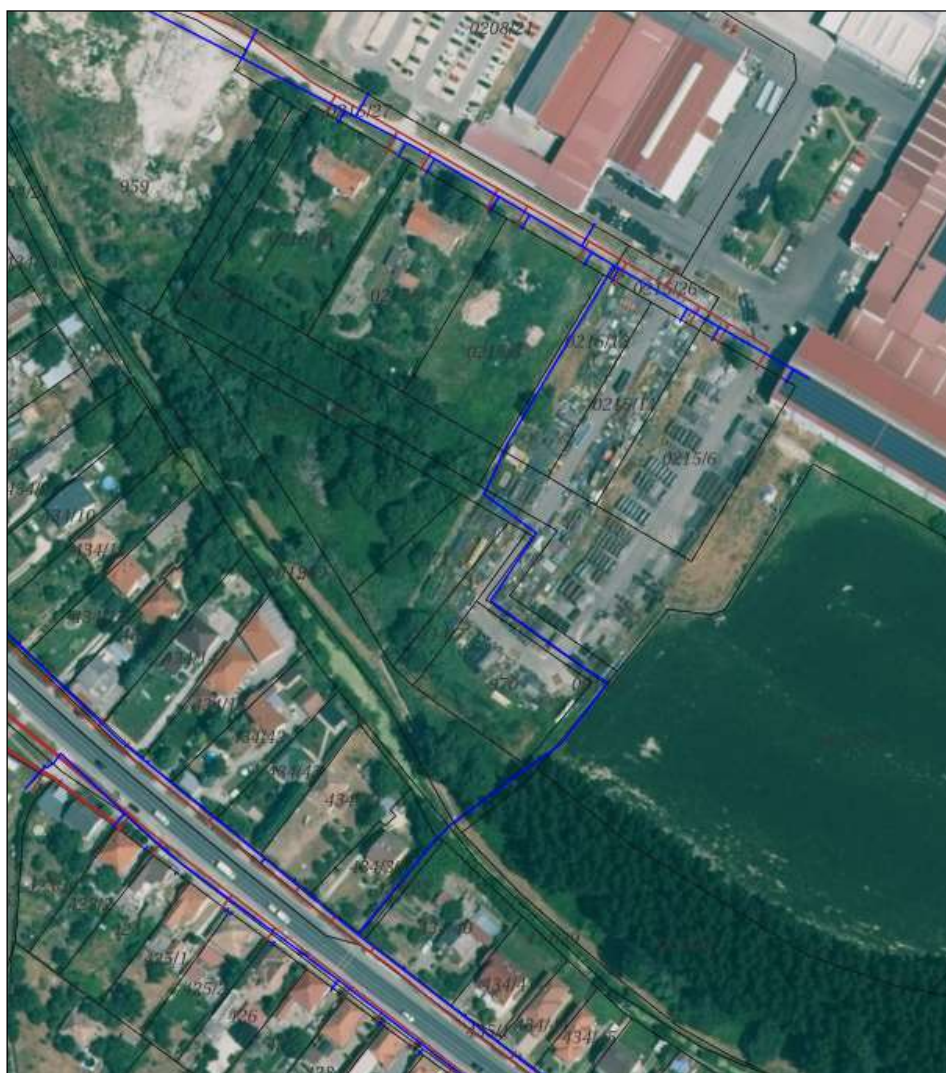


Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A 0215/8 és a 0215/12 hrsz-ú telkek között jelölt gyalogút szerepe is megszűnik, annak további kiszabályozása nem indokolt, az alatta vezetett ivóvíz vezeték kiváltásra kerül, a Gipe LAKÓHÁZAK övezetének ivóvízellátására már nincs szükség. A megmaradó egy lakórendeltetésű ház ellátása továbbra is biztosított lesz a Bécsi utca felől kerül kiépítésre, mind a Fliegl telephelye, mind a 0215/10 hrsz-ú telken megmaradó egy lakóház innen kerül kiszolgálásra a későbbiekben. A törlendő gyalogút alatti vízvezeték megszüntetése csak a Bécsi utca felőli kiváltás kiépítése után lehetséges.



Kiváгат a szabályozási tervjavaslatból



Ortofotó a gyalogút (Forrás: E-közmű)

4. 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970, 971, 972, hrsz-ú telkek ipari gazdasági terület védőfásítás övezetéből, ipari gazdasági területbe sorolása a telephely más gazdasági területeinek telekalakítási, beépítési paramétereinek megegyező paraméterekkel

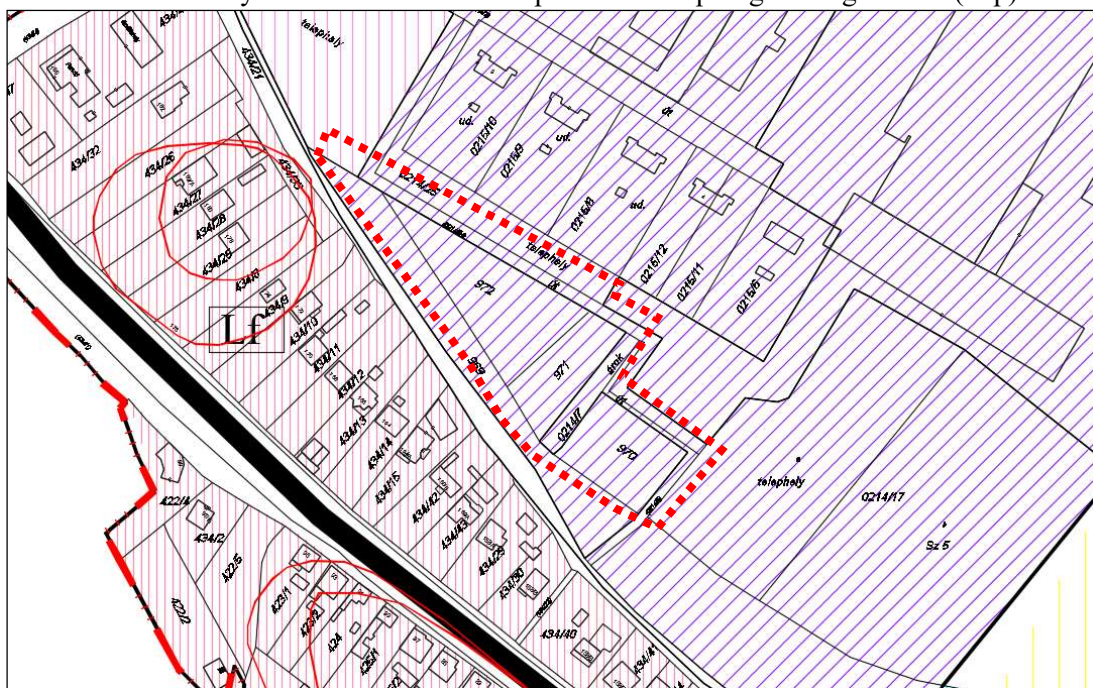


Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A módosítás során a 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970, 971, 972, hrsz-ú telkek Gip VF övezetből a GipE2 övezetbe kerül hozzácsatolásra.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az érintett terület a hatályos szerkezeti terven beépítésre szánt ipari gazdasági terület (Gip)



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból

A GipVf övezetbe kijelölt terület egy része jelenlegi használatban a telephely külső raktározási területeként funkcionál, annak belső közlekedési nyomvonala burkolt. A védőfásítás övezetének nagy részén jelenleg fásítás, növénytelepítés nincs.

A későbbiekben a Fliegl Abda Kft. bővíteni szeretne, új csarnok létesítését tervezik. A jelenlegi telephelyen már máshol ezt nem tudják megtenni, szükséges a cég tulajdonában lévő területek bevonása, felhasználása a jövőbeli fejlesztések megvalósítása érdekében. A telephely fejlesztése helyhez között a fejlesztésnek más **alternatívája nincs.**

Az Öttevényi-csatorna mentén végig húzódó 969 hrsz-ú telek Gip Vf besorolása nem változik, az megmarad a csatorna és a lakótelkek gazdasági területtől való elválasztása érdekében, annak területén többszintes ültetési kötelezettség kerül rögzítésre.

A 969 hrsz-ú telken a telephelyrendezés kapcsán a partisáv mértékének megtartásával, azzal párhuzamosan 4 m magas és 15 m széles zajvédő földsánc kerül kialakításra, melyen akácfa csemeték is telepítésre kerültek.

A 30 méteres védőzóna kijelölésével a szomszédos lakóterületek és a gazdasági terület zaj és látványvédelmileg is elválasztásra kerül. A lakóterületek nyugalma, intimitása biztosított lesz.

A módosítás során a GipVF övezetből kivonandó telkek területe ~3640 m². A területtel a Gip E2 övezete növekedni fog, a telephely beépíthetősége ezzel együtt szintén növekszik. Az új, módosított szabályozás szerinti védőfásítás területe lecsökken. A Gip E2 övezet kötelező zöldfelületi paramétere nem változik a módosítás során, azt a telephelyen továbbra is biztosítani szükséges.



Ortofotó (Forrás: Google Earth Pro)

5. Gip E építési övezetben a telekalakítási paraméterek megadása a hatályos terven szereplő „K” kialakult paraméterek helyett:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A módosítás során a tulajdoni viszonyoknak megfelelően a 0215/8, 0215/9 és a 0215/10 hrsz-ú telek fele a telephelyhez a Gip E 2 övezethez kerül hozzácsatolásra.

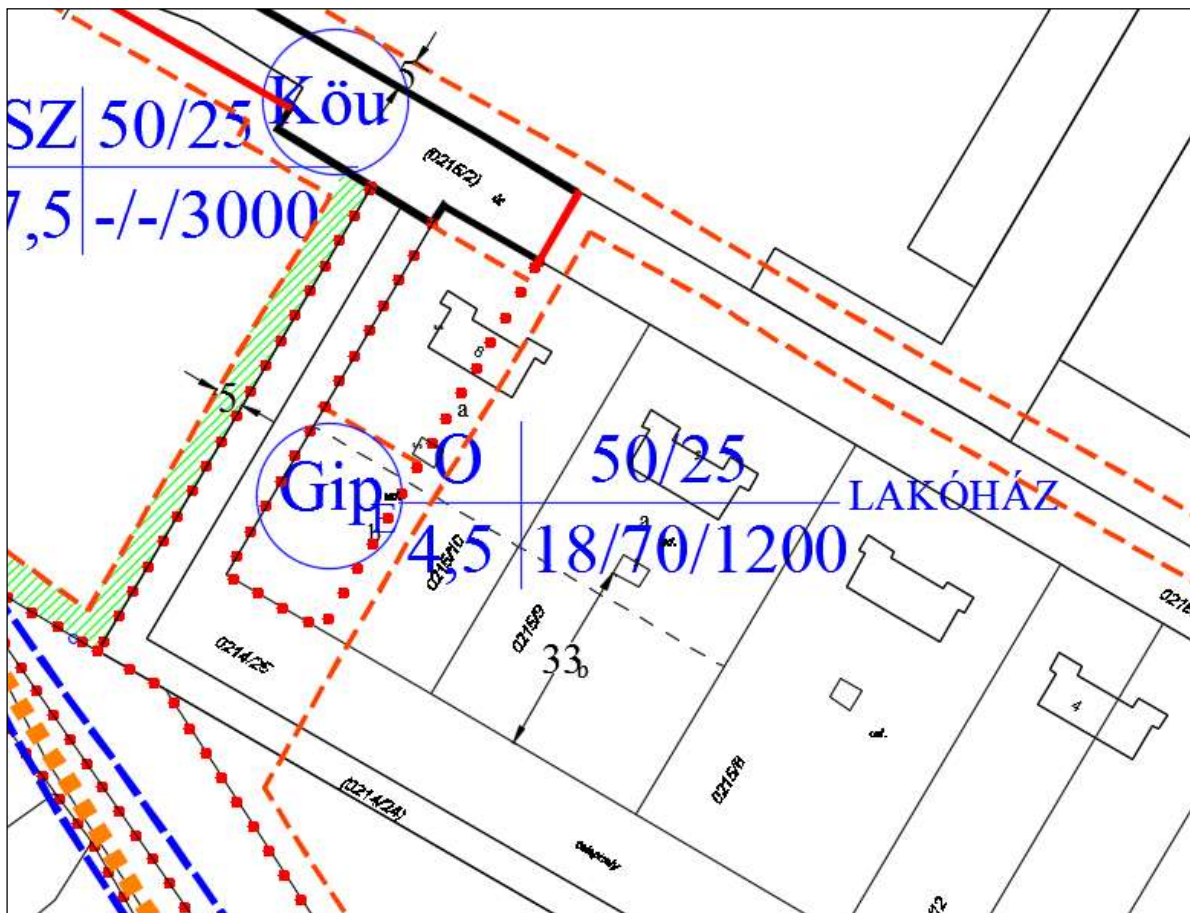
A 0215/10 hrsz-ú telekből visszamaradó kialakítandó új telek nem túl szerencsésen, de szigetszerűen beszorul a telephely területébe. A telek ezen részét nem sikerült tulajdonjogilag rendezni, a megmaradó lakófunkciót, és a telek közlekedési kapcsolatát, illetve közművesítését továbbra is biztosítani szükséges.

A módosítás során a 0215/10 hrsz-ú telek fele az övezeti határ módosításával leszabályozandó, a telekalakítás végrehajthatósága érdekében a Gip E LAKÓHAZAK övezetben a „K”paraméterek törlendők, a konkrét telekalakítási paraméterek rögzítendők az övezeti jelben.

Az új övezeti paramétersor:

Gip	O	50/25	LAKÓHÁZ
	4,5	18/70/1200	

Az új egy telkes övezet telekalakítási paraméterei úgy kerültek meghatározásra, hogy a az új övezeti határoknak megfelelően kialakításra kerülhessen a megmaradó egy telek a Gip LAKÓHÁZ övezetébe. A módosítás során az övezetben a beépítési mód szabadonállóról oldalhatáros beépítésre módosul. A telekalakításkor a meglévő épület lakóházként megmaradó részének önálló épületként való funkcionálását, statikailag is elválasztott önálló épületszerkezetét igazolni szükséges. Az övezeti kialakítás és a telekalakítás az övezetekben, és a telkeken önálló, szerkezetileg elválasztott épületek elhelyezése, megléte esetén lehetséges.



Kivágot a szabályozási tervjavaslatból

,Az átcsatolással 0215/8, 0215/9 és a 0215/10 hrsz-ú telek felén a beépítési százalék és a zöldfelületi arány nem változik a hatályos szabályozáshoz képest. A beépíthetőség 50%, a kötelező zöldfelületi arány 20%. A Gip E2 övezetben az épületmagasság jelentősebb a hatályos szabályozás szerinti 4,5 m helyett 15m.

4.2 A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület /Forrás: e-közmű/

Az érintett terület Abda nyugati településhatára mentén, Öttevény település mellett helyezkedik el Pillingér-pusztai településrészben. A terület ma is beépítésre szánt területbe sorolt, kivett terület. A településszerkezeti terven ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt, kialakult közlekedési kapcsolattal rendelkezik.

TERVIRATOK

Lakossági észrevétel:

Réger Dániel
Abda
Bécsi utca 170.
9151

ABDA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett: 2026 FEBR 23	Melléklet:
A/41-10/2026	Előadó: dr. Dudkó E.

Abda Község Önkormányzata részére

Abda
Szent István utca 3.
9151

Tárgy: Lakossági fórum észrevételek

Tisztelt Polgármester úr!

Az Abda Község helyi építési szabályzatáról szóló rendelete, valamint szabályozási terve módosítása (MSZ: Rp.I.133-41) tárgyában 2026. február 16-án tartott lakossági fórumot követően a módosítási tervezethez **az alábbi észrevételeket teszem:**

1. A megküldött tervdokumentáció alapján a rendelet a 0214/7, 0214/24, 0214/25, 970, 971 és 972 hrsz. telkeket ipari gazdasági terület védőfásítás övezetből ipari gazdasági területbe sorolná oly módon, hogy a beépítési magasság legnagyobb mértéke 15 m-re változna. Ez azt eredményezné, hogy egy hozzávetőleg 15–20 m széles sáv¹, a 969. hrsz. telek választaná el a falusias lakóterülettől, ahol a beépítési magasság legnagyobb mértéke 4,5 méterben van meghatározva. Az érintett területek domborzati adottságait is figyelembe véve meglátásom szerint egy 15 méter magasságú épület elhelyezése ezen a területen ellentétes volna a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 71. § (1) b) pontjával, mely kimondja, hogy „Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az méreteivel, elhelyezéssel, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező meglévő, vagy átalakuló területen a tervezett beépítés adottságaihoz”. A dokumentáció nem tartalmaz olyan vizsgálatot, mely igazolná az illeszkedési követelmény teljesülését. Ezek alapján úgy vélem, hogy az épületek magassága közötti elméleti különbség a falusias lakókörnyezetben élők számára zavaró lehet; a 15 méteres beépítési magasság meghatározásával a tervezet nem veszi figyelembe a településképp meglévő adottságait.
2. A lakossági fórumon elhangzott, hogy a jelenleg védőfásításként kijelölt 970. 971, 972 és 0214/7. hrsz. telkeken a terület tulajdonosa – a jelenlegi rendeletmódosításban érdekelt beruházó – nem létesített tényleges védelmi infrastruktúrát; a tervező elmondása szerint a terület természetes módon „befásult”, mely azonban nem minősül védőfásításnak. Tekintetbe véve azt, hogy a telkek tulajdonosa **jelenleg is védőfásítási övezetként**

¹ A 969. hrsz. telek méretét az E-Közmű térképe alapján állapítottam meg.

megjelölt 970, 971 és 0214/7 hrsz. telken a korábban meglévő **jelentős és kiterjedt** természetes növényzetet a közelmúltban felszámolta, és azon burkolattal fedett parkolót helyezett el – annak ellenére, hogy a területen a HÉSZ 22.§ (5) szerint **jelenleg is védőfásítás-kialakítási kötelezettség terhelné** – érdemesnek tartom megvizsgálni, hogy ezzel a tevékenységével jelenleg jogkövető magatartást tanúsít-e; a rendelet megalkotásánál pedig célszerűnek tartom ezen vizsgálat eredményének mérlegelését is.²

3. A fenti szempontot a dokumentációban közölt környezeti értékelés egyes pontjainak vizsgálatakor is érdemesnek tartom figyelembe venni: a környezeti értékelés az 50. oldalon kijelenti, hogy „*A módosítás során a szabályozási terven az iparterületi védőfásítás övezetének területe ugyan csökkentésre kerül, de tényleges zöldfelületi csökkenéssel nem jár, a területen növény borítás nem szűnik meg, ma sem növényzettel fedett*”. Az azonban a környezeti értékelésben közölt ortofotókon is látszik (pl. 39. oldal), hogy a növényzet hiánya nem természetes adottság, az csak a közelmúltban lett felszámolva. Még látványosabb a különbség az E-Közmű térképének további ortofotóival összehasonlítva, melyeken kiterjedt fás és cserjés növényzet figyelhető meg a jelenlegi átsorolásban érintett 0214/25, 971, 970 és 0214/7 hrsz. telkeken.

Ez a megfigyelés további ellentmondást is felfed a környezeti értékelésen belül, mely kimondja, hogy a módosítás alá vont területen „*természetes élővilág, növénytakarítás nincs*” (50. o.). Ennek szintén a fent bemutatott folyamat az oka; az ortofotókból is látszik, hogy a telkeken **volt** természetes élővilág mindaddig, amíg a közelmúltban a telektulajdonos nem kezdte el a területet beépíteni.

4. A megküldött dokumentáció alapján a módosítás következtében a védőfásítás területe 10 590 m²-rel csökken. Az a lakossági fórum után sem világos, hogy a megnövekedett beépítési intenzitás mellett mi indokolja a védelmi infrastruktúra jelentős visszafejlesztését.

A fórumon erre a kérdésre a tervező úgy válaszolt, hogy a tervezetben szereplő fásítás mértéke elégséges, mert a lakosság és a beruházó között a területhasználatból eredő konfliktust *enyhíti*.

Ezzel azonban a tervezet figyelmen kívül hagyja azt, az észrevételeim 1. pontjában tett megállapítást, mely szerint a két szomszédos övezet (Lf és Gip E2) között jelentősen eltérne a beépítési magasság legnagyobb mértéke. Ebből kifolyólag a védősáv mérete ugyan megfelelne a HÉSZ előírásainak, azonban kérdéses, hogy tényleges védőfunkciót képes lenne-e ellátni.

² E dokumentumban megfogalmazott észrevételeimmel és javaslatiammal **nem célok** azt állítani vagy sugallni, hogy a beruházó jelenleg jogsértő magatartást tanúsít, vagy a múltban jogsértő magatartást tanúsított volna. Ám, mivel a lakossági fórumon az Önkormányzat tisztviselői nem tudtak választ adni arra, hogy az érintett telkek tulajdonosa miért nem alakított ki védőfásítást annak ellenére sem, hogy a HÉSZ erre kötelezte volna, célszerűnek tartom ennek jogszerűségét megvizsgálni, és a döntéshozatal során figyelembe venni.

Fenti észrevételeim alapján az alábbi javaslatokat teszem:

1. A tervezés során mérlegeljék annak lehetőségét, hogy a Bécsi utca telkei mögött a jelenleg tervezettnél szélesebb, jelentősebb méretű védőfásítást alakítanak ki, megóvva ezzel a falusias településképet. Ennek során vegyék figyelembe azt is, hogy a Fertő-Hanság Nemzeti Park állásfoglalása (Környezeti értékelés, 69. o.) is alátámasztja, hogy a rendeletmódosításban érintett területek Gip E2 övezetbe sorolása **környezetvédelmi szempontból nem előnyös**.
2. Az Önkormányzat vizsgálja meg, hogy az elmúlt években a 0214/7, 0214/24, 0214/25, 969, 970, 971 és 972 hrsz. Gip VF besorolású telkeken a telektulajdonos – a jelenlegi rendeletmódosításban érdekelt beruházó – miért nem alakított ki védőfásítást annak ellenére, hogy ez a HÉSZ 22.§ (5) alapján jogszabályi kötelessége lett volna, és miért kezdett építési munkába azelőtt, hogy a területet Gip E2 övezetbe sorolták volna. A mögöttes okok feltárásával biztosítható lenne, hogy a terület tulajdonosa jogkövető magatartást tanúsított, és a jelenlegi rendeletmódosítás nem egy tartósan fennálló jogsértő helyzetet legitimál.
3. Amennyiben bizonyítást nyerne, hogy a 0214/7, 0214/24, 0214/25, 969, 970, 971 és 972 hrsz. telkek tulajdonosa jogszabályi kötelezettsége ellenére nem alakított ki védőfásítást, úgy vizsgálják meg azt is, hogy
 - a. az Önkormányzat miért nem tett lépéseket annak érdekében, hogy a HÉSZ 22.§ (5) szerinti védőfásítás-létesítési kötelezettségnek a terület tulajdonosával szemben érvényt szerezzen, illetve
 - b. milyen módszerekkel garantálható, hogy a terület tulajdonosa a jövőben eleget tesz a védőfásítás kialakítása iránti kötelezettségének.
4. Az Önkormányzat vizsgálja meg, hogy a 0214/7, 0214/24, 0214/25, 969, 970, 971 és 972 Gip E2 övezetbe való átsorolása – különösen az övezetben engedélyezett 15 m-es legnagyobb beépítési magasság által – nem jelentene-e jelentős eltérést a szomszédos falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m magas épületeihez képest.
Javaslom továbbá, hogy ennek tekintetében fontolja meg alacsonyabb beépítési magasság meghatározását, vagy a Gip E2 övezet határának a falusias lakóterülettől távolabb eső kijelölését.

Fenti észrevételeimet és javaslataimat Abda Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (VI. 29.) rendelete 1.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti, a településen bejelentett lakóhellyel rendelkező természetes személyként tettem.

Abda, 2026. február 19.


Réger Dániel