

RÁBASZENTMIHÁLY
Településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás
Önkormányzati gazdaság kialakítása
Jóváhagyott dokumentáció
TH-15-02-09

Felelős tervező:

Juhász Balázs
TT 08 - 0481

Tervezők:

Leitner Attila
tervező munkatárs

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
K-1d-1/08-0102

Energia és Víziközmű tervező

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

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK/1 01-5078

TARTALOMJEGYZÉK

1	tervezési feladat	4
1.1	előzmények.....	4
1.2	a tervezési feladat meghatározása	5
1.2.1	A rendezési termódosítás célja	5
1.2.2	Tervezési terület, fejlesztési elképzelés.....	5
2	településfejlesztési koncepció.....	14
3	településSzerkezeti terv.....	14
3.1	A rendezési terv készítésekor figyelembe vett területfejlesztési dokumentumok.....	14
3.1.1	Tárgyi beavatkozás az Országos területrendezési terv és Megyei területrendezési terv elemeire nincsen hatással	14
3.2	A település biológiai aktivitás értéke.....	15
4.	Kötelező alátámasztó szakági munkarészek	16
4.6	Hírközlés és távközlés.....	24
5	Örökségvédelmi hatástanulmány.....	24
7	Rendelet tervezet.....	26

RAJZJEGYZÉK

SZ-1	Kivonat a hatályos szabályozási tervből	M 1: 2 000
SZ-1/M	Szabályozási tervmódosítás	M 1: 2 000
TSZ-1	Kivonat a hatályos szerkezeti tervből	M 1: 2 000
TSZ-1/M	Szerkezeti tervmódosítás	M 1: 2 000

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Rábaszentmihály település önkormányzata 2005-2006 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) 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 község településszerkezeti tervét, melyet a **6/2006. (IV.25) számú önkormányzati határozattal** hagyott jóvá. A jogszabályokban előírtaknak megfelelően 2005 évben ennek folytatásaként elkészítette a település szabályozási tervét is, melyet a **4/2006. (V.23.)** számú önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

A települési önkormányzatnak az a szándéka, hogy, a Kossuth Lajos utca 99. szám alatti külterületi 052/9 hrsz.-ú ingatlanán kisméretű önfenntartó gazdaságot alakít ki. A helyi elképzelés, ami az előzetes elképzelések alapján káros hatást nem eredményez, a község részéről is támogatott. A szabályozás lokális - *csak a kérdéses ingatlanra kiterjedő* - módosítás, de a településszerkezeti tervben rögzítettek módosítása miatt a hatályos szerkezeti terv módosítását is érinti. A településrendezési tervmódosítással érintett terület ingatlan a kérelmező önkormányzat tulajdonában van.

A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseket, elhatározásokat a jelenleg tervezett módosítás nem befolyásolja, annak megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat a szabályozás elkészítése az övezetben tervezett használati és építési elképzelésekhez.

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

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban rögzített véleményezési dokumentációja.

A terv készítése során az alábbi előzmények kerültek figyelembe vételre:

- Rábaszentmihály község Rendezési Terve 2006.

1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

1.2.1 A rendezési tervmódosítás célja

Az önkormányzat a tervezési területen olyan rendezési tervmódosítás készítését tűzte ki célul, amin keresztül a 052/9 hrsz.-ú külterületi ingatlanon a meglévő növénytermesztő funkciót állattartással kiegészítő gazdaság jöhet létre a következő években. Cél továbbá, hogy az elképzelés önerőből és pályázati forrásokból folyamatosan fejleszthető legyen. E rendezési tervmódosítás feladata az, hogy a megfelelő feltételeket (*jogi, területi stb.*) biztosítson a tervezett beruházás számára.

A cél a település külterületén az a szabályozási terv módosítása. A hatályos rendezési tervben a tervezési területnek a területfelhasználását, valamint az ehhez igazodóan az építés szabályozási feltételeit, többek között az építés céljára igénybe vehető építési hely lehatárolását és az építési övezeti paramétereket szükséges meghatározni.

1.2.2 Tervezési terület, fejlesztési elképzelés

Jelen fejlesztési elképzelések Rábaszentmihály község 052/9 hrsz.-ú külterületén található ingatlanra vonatkozik:

Az ingatlan természetben a Kossuth Lajos utca, Dózsa György úton túli szakasza mentén - *a Rába töltés felé* - annak déli oldalán helyezkedik el.

A telephely megfelelő megközelítése az Kossuth Lajos utca, Ady Endre csomóponttól a részben aszfaltozott részben megerősítést igénylő úton keresztül biztosított.



Kimle légi fotón/forrás google map's

A község hatályos szabályozási tervében a tervezéssel érintett ingatlan (Gksz) a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználással szerepel. A szabályozási terv az ingatlanon korábban tervezett funkciót a szomszédos mezőgazdasági valamint lakóterületektől vizuálisan 10,0 méteres védőfásítással határolja el.

Természetben az ingatlan rendezett, körbehátárolt tengelyében földút vezet. A szomszédos lakóövezethez közelebb eső ingatlanrészben helyi mezőgazdasági termékek termelése folyik. Fóliasátras termesztés keretében paprikát, hagymát, paradicsomot, és egyéb zöldségeket termelnek. A területen az állattartás és feldolgozás is a bővítés célként szerepel. A településen nincs állattartásról szóló rendelet, így a központi belterületi részen is van erre példa, háztáji jelleggel.

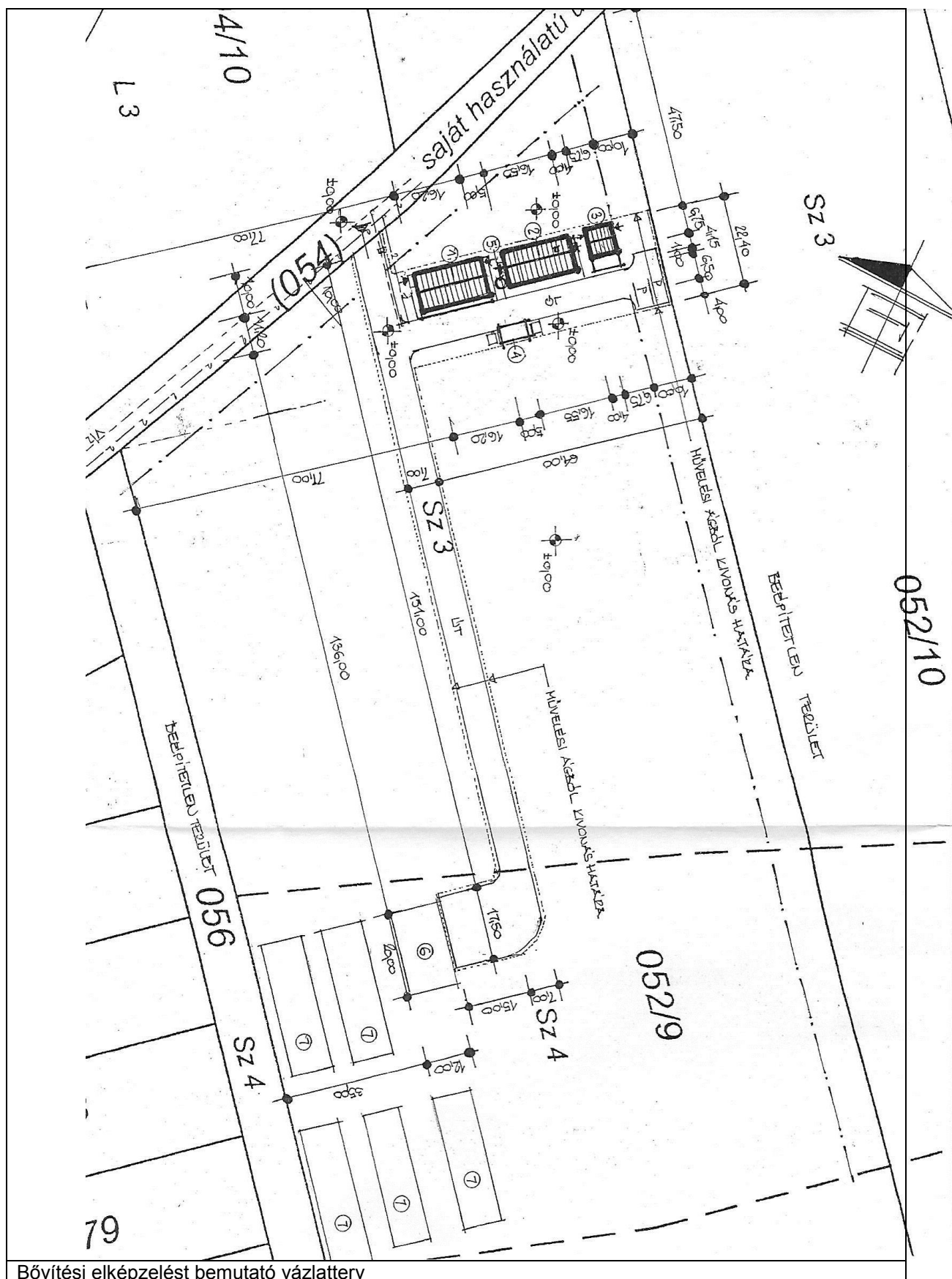
Az önkormányzat a helyi foglalkoztatottságot kívánja javítani ezért az elképzelés megvalósításához pályázati forrásokat is igénybe kíván venni.

Az önkormányzat az ingatlan rendezési terv módosítás keretében történő területfelhasználásának és szabályozásának módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy a tervezett funkcióhoz jobban illeszkedjen. A lakóterülethez közelebb eső közel 60 méteres sávban a mezőgazdasági tevékenység megfelelő

Bővítési elképzelés

A tervezett telephely állattartó profilja a sertés nevelés, hizlalás. Az állattartási üzemi funkcióit külön épületek szolgáltatják, melyek által a szigorú tartási technológia és körülmények maximálisan biztosíthatóak. Mivel jelenleg az építési telek mezőgazdasági művelési szántó ágba fekszik, így az építési engedélyezéssel párhuzamosan zajlik a helyszínrajzon lehatárolt, építéssel érintett telekrész művelési ágból való kivonása. Az ingatlan alapközművekkel való ellátása, a stabilizált útburkolattal megerősített 054. hrsz.-ú út nyomvonalán történik. A tervezett épületek sertés nevelő, ellető és utónevelő, valamint kocaszállás az ingatlanon belül szabadon álló módon a 10-10 m elő és oldalkert betartásával kerültek elhelyezésre, szalagos épület elhelyezéssel. Az ingatlan feltárása az 54. hrsz.-ú útról történik, az út tengelyére merőleges telken belüli bekötő úttal, mely egyenesen a meglévő tűzi víz tárolóhoz vezet. Erre az útra, merőleges útkapcsolattal került felfűzésre az épületek sora. Az épületeket közvetlenül kiszolgáló technológiai út biztosítja az állatok ki és berakodását, a takarmányozást és a trágya elszállítását az épületek előtt elhelyezkedő trágyatárolóba. Az épületek között a helyszín és alaprajzon jelölt módon takarmánysiló létesül.

A tervezett épületek kizárólag földszintesek, egyszerű téglány alakúak, nyeregtetősek. Anyaghasználatukban és formavilágukban hagyományos elveket testesítenek meg, igyekeznek egy valódi vidéki farmgazdaság képét mutatni. Az épületek kétoldali bejárattal kerülnek kialakításra, feltárásra, mindkét rövid oldali bejárata a kezelői útra vezet. Innen nyílnak a hizlaló terek rekesztékei. A hizlaló helyiségek mindegyikéből önálló kijáráttal önálló kifutótér nyílik. A kifutó terek mindegyike önálló kijáráttal rendelkezik.



Fényképmelléklet

Településszerkezeti módosítási javaslat

A hatályos szerkezeti terv a 052/9 hrsz.-ú ingatlant **Gksz-** gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználással tartalmazza. A módosítás eredményeként a terület a tervezett önkormányzati célhoz jobban illeszkedő **Kmü** különleges mezőgazdaság üzemi területfelhasználásra módosul. A területfelhasználás módosításával a hatályos szerkezeti tervből számított település biológiai aktivitás értéke kedvezőbb irányba mozdul el. (lásd: számítás)

A mezőgazdasági üzemi területfelhasználási egység a település jelenlegi területhasználatához arculatához, tájhasználatához (*mezőgazdasági, állattartó*) jobban illeszkedik, azt jobban befogadja. Az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott észrevételek alapján a területfelhasználás a környező északi természetvédelmi területekkel jobban összhangba hozható. A **Gksz** területfelhasználás kiváltásával jelentős forgalmat vonzó nagyobb korszerű építési technológia szerint épített tájidegen színeket is hordozható épületek megjelenés nem várható. A településszerkezeti terv és az arra épülő szabályozásban meghatározott alacsony intenzitási mutatók a tájhasználati és vizuális konfliktusok kialakulását nem teszik lehetővé.

Szabályozási javaslat

A szabályozási javaslat a fent leírt szerkezeti tervi elképzelést követi le. A szabályozás a 052/9, 056 hrsz.-ú ingatlanokra a **Kmü** különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználást terjeszti ki.

A módosítással érintett ingatlanok területe több mint 5,5 ha, amin az összes beépítés 500 m² alatt tervezett, így a beépítettség 1% alatt marad. A javaslatban a beépítettség felső korlátja 30%-ban került meghatározásra.

A területen belül a közlekedést kiszolgáló utak részben a meglévők helyén – ami a telek tengelyében halad- valamint arra merőlegesen kerülnek kialakításra. Ezeket a területeket nem számítva az övezetben a zöldfelületi arányt 40%-ban került meghatározva.

A tervezett használat jellemzően növénytermesztéssel összefüggő fóliasátrak és állattartó épületek kialakítására terjed ki. Nem kizárt, hogy hosszabb távon az állandó felügyeletet a területen biztosítani kell ezért az építménymagasságnál ennek lehetőségét is mérlegelve a 3,6 méteres magasság került meghatározásra.

Ezt az értéket egyes tároló épületek szükségszerűen túlléphetik így a rendelettervezetben az alább kiegészítés megtétele történt:

„Az övezetben a tároló mezőgazdasági építmények magassága az övezet építménymagasságának kétszerese lehet.”

A javaslat a fentiekén túl a hatályos szabályozási tervben a tervezési terület körülölelő 10,0 méteres kötelező fásítást megtartja, annak 15,0 méterre történő felbővítésére a 054 hrsz.-ú út vonalában javaslatot tartalmaz. Az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott észrevételek alapján a tervezési terület természetvédelmi területtel szomszédos. Ebből kifolyólag mivel az ingatlanon a teljes közművesíthetőség feltételi nem adottak a szennyvizek gyűjtését kizárólag zárt tárolóban kell megoldani, onnan elszállítani.

A fentiek alapján a tervezési eredményeként a területen az övezeti jel az alábbiak szerint módosul:

Hatályos tervben szereplő övezeti besorolás

G_{ksz}	SZ	50	30	
	9,0	30	60	
				1500

Javasolt övezeti besorolás

K_{mü}	SZ	30	40	
	4,5	-	-	
				3000
				0,3

Várható hatások

A módosítás eredményeként a gazdasági célra jelölt területen az épített környezeti elemek jelenhetnek meg, állattartó, feldolgozó, adminisztrációs épületek formájában. Az átrendeződés a jelentős építész százalék és építménymagasság csökkenés eredményeként a területe tervezett használati terhelése csökken. A helyi települési célok megvalósításával egy manufakturális jellegű helyi mezőgazdasági – növény és állat – feldolgozó terület alakulhat ki, amiben a helyben élők is érintettek így annak települési befogadása természetszerűbb a fenntartása és helyi léptékű folyamatos fejlesztése pedig közösségi érdek. Az állattartás egyedszáma előzetesen 150 db-ban prognosztizált.

Az elképzelés a hagyományos gazdasági területek sajátosságaitól eltérően jobban illeszthető a település karakterébe. Kedvezőbb átmenetet biztosít a belterületi lakó és mezőgazdasági területek közötti területfelhasználás vonatkozásában, azonban a tervben jelölt kitettséget is csökkentő kötelező fasor megvalósítása szükségesnek ítélt. Az övezetben a biológiailag aktív felületek nagysága a korábbi területfelhasználástól kedvezőbb irányba mozdulhat el. Az esetleges gyümölcsös és kertészeti és részfunkció pedig a lakóterületek mezőgazdasági terület irányú kitettségén még tovább javíthat.

A mezőgazdasági termelő, feldolgozó funkció irányába történő önkormányzati szándék és tervi elmozdulás összességében a településen belüli foglalkoztatottságot javíthatja. Elhelyezkedés vonatkozásában a területválasztás kedvezőnek ítélnélhető.

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A településen **5/2004. (III.24.) Rábaszentmihály**), számú képviselő-testületi határozattal elfogadásra került egy a település egészére vonatkozó településfejlesztési koncepció. A belterületek mellett gazdasági területkijelölések szerepelnek a koncepcióban. A gazdasági területfejlesztés kiváltásával nem változik a településfejlesztési stratégia. A jövően azonban esetlegesen a helyi jelleghez jobban igazodó kitörésői pontok meghatározása már érintheti és szükségessé teheti a korábbi stratégia újragondolását.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A szabályozási terv módosításának eredményeként a szerkezeti terv a fent ismertetek szerint módosul.

3.1 A RENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSEKOR FIGYELEMBE VETT TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

3.1.1 Tárgyi beavatkozás az Országos területrendezési terv és Megyei területrendezési terv elemeire nincs hatással .

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott övezeti követelményeknek a rendezési tervben megfogalmazott elhatározás eleget tesznek.

3.2 A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE

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 település biológiai aktivitásértéke változik, mivel a településszerkezeti tervmódosítás történik, új terület felhasználás kerül kijelölésre.

TERÜLET (Hrsz-a)	TERÜLET BESOROLÁSA		TERÜLET NAGYSÁGA (ha)	ÉRTÉKMUTATÓ		BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
052/9,	Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltatót		5,5	04		2,2	
		Kmű mezőgazdasági üzemi terület	5,5		0,7		3,85
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK ÖSSZESEN						2,2	3,85
							+1,65

4. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.1 Tájrendezés

Rábaszentmihály közigazgatási területének egy része beletartozik a Rábaköz védett tájképvédelmi területébe. A település a Kisalföld nagytáj Győri-medencéjében azon belül a Rábaköz kistájban található. A tervezési terület a fejlesztés megvalósítása után a települési táj része lesz, megjelenésében a települési környezethez alkalmazkodik. Tárgyi módosítás során ezért a nem túl nagy volumenű növényzet telepítésekor ezt javasoljuk következetes szakértő beavatkozásokkal ellensúlyozni. Az érintett területen a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajait kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, rabszolanövények alkalmazását.

4.1.1 Táji adottságok

A települések a Rábaköz néven ismert Csornai-sík kistáj részét képezik. A terület természetföldrajzi adottságait tekintve igen egységes. Mind a talajviszonyok, domborzati adottságok csapadékeloszlások terén egységes, homogén képet mutat. A települések tengerszint feletti átlagos magassága 115-120 m. Kisbabet a 8417-es számú országos mellékút mentén, Rábaszentmihály a közlekedési tengely mellett fekszik. A települések Győrtől 28-33 kilométerre, Tétől 7-10 kilométerre, Csornától 16-19 kilométerre találhatóak.

A községek külterületét nagy kiterjedésű szántóterületek és valamivel kisebb erdőterületek jellemzik. Kisebb arányú, de települési szinten jelenős területek vannak ezen felül rét és legelő hasznosításban is.

Az szántóterületek nagy arányának oka a domborzatból fakad, hiszen a községek közigazgatási területének nagy része a Rába, Marcal folyók öntési árterületein található. Ezen felül a szántóterületek magas aranykorona értékkel bírnak, jó termelékeny területek. A homokosabb, lazább területek arányi kicsi, így jelentős erdőgazdálkodás nem alakult ki.

4.1.2 Domborzati, földtani adottságok

A települések egy alacsonyártéri medencesíkságon fekszenek. A tengerszín feletti magasság 120 m körül alakul. A környék antropogén felszíni elemei közül a táblás

szántóföldi művelést és a folyókat övező gátakat lehet kiemelni a települések épületein kívül.

A terület földtanilag a Rába megsüllyedt hordalékkúpjának lejtője, amelyet jelenkori folyóvízi iszap, lápi és réti agyag borít. A mélyben 50-100 m vastag pleisztocén, jó víztározó képességű, majd vegyes víztározó-képességű pannon üledékek találhatók. Aszeizmikus, jelentős 50 °C-nál melegebb geotermikus energiával rendelkező terület. A területen lakó és szántóföldekkel körüölött. A terület jelenleg szántó művelési ágba tartozik, ennek megfelelő mezőgazdasági tevékenység folyik rajta.

4.1.3 Táji konfliktusok, tájfejlesztés, tájvédelem

A terület táji környezetében esztétikai, tájhasználati és ökológiai konfliktusok abban az esetben jelenhetnek meg ha, a külterületi fejlesztés a vonatkozó közmű fejlesztési kritériumok esetleges figyelmen kívül hagyásával több ütemben eltérő építészeti megfogalmazással, anyaghasználattal valósul meg.

Esztétikai konfliktus:

- mezőgazdasági üzemi terület↔környezetvédelmi terület, lakó terület
- *megoldás:* tervezett zöldfelület és növénytelepítés fejlesztéssel párhuzamos megvalósítása
- tájidegen színvilág mellőzése
- Egységes építészeti megfogalmazás tájhasználathoz illő anyagokkal.

Ökológiai konfliktusok:

- talajvíz, talaj szennyezése ↔ lakóterületek, természeti területek
megoldás: környezettudatos viselkedése,
szennyvíz gyűjtése zárt tárolóban,
hulladékkezelés megoldása –komposztálás, újrahasznosítás

4.1.4 Környezetalakítás, a terület zöldfelületi rendszere

Tárgyi módosítás a település zöldfelületi rendszerét védett természeti területeit, többletterheléssel az előzetes értékelés és bemutatott telepítés megvalósulásával nem veszélyeztetheti. A fejlesztési terület szervesen nem csatlakozik belterülethez ezért lokális zöldfelület-fejlesztést javasolunk végrehajtani:

- a telekhatár mentén változó 10,0-15,0 méteres szélességben szükséges kötelező fásítást telepítése szükséges, mely biztosítja a biológiai aktivitásérték egyenlőségét a módosítás után is.

4.1.5 Zöldfelület-fejlesztési javaslat

A területet lakó és szántóterületek szegélyezik. A terület művelt ezért a tájra jellemző természetes vegetáció nem definiálható ezért az új épületek építéskor javasolt tervszerű zöldfelület kialakítása. A telepítendő zöldfelületek a környező táj elemeiként a tájjelleget meghatározó növényzettel kell, hogy rendelkezzenek ezért a növényzet kiválasztásakor növényökológiai, növénytársulások szerinti, tájesztétikai és növényföldrajzi szempontokat javasolt figyelembe kell venni az általános szempontokon (*talajminőség, talajvíz mennyisége, minősége*) túl.

A telekhatár mentén javasolt 10,0-15,0 méteres kötelező fásítás a település zöldfelületi rendszeréhez szervesen nem csatlakozik. Önálló rendszer, ezért egyes elemeit a területen a zöldfelületi rendszer részeként javasolt továbbfejleszteni. A védőfásításhoz a fajkiválasztásánál látványra is figyelemmel kell lenni. a telken belüli fasor a 043 hrsz.-ú út mentén a töltés vonaláig tovább fejleszthető.

A tájidegen növények allergén növények, és a mezőgazdasági termesztésben használt növények kártevőinek köztes gazdái mellőzendők. A növények kerítéstől való távolságának meghatározásakor a telepítendő növény végleges magasságát/koronaátmérőjét kell figyelembe venni, így kisméretű fák esetében 1,5 m, közepes méretű fák esetében 2,5 m, nagy lombú fák esetében 5 m, alacsony cserjéknél 0,5 m, magas cserjéknél 0,8 m.

4.1.6 Növénytelepítésre javasolt fajok

Közepes és nagy fákat telekhatár menti szegélyezéshez a kitettség csökkentő és takaró szerepkör figyelembe vételével javasolt kiválasztani (12 m felett). Javasolt a többször iskolázott fajták telepítése:

Corylus colurna (törökmogyoró)

Platanus hybrida (burkolattól kellő távolságba telepítve!) (platán)

Robinia pseudoacacia (akác)

Tilia cordata és fajtái (kislevelű hárs)

Tilia platyphyllos és fajtái (nagylevelű hárs)

Tilia tomentosa és fajtái (ezüst hárs)

Tilia americana és fajtái (amerikai hárs)

4.2 Környezetalakítás

A belterületek környezeti állapotát üzemi létesítmények, talajszennyezés, esetleges illegális hulladéklerakó vagy a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztető szennyező-források nem veszélyeztetik. A közúti forgalomból eredő zaj és rezgésterhelés illetve légszennyezés nem érinti károsan a tervezési területet.

4.2.1 Vízhatalóság-védelem

A felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezési területeken szikkasztás kizárólag csak zárt szennyvíztárolóban történhet. A csapadékvíz elvezetése szikkasztással telken belüli zöldfelületeken kell megoldani. Élővízbe történő bármilyen bevezetés vízjogi engedélyezési eljárás köteles, a küszöbértékek a hatályos kormányrendelet szerint határozandók meg.

4.2.2 Talajvédelem, hulladékkezelés, elhelyezés

Az építési tevékenységek megkezdése előtt a termőréteget, humuszt szakszerűen le kell termelni és azt deponálni kell. A termőföldet lehetőség szerint telken belül vagy zöldterületek létesítésénél kell felhasználni. A területen keletkezett kommunális és egyéb hulladék elszállítása csak engedélyezett lerakókban történhet.

4.2.3 Levegőtisztaság-védelem

A területeken a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység a lakóterületek, különleges területek és védett természeti területek közelsége miatt nem folytatható. A területeken folytatott tevékenységek során a hatályos kormányrendelet előírásait be kell tartani.

A telken belüli tevékenység pozicionálását az uralkodó szélirány figyelembe vételével javasolt tervezni. A rendelkezésre álló tervezett állattartás nagyságrendje a levegő tisztaság vonatkozásában kockázatot nem hordoz.

4.2.4 Klíma

A tervezési területen a megvalósítandó fejlesztés a klímában nem okoznak érzékelhető változást.

4.2.5 Élővilág

A tervezett fejlesztés telephelyen belüli bővítés. A környező terület élővilágára és nincs érdemi hatással.

4.2.6 Épített környezet

A tervezett szabályozás a beépítési javaslatnak megfelelően biztosítja az egységes építészeti megjelenés kialakulását az épületek telepítését, és tömegét tekintve. A tervezett bővítés épületei anyaghasználatában szín- és formavilágában egységet kell, hogy képezzenek.

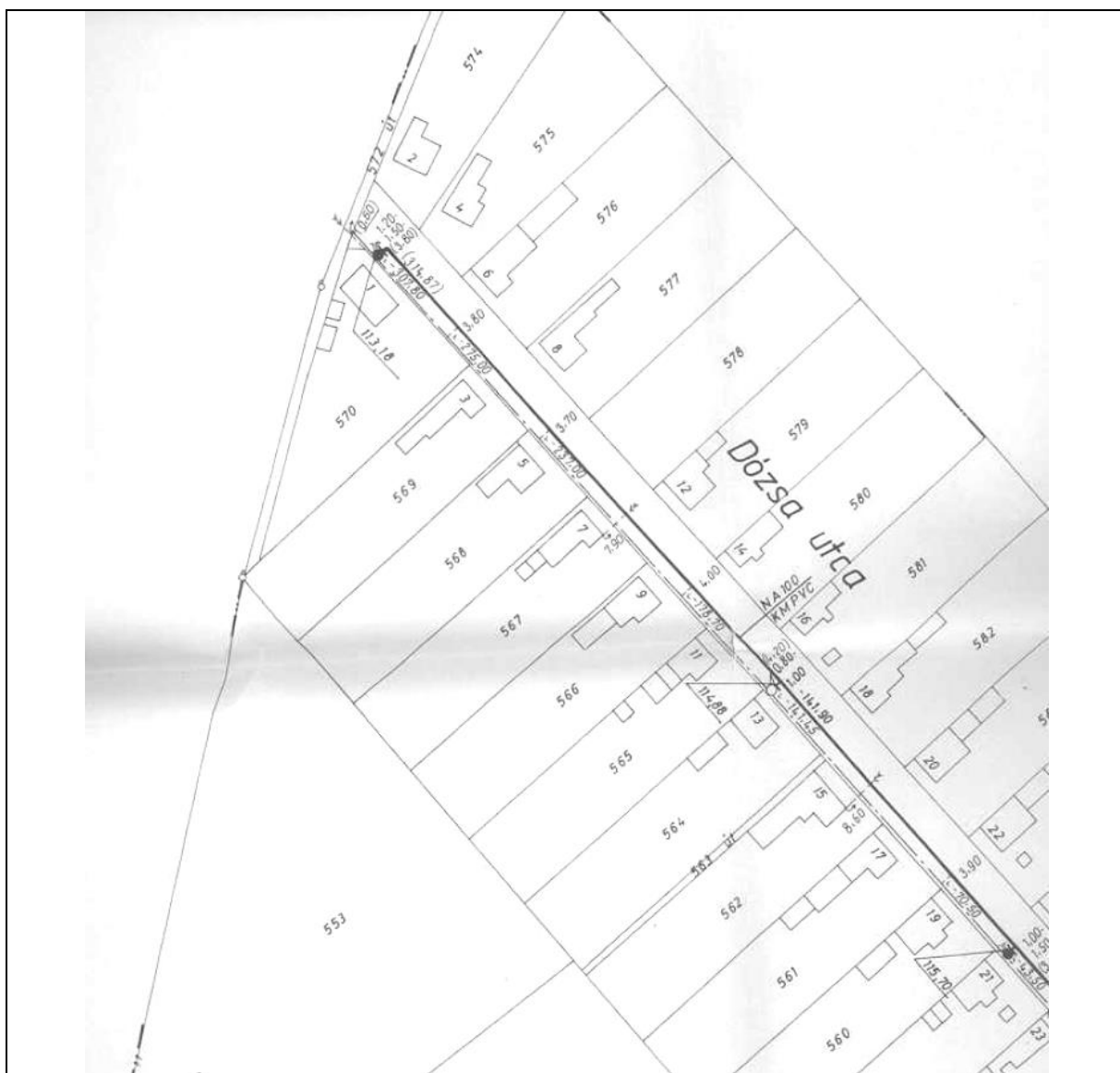
4.3 Közművesítés

4.3.3. Közművesítés

Vízellátás

A belterületi lakó területek ellátását a községi rendszer biztosítja. A gazdasági fejlesztési terület ivó- és technológiai vízellátását A Dózsa György utcában meglévő D100-as vezetékről szükségyszerűen megoldható. *A területen a rendelkezésre álló információk alapján nem kerül kiépítésre a vezetékes ivóvíz rendszer.*

A telephely oltóvíz igényét és a kifolyási vízmennyiségét szakhatósági állásfoglalások alapján kell meghatározni. A községi A Dózsa György utca 1. szám előtti tűzcsapról oltóvíz biztosíthat. Szükségyszerű bővítése a tervezett épületek pontos helyének ismertetében tisztázandó



tűzvíz vezeték és tűzcsap elhelyezkedése közműterképen

forrás: Pannon- Víz Zrt.

Szennyvíz-elvezetés

A jelenlegi létesítmény szennyvíz kezelése zárt gyűjtőaknával és időszakos elszállítással tervezett. Létszám bővítés nem tervezett A szennyvízkezelés módjában egyenlőre a bővítés, változás nem történik. Közülemi csatornacsatlakozás kiépítése nem tervezett. A keletkező napi szennyvíz mennyisége $0,5-1,0\text{m}^3$ között van.



közülemi csatornahálózat elhelyezkedése közműterképen

forrás: Pannon- Víz Zrt.

Felszíni vízelvezetés

A csapadékvizek elvezetése a telken belül szikkasztással kerül megoldásra.

Gázellátás

A községben a vezetékes gázellátás rendszere kiépült. A rendszert 1998-ban üzemelték be. A tervezett funkciók a gázrákötést az előzetes értékelés alapján nem igénylik. a területen a fóliasátrak fűtését fa tüzelésű kazánal oldják meg.

Villamos energia ellátás

A térségben a villamos energiát az E-ON szolgáltatja. Az ingatlan a villamoshálózatba bekötött. A tervezett funkciók előzetesen a hálózat bővítését nem igénylik.

4.4 Tulajdonvizsgálat

A rendezési tervmódosítás által érintett terület teljes mértékben az önkormányzat tulajdonban van.

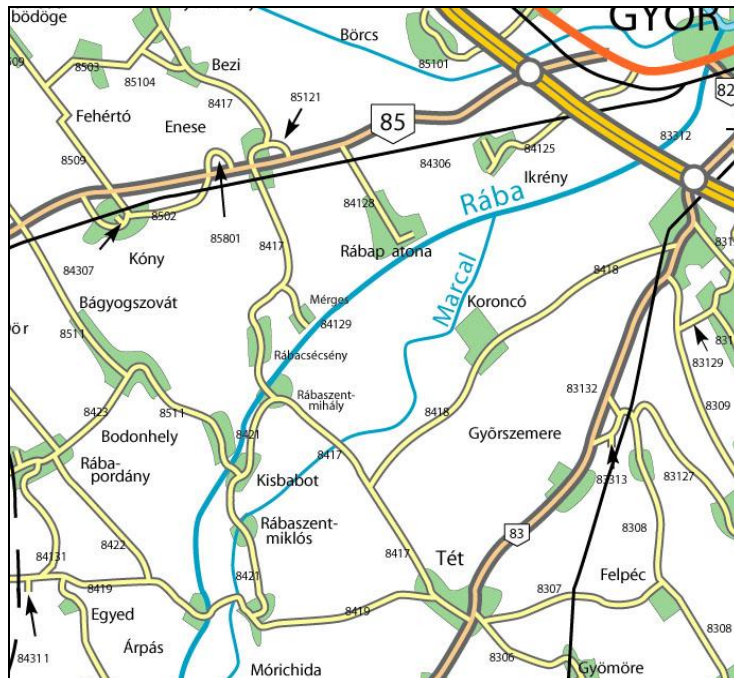
4.5 Közlekedés

4.5.1 Közúthálózati kapcsolatok

A települések Győrtől DNY-i irányban fekszenek a 85-ös és a 83-as főutak között, a Csorna - Tét tengelyen. Vasúti kapcsolata egyik településnek sincsen.

Rábaszentmihály:

Jelenleg három irányba vezet állami mellékút: a 8417.sz. út Tét felé és Enese felé, a 8421.sz. út pedig Kisbabót felé visz.



4.5.2 Belső úthálózat

A település belső úthálózati rendszere kialakultnak tekinthető. A közlekedési tengelyeket az állami mellékutak belterületi szakaszai adják. Ezekre az utakra

csatlakoznak rá a településközi kapcsolatokat adó utak és a lakóutak. A tervezési terület a belterülethez a Kossuth Lajos utcán keresztül csatlakozik annak külterületi szakaszának végpontjában található.

4.5.3 Tömegközlekedés

Rábaszentmihályt naponta 21 buszjárat érinti. A buszok Győrbe, Csornára, Enesére, Rábaszentmiklóásra, Mórachidára és Kisbabetra közlekednek. A belterület útjai 95%-ban portalanítottak. A külterületen jelenleg nincs portalanított útszakasza. A település nem rendelkezik vasúti kapcsolattal.

4.6 Hírközlés és távközlés

A településen lévő Magyar Telekom Nyrt. tulajdonú távközlési eszközök alapján a fejlesztési terület ellátott vezetékes rendszerű távközléssel. A településen a telefonfővonalak száma 2002-ben 165 volt. Az 1000 főre vetített arány 316 telefonvonal, amely átlagosnak mondható bármely vizsgált kontrollcsoport arányához viszonyítva. A szolgáltatás teljes kiépülése 1995-ben történt meg. A településen távközlési adótorony nincs.

A tervezett funkció a vezetékes telefonhálózat kiépítését előzetes értékelés alapján nem teszi szükségessé.

5 ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A község hatályos szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra. A jelenleg hatályos településrendezési tervdokumentációhoz készült örökségvédelmi hatástanulmány. A korábban készített hatástanulmány alapján a tervezési terület érint régészeti értékű területeket, de a tervezett beépítés régészeti lelőhelyen kívül található.



Rábászentmihály Község Önkormányzata
9135 Rábászentmihály Kossuth utca 32
☎: 96/284-290 📠: 96/694-014

Jegyzőkönyvi kivonat

Rábászentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. november 10.-i ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag a következő határozatot hozza:

Rábászentmihály Község Önkormányzata Képviselő-testületének

44/2015.(XI.10.) határozata

Rábászentmihály Község Képviselő-testülete jóváhagyja Rábászentmihály Község Településszerkezeti Tervének módosítását a TSZ-1/M tervlap szerint.

A jóváhagyott módosításokat a Rábászentmihály Község Szabályozási terve és a Helyi Építési Szabályzata című dokumentumokban át kell vezetni, és a módosított dokumentumokat a polgármester nevében meg kell küldeni az egyeztetésében részt vett államigazgatási, érdek-képviselői szervezeteknek és társadalmi szervezeteknek.

Felelős: Horváth Gábor polgármester
Határidő: azonnal

Bereczkiné dr Kovács Piroska sk
jegyző

Horváth Gábor sk
polgármester

A kiadmány hitelül:

Rábászentmihály, 2015. november 11

PH

Lengyel Istvánné
vezető-főtanácsos
leíró

**Rábaszentmihály Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelete
Rábaszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatának és
Szabályozási Tervéről szóló 4/2006.(V.23.)
önkormányzati rendeletének módosításáról**

Rábaszentmihály Község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, 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 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (1), 31. §. (2), 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében Rábaszentmihály község Rendezési Tervéhez készített Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2006.(V.23.) rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A **4/2006. (V.23.)** számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosul a TH 15-02-09** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/M** tervlapja szerint.

2. §

A Helyi Építési Szabályzat 5. §. kiegészül az alábbiakkal:

Megnevezés:	Rajzi jel:
különleges terület	
mezőgazdasági üzemi területe	K mü

3. §

A Helyi Építési Szabályzat 18. §. kiegészül az alábbiakkal:

K mü – mezőgazdasági üzemi övezet

K mü	<table><tr><td>SZ</td><td>30/40</td></tr><tr><td>4,5</td><td>-/-/3000</td></tr></table>	SZ	30/40	4,5	-/-/3000	1,0	jelű építési övezet
SZ	30/40						
4,5	-/-/3000						

Megengedett használat	Mezőgazdasági zavaró tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, állattartás stb.) kapcsolatos épületek, építmények önkormányzati bio- és kistermelői gazdálkodással összefüggésben, nem nagyüzemi állattartási körülményekkel.
-----------------------	---

	Igazgatási és irodaépületek, szolgálati lakás Mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 3000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 15 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
Egyéb előírások	A TH 15-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ- 1/M jelű tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli védőfásítást kell telepíteni. A védőfásításnak zártnak, többszintesnek, elegyesnek kell lennie és gyorsan növvő fa- és cserjefajokból kell állnia. Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket be kell tartani.
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %

4. §

(1) E rendelet 2015. kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit folyamatban lévő ügyekben is lehet alkalmazni amennyiben az az ügyfél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

(2) A rendelet csak a **TH-15-02-09** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/M** jelű szabályozási tervlapjával és a tervdokumentáció mellékleteivel együtt érvényes.

Horváth Gábor
polgármester

Bereczkiné dr. Kovács Piroska
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet a képviselő-testület 2015. november 10.-i ülésén fogadta el. A rendelet az önkormányzati hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, 2015. november 11. napján kihirdetésre került.

Bereczkiné dr. Kovács Piroska
jegyző