

T·P

T A L E N T – P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96/418- 373; Fax: 96/418- 699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu

Mosonszentmiklós rendezési terv módosítás



Előlap - Jogosultsági számok:

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula

TT1 08-0066

.....
Németh Gyula

Társtervező:

Tóth Csaba

.....
Tóth Csaba

Közlekedés.

Miklósi Attila

K1d-1/08-513

.....
Miklósi Attila

Villamos tervező:

Ferenczi Huba

TE-T 08-0253

.....
Ferenczi Huba

Nemes László

V-1-08-0431, HK-2,
HSZ-2, HTR-2, HV-2

.....
Nemes László

Táj-, és kertépítész:

Pintér Gabriella

K-2 08-0373

.....
Pintér Gabriella

Tartalomjegyzék:

MŰSZAKI LEÍRÁSOK - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

1. ELŐZMÉNYEK
2. MAGASABBRENDŰ TERVVEL VALÓ EGYBEVETÉS
3. A RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA
4. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
 - 4.1. Közművesítettségi és közlekedési javaslat
 - 4.2. Hírközlés
 - 4.3. Tájrendezés és környezetalakítás
 - 4.4. Biológiai aktiviásérték számítás

TERVIRATOK

Indító határozatok: 17/2013. (II.5.), 60/2013. (V.28.) ill. 78/2013. (V.28.) Kt. határozat
Előzetes tájékoztatási szakasz iratai
Véleményezési szakasz iratai

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

Határozatjavaslat
TSZT-m3 Szerkezeti Terv módosítás M = 1 : 2 500

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet
SZT-m3 Szabályozási Terv módosítás M = 1 : 2 500

1. ELŐZMÉNYEK

Mosonszentmiklós település mind szerkezeti (Mosonszentmiklós község Önkormányzata képviselő-testületének 19/2001. (VI. 26.) Kt. határozata a településszerkezeti tervről); mind szabályozási tervvel (Mosonszentmiklós Önkormányzat képviselő-testületének 6/2002. (IX. 11.) Kt. rendelete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről) rendelkezik.

A település képviselőtestülete 17/2013. (II.5.) Kt. határozatban, 60/2013. (V.28.) Kt. határozatban ill. 78/2013. (V.28.) Kt. határozatban a település szabályozási tervének és szerkezeti tervének módosítását határozta el 4 pontban:

1. sz. módosítás: Vasútsor melletti lakóterület

A rendezési terv módosítással érintett terület:

A jelenleg hatályos rendezési terven a 800-803/3 hrsz-ú tartalék falusias lakóterületek. Jogszabályváltozás miatt a tartalék falusias lakóterület kifejezést csak akkor lehet használni, ha az eredeti területfelhasználás – jelen esetben mezőgazdasági kertterület – szerepel a terveken.

A módosítás oka:

A terület tulajdonosa megkereste az önkormányzatot, hogy beépítési és telekalakítási igény miatt falusias lakóterületet kíván létrehozni. A terület speciális helyzetben van, mert meglévő út – és közműkapcsolattal rendelkezik, illetve meglévő lakóterületek közé ékelődik; például a meglévő pálinkafőzde telke már falusias lakóterület.

A módosítás célja:

Új falusias lakóterület kialakítása a cél, konkrét építési szándék alapján kerül kiszabályozásra.

A módosítás hatásai:

A település lakóterülete bővül, jelenlegi belterületi mezőgazdasági kertterület hasznosul, nem kell szántókat belterületbe vonni.

2. sz. módosítás: Lébénybe vezető úttól D-re fekvő termál-üdülőterület

A rendezési terv módosítással érintett terület:

A jelenleg hatályos rendezési terven a 06/3 és 06/5 hrsz-ú termál-üdülőterület.

A módosítás oka:

A 06/5 hrsz-ú terület tulajdonosa megkereste az önkormányzatot, hogy termál-üdülőterület helyett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet kíván létrehozni. Az állami főépítész azt a tájékoztatást adta, hogy az új építési törvény tartalmazza azt, hogy a települések határán a beépítésre szánt területek nem érhetnek össze, ennek megfelelően kell a közigazgatási határtól számított 20 m-es beépítetlen területet kialakítani. A 06/3 hrsz-ú terület visszaminősítésre kerül általános mezőgazdasági területbe.

A módosítás célja:

Újabb gazdasági terület kialakítása a cél, amely segítheti a település gazdasági fejlődését.

A módosítás hatásai:

A település gazdasági területe bővül úgy, hogy nem kell szántóterületeket művelésből kivonni.

3.sz. módosítás:

A rendezési terv módosítással érintett terület:

A jelenleg hatályos rendezési terven a TV településközponti vegyes területek.

A módosítás oka:

A Fő utca 17. (18 hrsz.) –on tervezett lakóépület építésztervezője megkereste az önkormányzatot, hogy módosíttatni szeretnék a község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ). Az említett telek TV településközponti vegyes terület besorolású, melyet a HÉSZ a következőképpen szabályoz:

„8. §

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.”

A szabályozást a győri építéshatóság úgy értelmezi, hogy itt csak olyan lakóépület helyezhető el, mely a lakó funkción kívül más funkciót is tartalmaz (pl.: kereskedelmi, szolgáltató funkció stb.) Ugyanakkor a tulajdonos kizárólag csak lakófunkciót képzel el a telkén.

A HÉSZ a következőképpen módosulna:

„8. §

*(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület **egy vagy** több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.”*

A módosítás célja:

Az önkormányzat a tulajdonos igényeinek megfelelő szabályozást szeretné lehetővé tenni.

A módosítás hatásai:

A módosítás többféle lehetőséget biztosít a településközponti vegyes terület beépítésére, így nőhet az építési kedv.

4. sz. módosítás:

A rendezési terv módosítással érintett terület:

A jelenleg hatályos rendezési terven a 865, 866, 867 hrsz-ú, illetve a 869, 870, 871 hrsz-ú mezőgazdasági kertterületek.

A módosítás oka:

A önkormányzathoz konkrét megkeresés érkezett a 865, 866, 867 hrsz-ú, illetve a 869, 870, 871 hrsz-ú területek telekösszevonása miatt. A jelenlegi hatályos szabályozás túl nagy (3000 m²) telekméretet határoz meg, a tervezett telekösszevonások a helyi építési szabályzatnak nem felelnek meg. Az övezeti jelben az övezetre előírt minimális telekméret 3000 m², mely lecsökkenthető 720 m²-re.

A módosítás célja:

Vállalkozói igények rugalmas kielégítése.

A módosítás hatásai:

A telekösszevonások a település gazdasági fejlődését segítik elő.

2. GYMS MEGYEI TERVVEL VALÓ ÖSSZEVEVETÉS

A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési tervről szóló:
12/2010. (IX. 17.) rendelet alapján:

1) A megye térségi szerkezeti tervéről szóló településre és környékére vonatkozó része:



2) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:



JELMAGYARÁZAT

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

3) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:



JELMAGYARÁZAT

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

4) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete


ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

5) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési terület
-  Vízfelület, vízfolyás
-  Egyéb burkolt út

6) Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete


ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési terület
-  Vízfelület, vízfolyás
-  Egyéb burkolt út

7) Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési terület
-  Vízfelület, vízfolyás
-  Egyéb burkolt út

7) Együtt tervezhető térségek övezete:



JELMAGYARÁZAT

Együtt tervezhető térségek övezete

- Győri agglomeráció
- Soproni településegység

Fejlesztési pólus

Fejlesztési alközpont

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

8) Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

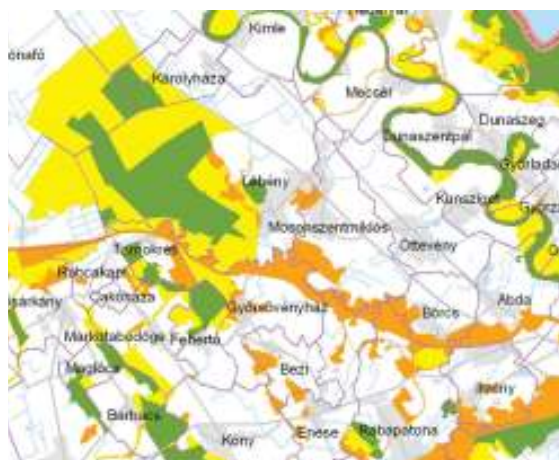
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

9) Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Pufferterület övezete:



JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete


ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Egyéb burkolt út

10) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete


ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

 Országhatár
 Megyehatár
 Település közigazgatási határa
 Települési terület
 Vízfelület, vízfolyás
 Egyéb burkolt út

11) Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete


ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

 Országhatár
 Megyehatár
 Település közigazgatási határa
 Települési terület
 Vízfelület, vízfolyás
 Egyéb burkolt út

12) Világörökség és világörökség-várományos terület övezete:



JELMAGYARÁZAT

 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete

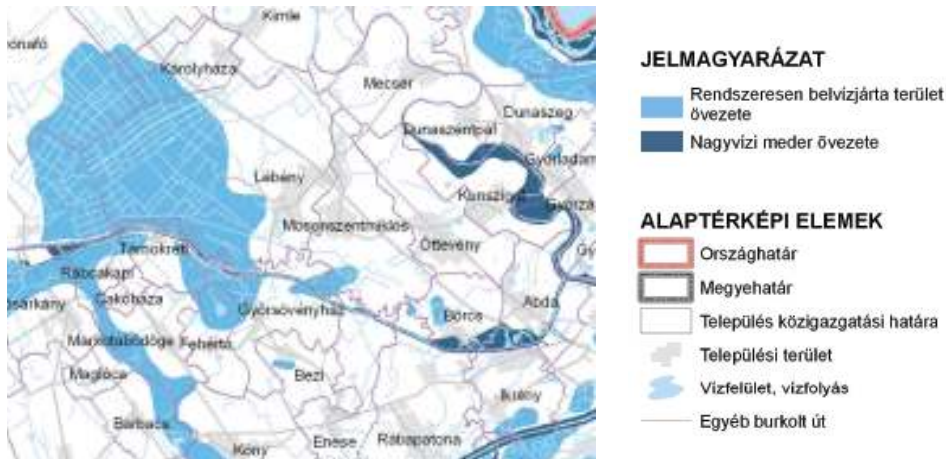
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

 Országhatár
 Megyehatár
 Település közigazgatási határa
 Települési terület
 Vízfelület, vízfolyás
 Egyéb burkolt út

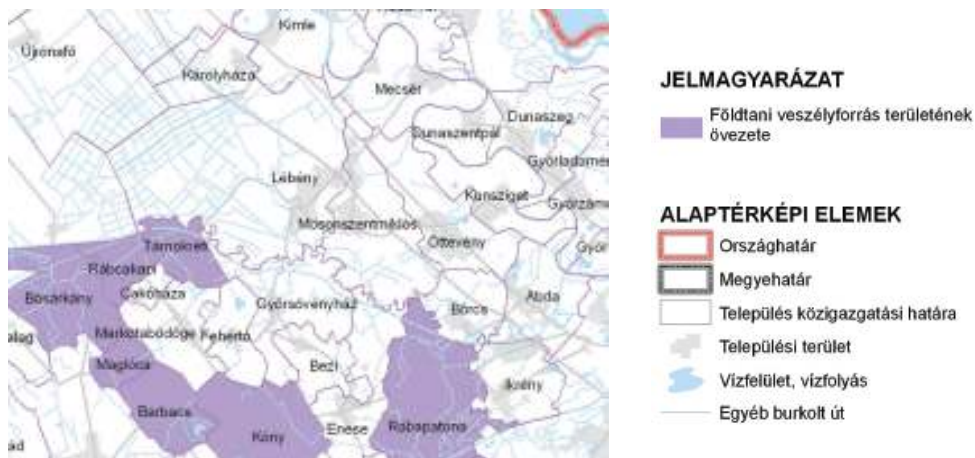
13) Világörökség és világörökség-várományos terület övezete:



14) Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete:



15) Földtani veszélyforrás területének övezete:



16) Vízérózióknak kitett terület övezete:



17) Szélérózióknak kitett terület övezete:



A megyei tervi övezetekkel való érintettség:

TÉRSÉGI ÖVEZETEK			
TELEPÜLÉSEK	Mosonszentmiklós	x	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
		x	kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
			Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
		x	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
			Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
			Felszíni vízk vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete
			Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
		x	Együtt tervezhető térségek övezete
			Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
			Magterület övezete
		x	Ökológiai folyosó övezete
			Pufferterület övezete
			Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
			Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
			Világörökség és világörökségvárományos terület övezete
			Történeti települési terület övezete
		x	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
		x	Nagyvízi meder övezete
			Földtani veszélyforrás területének övezete
			Vízérózióknak kitett terület övezete
		Szélérózióknak kitett terület övezete	

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTRT) hatálya alá esik
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:
13/A. § Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
OTRT 13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.
(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
OTRT 21. § (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
(2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.
- együtt tervezhető térségek övezete
OTRT 16/B. § (1) Az együtt tervezhető térségek övezetében tartozó települési önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladataik összehangolt ellátásához - törvényben meghatározott - közös egyszerűsített településszerkezeti tervet készíthetnek.
(2) A közös egyszerűsített településszerkezeti tervnek az egyes településekre vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok határozattal fogadják el.
- ökológiai folyosó övezete
OTRT 18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
OTRT 23. § A rendszeresen belvíz járta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.
- nagyvízi meder övezete
OTRT 24. § Nagyvízi meder övezete területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A konkrét tervezési területek érintett övezete:

- együtt tervezhető térségek övezete

3. RENDEZÉSI TERVI MÓDOSÍTÁSOK

A rendezési tervi módosításokat a vonatkozó Szerkezeti és Szabályozási tervek tartalmazzák.

3.1. Módosuló területek

3.1.1. Vasútsor melletti lakóterület

A rendezési terv módosítása szerkezeti és szabályozási módosítást is jelent.

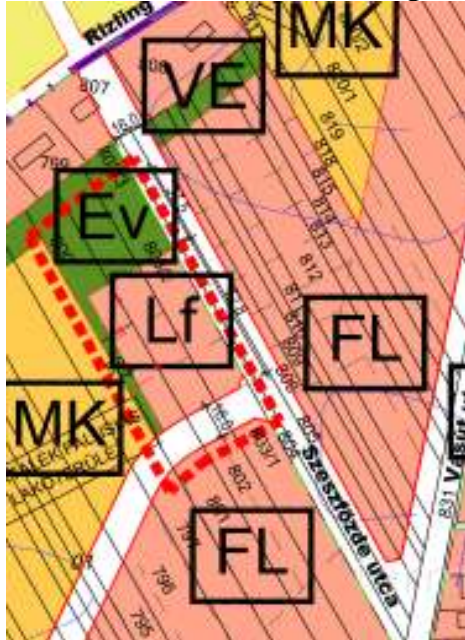
Szerkezeti Terv módosítás

A jelenleg hatályos rendezési terven a 800-803/3 hrsz-ú tartalék falusias lakóterületek. Jogszabályváltozás miatt a tartalék falusias lakóterület kifejezést csak akkor lehet használni, ha az eredeti területfelhasználás – jelen esetben kertes mezőgazdasági terület – szerepel a terveken.

Jelenlegi, hatályos állapot:



Tervezett állapot:



Szabályozási Terv módosítás

Övezeti jele: Lf O/ 30 /0,5
 4,5/ 700-(18)/40

Lf: Falusias lakóterület
O: oldalhatáron álló beépítés
30: 30 % beépíthetőség
0,5: szintterület-sűrűség
4,5: 4,5 m építménymagasság
700: 700 m² min. teleknagyság
(18): min. telekszélesség (m)
40: 40% min. zöldfelület

3.1.2. Lébénybe vezető úttól D-re fekvő üdülőterület

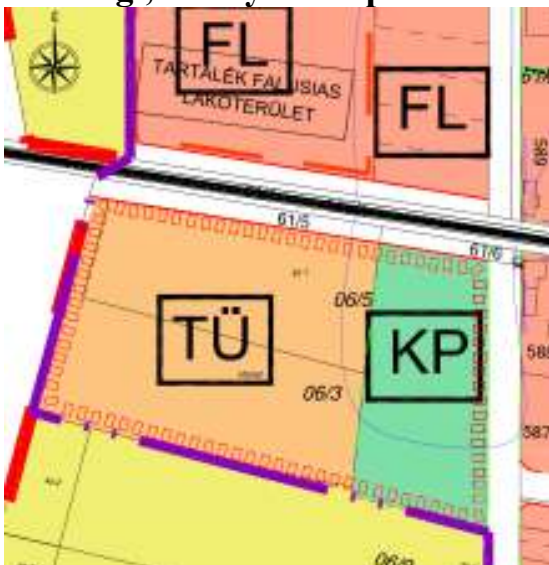
A rendezési terv módosítása szerkezeti és szabályozási módosítást is jelent.



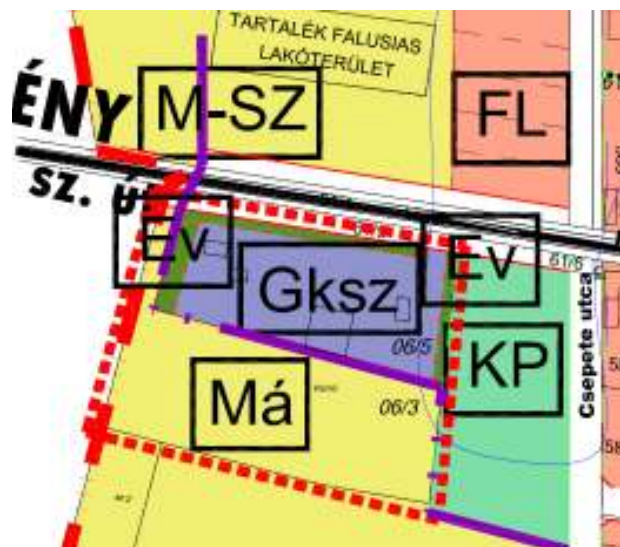
Ortofotó a tervezési területről. A kialakult gazdasági területtől délre fekvő területen vízmű helyezkedik el.

Szerkezeti Terv módosítás

Jelenlegi, hatályos állapot:



Tervezett állapot:



Szabályozási Terv módosítás

Övezeti jele: **Gksz SZ/ 50 /1,5**
 8,0/ 2500-25/25

Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
SZ: szabadonálló beépítés
50: 50 % beépíthetőség
1,5: szintterület-sűrűség
8,0: 8,0 m építménymagasság
2500: 2500 m² min. teleknagyság
25: min. telekszélesség (m)
25: 25% min. zöldfelület

3.1.3. Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ a következőképpen módosulna:

„8. §

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.”

3.1.4. Vasút utcától K-re fekvő mezőgazdasági kertterület

Ebben a pontban a rendezési terv módosítása csak szabályozási módosítást jelent.

Szabályozási Terv módosítás

Övezeti jele: **Mk S/ 1,5 /0,2**
 4,5/ 720/90

Mk: Mezőgazdasági kertterület
S: szabadonálló beépítés
1,5: 1,5 % beépíthetőség
0,2: szintterület-sűrűség
4,5: 4,5 m építménymagasság
720: 720 m² min. teleknagyság
90: 90% min. zöldfelület

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. Közművesítettségi és közlekedési javaslat

1.sz. módosítás

A falusias átsorolás közlekedési szempontból módosítást igényel. A murva burkolatú Szeszfözde utca biztosítja a lakóterületi telkek megközelítését, amelyet le kell aszfaltozni. A Szeszfözde utcában kiépült a Pannon-Víz Zrt. kezelésében lévő ivóvízvezeték nyomvonala, amely biztosítja a lakóterület vízellátását.

A szennyvíz elvezetése a Vasút utcában kiépült - Pannon-Víz Zrt. kezelésében lévő - szennyvíz gravitációs gerinc, amelyhez csatlakozni szükséges.

2.sz. módosítás

A tervezett „GKSZ” besorolás közlekedési szempontból változást - módosítást nem igényel. A 8501.sz.állami munkaút szilárd burkolattal kiépült közút, amelyhez csatlakoztathatók a tervezett „GKSZ” terület telephelyei. A terület közmű ellátása

- vízellátás
- csatornázás

a községi gerinchálózatához csatlakoztatható.

A Fő utcai vízvezeték gerinc (NA150) vezeték rendelkezésre áll a tervezési terület előtt.

A területhez a jogszabály szerinti tűzcsapo(ka)t, vagy telken belüli tűziviztározót ki kell építeni.

A terület szennyvizét a Csepete u.-Fő u. csomópontjáig ki kell építeni és csatlakoztatni a meglévő közüzemi hálózathoz.

4.2. Hírközlés

A hírközlési alátámasztó munkarész továbbra is érvényben marad.

4.3. Tájrendezés és környezetalakítás

1.sz. módosítás

E területet vizsgálva megállapítható, hogy:

- a tárgyi terület jelenleg belterületi kertes mezőgazdasági terület, mely konkrét telekalakítási igény miatt falusias lakóterületé minősülne át
- a terület egy kialakult falusias lakóterület folytatásaként jönne létre, tehát funkcionális és vizuális tájhasználati konfliktust nem okoz
- adott infrastruktúrával rendelkezik, védősáv határolja a szomszédságában lévő egyéb hasznosítású területektől, így tájökölógiailag is illeszkedik a tájba
- a teljesebb vizuális, esztétikai és tájökölógiai tájba illesztését a Szeszfözde utca teljes fásítása oldaná meg

2.sz. módosítás

E területegységet vizsgálva megállapítható, hogy:

- a tárgyi terület jelenleg üdülőterület, melyen a tulajdonos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet kíván létrehozni.
- a terület a település határán található markáns zöldterülettel elválasztva a meglévő lakóterülettől
- telken belül is 5m-es zóldsáv veszi körül, minimálisra csökkentve ez által a lehetséges tájhasznosítási konfliktusokat
- a terv Lébény felől a közigazgatási határtól számított 20 m-es beépítetlen területet kialakítását biztosít elegendő téve ezzel annak az igénynek mely szerint ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a településeket azok összenövésének elkerülése érdekében
- a 06/3 hrsz-ú üdülőterület visszaminősítésével általános mezőgazdasági területbe csökken a beépítésre szánt terület nagysága, mellyel csökken a területegység ökológiai terhelése valamint nő a terület biológiai aktivitása

4.sz. módosítás

E területegységet vizsgálva megállapítható, hogy:

- a terület jelenleg mezőgazdasági kertes terület
- konkrét telekösszevonási ill. telekméret szabályozási igények miatt van szükség az újraszabályozására
- a fenti intézkedések a táj jelenlegi állapotát nem befolyásolják, tájhasználati konfliktust nem generálnak
- beépítésük esetén a hasznosításuk függvényében gondoskodni kell a megfelelő nagyságú telken belüli zöldfelület kialakításáról

Pintér Gabriella
okl.táj-és kertépítész mérnök
K 080373
TK 080373

4.4. Biológiai aktívásérték számítás

Az Étv. 8.§ (2) bek. b) értelmében a biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet a település közigazgatási területén. A számítást a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján (az adott terület hektárban mért területnagysága és az adott terület értékmutatójának szorzata) végeztük el.

A módosuló területek aktivitása

Terület (ha) Értékmutató Terület (ha) Értékmutató Aktivásérték **Eltérés**

1. számú módosítás

Jelenleg		Tervezett			
Mk (tartalék FL)		Lf			
0,56	5	0,34	2,4	0,816	
		Ev			
		0,22	9	1,98	
Aktivásérték:	2,8			2,796	-0,004

2. számú módosítás

Jelenleg		Tervezett			
Üü (TÜ)		Gksz			
1,8	2,7	0,66	0,4	0,264	
		Má			
		1	3,7	3,7	
		Ev			
		0,14	9	1,26	
Aktivásérték:	4,86			5,224	0,364

Teljes aktivitásérték változás:	0,36
--	-------------

A település biológiai aktivitás értéke a módosítás hatására növekszik 0,36 értékkel.