

Győrsövényház
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
2017. február
Jóváhagyott tervdokumentáció
TH-15-02-16

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1 08/0065

Tervezők:

Leitner Attila
É3-08-0386/2005Borosné Kovács Marina
építészmérnök

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
K-1d-1/08-0102

Közműtervező:

Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK/1 01-5078

Tartalomjegyzék

1	tervezési feladat	3
1.1	előzmények	3
1.2	a tervezési feladat meghatározása	4
1.2.1.	A településrendezési tervmódosítás által érintett területek	4
1.2.2.	A településrendezési terv módosításának célja	4
2.	településfejlesztési koncepció	9
3.	településSzerkezeti terv	9
3.1.	Jóváhagyandó munkarészek	9
3.1.1.	Településszerkezeti tervmódosítás M=1:4 000 felbontású	9
3.1.2.	Határozattervezet	9
3.2.1.	A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai	11
3.2.2.	A TELEPÜLÉSrendezési terv készítése során figyelembe vett magasabBrendű területfejlesztési dokumentumok	12
3.2.3.	A tervezési terület biológiai aktivitás értékének változása	19
4.	A Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv Módosítása	21
4.1.	Jóváhagyandó munkarészek	21
4.1.1.	TH-16-02-16 sz. dokumentáció	21
4.1.2.	Rendelet tervezet	21
4.3.	Kötelező alátámasztó szakági munkarészek	35
4.3.1.	Tájrendezési javaslat	35
4.3.2.	Környezetalakítási javaslat	36
4.3.3.	Közlekedésfejlesztési javaslat	39
4.3.4.	Közműfejlesztési javaslat	39
4.3.5.	Elektronikus hírközlés	39
4.4.	EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	39
4.4.1.	Örökségvédelem	39

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Győrsövényház község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2002-2004 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **27/2003 (V.27.) KH** számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

Győrsövényház község önkormányzatának képviselőtestülete 2004-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **16/2004 (III.30.)** számú képviselő-testületi határozattal, a szabályozási tervet a **2/2004 (IV.01.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

Azóta a településrendezési terv módosítására egy ízben került sor, melyet a **3/2011 (II.15.)** számú képviselő-testületi határozattal, illetve az **1/2011 (II.16.)** számú önkormányzati rendelettel hagyott jóvá a képviselő-testület.

A fenti dokumentációkat cégünk a Tér-Háló Kft. készítette.

Az elmúlt évben egy konkrét módosítási igény jelentkezett a településrendezési tervvel kapcsolatban.

A 07 hrsz.-ú ingatlanokon lévő mezőgazdasági üzemi területeken lévő tevékenységeket az üzemeltetők bővíteni kívánják, illetve más tevékenységekkel ki akarják egészíteni. Megvizsgálandó a jelenlegi beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület növelésének lehetősége, illetve a különböző tervezett tevékenységek elhelyezhetősége

Ezen kívül az önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat több rendelkezését módosítani, illetve pontosítani kívánja, valamint a 355/2 hrsz.-ú közlekedési területen belüli épülethez kapcsolódóan a bővítési-felújítási lehetőségek biztosítását kérte.

Győrsövényház település önkormányzatának képviselőtestülete ezek után úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét a fenti igényeknek megfelelően módosítani kívánja.

A korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti- és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Győrsövényház Rendezési Terve és hatályos módosítása

Az érintett államigazgatási szervek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti előzetes tájékoztatási, valamint véleményezési eljárások során megtették észrevételeiket melyeket figyelembe vettünk. Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti záró véleményezési szakaszhoz elkészített anyaga.

1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek

A tervezett módosítás az alábbi ingatlanokat érinti:

I. sz. tervezési terület: 07/1, 07/4, 07/5, 07/6, 07/7, 07/9, 07/11, 07/12, 07/13, 07/14, 07/15, 07/16, 07/17, 07/18, 07/19, 037 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a velük határos lakótömb területe

I/A. sz. tervezési terület: 0159 hrsz.-ú terület

II. sz. tervezési terület: 355/1, 355/2, és 356 hrsz.-ú ingatlanok, illetve az ingatlanokat tartalmazó tömb.

Lakóterületi övezeti paraméterek módosítása: Az Lf-1, Lf-3, Lf-6, Lf-7 övezetek területe

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

I. sz. tervezési terület

A 07 hrsz.-on lévő mezőgazdasági üzemi terület különleges területbe sorolása, a beépítésre szánt terület bővítése

Győrsövényház községben a 07 hrsz.-ú területen belül jelenleg található egy major területén kijelölt mezőgazdasági üzemi terület, ahol állattartási tevékenység folyik illetve folyt. A területek tulajdonosai egyrészt a tevékenységeket szeretnék bővíteni, másrészt a 07 hrsz.-ú területen belüli ingatlanokon egyéb gazdasági tevékenységek elhelyezését kívánják biztosítani (pl. napelemes kiserőmű elhelyezése).

A beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területrészt egyrészt az OTÉK jelenlegi rendelkezéseinek megfelelően különleges területbe javasoljuk átsorolni, másrészt megvizsgáltuk a lehetőséget a beépítésre szánt terület növelésének.

A beépítésre szánt terület 07 hrsz.-ú ingatlanon történő növelése érdekében 0159 hrsz.-ú, jelenleg mezőgazdasági üzemi területbe sorolt ingatlant, mivel az övezetnek

megfelelően felhasználásra mindezidáig nem került, visszasoroljuk a jelenlegi használatnak megfelelő általános mezőgazdasági, illetve részben erdőterület területfelhasználási kategóriába.

Településszerkezeti terv: módosul

Szabályozási terv: módosul

HÉSZ: módosul.

II. sz. tervezési terület

A 355/1 hrsz.-ú közlekedési területen belüli építési lehetőség biztosítása

Győrsövényház községben a 355/1 hrsz.-ú közlekedési területen belül áll jelenleg a volt tejátvevő épülete. Az épület a továbbiakban üzlet funkcióval működne, ennek érdekében a pontos beépítési paraméterek meghatározása érdekében az épülethez tartozó ingatlant a szomszédos tömbben szabályozott falusias lakóterülethez csatoljuk, hogy a jövőben az épület felújítható és kis léptékben bővíthető legyen. A 355/1 hrsz.-ú ingatlan és a 356 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatár módosításra kerül úgy hogy a 356 hrsz.-ú teleknek is legyen közterületkapcsolata az Ady Endre utca felé.

Településszerkezeti terv: módosul

Szabályozási terv: módosul

HÉSZ: módosul.

Lakóterületen belüli szabályozási előírások módosítása

A település önkormányzata az egyes övezeteken belüli beépíthetőség optimalizálása érdekében az alábbi pontosításokat kéri:

Az Lf-1 övezet esetében az oldal- és hátsókert méretek az országos jogszabályban rögzített minimális értékben kerüljenek meghatározásra.

Az Lf-3 övezetben a kialakítható maximális telekszélesség értékének felülvizsgálata annak érdekében, hogy a jelenleginél szélesebb telkek is kialakíthatók legyenek.

Az Lf-6, Lf-7 övezetben a beépíthetőségi mutatók a telek teljes területére vonatkozzanak, illetve ez egyértelműen megfogalmazásra kerüljön a HÉSZ övezetre vonatkozó előírásaiban.

A TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein amennyiben a meglévő telek területe két vagy több külön övezetbe vagy területfelhasználási egységbe van sorolva, a telek külön övezetbe vagy területfelhasználási egységbe eső részei az adott övezeti előírásoknak megfelelően önállóan, a szükséges telekalakítás nélkül is beépíthetők legyenek.

Településszerkezeti terv: nem módosul

Szabályozási terv: nem módosul

HÉSZ: módosul.

1.3. MELLÉKLETEK

1.3.1. Az előzetes tájékoztatási eljárás dokumentumai

1.3.2. A véleményezési eljárás dokumentumai

1.3.3. A záró véleményezési eljárás dokumentumai

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Győrsövényház község képviselőtestülete a **27/2003. (V.27.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott fejlesztési elképzelések illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

3.1. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

3.1.1. Településszerkezeti tervmódosítás M=1:4 000 felbontású

3.1.2. Határozat

Győrsövényház Község Önkormányzat Képviselő-testülete
9161 Győrsövényház, Petőfi S. u. 100.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Győrsövényház Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. január 31-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás (TH-15-02-16)

Döntéshozatalban részt vett képviselők száma: 5 fő

Az 5 tagú képviselő-testület jelenlévő 5 tagja, 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

12/2017./I.31./ Képviselő-testületi Határozat

Győrsövényház Község Önkormányzat képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, illetve a 6/A. § (3) bekezdése értelmében a település képviselő-testülete a település közigazgatási területére vonatkozóan az 16/2004.(III.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott szerkezeti tervét a TH-15-02-16 számú T-1/M és T-2/M terv szerint módosítja.

A határozat csak a fent említett tervlappal együtt alkalmazható.

Határidő: azonnal

Felelős: Hokstok Imre polgármester

K.m.f.

Hokstok Imre sk.
polgármester

Csapó-Molnár Violetta sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Győrsövényház, 2017. február 15.


Csapó-Molnár Violetta
jegyző



3.2. LEÍRÁS

3.2.1. A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai

I. sz. tervezési terület

A 07 hrsz.-ú területek egy része jelenleg mezőgazdasági üzemi területbe sorolt major, míg a 07 hrsz.-ú területek major körüli részei általános mezőgazdasági területbe vannak besorolva. A jelenleg mezőgazdasági üzemi besorolású terület a tervezett bővítéssel együtt különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználási kategóriába kerül. A különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználási kategória úgy kerül meghatározásra, hogy a területen napelemes kiserőmű, valamint a kereskedelmi-szolgáltató területekre meghatározott funkciók is telepíthetők legyenek az adott területen.

A tervezett beépítésre szánt terület bővítése úgy került meghatározásra, hogy a 07 hrsz.-ú területeket érintő, OTrT-ben meghatározott kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek továbbra is általános mezőgazdasági területben maradjanak, kivéve a jelenleg ebbe a kategóriába sorolt, már kivett területek a 07/1 hrsz.-ú területen. Itt az OTrT övezeteinek pontosítása szükséges a valós állapotoknak megfelelően. Ennek a javaslatnak megfelelően rögzítettük a beépítésre szánt terület határát, miszerint SZ 3 minőségi osztályba sorolt szántót nem érint a bővítés, csak SZ 5 minőségi osztályba sorolt szántót, illetve L 4 és L 5 osztályba sorolt legelőt.

Mivel a tervezett fejlesztések hatására a község gazdasági funkciójú területei nagyjából ezen a területen fognak összpontosulni, a település területén a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében az 59507 m² területű 0159 hrsz.-ú területen kijelölt mezőgazdasági üzemi terület további fenntartását megszüntetjük, a terület a jelenlegi állapotának megfelelő általános mezőgazdasági és részben erdőterületbe kerül vissza sorolásra. (A terület jelenleg 56065 m² 5 min. osztályba sorolt szántóból és 3442 m² 7 min. osztályba sorolt erdőből áll.) A tervezett erdőterület nagyságát ezen a területen belül növeltük a jelenlegi állapothoz képest, ez a terület a Rábca galéria erdő sávja részeként tud funkcionálni, szerves részét képezve a környező természetközeli élőhelyeknek.

A 07 terület közvetlen útkapcsolata a 8417-es útról biztosított. A területen belül a jelenlegi szabályozási tervben kiszabályozott utat megszüntetjük, mivel a területeket a tulajdonosok egyben használják, továbbiakban belső feltárási útra nincs szükség. A tervezett bővítések megközelíthetősége, illetve a kétirányú útkapcsolat kialakíthatósága érdekében a terület északkeleti oldalán végighúzóódó 037 hrsz.-ú mezőgazdasági út nyomvonalán is megfelelő szélességű út kerül kiszabályozásra.

II. sz. tervezési terület

A 355/2 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területen belül áll jelenleg a volt tejátvevő épülete. Az épület a továbbiakban üzlet funkcióval fog működni. A meglévő épület átalakíthatósága és bővíthetősége érdekében az épülethez tartozó ingatlan területét falusias lakóterületbe soroljuk közlekedési területből, a tervezett megosztási vázrajznak megfelelően.

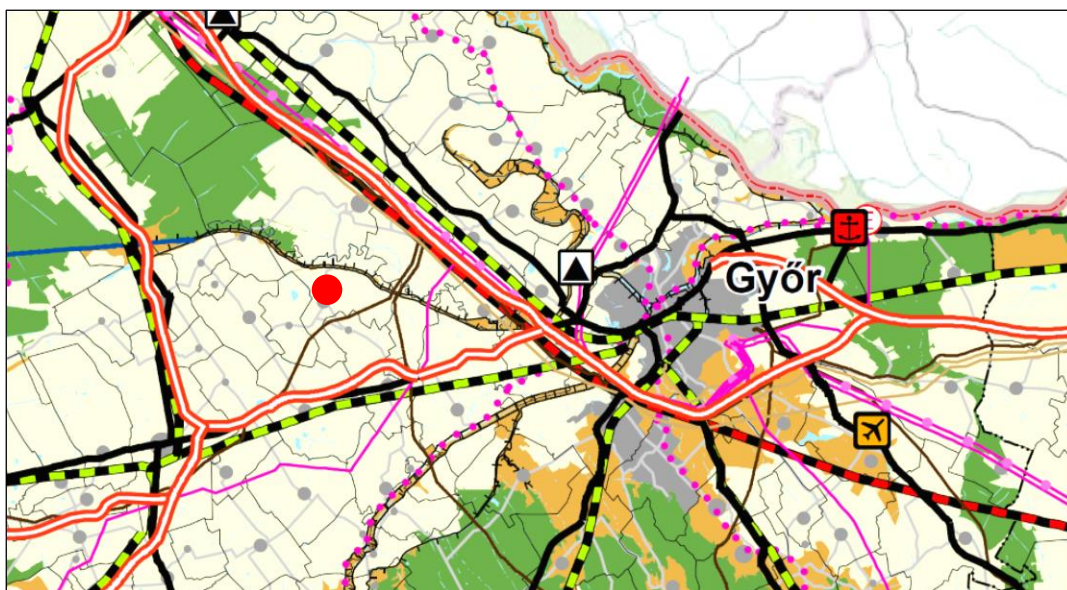
Lakóterületen belüli szabályozási előírások módosítása

A lakóövezetekben tervezett HÉSZ módosítások a településszerkezeti tervet nem érintik.

3.2.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FIGYELEMBE VETT MAGASABBRENDŰ TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

Az OTrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket illetve környezetét az alábbiak érintik:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár elhárítási célú szükségtározók területének övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

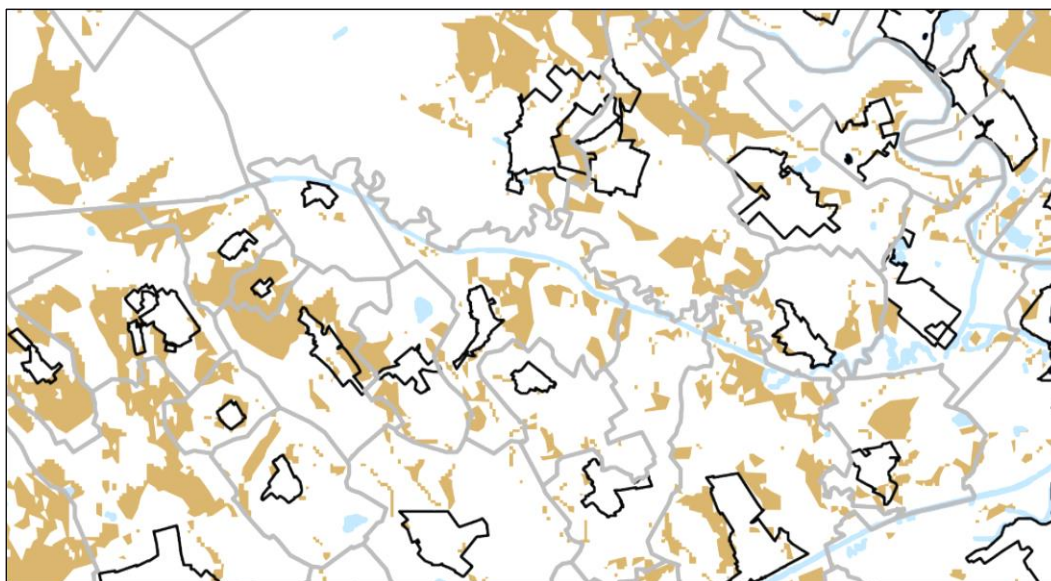


Kivonat az országos területrendezési tervből

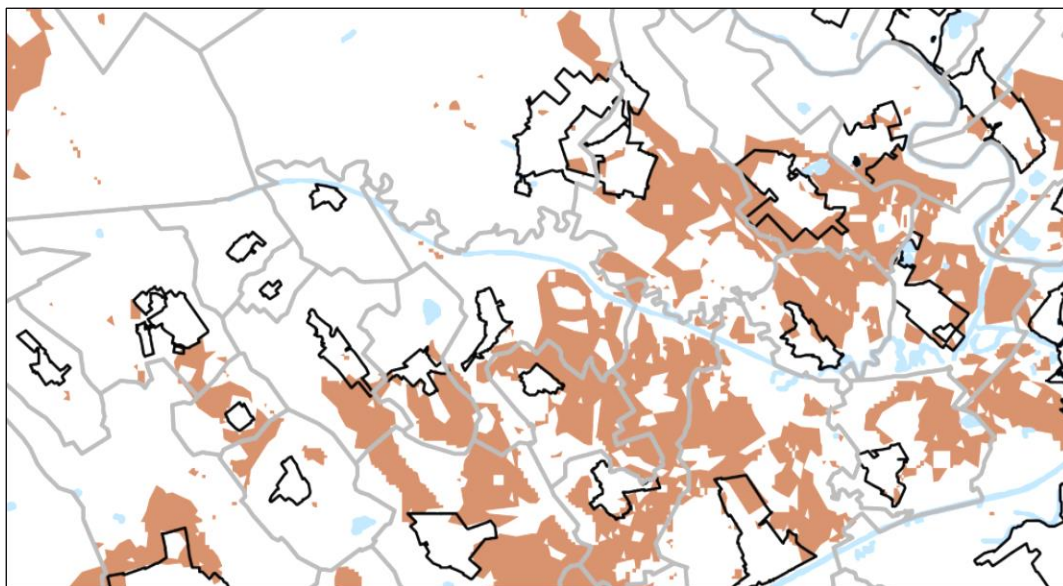
OTRT Övezetei



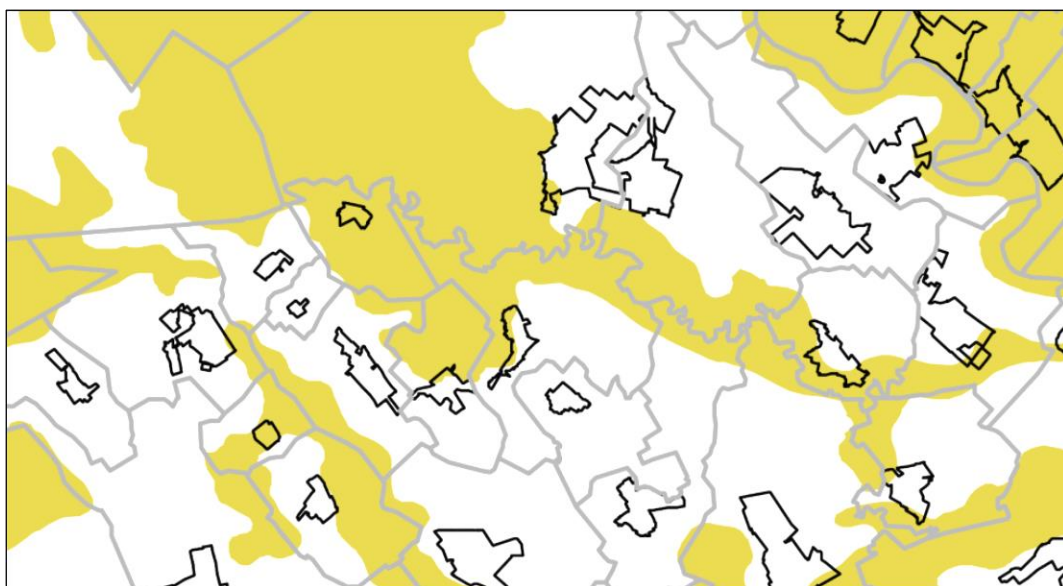
Országos ökológiai hálózat övezete



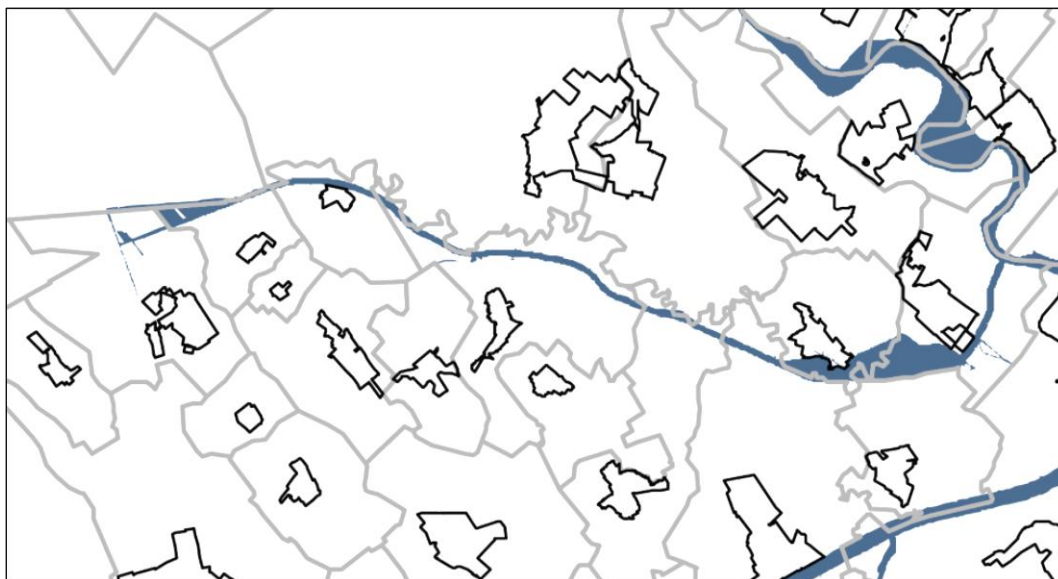
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



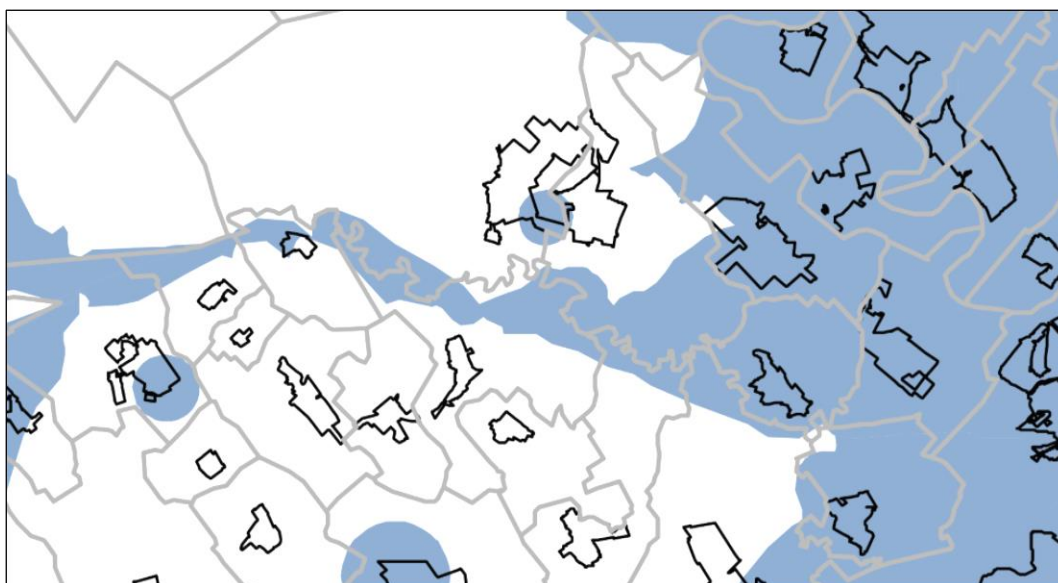
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



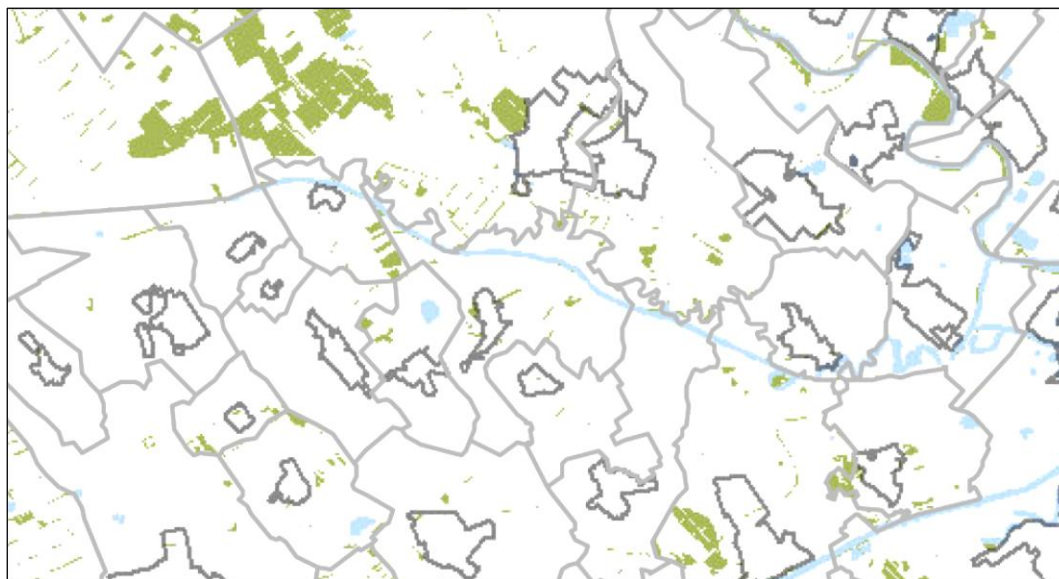
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár elhárítási célú szükségtározók területének övezete



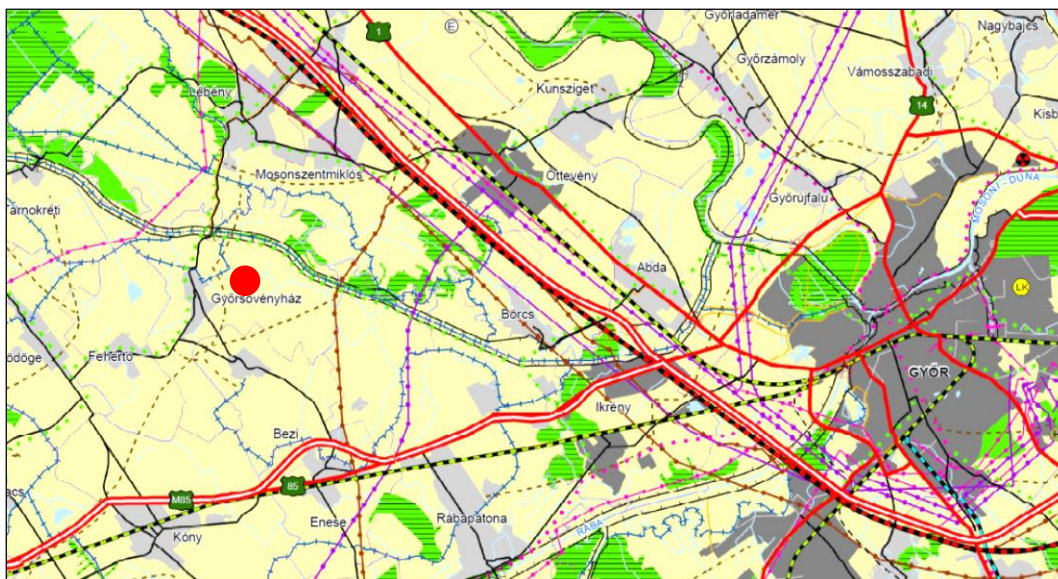
Országos vízminőség védelmi terület övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket illetve környezetüket az alábbiak érintik:

- **Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete**
- **Ökológiai folyosó övezete**
- **Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete**
- **Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete**

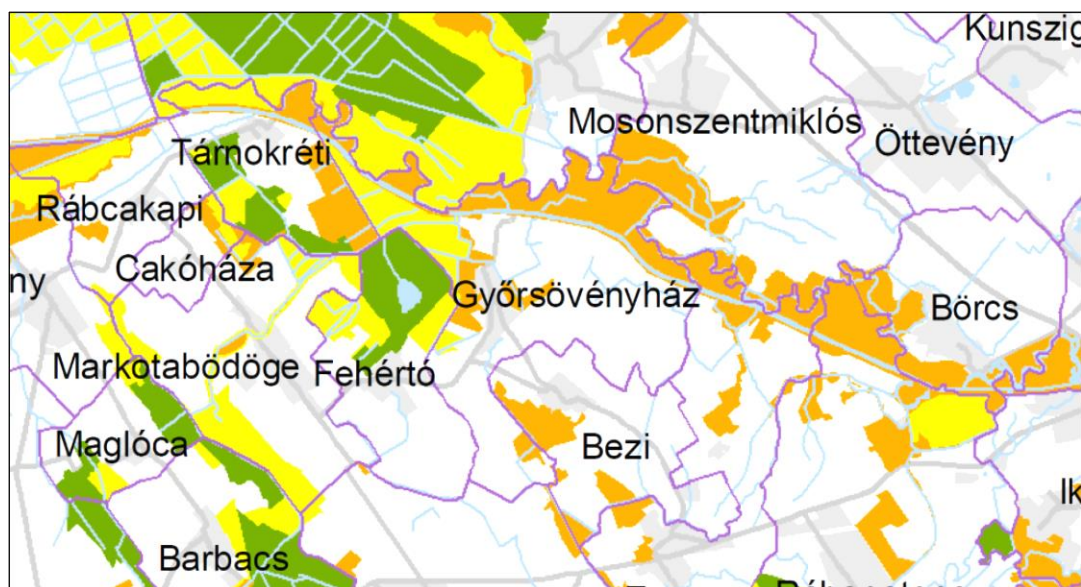


Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervből

GYMS MEGYEI TRT Övezetei



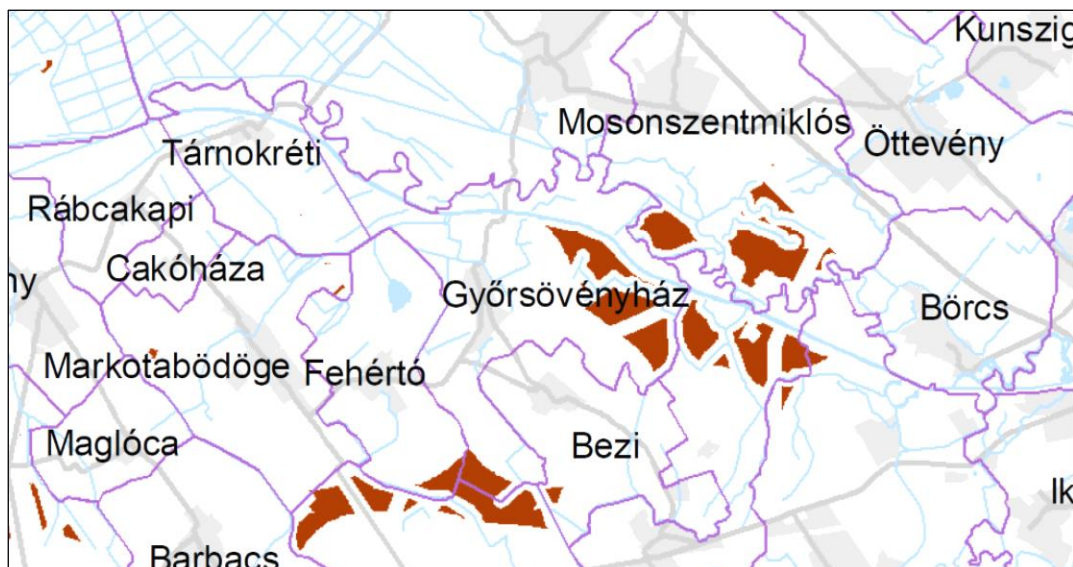
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete



Magterület, ökológiai folyosó és puffertelület övezete



Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete



Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

A tervezett módosítások közül az I. sz. tervezési terület érintett az OTrT és a Megyei Területrendezési terv övezetei által. A terület egy része az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe esik. A beépítésre szánt terület bővítését úgy oldottuk meg, hogy a ténylegesen jó minőségű szántóterületek ne legyenek érintettek. A beépítésre szánt terület bővítése csak a kivett, illetve SZ5, L4, L5 minőségi osztályú területeket érinti.

Az I/A terület szempontjából releváns az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezet és Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete. A terület tervezett visszaminősítése mezőgazdasági általános illetve erdőterületbe táj- és természetvédelmi szempontból kedvezően befolyásolja a terület környezetét.

A II. sz. tervezési területen tervezett módosítás, valamint a lakóterületen belüli szabályozási előírások módosításai az OTrT és a Megyei Területrendezési terv övezeteinek előírásai szempontjából nem relevánsak.

3.2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja, hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték számítás szükséges, amelyet a lenti táblázatban foglaltunk össze:

terület	Terület jelenlegi felhasználási egységei	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitás mértéke	Terület tervezett felhasználási egységei	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás mértéke	Különbözet
Összes terület	Mezőgazdasági üzemi	11,686	0,7	8,18	Mezőgazdasági üzemi	18,551	0,7	12,99	
	Általános mezőgazdasági	18,052	3,7	66,79	Általános mezőgazdasági	8,435	3,7	31,21	
	Erdő	1,944	9	17,50	Erdő	5,378	9	48,40	
	Nyersanyag-kitermelés	1,360	0,2	0,27	Helyi gyűjtőút, kiszolgáló út	0,678	0,6	0,41	
				92,74				93,00	0,26

3.2.4. A TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA ÉS VÁLTOZÁSA

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott övezeti követelmények Győrsövényház területére vonatkozó értékeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Jelenlegi Területfelhasználás a megyei területrendezési terv és az OTRT területfelhasználási kategóriái alapján

	Rendezési Tervben (100%)	Tervezett összes	Tervezett területfelhasználás a Rendezési Terv területfelhasználási arányában	Követelmény
Erdőgazdálkodási térség	86,004 ha	89,438 ha	103,9 %	85%
Mezőgazdasági térség	2195,83 ha	2186,21 ha	99,5 %	85%
Vízgazdálkodási térség	25,58 ha	18,56 ha	106,1%	90%
Hagyományosan vidéki települési térség	107,63 ha	114,49 ha	106,3 %	0,3%-al nő

4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

4.1.1. TH-15-02-16 sz. dokumentáció SZ-1/M, és SZ-2/M számú Szabályozási terv M=1:2 000 felbontású

4.1.2. Rendelet

**Győrsövényház Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2017. (II.01.) önkormányzati rendelete
Győrsövényház Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
2/2004. (IV.01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Győrsövényház Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Győrsövényház Község Képviselő-testületének 9/2002. (X.17.) számú önkormányzati rendeletében Győrsövényház Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ) megállapított „Szabályozási terv „SZ-1” és „SZ-2” jelű tervlapja helyébe a rendelet **1. melléklete szerinti „SZ-1/M”, „SZ-2/M” tervlapon „tervezési terület határa” jellel határolt területre vonatkozóan az „SZ-1/M”, „SZ-2/M” tervlap lép.**

2. §

A HÉSZ 5.§ (1) bekezdésben:

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
lakóterület	
falusias lakó	L f
gazdasági	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G ksz
különleges terület	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
idegenforgalmi terület	K if
temető	K t
vízfelület	K v
Beépítésre nem szánt területek:	
közülekedési és közműterületek	
kiszolgáló út	KÖ
gyűjtőút	KÖ gy
gyalogút	KÖ gya
településközi út	KÖ t

állami mellékút	KÖ ám
erdőterületek	
gazdasági célú erdő	E
védő erdő	E v
egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő	E e
zöldterület	
közpark	Z kp
mezőgazdasági területek	
mezőgazdasági üzemi terület	M ü
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	M r
nádas, mocsár	M n
vízgazdálkodási területek	
vízfelület	V
erdőterület	V e
rét, legelő terület	V r
mocsár, nádas	V n

„ szövegrész helyébe a:

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
lakóterület	
falusias lakó	L f
gazdasági	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G ksz
különleges terület	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
idegenforgalmi terület	K if
temető	K t
vízfelület	K v
mezőgazdasági üzemi	Kmü
Beépítésre nem szánt területek:	
közlekedési és közműterületek	
kiszolgáló út	KÖ
gyűjtőút	KÖ gy
gyalogút	KÖ gya
településközi út	KÖ t
állami mellékút	KÖ ám
erdőterületek	
gazdasági célú erdő	E
védő erdő	E v
egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő	E e
zöldterület	
közpark	Z kp
mezőgazdasági területek	
általános	M á
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	M r

nádas, mocsár	M n
vízgazdálkodási területek	
vízfelület	V
erdőterület	V e
rét, legelő terület	V r
mocsár, nádas	V n

„szövegrész kerül.

3. §

A HÉSZ 7.§ -ban:

„(3) A falusias lakóterületeken telket összevonni 50 méteres telekszélességig lehet. Kivételt képez ez alól a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján jelölt I., II., IV., VI., VII. és VIII. jelű tömb, ahol telket összevonni csak 30 méteres utcafronti szélességig lehet.”

szövegrész helyébe a:

„(3) A falusias lakóterületeken telket összevonni 50 méteres telekszélességig lehet. Kivételt képez ez alól a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján jelölt I., II., IV., VI., VII. és VIII. jelű tömb, ahol telket összevonni csak 30 méteres utcafronti szélességig lehet. A TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján jelölt II. jelű tömbön belüli Lf-3 jelű övezetben telket összevonni 40 méteres utcafronti szélességig lehet.”

„szövegrész kerül.

4. §

A HÉSZ 15.§ -ban:

„(4) Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben (XIX-XXV. tömb) az oldalkertek szélessége min. 6 m, a hátsókertek mélysége min. 10 m.”

szövegrész helyébe a:

„(4) Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben (XIX-XXV. tömb) az oldalkertek szélessége min. 4 m, a hátsókertek mélysége min. 5 m.”

szövegrész kerül.

5. §

A HÉSZ 15.§ -ban:

”

L f-6	O	15/70	0,5	jelű építési övezet
	4,5	12/K/2000		

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
-----------------------	--

Győrsövényház településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás

Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	70 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 12 m Mélység: kialakult Terület: 2000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Az utca felőli homlokzaton erkély, terasz vagy tetőtér beépítés esetén tetőablak nem létesíthető. Épületet elhelyezni csak a telek utcafronttól számított első 80 méteres sávjában lehet. A fő funkciót hordozó épületet a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű lapján jelölt építési vonalra kell helyezni.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	15 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-7 **O** **20/60**
 4,5 **12/K/1500** **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 12 m Mélység: kialakult Terület: 1500 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Az utca felőli homlokzaton erkély, terasz vagy tetőtér beépítés esetén tetőablak nem létesíthető. Épületet elhelyezni csak a telek utcafronttól számított első 80 méteres sávjában lehet.

Győrsövényház településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás

	A fő funkciót hordozó épületet a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű lapján jelölt építési vonalra kell helyezni.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	20 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

„ szövegrész helyébe a:

”

L f-6 $\frac{O}{4,5} \mid \frac{15/70}{12/K/2000} - 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illetékes szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	70 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 12 m Mélység: kialakult Terület: 2000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastető Az utca felőli homlokzaton erkély, terasz vagy tetőtér beépítés esetén tetőablak nem létesíthető. Épületet elhelyezni csak a telek utcafronttól számított első 80 méteres sávjában lehet. Az övezetben meghatározott beépítési paraméterek a teljes telekterületre vonatkoznak. A fő funkciót hordozó épületet a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű lapján jelölt építési vonalra kell helyezni.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	15 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-7 $\frac{O}{4,5} \mid \frac{20/60}{12/K/1500} - 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 12 m Mélység: kialakult Terület: 1500 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Az utca felőli homlokzaton erkély, terasz vagy tetőtér beépítés esetén tetőablak nem létesíthető. Épületet elhelyezni csak a telek utcafronttól számított első 80 méteres sávjában lehet. Az övezetben meghatározott beépítési paraméterek a teljes telekterületre vonatkoznak. A fő funkciót hordozó épületet a TH-02-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű lapján jelölt építési vonalra kell helyezni.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	20 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

„ szövegrész kerül.

6. §

A HÉSZ 15.§ kiegészül az alábbi szövegrésszel:

”

Lf-10

O	30/40
4,5	150

0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A telek legkisebb méretei	Terület: 150 m ²
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5

A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5

»

7. §

A HÉSZ 17.§ kiegészül az alábbi szövegrésszel:

„K mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet

(1)

(7) A TH-16-02-16 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapján K mü jellel jelölt területen elsősorban a vonatkozó jogszabályban¹ mezőgazdasági területre meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el. A területen a beépítési paraméterek által meghatározott módon a vonatkozó jogszabályban¹ gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területre meghatározott funkciójú épületek is elhelyezhetők. A területen napelemes kiserőművek telepítése is engedélyezett. Napelemes kiserőmű a területen belül összesen maximum 4 ha területen telepíthető.

(8) A TH-16-02-16 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapján K mü jellel jelölt területen belül a jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

(9) A TH-16-02-16 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapján K mü jellel jelölt területen belül a lakóterületekkel határos 100 m-es sávon belül állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.

(10) A K mü övezetben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú technológiai célú építmény építhető. Az ilyen technológiai célú építmények összes bruttó alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg az övezetben előírt maximális beépíthetőség 20 %-át, illetve a telek területének 5 %-át. A technológiai célú építmény építménymagassága maximum 25 m lehet. Ilyen építmény létesítése esetén látványterv készítenő.

(11) A Kmü területen belül létesítendő napelemek felületét depolarizációs műszaki megoldással kell ellátni.

A részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M2/M2)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
					• Szélessége (m)	• Mélysége (m)	Területe (m2)	• Legkisebb (m)	• Legnagyobb (m)		
K mü	SZ	1,0	30	25	•	•	3000	•	9,5	•	

”

8. §

A HÉSZ 21.§ (1) bekezdésben:

„(1) A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

M sz	Szántóterület
M sz-1	Szélerőművek elhelyezésére lehetőséget adó szántóterület
M r	Rét és legelő területe
M n	Nádas, mocsár
M ü	Mezőgazdasági üzemi terület
M k	Mezőgazdasági kert terület

”

szövegrész helyébe a:

„(1) A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

M á	Általános mezőgazdasági terület
M sz	Szántóterület
M sz-1	Szélerőművek elhelyezésére lehetőséget adó szántóterület
M r	Rét és legelő területe
M n	Nádas, mocsár
M k	Mezőgazdasági kert terület

”

szövegrész kerül.

9. §

A HÉSZ 21.§ (1) bekezdésben:

az **Mü-1** és **Mü-2** jelű építési övezetekre vonatkozó táblázatok törlésre kerülnek.

10. §

Jelen rendelet az elfogadás napjától számított 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Györsövényház község képviselő-testületének **2/2004 (IV.01.)** számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról módosul.

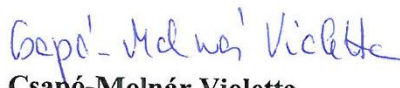
Az SZ-1/M és SZ-2/M Szabályozási tervlapon szabályozott területre vonatkozóan az SZ-1, és SZ-2 jelű Szabályozási terv hatályát veszti.

11. §

Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult, valamint a folyamatban lévő eljárásokban kell alkalmazni.


Hokstok Imre
polgármester

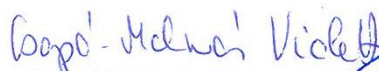



Csapó-Molnár Violetta
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése 2017. február 1-jén a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Györsövényház, 2017. február 1.


Csapó-Molnár Violetta
jegyző



1. függelék az 1/2017. (II.01.) önkormányzati rendelethez

Vonatkozó jogszabályok listája

1. 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)

4.2. LEÍRÁS

4.2.1. A szabályozás alapelvei

I. sz. tervezési terület

A 07 hrsz.-ú területeken lévő mezőgazdasági major tulajdonosa tevékenységének bővítése céljából a majorral határos 07/1, 07/4, 07/5, 07/6, 07/7 hrsz.-ú jelenlegi szántó területeken belül további mezőgazdasági üzemi területet kíván létrehozni.

A meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi területek is az OTÉK jelenlegi előírásainak megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

A tervezett bővítések helyét úgy határoztuk meg, hogy az ott tervezett tevékenységek a szomszédos lakóterületek zavarása nélkül valósulhassanak meg. Ennek érdekében a lakóterületekkel határos 100 m-es sávon belül állattartás céljára szolgáló épület nem telepíthető. Figyelembe vettük továbbá hogy az OTTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete érinti a területet. A beépítésre szánt terület bővítésének kijelölése úgy történt, hogy ténylegesen kiváló minőségű szántóterület ne legyen érintett.

A tervezett szabályozási paraméterek a meglévő és tervezett üzemi területeken is a jelenlegivel megegyezően kerülnek meghatározásra, amely megfelel a tervezett technológiai követelményeknek.

- maximális beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 25%
- maximális építménymagasság 9,50 m

A tervezett paraméterek megfelelnek az OTÉK különleges területre vonatkozó javasolt értékeinek.

A területet feltáró meglévő útkapcsolat a 8417-es út, amely megfelelő faltárási lehetőséget biztosít.

A területen belül a jelenlegi szabályozási tervben kiszabályozott utat megszüntetjük, mivel a területeket a tulajdonosok egyben használják, továbbiakban belső feltáró útra nincs szükség.

A tervezési terület északkeleti oldalán végighúzódó 037 hrsz.-ú mezőgazdasági út nyomvonalán egy 12 m szélességű út kerül kiszabályozásra, az alternatív megközelítés biztosítása érdekében.

A megengedett minimális teleknagyság értékét a véleményezési dokumentációban tervezett 1800 m²-ről 3000 m²-re növeltük.

Amennyiben a szabályozás által lehetővé tett kisebb telkek megvalósítására nyílik igény, ennek kialakításának módjára mellékelten egy telekalakítási javaslatot adtunk.

A napelemes kiserőművek elhelyezhetőségének területi mértékére egy felső korlátot építettünk be a szabályozásba, ami 4 ha-ban került meghatározásra. Ez 2 db 500 kW teljesítményű kiserőmű elhelyezését teszi lehetővé a területen belül, ami a várható igényeket kielégíti.

II. sz. tervezési terület

A közlekedési területen belül a 355/1 hrsz.-ú ingatlan 273 m² területű, amelyen a meglévő épület mintegy 37 m² alapterületű. A beépíthetőség biztosítása érdekében az ingatlan területének nagyrésztét külön falusias lakóövezetbe övezetbe soroljuk a közlekedési területen belül, úgy, hogy a szomszédos lakóingatlan kétirányú megközelítése is biztosítva legyen a tervezett megosztási vázrajznak megfelelően.

A tervezett szabályozási paraméterek a következők:

- maximális beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 40%
- maximális építménymagasság 4,50 m

HÉSZ: kiegészül az új övezet előírásaival

Lakóterületeken belüli övezeti paraméterek módosítása

Szabályozás szempontjából ezeken a területeken a jelenlegi területfelhasználási mód nem módosul.

Az Lf-1 övezet esetében az oldal- és hátsókert méretek 4m-ben illetve 5 m-ben kerülnek meghatározásra: A viszonylag kis telekméretek miatt az önkormányzat nem kíván a szükségesnél nagyobb kötöttséget fenntartani az építési hely tekintetében.

Az Lf-3 övezetben a kialakítható maximális telekszélesség értékét 30 m-ről 40 m-re növeltük annak érdekében, hogy a 203 és 205 hrsz.-ú ingatlanok konkrét telekösszevonási kérelme megvalósítható legyen. Annak érdekében, hogy a település történelmileg kialakult telekstruktúrája ne sérüljön, ezt a lehetőséget erre az egy övezetre korlátozzuk.

Az Lf-6, Lf-7 övezetben a beépíthetőségi mutatók a telek teljes területére vonatkoznak, azonban ezt a tényt az övezetekhez tartozó leírásban külön rögzítjük annak érdekében, hogy az építési hatóság egyértelműen tudja alkalmazni az előírásokat, mivel ezekben az övezetekben a telek egy része be nem építhető sávba esik.

Az önkormányzat azon kérését, hogy amennyiben a meglévő telek területe két vagy több külön övezetbe vagy területfelhasználási egységbe van sorolva, a telek külön övezetbe vagy területfelhasználási egységbe eső részei az adott övezeti előírásoknak megfelelően önállóan, a szükséges telekalakítás nélkül is beépíthetők legyenek nem vettük figyelembe, mivel felsőbb jogszabályok ezt nem teszik lehetővé.

4.2.2. A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása

A beépítésre szánt területek nagysága a településen kismértékben nő.

Az I. sz. tervezési területen biztosított lesz az érintett ingatlanokon a különböző gazdasági, elsősorban mezőgazdasági funkciójú épületek elhelyezése a jelenlegi major területen érvényes beépítési paraméterekkel azonos feltételekkel. A tervezett szabályozási eszközökkel figyelembe vettük a lakóterületek védelmét, illetve az OTTrT érintett övezetei által meghatározott követelményeket.

A II. sz. tervezési területen javasolt módosítás egyértelmű övezeti paramétereket biztosít a 355/1 hrsz.-ú ingatlanok is.

A lakóterületi övezeti paraméterek pontosítása érdemi módosítást nem jelentenek, értelmezési könnyítést illetve lényegében a magasabb jogszabályoknak megfelelő oldal

és hátsókert alkalmazását teszik lehetővé. A nagyobb telekszélességre vonatkozó engedmény csak egy konkrét övezetet érint.

4.2.3. A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai

A szabályozási terv módosításának hatályba lépésével az önkormányzatnak pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

4.3. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.3.1. Tájrendezési javaslat

A hatályos településrendezési terv Tájrendezési javaslat fejezetében részletesen ismertetésre kerültek a terület természeti adottságai, tájképi értékei. Külön felhívjuk a figyelmet a növényalkalmazásra vonatkozó javaslatok jelen módosítás során való érvényesítésére is.

Tájrendezési szempontból az I. számú tervezési terület jár érdemi beavatkozással.

Az I. sz. tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, nem része az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel létesített Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetének. A tervezett módosítás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, az ökológiai övezetre vonatkozó előírásokkal a fejlesztési cél nem ellentétes.

A tervezési terület ugyanakkor érintett az OTvT-ben rögzített kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével. Mivel ebben az övezetben új beépítésre szánt terület csak kivételesen jelölhető ki, a beépítésre szánt terület kijelölésénél ezt a követelményt figyelembe vettük. Az új beépítésre szánt területek a területen belüli SZ3 minőségi osztályba tartozó szántókat nem érintik, csak az SZ5, L4, L5 minőségi osztályba sorolt területeket.

A tervezett mezőgazdasági üzemi terület körül a tájba illeszkedés érdekében 10 m széles védőfásítás kialakítását javasoltuk.

A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében javasolt módosítások a 0159 hrsz.-ú területen tájhasználati szempontból kedvező változást jelentenek: A Rábca melletti, országos ökológiai hálózat övezetével, és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett terület visszaminősítése mezőgazdasági üzemi területből általános mezőgazdasági és erdőterületbe a környező természetközeli területeknek megfelelőbb használatot tesz lehetővé.

A területen az épületek körül kialakítandó növényzet egyrészt térhatároló, tértagoló szerepű, díszítő értékű, másrészt kondicionáló hatású legyen.

A növényzettelépítésnél a zöldfelület-alakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos, kerülendő a merev fasorok alkalmazása, a növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani.

A növényzet legyen három szintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint), vagyis a zöldfelület területének minden 150 m²-ére legalább 1 db lombos fa, 40 db cserje és a többi, nem burkolt területre gyep vagy talajtakaró kerüljön. A növényzet a helyi klímát jól tűrő, betegségekkel szemben ellenálló legyen, igazodjon a területen levő növényekhez, tartalmazzon magas díszítőértékkel rendelkező fajokat is. A telepítendő növényeknél a tájban honos fajok használatát, valamint a kultúrfajokat előnyben kell részesíteni más exótákkal szemben. A díszítő értékük miatt használt igényesebb fajok a teljes növényhasználat 10%-át ne haladják meg. A gyümölcsfák, a gyenge, könnyen törő ágrendszerű, a mérgező levélzettel rendelkező, a szúrós, tövises növények használatát itt is kerülni kell. A fa- és cserjefajok meghatározásánál előnyben kell részesíteni a táj karakteréhez illeszkedő, jellegzetes, honos növényeket, a megjelenés gazdagításához azonban a települési klímához és az épített környezet képéhez jobban igazodó fajok is felhasználhatók.

Cserjék közül az alábbi fajok alkalmazása javasolt: galagonyák, vadrózsa, fagyal, veresgyűrű som, húsos som, mogoró,

továbbá lehet még: *Euonymus europaeus* (csíkos kecskerágó) *Viburnum lantana* (ostormén bangita), *Philadelphus x coronarius* (közönséges jezsámen), *Spiraea x vanhouttei* (közönséges gyöngyvessző) *Hibiscus syriacus* (mályvarózsa) *Lavandula angustifolia* (fás levendula) *Forsythia x intermedia* (aranyvessző) *Hydrangea arborescens* (fás hortenzia) *Paeonia lactiflora suffruticosa* (fás bazsarózsa) *Potentilla fruticosa* (cserjés pimpó) *Salvia officinalis* (zsálya) *Spiraea* sp. (gyöngyvessző) *Syringa vulgaris* (orgona)

A zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását. Javasolt fák: tölgy, kőris, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, házi berkenye, vagy barkóca berkenye, fehéreper, dió.

A II. sz. tervezési területen tervezett módosításnak, valamint a lakóterületi szabályozási paraméterek módosításának tájrendezési szempontból nincs hatása a jelenlegi állapothoz képest.

A területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, valamint nem része az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel létesített Országos Ökológiai Hálózatnak sem.

Mivel a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szinten tartását igazoló számítást mellékeljük.

4.3.2. Környezetalakítási javaslat

A hatályos településrendezési eszközökben –köztük a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) - megfogalmazott környezeti feltételek jelen módosítás során is betartandók, a fejezet csak kiegészíti a módosításra vonatkozóan azokat.

4.3.2.1. Víz

A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében: érzékeny. A területek vízgazdálkodását nem befolyásolják negatívan a szabályozási terv alapján megvalósítható építmények elhelyezése.

A szennyvíz kezelése, valamint a hulladék folyamatos elszállítása és feldolgozása esetén a területen környezetszennyező anyagok nem maradnak vissza. Veszélyes hulladéknak minősülő anyagok gyűjtése zárt, fedett térben zárt edényzetekben történjen.

A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területen nincs szükség.

A csapadékvíz elvezetésénél amennyiben jogszabály előírja műtárgyak (olaj- és hordalékfogó) beépítésével gondoskodni kell, hogy szennyező anyag ne juthasson a talajba.

4.3.2.2. Levegő

A tervezési területeken belül a szabályozási terv által lehetővé tett beruházások a klímaviszonyokat nem módosítják.

A területen jelenleg nincs jellegzetes, a lokális levegőminőséget dominánsan meghatározó légszennyező (ipari) pontforrás.

A területen a domináns közlekedési eredetű légszennyező anyagokkal jellemezhető levegőminőség átlagos értékei megfelelő tartálékkal rendelkeznek, kritikus, határérték közeli összetevő nincs.

A tervezett módosítás számottevő mértékben nem növeli a terület forgalmát.

4.3.2.3. Föld- és talajvédelem

A tervezési területek felszíni szennyeződésre fokozottan érzékenyek, ezért különös figyelmet kell fordítani a hulladék, és a szennyvízkezelés környezetkímélő megoldásaira. A területen a megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés kialakítása, a hulladéktárolás, illetőleg a burkolt felületek kialakítása kellő biztosítékot szolgáltatnak a talajszennyezés kizárására. A talajra, mint környezeti elemre gyakorolt hatás a tervezett létesítmények esetében semlegesnek minősíthető.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény és a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény továbbá 46/1997. (XII.29) KTM rendelet értelmében a tervezési területeken a kivitelezés és a használat során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

Kivitelezési munkák esetén a kialakítandó objektumok mellett nagy tömegű munkagépek elhaladásával, ennek következtében kedvezőtlen mértékű talajtömörődéssel kell számolni. A munkák befejezését követően, a munkaterület átadását megelőzően el kell végezni az érintett területek rekultivációját, a talaj fellazításával, korábbi állapotának helyreállításával.

Mindennemű beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a szennyeződésmentes termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A humusz felhasználásáról a tervezett fejlesztések megvalósítása során humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és erről talajtani szakvéleményt kérni az illetékes hatóságtól.

4.3.2.4. Klíma, éghajlati viszonyok

A tervezett módosítás a terület klímájában változást nem okoz.

4.3.2.5. Élővilág

A tervezett módosítás a terület élővilágára nincs jelentős hatással.

4.3.2.6. Épített környezet

A tervezett módosítás az épített környezetet nem befolyásolja kedvezőtlen módon. A beépítésre szánt terület bővítését úgy határoztuk meg, hogy figyelembe vettük a terület feltárulását a 8417. számú út felől.

4.3.2.7. Zaj és rezgésvédelem

A tervezési területeken kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben foglaltak betartandók. A zajkibocsátási határérték megállapításánál a rendeletben meghatározott határértéket kell figyelembe venni.

A tervezett fejlesztéseknél fellépő építési munkák közben az építés idején zajjal és porral lehet számolni, de ez viszonylag rövid ideig tart, lokális és időszakos jellegű.

4.3.2.8. Hulladékgazdálkodás

A tervezési területeken belül építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű (a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet alapján) hulladékokkal kell számolni jelentősebb mennyiségben:

15 01 02	papír és karton csomagolási hulladékok
15 01 02	műanyag csomagolási hulladékok
15 01 03	fa csomagolási hulladékok
15 01 10*	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok
15 02 02*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok
16 06 02*	nikkel – kadmium elemek
16 06 03*	higanyt tartalmazó elemek
17	Építési és bontási hulladékok teljes spektruma
19 08 09	olaj-víz elválasztásából származó zsír - olaj keverékek
20 01 01	papír és karton
20 01 02	üveg
20 01 08	biológiailag bomló konyhai és étkezdei hulladék
20 01 27*	veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták
20 01 28	festékek, tinták, ragasztók és gyanták, amelyek különböznek 20 01 27*-tól
20 03 01	egyéb települési hulladékok
20 03 07	lom hulladék
20 03 09	közelebbről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet és a 164/2002 (X.18.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A keletkező települési hulladékok kezelését a 213/2001. (XI.14.) a települési hulladékokkal kapcsolatos Korm. rendelet szerint kell végezni.

A keletkező hulladékok nyilvántartása a 164/2003. (X.26.) Korm. rendelet előírásai szerint történjen.

A veszélyes hulladékok kezelése során megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a gyűjtőhelyek kialakítására, a gyűjtőeszközök kiválasztására, a szállításra és az ártalmatlanításra vonatkozó rendeletek betartására. A hulladékkezelést teljes körű szelektivitással kell végezni. A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok azok szállítását és ártalmatlanítását csak arra jogosult, engedéllyel rendelkező vállalkozások végezhetik.

4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat

Az I. sz. módosítás esetében a terület fő feltárását a 8417. számú út adja.

A területen belül a jelenlegi szabályozási tervben kiszabályozott utat megszüntetjük, mivel a területeket a tulajdonosok egyben használják, továbbiakban belső feltáró útra nincs szükség.

A terület északnyugati, lakóterületekkel határos szélén jelenleg 10 éven túli szabályozási vonallal kiszabályozott távlati településközi út nyomvonalát telek be nem építhető sávjaként szabályoztuk, amellyel a területbiztosítás továbbra is fennmarad.

A tervezett bővítések megközelíthetősége, illetve a kétirányú útkapcsolat kialakíthatósága érdekében a terület északkeleti oldalán végighúzó 037 hrsz.-ú mezőgazdasági út nyomvonalán 12 m szélességű út kerül kiszabályozásra.

A II. számú tervezési területen tervezett módosítás és a lakóterületi paraméterek módosítása közlekedésfejlesztési igénnyel nem járnak.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

Az I. sz. tervezési terület teljes közműellátása a települési közműhálózatokra való rákötéssel biztosítható.

A terület víz- csatorna és elektromos áram ellátása a 8417 sz. úton lévő közművekről megoldott. A település gázfogyasztója a terület északkeleti sarkán található, szükség esetén a gázellátás innét biztosítható.

A II. sz. területen történő módosítás valamint a lakóterületi szabályozási paraméterek módosítása közműfejlesztési igénnyel nem jár.

4.3.5. Elektronikus hírközlés

A tervezési területek a távközléssel illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemeket nem érintenek.

4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.4.1. Örökségvédelem

A tervezett módosítással érintett területek közvetlenül nem érintenek épített örökségi értékeket. A tervezési területek környezetében műemlék nem található.

A 07 hrsz.-ú területen a tervezett bővítések helyét úgy határoztuk meg a GYMSM Kormányhivatal Építésügyi és örökségvédelmi Osztályának javaslatait is figyelembe véve, hogy a tervezett funkciók a szomszédos lakóterületeket ne terheljék, ezért azok 100 m-es környezetében az állattartó funkciójú épületek telepítését nem tettük lehetővé, illetve a terület feltárulása szempontjából a tervezett bővítés a terület északkeleti oldalán került meghatározásra, védőfásítással körülvéve.

Az önkormányzat által kért telekszélességre vonatkozó módosítási kérelmet egy konkrét övezetre korlátoztuk, annak érdekében, hogy a település történelmileg kialakult telekstruktúrája ne bomoljon fel.

A tervezési területek nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, a település területét érintő régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatszolgáltatást szintén a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ biztosította.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

Irodalomjegyzék

Magyarország Vármegyei és Városai, Győr Vármegye, szerk. Dr. Borovszky Samu én. Budapest

Magyarország kistájainak katasztere I., MTA Földrajztudományi Kutató Intézete, szerk.: Dr. Marosi Sándor, Dr. Somogyi Sándor Budapest 1990

Győr-Moson-Sopron Megye Területfejlesztési Programja II. kötet, Dr. Lados Mihály MTA RKK NYUTI 2001, Győr

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI
OTRT VÁTI

5. TERVJEGYZÉK

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	M 1: 20 000
T-1/K	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből belterület	M 1: 8 000
T-1/M	A hatályos településszerkezeti terv belterületi módosítása	M 1: 8 000
T-2/K	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből külterület	M 1: 8 000
T-2/M	A hatályos településszerkezeti terv külterületi módosítása	M 1: 8 000
SZ-1/K	Szabályozási terv, belterület – Kivonat	M 1: 2 000
SZ-1/M	Szabályozási terv, belterület – Módosítás	M 1: 2 000
SZ-2/K	Szabályozási terv, külterület – Kivonat	M 1: 10 000
SZ-2/M	Szabályozási terv, külterület – Módosítás	M 1: 10 000
	Telekalakítási javaslat	M 1: 2 000
	Megosztási vázlat	M 1: 500