



## FERTŐRÁKOS KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

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

### TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ,

A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ



Munkaszám: Rp.I.259-6

## FERTŐRÁKOS KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

#### TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ

##### **Kalmár Ágnes**

településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

##### **Szeredi Gábor**

településmérnök  
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

##### **Pekkerné Szabó Piroska**

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

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

##### **Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

##### **Réder Tibor**

okl. közlekedéscépzőmérnök  
okl. forgalomtechnikai  
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

##### **Ügyvezető igazgató:**

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Győr, 2025. december hó

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



## FERTŐRÁKOS KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

### TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

**A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ,**

**A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ**

---

## TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

### A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK EGYEZTETÉSÉHEZ,

### A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSÉHEZ

#### Megbízási előzmények

Fertőrákos Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. évben, 100/2025. (XI.27.) KT határozatában úgy döntött, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendeletben foglaltak alapján, a Fertőrákos község **új településtervének elkészítése, valamint a településképi arculati kézikönyvnek az új településtervvvel való összhangjának a megteremtése** tárgyú tervezési munkát az önkormányzati és változtatási igényeknek, valamint az elfogadott lakossági kérelmekben foglaltaknak megfelelően megindítja Rp.I.259-6 munkaszámmal.

Az önkormányzat meghatározta azokat a tervezési feladatokat, melyek vizsgálatát elsődlegesnek tartja az új településterv készítésekor azzal, hogy amennyiben a hatályos tervek új alaptérképre szerkesztésekor további, kisebb változtatások átvezetése válna szükségessé, akkor azok tervbe illesztéséről külön döntést hoz.

**Jelen dokumentáció a környezeti értékelés elkészítésének egyeztetéséhez és a tervezési feladat ismertetéséhez mutatja be** az önkormányzat által meghatározott, kiemelt fejlesztési feladatokat. A tájékoztató célja, hogy az érintettek meg tudják adni, hogy a kötelezően elkészítendő értékelést milyen tartalommal kelljen kidolgozni, emellett – amennyiben lehetőségük van rá, mivel a jogszabály ilyen kötelezettséget nem rögzít - előzetesen nyilatkozni is tudjanak adni abban az esetben, amennyiben valamely feladattal szemben olyan észrevételük lenne, melyet a tervezés ezen szakaszában is fontosnak tartanának már közölni.

#### Tervi előzmények

Fertőrákos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatát 2015-2017-ben végezte el Rp.I.259-2 munkaszámon. Ennek keretében

- a településfejlesztési koncepciót és tervezési programot a 69/2016. (V.31.) képviselő-testületi határozattal hagyta jóvá,
- a településszerkezeti tervet a 103/2017. (VIII.29.) képviselő-testületi határozattal állapította meg,
- a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot a 13/2017. (VIII.29.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A településképi arculati kézikönyv a 116/2017. (X.31.) számú képviselő-testületi határozattal került jóváhagyásra. A településképi védelméről szóló rendeletet a 17/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelettel állapították meg.

---

2019. évben két területet érintően került sor a tervek módosítására Rp.I.259-3 munkaszámon. A településszerkezeti tervet is érintő módosítások a 103/2019. (X.2.) sz. határozattal, valamint a 11/2019. (X.2.) önkormányzati rendelettel kerültek megállapításra.

2021. évben több területet és a helyi építési szabályzatot érintően került sor a tervek módosítására Rp.I.259-4 munkaszámon. A településszerkezeti tervet is érintő módosítások a 7/2021. (II.15.) sz. határozattal, valamint az 1/2021. (II.15.) önkormányzati rendelettel kerültek megállapításra.

2024. évben az önkormányzat az országos mellékút szabályozási szélességét érintően módosította rendezési tervét (Zala Urbanistica Kft.) A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a 9/2024. (XI:28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

Fertőrákos Község Önkormányzata Képviselő testülete a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól a 9/2017. (V.16.) önkormányzati rendeletet alkotta.

### **Tervezési feladatok**

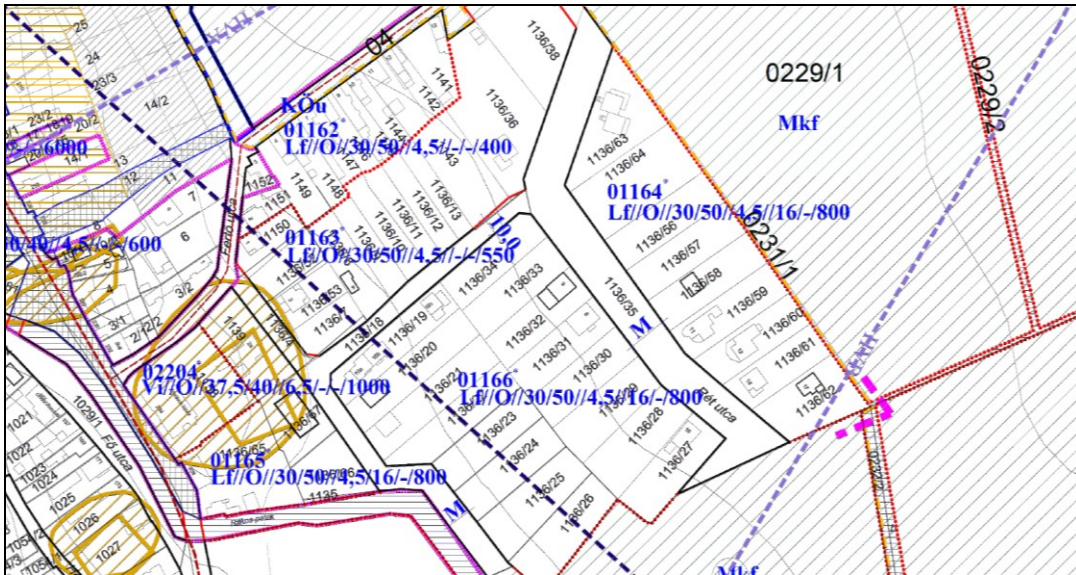
Az új településterv készítésekor vizsgálandó területek és tervezési feladatok a következők:

#### **I. Belterület:**

1. A hatályos helyi építési szabályzat által előírt 4,5 méteres párkánymagasság felülvizsgálata a domborzati viszonyokra tekintettel.

A változtatás célja, hogy a falusias lakóterületre döntően egységesen előírt párkánymagasság értéke a település domborzati viszonyainak figyelembe vételével differenciáltan kerüljön rögzítésre.

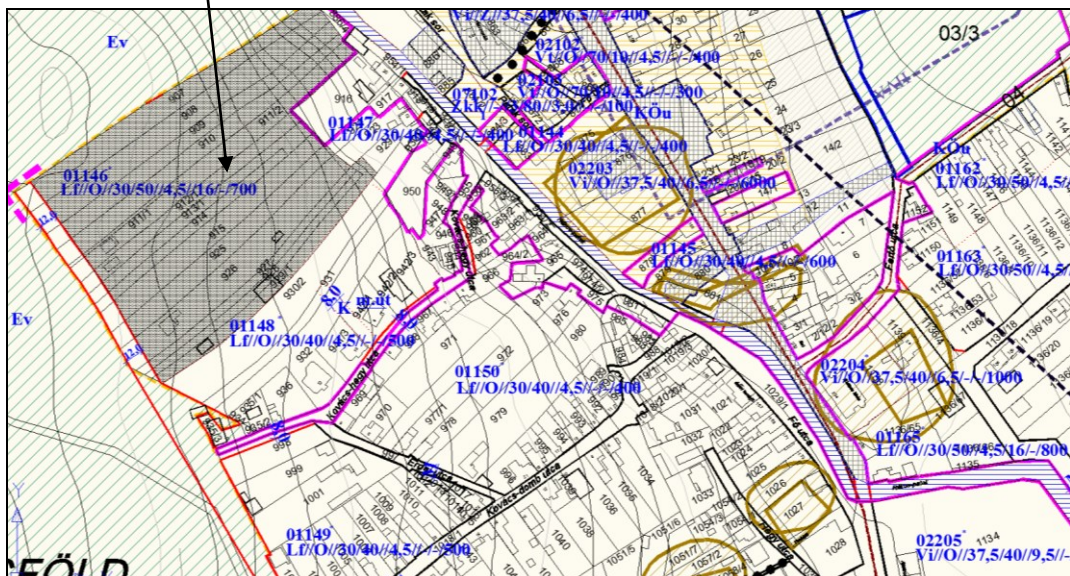
2. A Nyárfa sor (1136/18 hrsz.) menti lakóterület-fejlesztési területen a beépítési oldal és az építési hely vizsgálata a már megvalósult épületek figyelembe vételével.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A változtatás célja a beépítési oldal olyan módon történő meghatározása, mely a meglévő állapot figyelembe vétele mellett a kedvező utcakép kialakítását is lehetővé teszi.

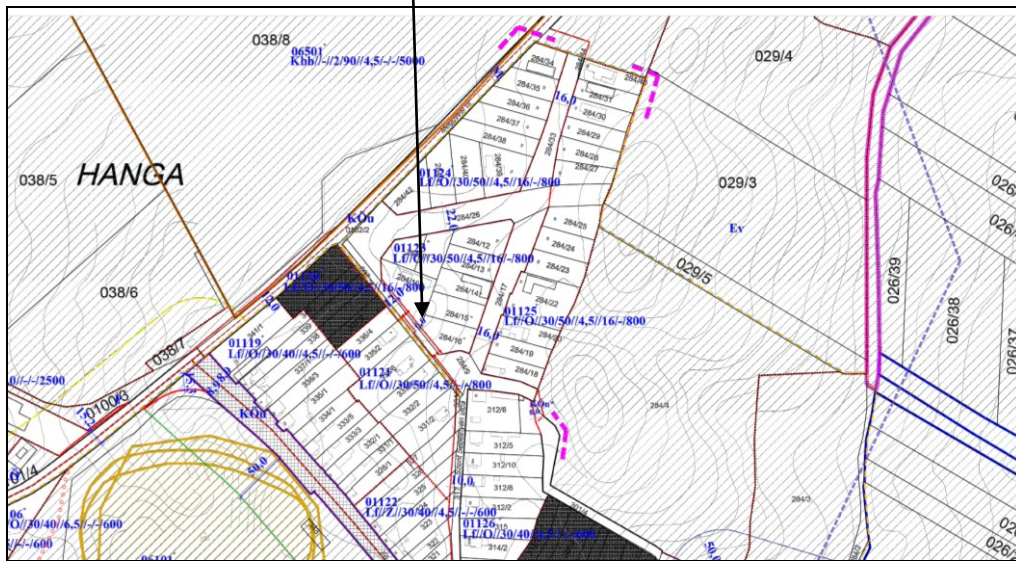
3. A Kovács-hegy utcától északra eső lakóterület-fejlesztési területen az alakítható telekszélesség 16-ról 14 méterre csökkentése, továbbá a területet feltáró utak kijelölése (a 913/1, 914 hrsz., vagy 927-928 hrsz.-ú telkek felhasználásával)



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A terület feltárása a megelőző eljárásokban már vizsgálatra került. A változtatás célja a korábbi megoldási módok aktualizálása és a legoptimálisabb változat rögzítése.

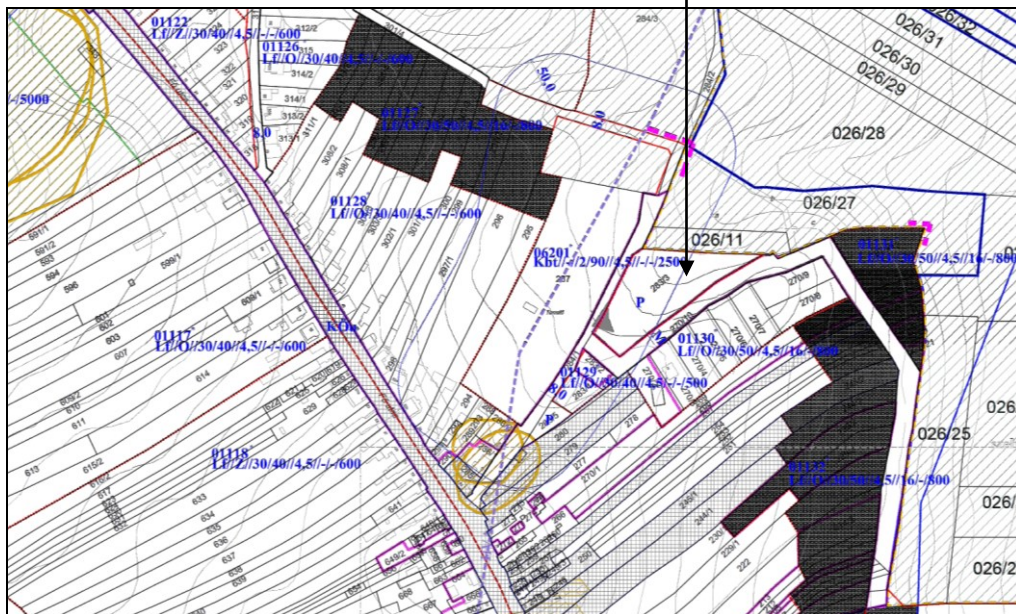
4. A Kiserdő utca (037 és 284/9 hrsz.) szabályozási szélességének korrekciója.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A megelőző eljárások már részletesen vizsgálták az utca közterületi szélességét a kialakult és rögzült beépítések figyelembe vételével. A vizsgálat célja ezen vizsgálatok aktualizálása és lehetőség szerint a szabályozási szélesség korrekciója.

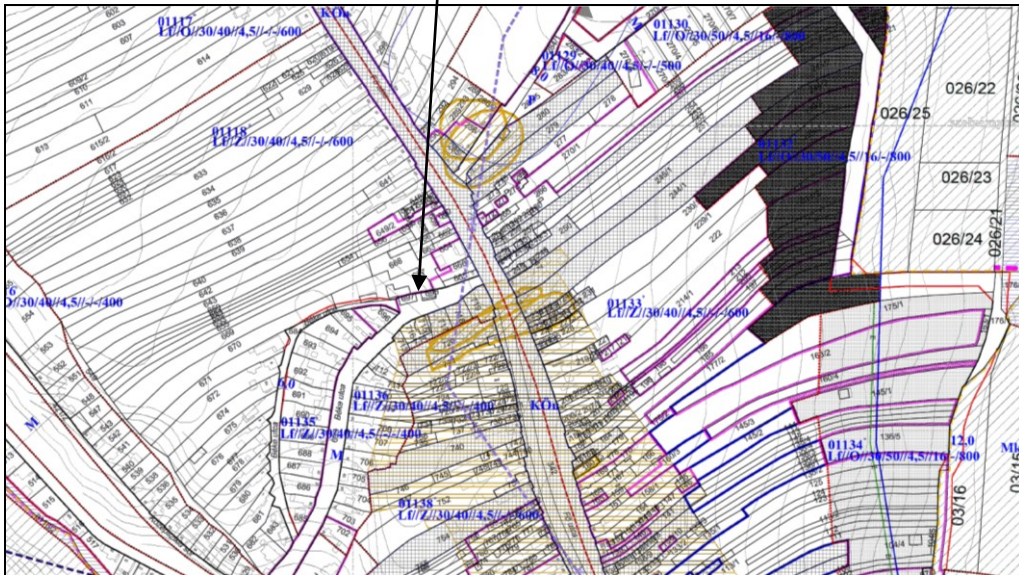
5. A temető melletti, jelenleg parkoló terület helyett intézményi terület kijelölése, továbbá a kilátásvédelem jelölés megszüntetése.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A változtatás célja, hogy egyes települési intézmények (pl. tűzoltószertár) távlati elhelyezése számára helyet biztosítson az önkormányzat ezen a belterületi, nem védett területen, azzal hogy figyelembe veszi a domborzati viszonyokat és a temető közelségét.

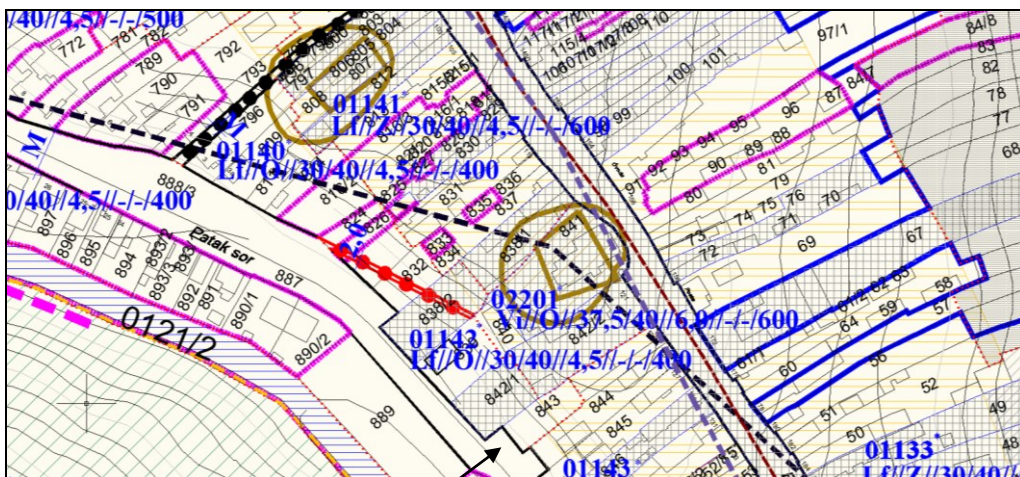
6. A Béke utcai tűzoltószertár telkét (698 hrsz.) érintő telekalakítási lehetőség megteremtésére.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A változtatás célja, hogy lehetőség legyen a közlekedési területen elhelyezkedő tűzoltószertárt érintő telekalakításra.

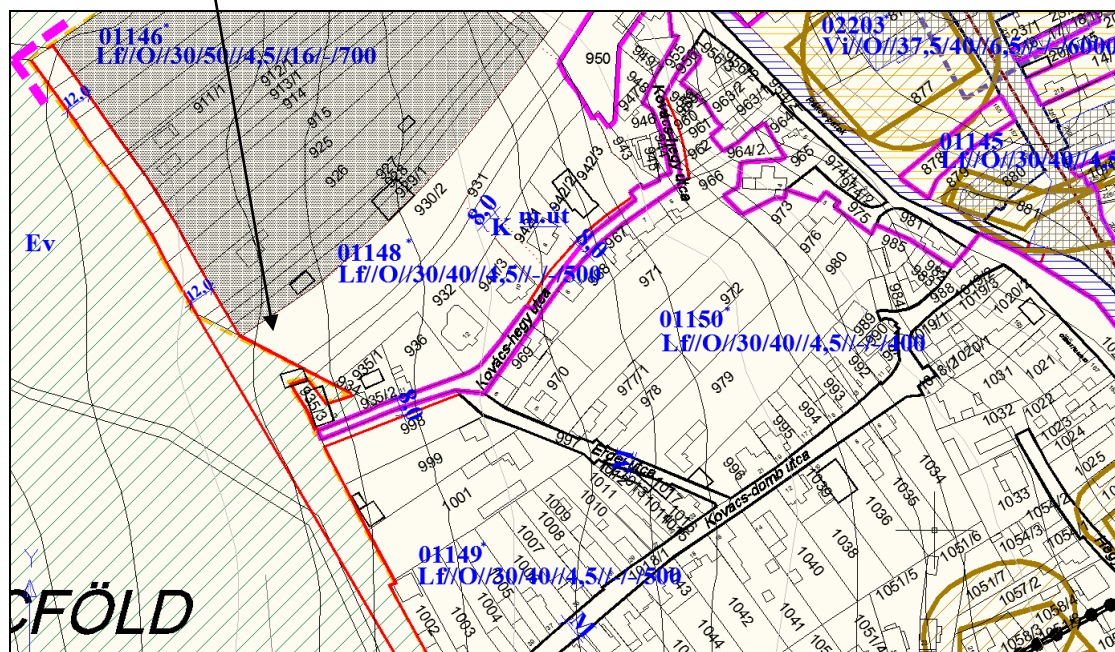
7. A Patak sor mentén elhelyezkedő 843 hrsz.-ú ingatlan (Donáció) tervezett telekalakításának lehetővé tétele a 888/3 hrsz.-ú közterület igénybevételével.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

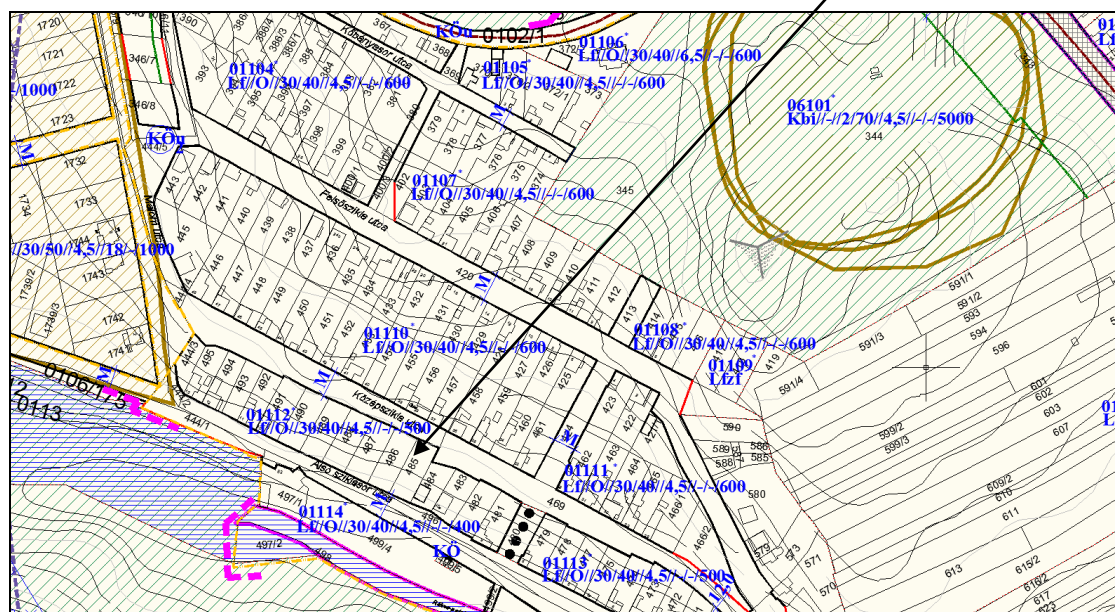
A változtatás célja, hogy beépítésre alkalmas méretű telek kialakítására legyen lehetőség a közterület egy részének igénybevételével. A telek domborzati adottságai jelenleg nem teszik lehetővé annak beépítését.

8. A Kovács-hegy utca menti 935/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő garázs egy része a Magyar Államtól átvett Fertőrákos 0123/4 hrsz.-ú úton helyezkedik el (Kovácshegy feletti út). Feladat a közterület határának felülvizsgálata a több évtizede fennálló – de a hatályos tervek készítésekor az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő - állapot figyelembe vételével.



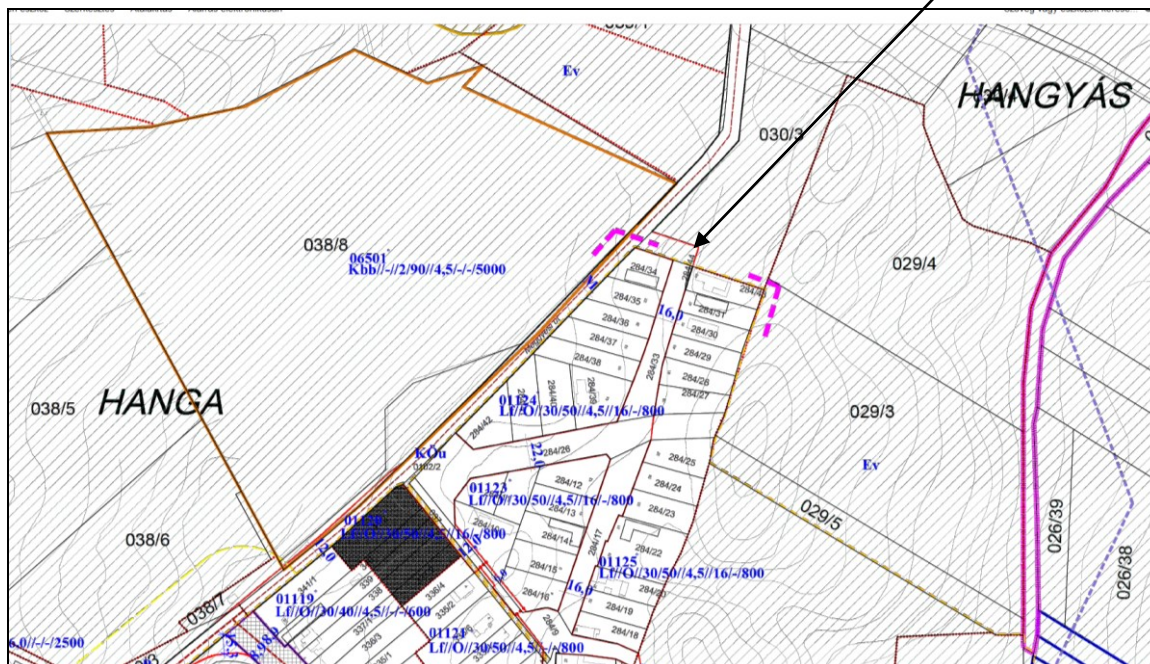
Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

9. Az Alsó sziklasor és Középszikla sor közötti telektömbben (Fertőrákos 485-490 hrsz.) az építési hely és előkerti méret tisztázása, támfalgarázs lehetőségének vizsgálata, párkánymagasság módosítása a lejtős terepviszonyokra tekintettel.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

10. A Meggyesi utca – Szent Sebestyén utca csatlakozásának felülvizsgálata akként, hogy a 030/5 hrsz.-ú telek út céljára történő igénybevétele megszűnjön.

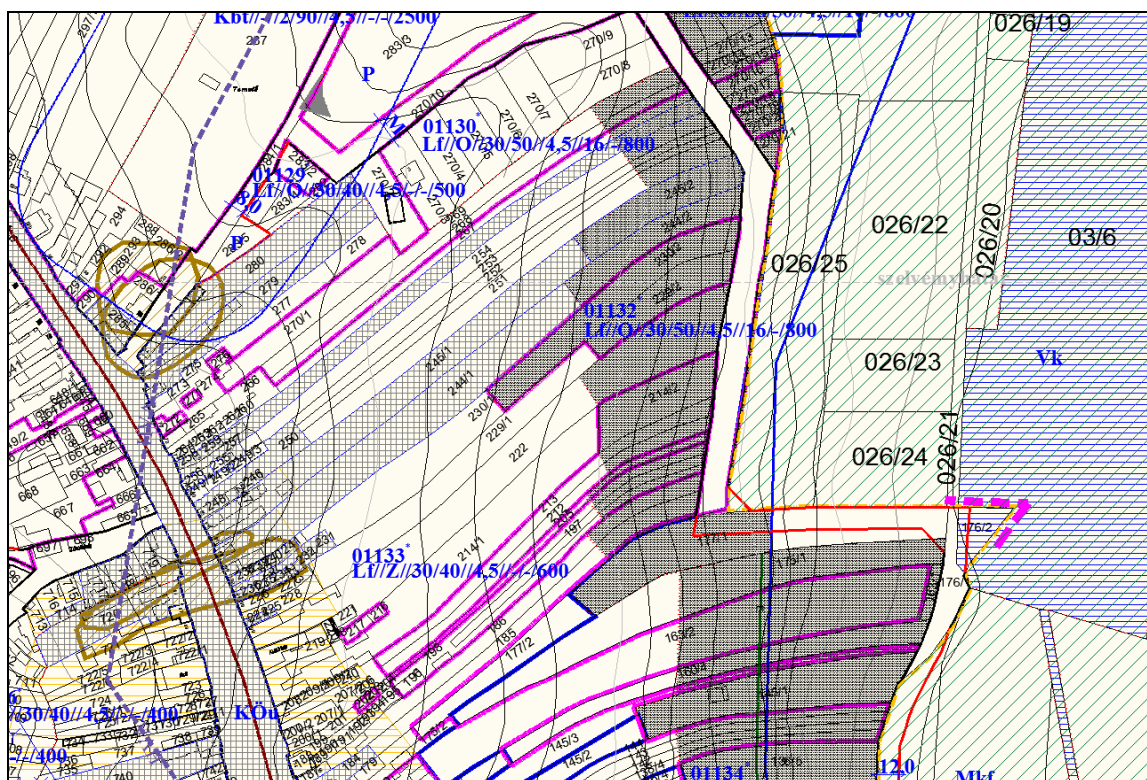


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

A hatályos terv (a tervlapon még 030/3, ma 030/5 hrsz.) jelölte a Szent Sebestyén utca északkeleti irányú kiterjesztését és az utca kikötését a Meggyesi utcára. A változtatás célja a tervezett útcsatlakozás megszüntetése.

11. A Fő utcától keletre eső, a Fertő tóra néző lakóterület-fejlesztési területre vonatkozóan a településmagtól eltérő előírások megalkotási lehetőségének vizsgálata többek között az épületformálásra, a tetőhajlásszögre, a telekszélességre vonatkozóan.

A változtatás célja, hogy a településmagtól fizikailag elkülönülő, döntően még beépítetlen lakóterület-fejlesztési területen a Fő utcai jellegzetes és védett beépítési sort alkotó épületektől eltérő formájú és méretű épületek is elhelyezésre kerülhessenek.

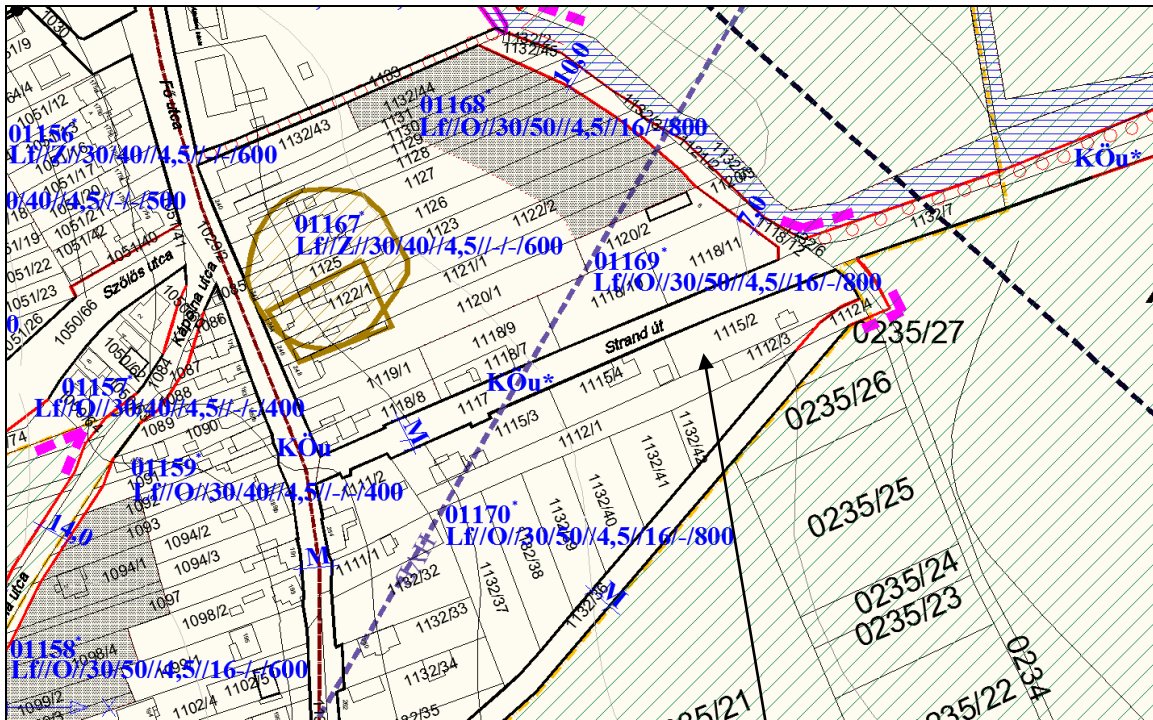


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

12. A településkép védelmi rendeletben szabályozott napelemek elhelyezésének vizsgálata (a jelenlegi utcafronttól előírt 6 méteres előírás felülvizsgálata, valamint az utcafrontra merőleges tetőgerinc esetén utcafrontra történő elhelyezés lehetőségének a vizsgálata).

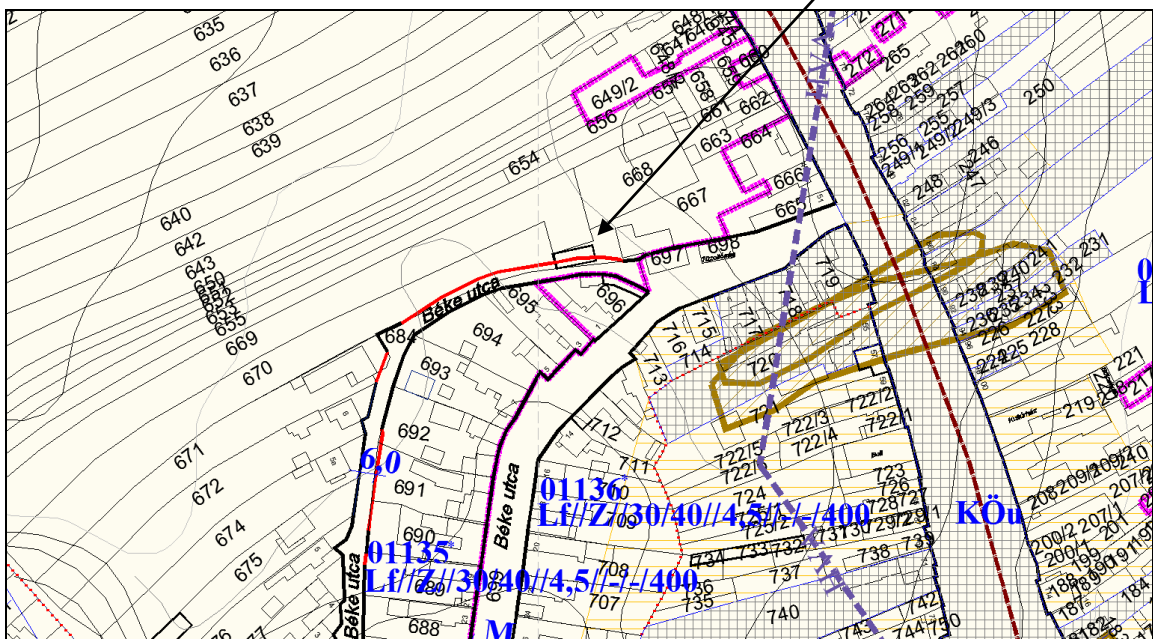
13. A Strand utca menti, 1115/2 - 1115/4 hrsz.-ú telkeket érintően az építési hely módosítása a hátsókert méretének csökkentésével.

A változtatás célja a kialakult állapot figyelembe vételével az építési hely előírt 4 méteres határának (további) csökkentése.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

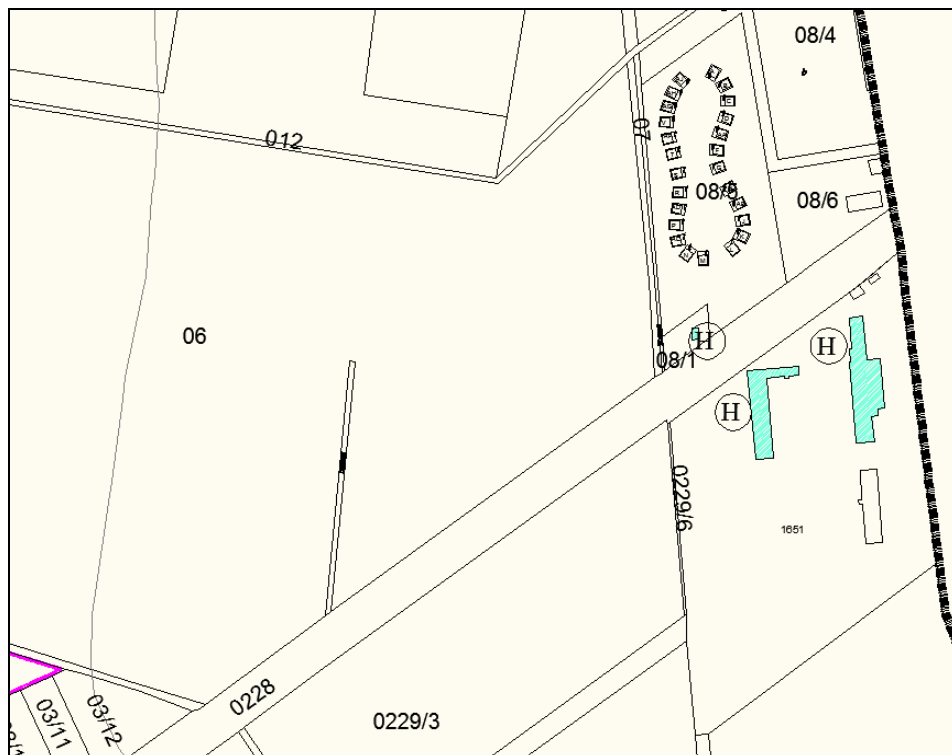
14. A Béke utca közterületi szélességének felülvizsgálata, elsősorban a 667 hrsz.-ú telken álló, meglévő garázs épületének érintettsége miatt.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

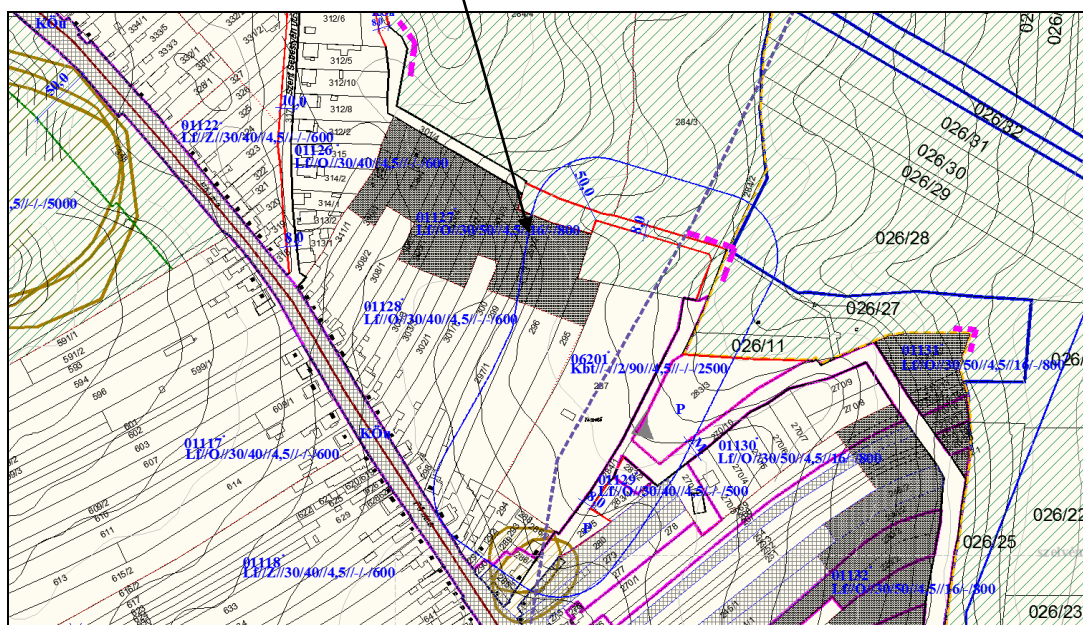
A megelőző eljárások során a Béke utca közterületi szélessége többször is vizsgálatra került. Jelen tervezés során cél a vizsgálat aktualizálása és lehetőség szerint az épület érintettségének elkerülése.

15. A Fertő-tó menti 1651 hrsz.-ú telken található épületek helyi védettségének felülvizsgálata.



Kivonat a műemlék- és helyi védelem tervlapból

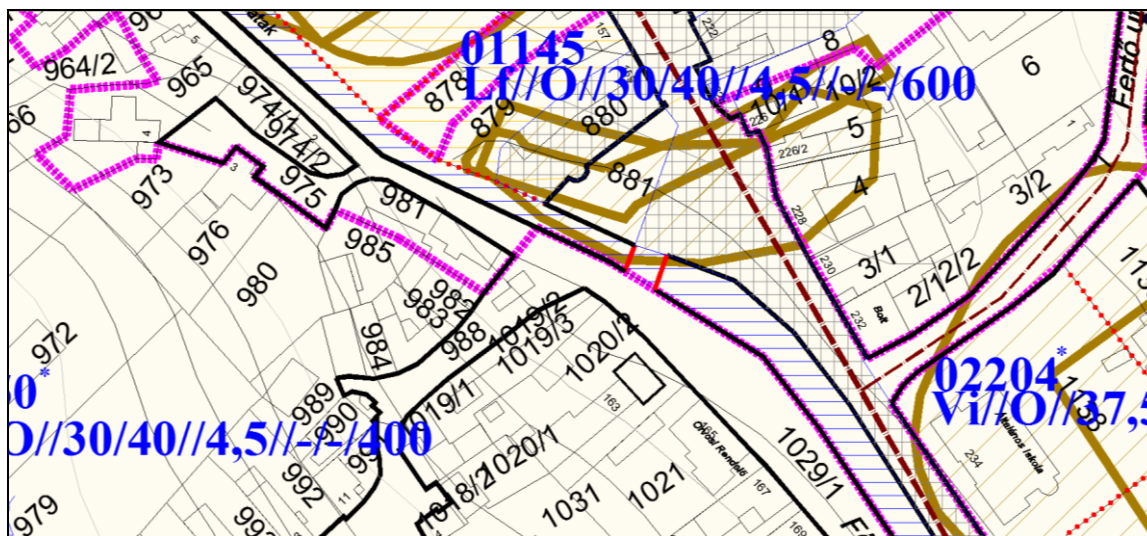
16. A Fő utca menti, 297/2 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségének vizsgálata a Fertőrákos 284/3 hrsz.-ból kialakítandó és a 301/4 hrsz. ingatlanhoz (Kiserdő utca) csatlakozó út figyelembe vételével.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

17. A temető 50 m-es védőtávolságának törlése.

18. A Kovácsdomb utca 988 hrsz.-ú telken álló 988/A hrsz. ingatlan telekalakításának vizsgálata.

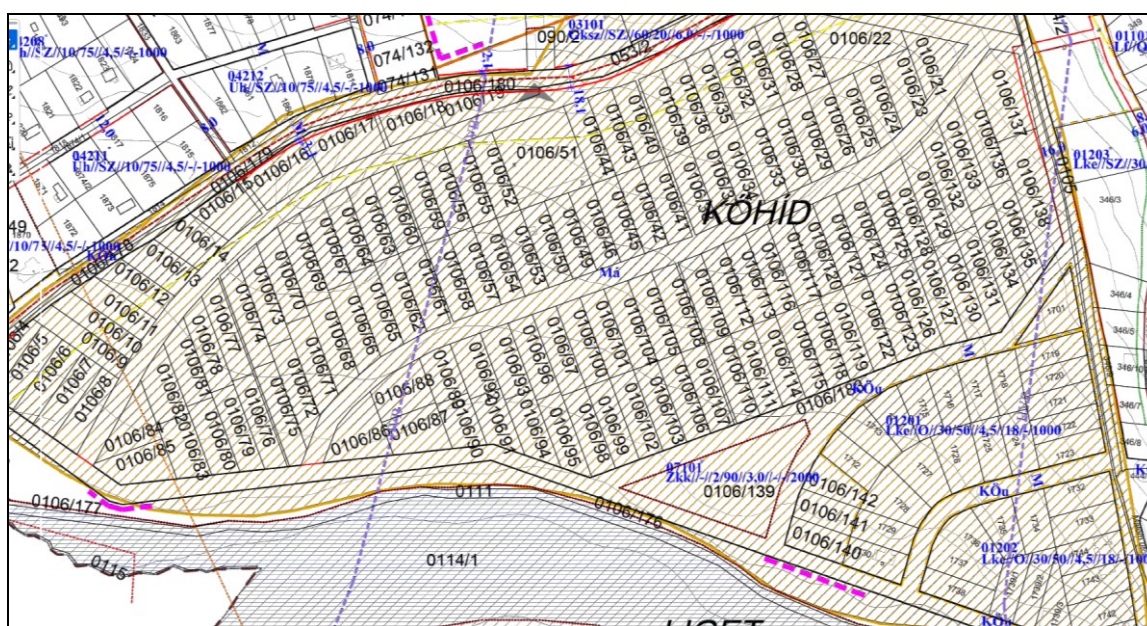


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

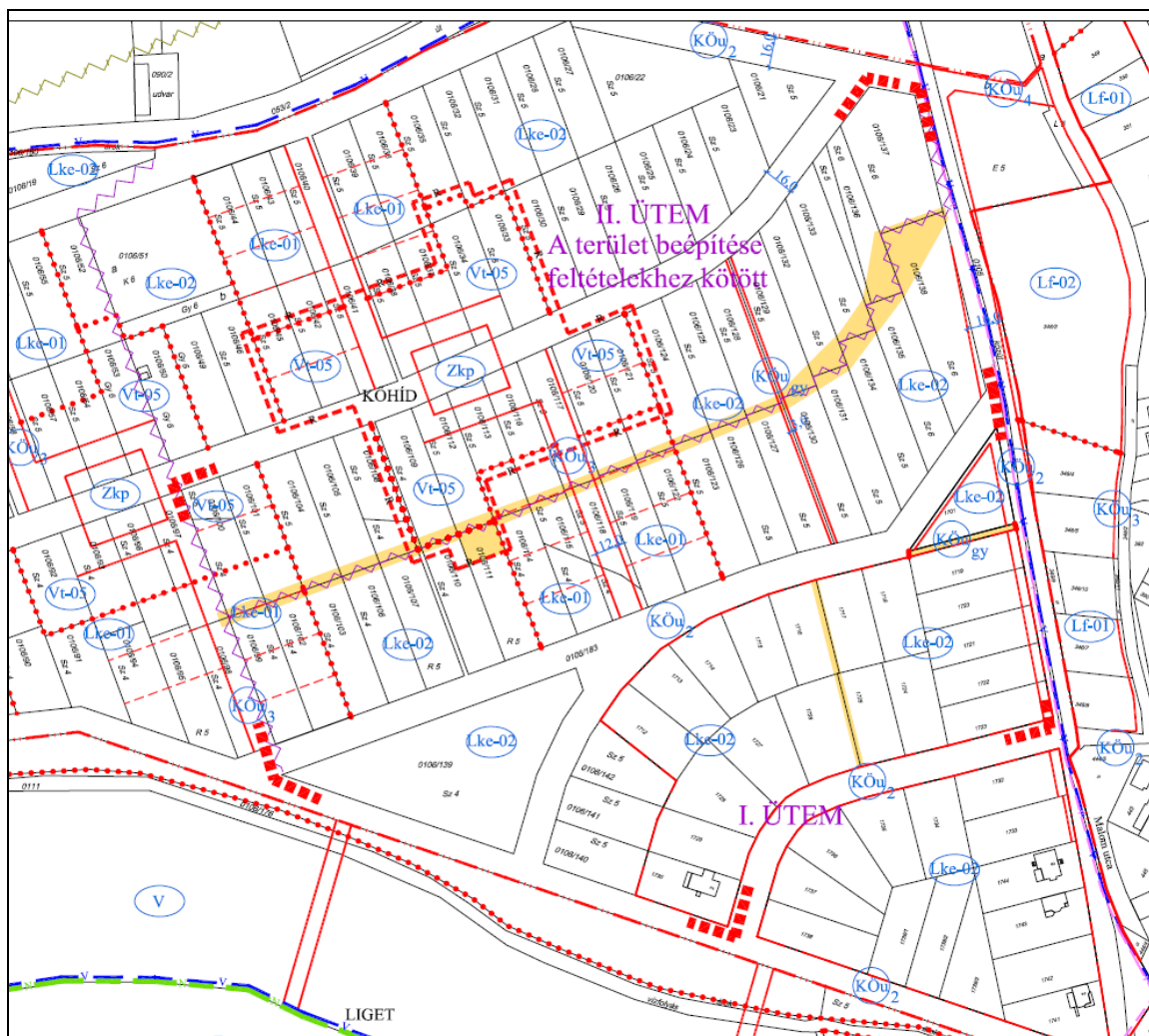
19. A településképi rendelet megszüntetése és a HÉSZ-be való integrálása

II. Külterület:

20. Az ún. Kőhid tábla (Fertőrákos és Sopronkőhida közötti mezőgazdasági terület) 2. és 3. lakóterület-fejlesztési üteme visszaállítási lehetőségének, vagy annak vizsgálata, hogy a volt 3. ütem területén (Sopronkőhidához közelebbi részen) egy gazdasági, kereskedelmi övezet kialakítása lehetséges-e.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből



Kivonat a 2012. évben hatályos szabályozási és övezeti tervből

A 2012. évi termódosítás még tartalmazta az ún. Kőhid egészének komplex lakóterület-fejlesztését, melynek 2. és 3. üteme végül a megelőző, 2015-2017. évi felülvizsgálatkor került visszavételre. Jelen új tervezések célja a korábbi kijelölt fejlesztések tervbe illesztési lehetőségének feltárása, illetve egy kisebb területigényű gazdasági terület kijelölési lehetőségének vizsgálata.

21. Fertőrákos külterületi részein (Má; Mk és Mkf besorolás) felülvizsgálata szükséges annak az előírásnak, amely szerint – övezeti besorólástól függően – minimum 1 ha-5 ha terület szükséges épület elhelyezésére.

A változtatás célja az előírt minimális teleknagyság csökkentése 0,4-0,5 ha nagyságra.

