

Bakonyszentlászló
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
2020. november
Véleményezési tervdokumentáció
Teljes eljárás
TH-20-02-11

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1 08/0065

Tervezők:

Leitner Attila
É3-08-0386

Borosné 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 05-0480

Tartalomjegyzék

1	TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1	ELŐZMÉNYEK.....	3
1.2	A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA	4
1.2.1	<i>A településrendezési tervmódosítás által érintett területek</i>	4
1.2.2	<i>A településrendezési terv módosításának célja</i>	4
1.3	MELLÉKLETEK	5
1.3.1	<i>Főépítési feljegyzés a településrendezési tervmódosítás tartalmi követelményeiről</i>	5
1.3.2	<i>Az előzetes tájékoztatási eljárás dokumentumai</i>	6
2	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	7
3	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	7
3.1.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
3.1.1.	<i>Településszerkezeti tervmódosítás M=1:4 000 felbontású</i>	7
3.1.2.	<i>Határozattervezet</i>	7
3.2.	LEÍRÁS.....	8
3.2.1.	<i>A módosítással érintett tervezési terület településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai</i>	8
3.3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSTERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FIGYELEMBE VETT MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK	8
3.4.	A TERVEZÉSI TERÜLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA.....	17
4	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	19
4.1	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	19
4.1.1	<i>TH-20-02-11 sz. dokumentáció</i>	19
4.1.2	<i>Rendelettervezet</i>	19
4.2	LEÍRÁS.....	20
4.2.1	<i>A szabályozás alapelvei</i>	20
4.2.2	<i>A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása</i>	20
4.2.3	<i>A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai</i>	20
4.3.	KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	21
4.3.1.	<i>Tájrendezési javaslat</i>	21
4.3.2.	<i>Környezetalakítási javaslat</i>	22
4.3.3.	<i>Közlekedésfejlesztési javaslat</i>	24
4.3.4.	<i>Közműfejlesztési javaslat</i>	24
4.3.5.	<i>Elektronikus hírközlés</i>	24
4.4.	EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	25
4.4.1.	Örökségvédelem	25
5.	TERVJEGYZÉK	25

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Bakonyszentlászló község önkormányzata 2003-2004. 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 cégünkkel a település szerkezeti és szabályozási tervét. A rendezési terv már a jelenleg is hatályos magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően határozza meg a település fejlesztésének kereteit.

Az önkormányzat a hatályos településszerkezeti tervét a **61/2004.(VII.5.) KT.** számú határozattal, a hatályos szabályozási tervét és a helyi építési szabályzatát a **16/2004. (VII.6.)** számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, amely a **6/2005. (III.24.) sz.** rendelettel módosításra került. A rendezési terv az önkormányzat képviselő testületének **52/2003. (V.22.)** számú határozatával elfogadott településfejlesztési koncepció elképzeléseinek alapult.

A rendezési terv 2013 és 2015 év folyamán, valamint 2019-ben is módosult, amely módosítások a **62/2013. (VII.29.)** számú határozattal és a **12/2013. (VII.30.)** számú rendelettel, a **16/2015. (XII.15.)** számú rendelettel, valamint a **53/2019. (VI.20.)** számú határozattal és a **9/2019. (VI.24.)** számú rendelettel kerültek jóváhagyására.

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

Az idei évben egy módosítási igény fogalmazódott meg a településrendezési tervvel kapcsolatban.

Az önkormányzat a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó mezőgazdasági kertes övezetbe sorolt Sárdosi utcáról megközelíthető területek egy részét kívánja lakóterületbe sorolni. A korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

Mivel a biológiai aktivitás érték szintentartása szükséges, valamint a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésnek teljesülnie kell a tervezett módosítás során, két további terület szabályozásának módosítása is a terv részét képezi.

A tervezési feladat a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a szükséges szakági munkarészekkel együtt.

A 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 (2018. évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Bakonyszentlászló Településrendezési Terve és hatályos módosítása

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás keretén belüli 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. számú tervezési terület:

Az 1079, 1080/1, 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/6, 1080/7, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok.

II. számú tervezési terület:

Az 566/122 hrsz.-ú ingatlan, illetve az ingatlant tartalmazó tömb területe.

III. számú tervezési terület:

A 03/1 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új lakóterület területe.

1.2.2 A településrendezési terv módosításának célja

I. számú tervezési terület:

Az önkormányzat a Sárdosi utca mentén fekvő, fenti hrsz.-ú ingatlanok területének egészét lakóterületként kívánja hasznosítani. A terület egy része jelenleg is lakóterületként van kijelölve, a tömb másik része mezőgazdasági kertek területébe tartozik.

Településszerkezeti terv: módosul

Szabályozási terv: módosul

HÉSZ: nem módosul

II. számú tervezési terület:

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében az 566/122 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területe zöldterületként kerül kiszabályozásra közpark funkcióval. A terület jelenleg is zöldfelületként van kialakítva.

Ezzel a beépítésre szánt területek területnövekményének 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölés teljesül.

Településszerkezeti terv: módosul

Szabályozási terv: módosul

HÉSZ: nem módosul

III. számú tervezési terület:

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésén túl a módosítás során az építési törvény előírásainak megfelelően a település biológiai aktivitásértéke sem csökkenhet. Ennek érdekében a jelenleg hatályos településrendezési tervben 03/1 hrsz.-ú területen belül tervezett lakóterületfejlesztési elképzeléseket úgy módosítjuk, hogy a területen tervezett lakótelkek területe csökkentésre kerül, így a lakóterület és a külterület határán egy védőerdő sáv kerülhet kijelölésre.

Településszerkezeti terv: módosul

Szabályozási terv: módosul

HÉSZ: nem módosul

1.3 MELLÉKLETEK

1.3.1 ***Főépítési feljegyzés a településrendezési tervmódosítás tartalmi követelményeiről***

1.3.2 *Az előzetes tájékoztatási eljárás dokumentumai*

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Bakonyszentlászló község képviselőtestülete az **52/2003. (V.22.)** 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 szabályozási elemek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekkel nem ellentétesek.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

3.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1.1. Településszerkezeti tervmódosítás M=1:4 000 felbontású

3.1.2. Határozattervezet

Bakonyszentlászló község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../...(...) Ök. sz. Határozat tervezete

a 61/2004.(VII.5.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Bakonyszentlászló Településszerkezeti Terv módosításáról.

Bakonyszentlászló község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében az alábbi határozatot hozza:

A Településszerkezeti tervet módosítja a **TH-20-02-11 számú tervdokumentáció É-1/A/M számú tervlapja** szerint.

3.2. LEÍRÁS

3.2.1. A módosítással érintett tervezési terület településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználás az alábbiak szerint módosul:

I. számú tervezési terület:

A Sárdosi utca mentén az 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/6, 1080/7 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok délnyugati része jelenleg is beépítésre szánt falusias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik. Az 1080/1 hrsz.-ú ingatlan, valamint az 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok északkeleti fele mezőgazdasági kertes terület. A település az egész tömböt falusias lakóterületként kívánja kialakítani. Az újonnan kialakuló telkek az 1079 hrsz.-ú útról kerülnek megközelítésre.

II. számú tervezési terület:

A hatályos településrendezési tervben az 566/122 hrsz.-ú ingatlan a vele egy tömbben lévő többi ingatlannal együtt falusias lakóterületbe tartozik. Az önkormányzat a saját tulajdonú, és jelenleg is zöldterületként használt ingatlant a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében zöldterület területfelhasználási kategóriába kívánja átsorolni közpark funkcióval.

III. számú tervezési terület:

A hatályos településrendezési tervben a 03/1 hrsz.-ú ingatlan egy részén a Rákóczi utcával párhuzamos új utca kialakítása tervezett lakóterületként. Mivel a település biológiai aktivitás értékének szintentartása az I. és II. számú területen tervezett módosításokkal nem teljesül teljes mértékben, az önkormányzat úgy döntött, hogy a tervezett falusias lakóterület egy részét átsorolja védőerdő területbe. A tervezett lakóterületen belül a kialakítandó lakótelkek mérete csökkentésre kerül, viszont északnyugati irányból a belterület szélvédelmét és optikai lehatárolását is biztosító védőerdő sáv kerül kijelölésre.

3.3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSITERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FIGYELEMBE VETT MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

A települési célok elérését az országos, regionális, kistérségi, és a szomszéd településeken történő fejlesztésekkel összehangoltan kell megvalósítani. Ennek érdekében figyelembe kell venni a megyei területrendezési tervben és az országos területrendezési tervben megfogalmazott fejlesztéseket, amelyek az egyes konkrét települési elképzelések nagyobb összefüggésrendszerbe integrálhatóságát segítik elő.

Az OTrT-ben szereplő meghatározó elemeknek kell tekinteni Bakonyszentlászló vonatkozásában:

- a település környezetét érintő országos jelentőségű közlekedésfejlesztési elemeket
- települést érintő regionális közlekedésfejlesztési elemeket
- az OTrT alátámasztó munkarészeiben szereplő Bakonyszentlászló és térségére vonatkozó domborzati, vízrajzi, földtani adottságokat

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének igazolása:

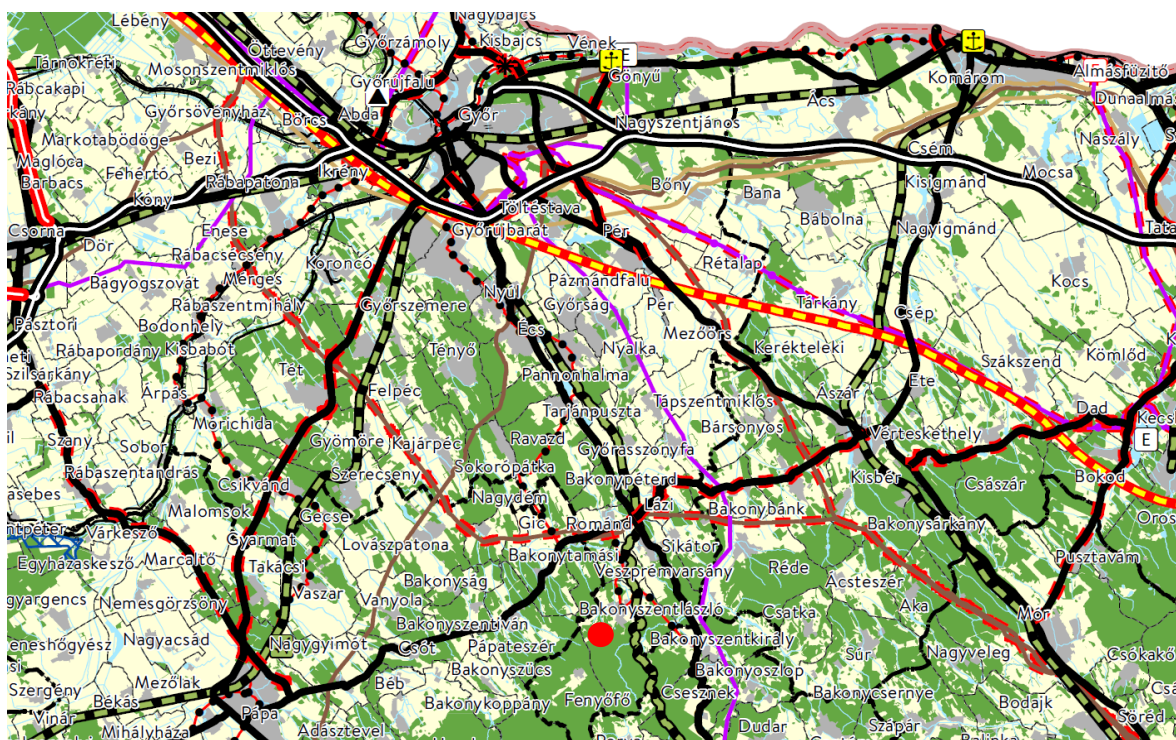
Összesítés

Új beépítésre szánt terület	1,362 ha
Újonnan kijelölt zöldterület	0,068 ha

A számítások alapján az újonnan kijelölésre kerülő zöldterület nagyobb, mint az új beépítésre szánt terület 5%-a, így **megfelel**.

A jelenleg hatályos magasabbrendű területfejlesztési dokumentumok által meghatározott övezetek szempontjából a tervezési területek és környezetüknek érintettsége az alábbi:

Országos területrendezési terv (OTrT)



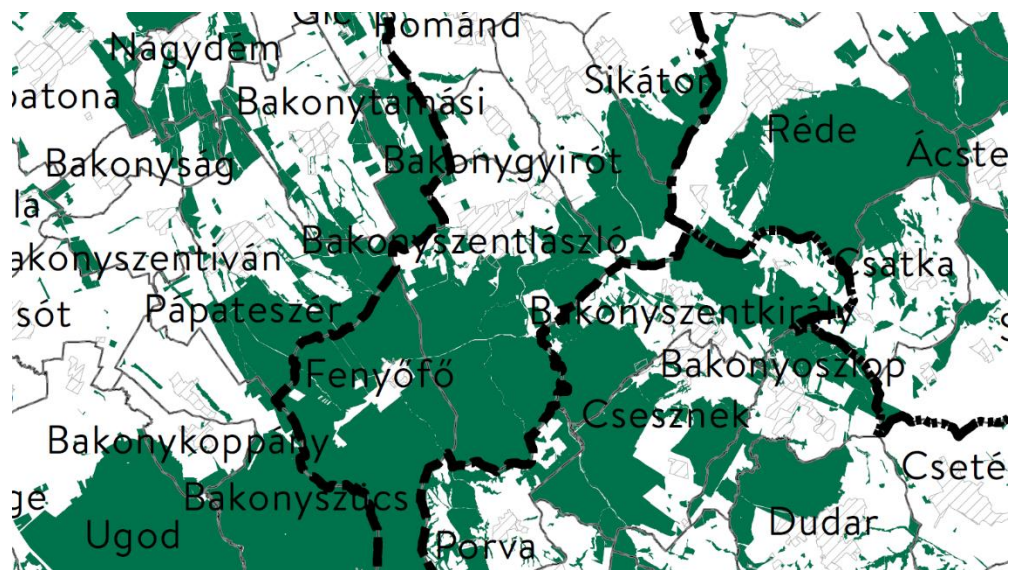
Kivonat az országos településrendezési tervből

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

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség védelmi terület övezete
- Erdők övezete
- Ökológiai hálózat magterületének övezete

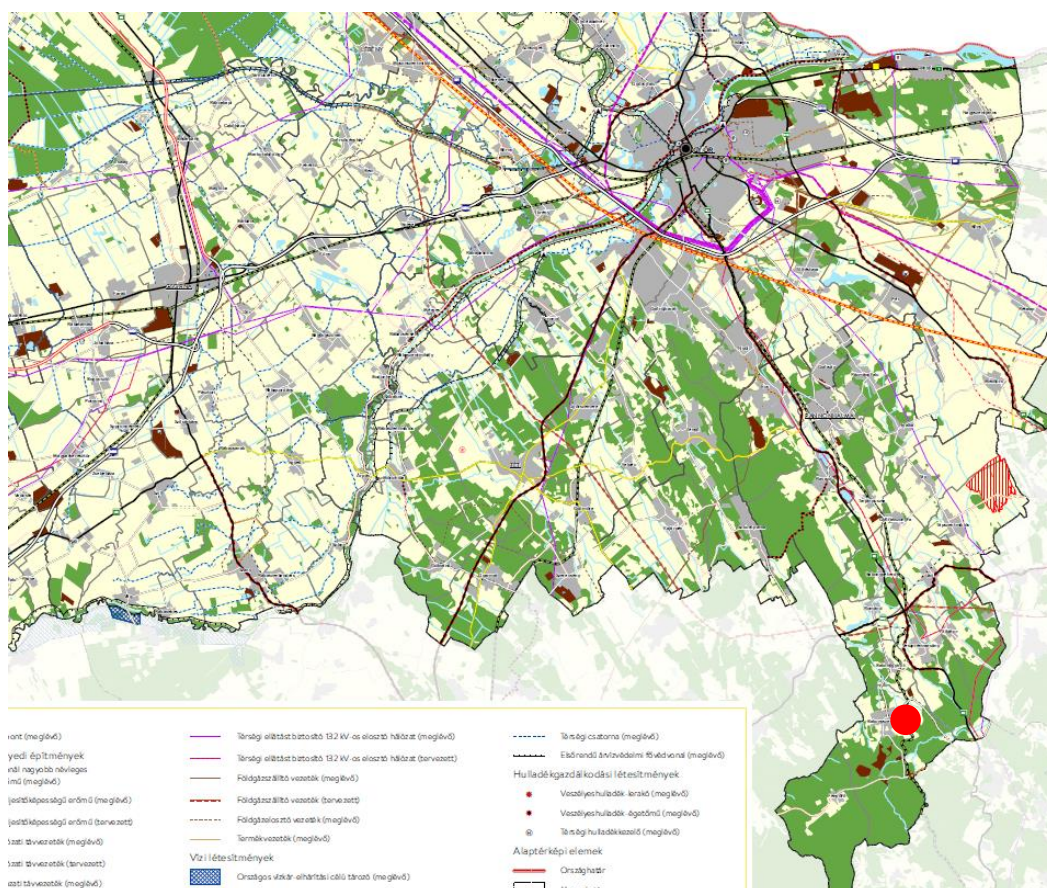
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás



Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás**Erdők övezete****Ökológiai hálózat magterületének övezete**

A tervezett módosítások a település területét érintő övezetek területét közvetlenül nem érintik, illetve a fejlesztési elképzelések nem ellentétesek az övezetekre vonatkozó előírások szempontjából.

Megyei területrendezési terv



Kivonat a Megyei Területrendezési tervből

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (MTrT) 2020-ban került elfogadásra az OTrT-vel összhangban.

Az MTrT Bakonyszentlászló esetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a teljes külterületet, valamint települési térségbe sorolja a beépített/beépítésre szánt településrészeket, ami megfelel a 2019-es OTrT-nek.

Az MTrT előírásai szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) Erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

b) Mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyepek – ingatlan-nyilvántartás szerint

rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

c) **Vízgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani

d) **Települési térség:** az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

e) **Sajátos területfelhasználású térség:** megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak. A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TÉRSÉGI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A térségi övezetek a területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt területi egységek, amelyek a természeti, tájképi és világörökségi értékek védelmét, a természeti kockázatokból eredő károk megelőzését és a természet erőforrások megőrzését segítik elő. Az Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve 21 rendelettel és 3 határozattal elfogadásra kerülő övezetet foglal magába.

Győr-Moson-Sopron megye térségi övezeti tervlapjai

Megyei önkormányzati rendeletbe kerülő övezetek

1) Országos övezetek:

- a) ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) erdők övezete,
- g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) tájképvédelmi terület övezete,
- i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) nagyvízi meder övezete,
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete.

2) Megyei övezetek:

- a) ásványi nyersanyagvagyron övezete,
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) földtani veszélyforrás terület övezete.

3) Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- a) győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete,
- b) natúrparkok övezete,
- c) Natura 2000 területek övezete,
- d) árvízi kockázatkezelési terület övezete,
- e) szélerózióknak kitett terület övezete,
- f) nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete.

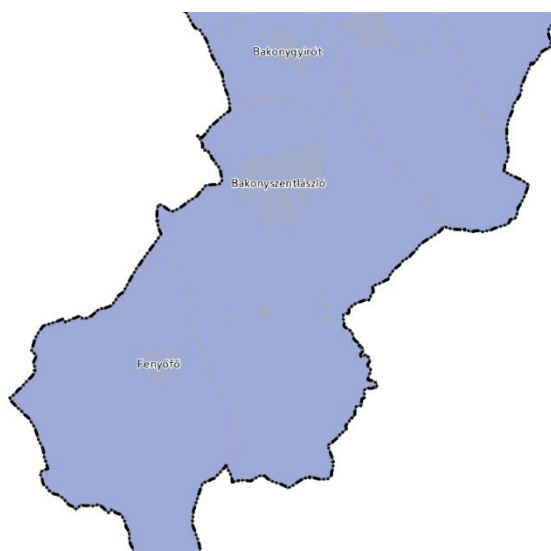
Megyei önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő egyedi megyei övezetek

- a) belső periféria övezet,
- b) megyei innovációs központok övezete,
- c) Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési terület övezete.

A felsorolt megyei övezetek közül Bakonyszentlászlót érintő övezetek:

A Győr-Moson Sopron Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a település, illetve a tervezési területek tágabb környezetét az alábbiak érintik:

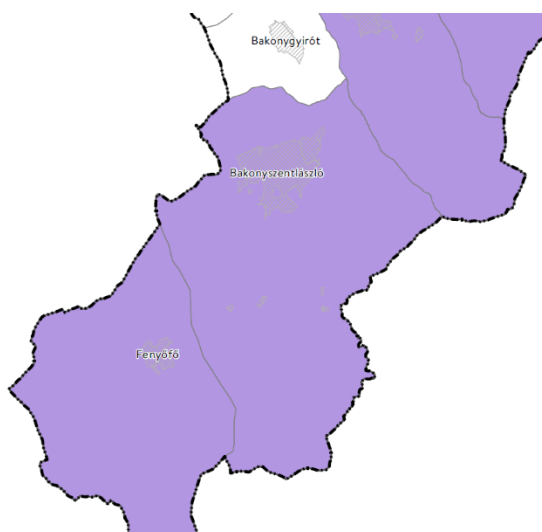
- Belső periféria övezete
- Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- Natúrparkok övezete
- Natura 2000 területek övezete
- Szélerózióknak kitett terület övezete
- Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



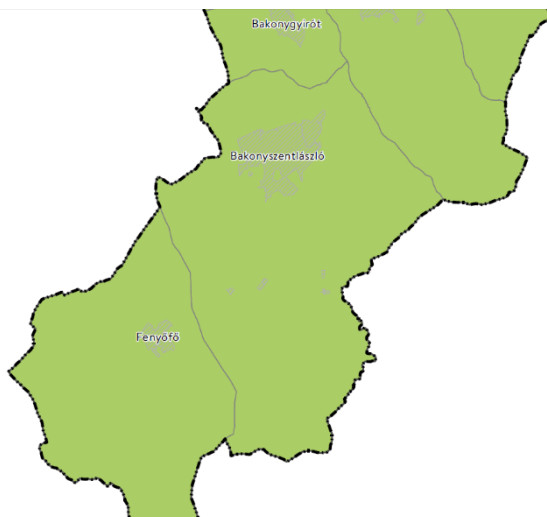
Belső periféria övezete



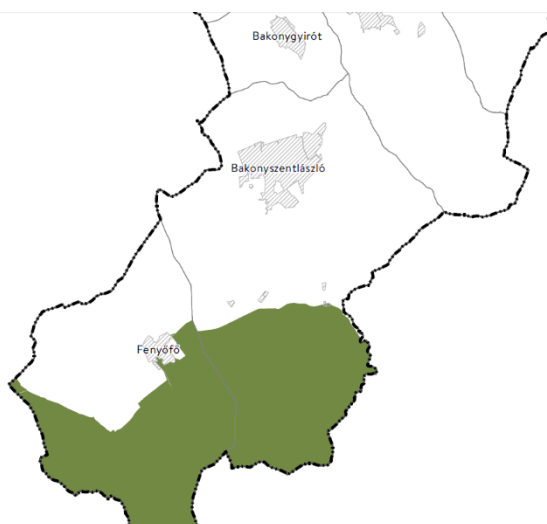
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések övezete



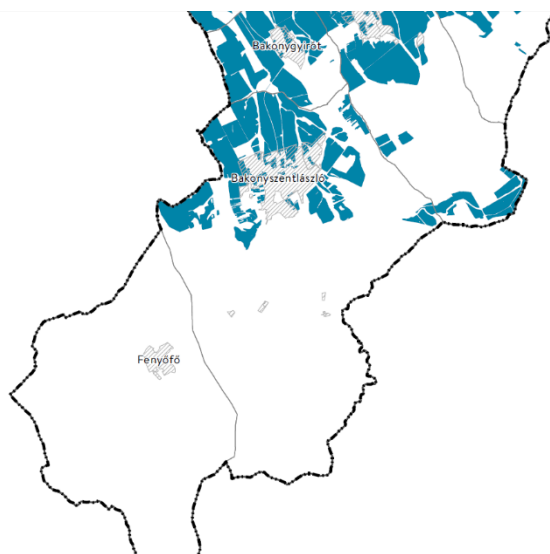
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



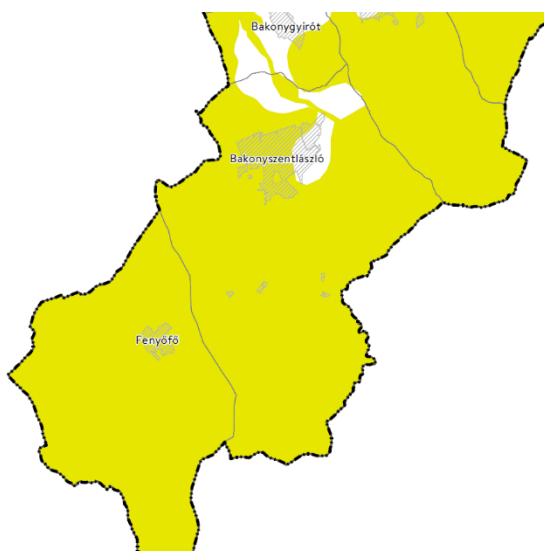
Natúrparkok övezete



Natura 2000 területek övezete



Szélerózióknak kitett terület övezete



Nap-és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

A tervezett módosítások az érintett övezetek területére meghatározott előírások szempontjából nem ellentétesek.

A területhasználat vizsgálata és változása

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott területfelhasználási követelmények Bakonyszentlászló területére vonatkozó értékei nem változnak.

3.4. 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 csökkenhet.

(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 által új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték számítás szükséges.

A jelenlegi és tervezett biológiai aktivitás értékének számítása területfelhasználás alapján:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS ALAPJÁN									
Sorszám/Terület	Terület jelenlegi területfelhasználása	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitás mértéke	Terület tervezett területfelhasználása	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás mértéke	Különbség
1. terület	Kertes mezőgazdasági terület	1,349	5	6,75	Falusias lakóterület	1,349	2,4	3,24	
2. terület	Falusias lakóterület	0,112	2,4	0,27	Zöldterület 3 ha alatt	0,112	6	0,67	
3. terület	Falusias lakóterület	1,135	2,4	2,72	Gazdasági erdőterület	1,135	7	7,95	
Összes		1,461		9,74		1,461		11,86	2,12

Összesítés

A módosított terület meglévő biológiai aktivitás értéke	9,74
A módosított terület tervezett biológiai aktivitás értéke	11,86
Biológiai aktivitás érték növekedés	2,12

A számítások alapján a Tervezési terület biológiai aktivitásértéke a módosítás után **21,76 %-kal nő.**

4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1.1 TH-20-02-11 sz. dokumentáció

SZ-1/1/M számú Szabályozási terv M=1:2 000 felbontású

4.1.2 Rendelettervezet

Bakonyszentlászló község Önkormányzatának képviselőtestülete
.../...(...) Ök. sz. Rendelet tervezete

a 16/2004. (VII.6.) számú rendelettel jóváhagyott Bakonyszentlászló Helyi Építési szabályzata és a Szabályozási Terv módosításáról.

Bakonyszentlászló község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 1.§ (3) bekezdés szerinti SZ-2/A jelű Szabályozási terv az SZ-2/A/M1 és SZ-2/A/M2 jelű tervlapok szerint módosul, amely jelen rendelet melléklete.

Hatálybalépés

2. §

/1/Jelen rendelet az elfogadás napjától számított 15. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Bakonyszentlászló község képviselőtestületének 16/2004. (VII.6.) számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról módosul.

/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult, valamint a folyamatban lévő eljárásokban kell alkalmazni.

(3) Az SZ-2/A/M1 és SZ-2/A/M2 jelű Szabályozási tervlapokon szabályozott területre vonatkozóan az SZ-2/A jelű Szabályozási terv hatályát veszti.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Bakonyszentlászló, 2020

.....
jegyző

4.2 LEÍRÁS

4.2.1 A szabályozás alapelvei

I. számú tervezési terület:

A tervezett lakóterület szabályozási paraméterei úgy kerültek meghatározásra, hogy a terület környezetében lévő, illetve a településen jellemző más falusias lakóterületi tömbök beépítési mutatóihoz alkalmazkodjanak.

Az új telkek megközelítése és közmű kapcsolatai az 1079 hrsz.-ú útról kerül kialakításra, amelynek tervezett szabályozási szélessége 14 m.

II. számú tervezési terület:

Az 566/122 hrsz.-ú ingatlan területén a település többi részén lévő közpark funkciójú területekkel azonos szabályozási paraméterek kerülnek alkalmazásra.

III. számú tervezési terület:

A területen a lakótelkek szabályozási paraméterei és a tervezett lakóutca tervezett szabályozási szélessége nem változik. A lakótelkek határán tervezett védőerdő területen belül épület nem helyezhető el.

4.2.2 A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása

A beépítésre szánt területek nagysága a településen összességében kb. 0,12 ha-ral nő.

A Sárdosi utca mentén egységes lakóterületi tömb tud megvalósulni, amely megfelel a település szerves fejlődésének.

Az 566/122 hrsz.-ú ingatlan területe a valós használatnak megfelelően zöldterületként kerül rögzítésre a településrendezési tervben.

A Rákóczi utca mögött tervezett lakóterületfejlesztés esetében a tervezett telkek mérete racionalizálásra kerül, ezáltal itt a lakóterület céljára felhasznált terület csökken, és a felszabaduló területen a település északnyugati részének szélvédelmét és optikai lezárását biztosító erdősáv tud megvalósulni.

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.

A tervezési területek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, és nem részei az OTTr-ről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel létesített Országos Ökológiai Hálózatnak.

A tervezési területek a Magas-bakonyi tájvédelmi körzet területével közvetlenül nem határosak.

A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, az ökológiai övezetekre vonatkozó előírásokkal a fejlesztési célok nem ellentétesek.

A tervezett módosítások érdemi tájrendezési változással nem járnak. A II. számú tervezési terület a valós funkciójának megfelelő besorolást kap. A III. számú területen tervezett védőerdő sáv kedvezően befolyásolja a beépített területek tájba illeszkedését.

A tervezési területeken belül a növényzettelepítéseknel figyelembe véve a táji értékeket, a környező erdőterületet, a kialakítandó vízpartot, a zöldfelület-alakítás esztétikai szempontjaira különösen nagy súlyt kell fektetni, a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos, kerüendő a merev fasorok alkalmazása, a növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani.

A tervezési területen belüli növényzet minden esetben 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 exóttakkal 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 kerülni kell.

A zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakarások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták 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 fa- és cserjefajok meghatározásánál előnyben kell részesíteni a táj karakteréhez illeszkedő, jellegzetes, honos növényeket.

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)

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: fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen lévő település.

A terület 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 tervezési területen belül elhelyezhető létesítmények alacsony kockázati szintűek.

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 növelik 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 módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon. A tervezett épületek úgy kerüljenek kialakításra, hogy a környezetbe minél jobban illeszkedjenek, és a legkisebb környezetterhelést okozzák mind az építés, mind a működés során.

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 e 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 területen belül építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű (a 72/2013. (VIII.27.) VM 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 étkezési 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	közelebről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet és a 309/2014 (XII.11.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A keletkező települési hulladékok kezelését a 2014. évi CLXXXV 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 ártalmatlanítása 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

A tervezett lakóterületfejlesztés érdemi módosítást közlekedésfejlesztési szempontból nem jelent.

A terület közlekedési feltárása a Bakonyszentlászló Sárdosi utca felől történik. A kialakítandó lakóutca szabályozási szélessége 14 m, megfelel a megközelítés és ráfordulás geometriai igényeinek. A tervezett fejlesztések érdemi forgalomnövekedést nem okoznak a környező úthálózaton. A tervezett fejlesztésekhez szükséges parkolók telken belül biztosításra kerülnek, a vonatkozó jogszabályokban előírt számban.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

A tervezési terület teljes közműellátása a települési közműhálózatokra való rákötéssel biztosíthatóak, a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak.

4.3.5. Elektronikus hírközlés

A tervezési terület távközléssel illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemeket nem érint.

4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.4.1. Örökségvédelem

A tervezett módosítással érintett területek örökségi értékeket közvetlenül nem érintenek.

A tervezett módosítások az örökségi értékeket nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

A tervezési területek régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érintenek. A III. számú tervezési terület közelében található a 03/1 hrsz.-ú ingatlanon belül a 7263 azonosító számú Pó hegy régészeti lelőhely.

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

Irodalomjegyzék

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI
OTRT VÁTI

5. TERVJEGYZÉK

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	M 1: 30 000
É-1/A/M	Településszerkezeti terv – Kivonat és Módosítás	M 1: 4 000
SZ-2/A/K1	Szabályozási terv – Kivonat	M 1: 2 000
SZ-2/A/M1	Szabályozási terv – Módosítás	M 1: 2 000
SZ-2/A/K2	Szabályozási terv – Kivonat	M 1: 2 000
SZ-2/A/M2	Szabályozási terv – Módosítás	M 1: 2 000