

**Meggyeskovácsi
Településrendezési tervmódosítás
2025. augusztus
Véleményezési tervdokumentáció
TH-22-02-15**

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1 08-0065

Tervezők:

Leitner Attila
É3-08-0386

Szabó Roland
településmérnök

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
Tkö 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
2	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	5
3	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	5
3.1.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	5
3.1.1.	<i>Településszerkezeti tervmódosítás M=1:12 500 felbontású</i>	5
3.1.2.	<i>Határozattervezet</i>	5
3.2.	LEÍRÁS.....	6
3.2.1.	<i>A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai</i>	6
3.2.2.	<i>A tervezési terület biológiai aktivitás értékének változása</i>	7
3.3	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FIGYELEMBE VETT MAGASABB RENDŰ TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK.....	7
4.	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	16
4.1.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	16
4.1.1.	<i>TH-22-02-15 sz. dokumentáció</i>	16
4.1.2.	<i>Rendelettervezet</i>	16
4.2.	LEÍRÁS.....	24
4.2.1.	<i>A szabályozás alapelvei</i>	24
4.2.2.	<i>A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása</i>	25
4.2.3.	<i>A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai</i>	25
4.3.	KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	26
4.3.1.	<i>Tájrendezési javaslat</i>	26
4.3.2.	<i>Környezetalakítási javaslat</i>	27
	<i>A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében: fokozottan érzékeny. Emellett a település területe a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területbe tartozik.</i>	27
4.3.3.	<i>Közlekedésfejlesztési javaslat</i>	29
4.3.4.	<i>Közműfejlesztési javaslat</i>	29
4.3.5.	<i>Elektronikus hírközlés</i>	29
4.4.	EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	30
4.4.1.	Örökségvédelem	30
5.	TERVJEGYZÉK	30

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Meggyeskovácsi község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2006-2007 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a településrendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A településrendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója.

Meggyeskovácsi község önkormányzatának képviselőtestülete 2007-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **18/2007 (V.11.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **3/2007 (V.11.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A fenti dokumentációkat a **PLANEX TERVEZŐ Kft.** készítette.

A tavalyi évben a Rábamenti Agrár Kft. fordult egy településrendezési terv módosítási kérelemmel az Önkormányzat felé. A cég a jelenleg több helyrajzi szám alatt működő, és különböző építési övezetekbe tartozó, a településrendezési terven úttal is átszelt telephelyét szeretné egy övezetbe soroltatni a későbbi fejlesztési lehetőségek megvalósíthatósága érdekében.

Az önkormányzat a település gazdasági fejlődésének érdekében támogatja a fejlesztési elképzeléseket.

Meggyeskovácsi település önkormányzatának képviselőtestülete ennek megfelelően a mellékelt **51/2020. (VIII.27.)** számú képviselő-testületi határozattal úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét erre a területre vonatkozóan módosítani kívánja.

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

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

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

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény)
- Vas Megye Területrendezési Terve 2021. (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről)
- Meggyeskovácsi Településrendezési Terve 2007 és módosításai

Jelen dokumentáció a véleményezéshez elkészített anyaga.

1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

1.2.1 *A településrendezési tervmódosítás által érintett területek*

Jelen tervdokumentáció Meggyeskovácsi következő részeire vonatkozik:

A 415/6 és a 415/7 hrsz.-ú ingatlanok, illetve az ingatlanokat tartalmazó tömbök területe.

1.2.2 *A településrendezési terv módosításának célja*

A Rábamenti Agrár Kft. szeretné a Meggyeskovácsiban a 415/6 és a 415/7 helyrajzi számú ingatlanokon található, évtizedek óta egy telephelyként működő telkeit egy helyrajzi szám alá vonni.

Jelenleg az összevonásnak több akadálya is van. Egyrészt különböző építési övezetekbe tartoznak az ingatlanok (Gk; Gm), továbbá a 415/6 telket kettévágja egy tervezett út.

A cég hosszútávú fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében szükséges lenne az egységes övezetbe sorolás, amely lehetővé tenné a jelenlegi létesítményeken túl további építmények elhelyezését az ingatlanokon.

A cég számára mindennapi használati-, működési-, közigazgatás-, pályázati- és építésigazgatási probléma forrása a jelenlegi állapot. A tojótelep területének egy helyrajzi számra történő összevonása segítené illetve egyszerűsítene a működést.

Feladat: a településszerkezeti terv, a szabályozási terv módosítása.

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Meggyeskovácsi község képviselőtestülete a településrendezési terv 2007 évi jóváhagyásának előzményeként fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, valamint nem ellentétesek a később elfogadott Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Vas Megyei Területfejlesztési Koncepcióval.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség, új koncepció készítésére nincs szükség.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

3.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1.1. Településszerkezeti tervmódosítás M=1:12 500 felbontású

3.1.2. Határozattervezet

Meggyeskovácsi község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../...(...) Ök. sz. Határozat tervezete
**a 18/2007 (V.11.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Meggyeskovácsi
Településszerkezeti Terv módosításáról.**

Meggyeskovácsi 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 módosítással érintett területen **a TH-22-02-15 számú dokumentáció szerinti „Tsz-1/M” tervlap alapján.**

A módosítással érintett területen, a 2004-02 tervszámú dokumentáció Településszerkezeti terv „Tsz-1” jelű tervlapja helyett **a TH-22-02-15 számú dokumentáció szerinti „Tsz-1/M” tervlap lép hatályba.**

A határozat csak a fent említett dokumentumokkal együtt alkalmazható.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Meggyeskovácsi, 2025.

.....
jegyző

3.2. LEÍRÁS

3.2.1. A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere az alábbi területeket érintően módosul:

A településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái az érintett terület esetében annyiban fognak módosulni, hogy a Rábamenti Agrár Kft. telephelyét képező 415/6 és a 415/7 helyrajzi számú ingatlanok mindegyike gazdasági területfelhasználási kategóriába tartozik, ugyanakkor a 415/7 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Gm jelű, mezőgazdasági üzemi terület-felhasználási övezetbe van besorolva, a 415/6 helyrajzi számú ingatlan kereskedelmi- szolgáltató terület-felhasználási övezetbe tartozik.

A tervezési területen belül a két ingatlan egy Gm jelű övezetbe kerül azonos építési jogokkal, lehetővé téve a cég fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását. Az ingatlanok besorolására a gazdasági területen belül egy új övezetet hoztunk létre gazdasági mezőgazdasági üzemi kategóriában annak érdekében, hogy a cég fejlesztési igényeinek megfelelő eltérő építési paraméterek és funkcionális igények biztosíthatók legyenek.

A településszerkezeti terv fő infrastrukturális hálózati rendszerét a módosítás az alábbiak szerint érinti:

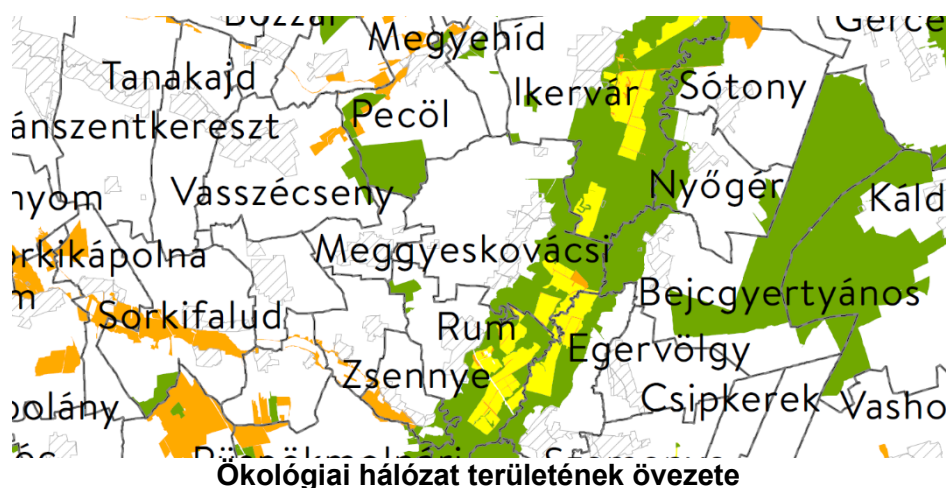
A területet illetve a telephelyet keresztülszeli egy tervezett út, amelynek a településszerkezetben betöltött érdemi szerepe nem prognosztizálható, csak a határos ingatlanok kiszolgálását biztosítaná. Mivel az út teljesen kettévágná az üzemelő telephely területét, a telephelyet érintő szakasz törlését irányozzuk elő a településrendezési tervből.

A terület közvetlen útkapcsolata továbbra is az „E” jelű utcáról lesz biztosítva.

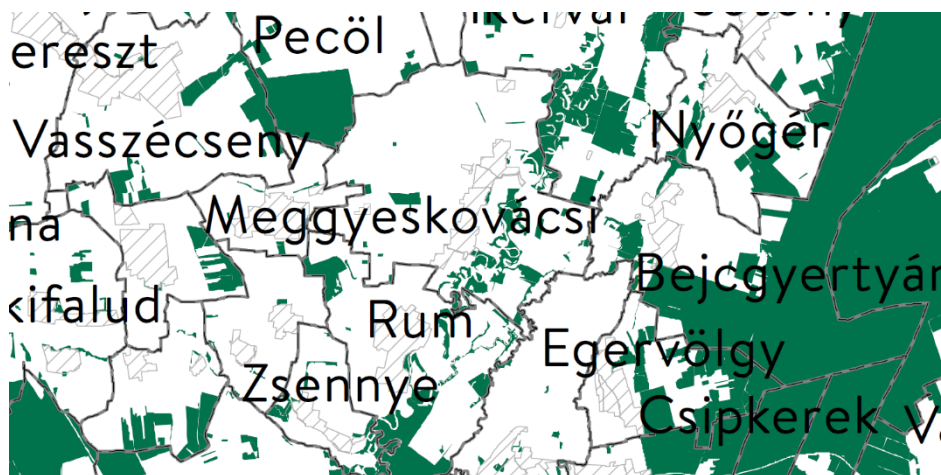
Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

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

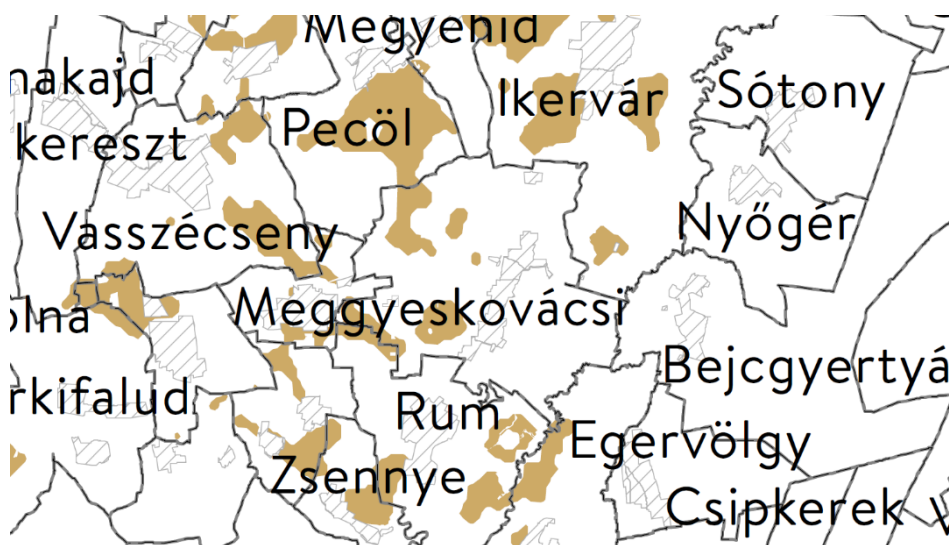
- Ökológiai hálózat területének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség védelmi terület övezete
- Nagyvízi meder övezete



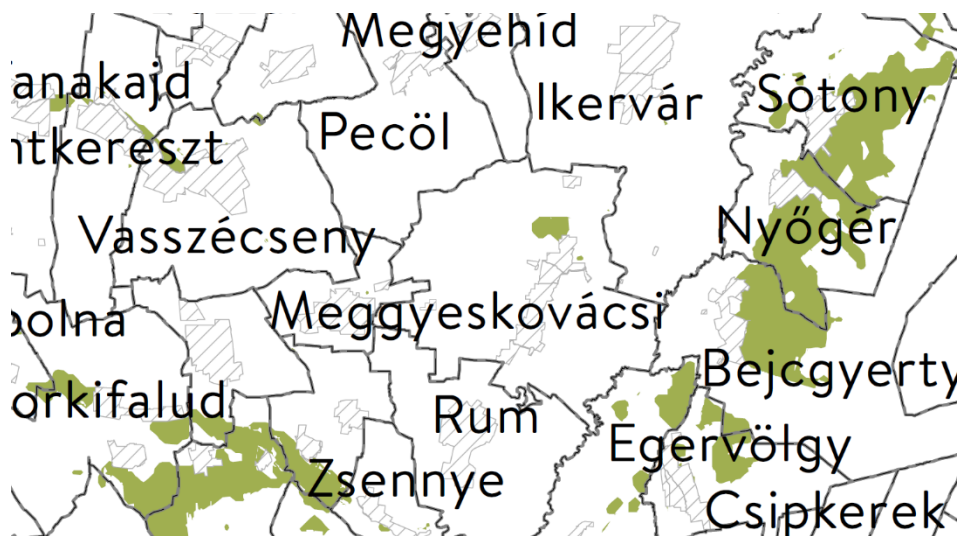
Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás



Erdők övezete



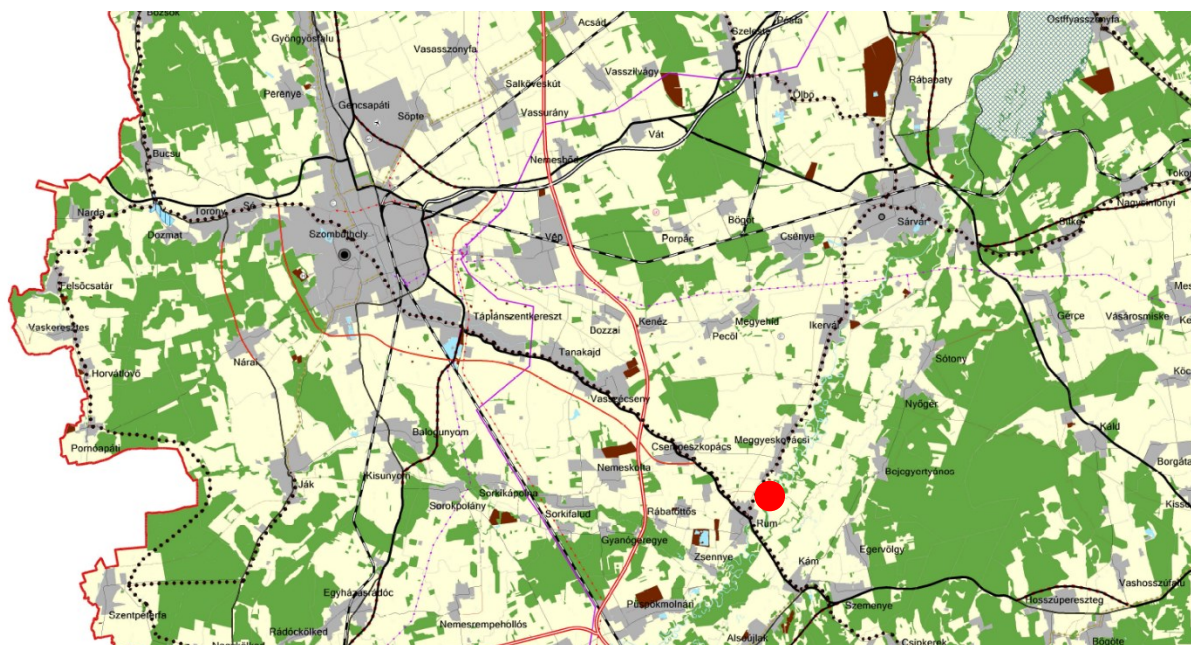
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

A tervezett módosítások a település területét érintő övezetek területét részben érintik.
A fejlesztési elképzelések az övezetekre vonatkozó előírások figyelembe vételével kerülnek megvalósításra.

Megyei területrendezési terv

Kivonat a Megyei Területrendezési tervből

Vas Megye Területrendezési Terve 2020-ban került elfogadásra az OTrT-vel összhangban.
A megyei területrendezési terv Meggyeskovácsi esetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási 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

VAS 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.

Vas 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 nyersanyagvagyon övezete,
- b) földtani veszélyforrás terület övezete.

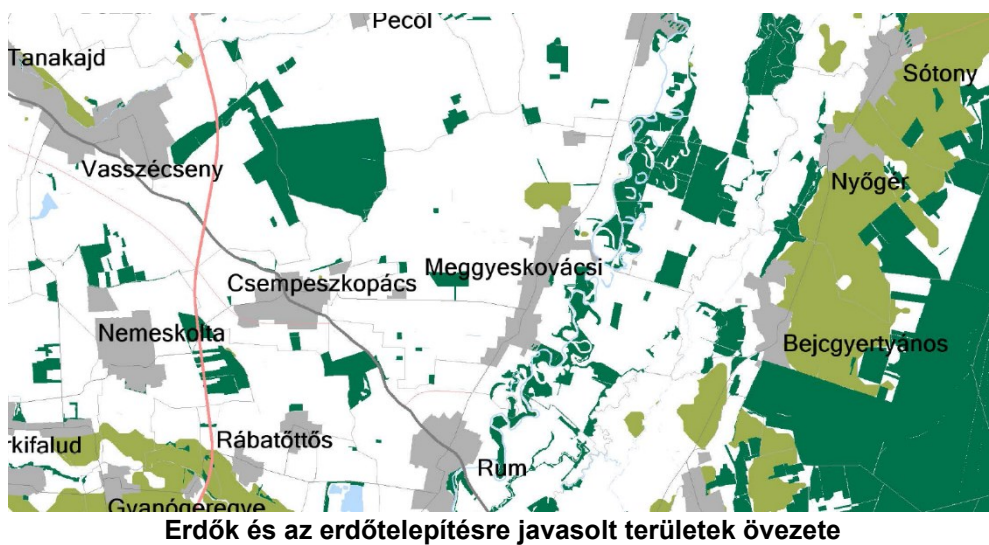
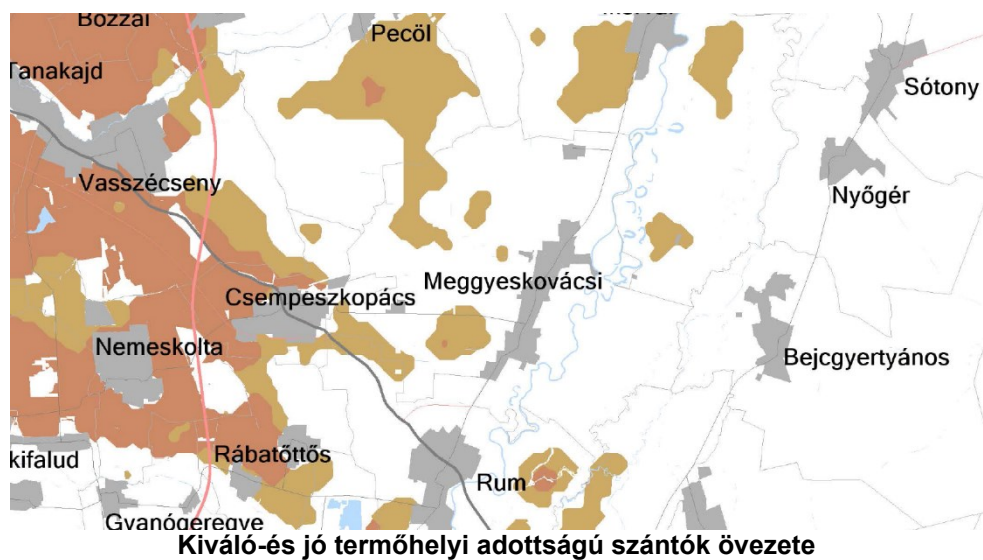
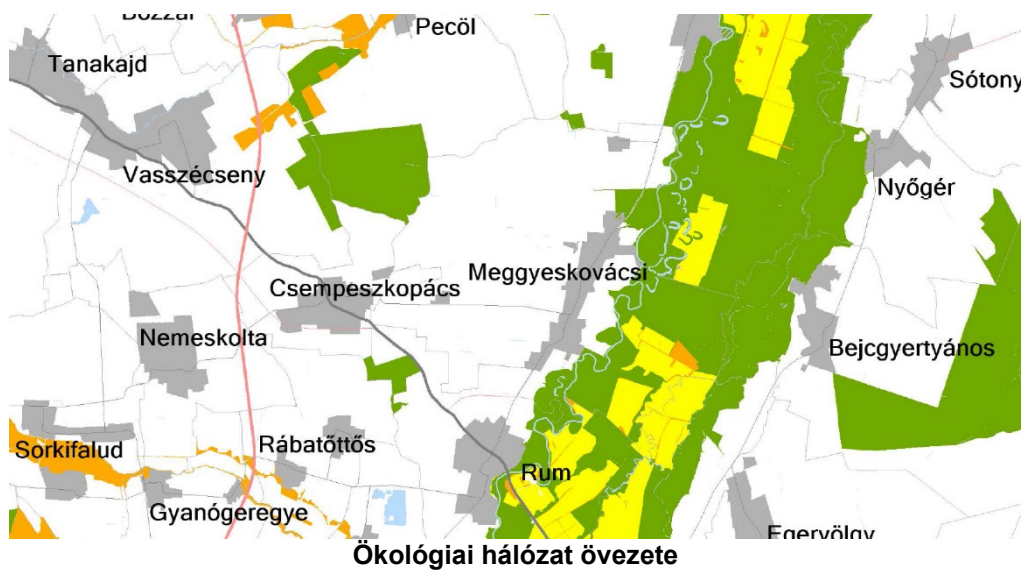
3) Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

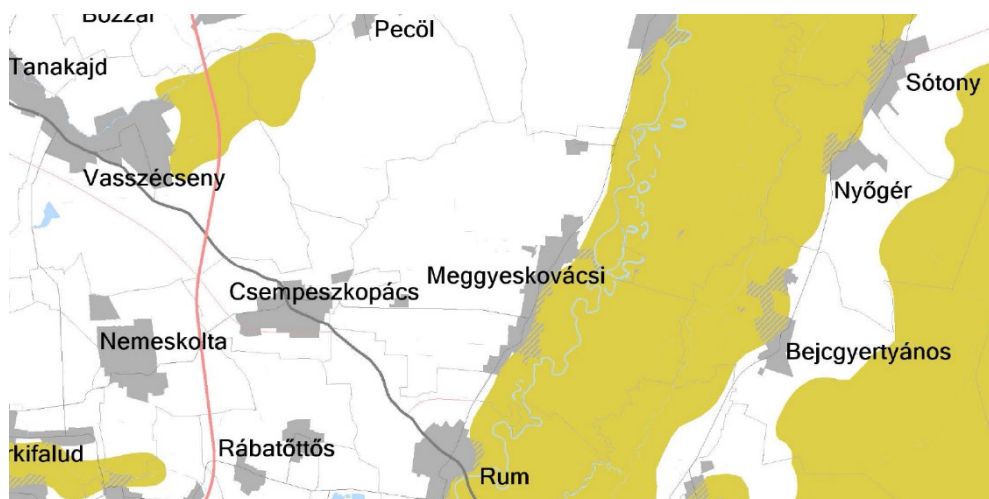
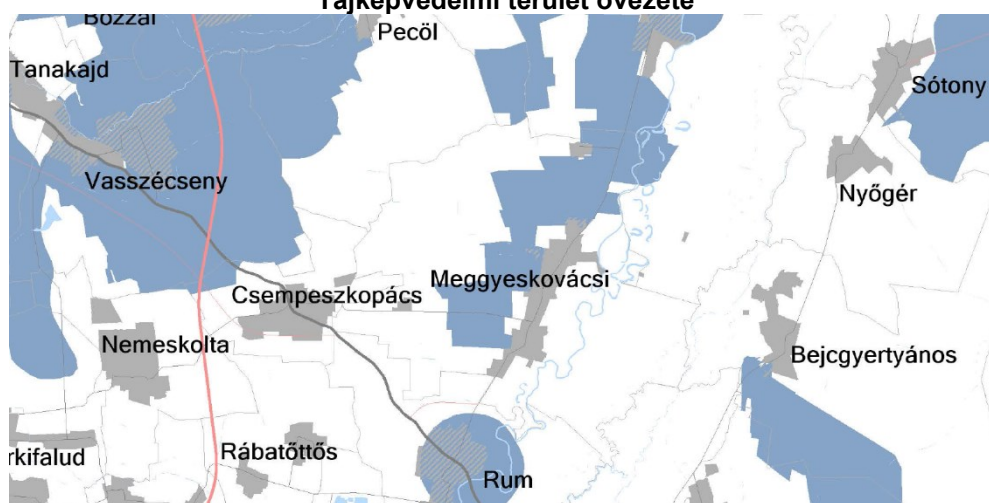
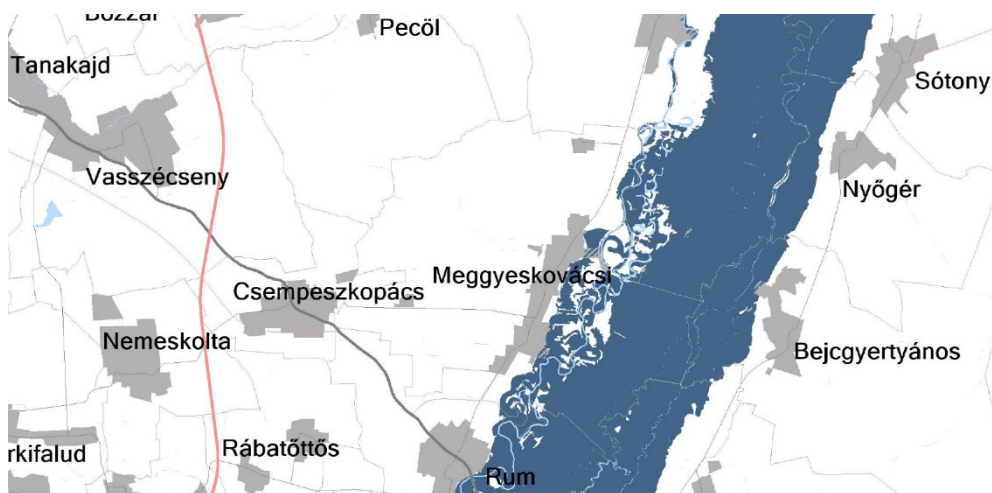
- a) Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- b) Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,
- c) Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- d) Víz tározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

A felsorolt megyei övezetek közül Meggyeskovácsi községet érintő övezetek:

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

- Ökológiai hálózat övezete
- Kiváló-és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Nagyvízi meder övezete

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

Meggyeskovácsi Településrendezési termódosítás**Tájképvédelmi terület övezete****Vízminőség-védelmi terület övezete****Nagyvízi meder övezete**

A tervezett módosítások az övezetek területét részben érintik, a tervezett módosítások az övezetek területére meghatározott előírások szempontjából nem relevánsak.

4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1.1. TH-22-02-15 sz. dokumentáció

SzT-3/M számú Szabályozási terv M=1:2 000 felbontású

4.1.2. Rendelettervezet

Meggyeskovácsi Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Meggyeskovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a vállalkozás-segítő településrendezés megvalósulása érdekében módosítja településrendezési eszközét.

[2] Meggyeskovácsi 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 településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendeletben foglalt előírásokat a TSz-1 és TSz-2 jelű Településszerkezeti tervlapokkal (továbbiakban Településszerkezeti terv) és az SzT-1, SzT-2, SzT-3 és az SzT-3/M jelű Szabályozási tervlapokkal (továbbiakban Szabályozási terv), valamint a K-2 és K-3 jelű Út minta-keresztaszelvények tervlapokkal (továbbiakban Út minta-keresztaszelvény) együtt kell alkalmazni. A Szabályozási terv jelen rendelet mellékletét képezi.”

2. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

(1) Meggyeskovácsi község területén lakóterületnek minősített területeket falusias lakóterületi építési övezetekbe soroljuk.

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

(2) A falusias lakóterületek meglévő, illetve kialakítandó építési telkei övezetenként meghatározott építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari építmények elhelyezésére szolgálnak. A területen elhelyezhető továbbá helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület és melléképítmények

(3) A falusias lakóterületi építési övezetekbe tartozó területeken a telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5 a zöldfelület legkisebb aránya 40 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:

- a) **Lf-Sz-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó területeken lakótelkes, szabadon álló, részben zárt sorú és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 900 m², legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- aa) a Kossuth L. utca 1/a sz. (270 hrsz.), 21-27 sz. (9-14 hrsz.), 43 sz. (27 hrsz.), 104 sz. (68 hrsz.), 106 sz. (310 hrsz.)
- ab) a Szabadság utca 49 sz. (526/2 hrsz.),
- ac) a Petőfi S. utca 24-28 sz. (357-359/2-4) hrsz.),
- ad) a tervezett „F” utcában az 508 hrsz.
- b) **Lf-O-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó területeken lakótelkes, oldalhatáron álló és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül, vagy a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m², legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ba) a Zrínyi M. utca nyugati oldala,
- bb) a Kossuth L. utca mindkét oldala, kivéve az 1/a (270 hrsz.), 2-14 sz. (188-195 hrsz.) között, 5-27 sz. (304/2-305, 1-14 hrsz.) között, 24-26 sz. (138, 139 hrsz.), 43 sz. (27 hrsz.), 47-63 sz. (31-58/9 hrsz.) között, 48-50 (114-115 hrsz.), 94-96 sz. (73-75 hrsz.), 102-108 sz. (68-71, 310-312 hrsz.) között,
- bc) a tervezett „A” utca mindkét oldala,
- bd) az Arany J. utca északi oldala, kivéve a 4-6 sz. (282-284 hrsz.) között,
- be) a Rákóczi F. utca mindkét oldala, kivéve a 24-28 sz. (162/2-3, 168 hrsz.) között,
- bf) a Március 15. tér 4-10 sz. (33/1-3 hrsz.) között,
- bg) a Szabadság utca mindkét oldala, kivéve a 316/2-323 hrsz. között, 9-17 sz. (562-566/2, 570 hrsz.) között, 6-48 sz. (336-441 hrsz.) között, 54-64 sz. (445-450 hrsz.) között, 82-88 sz. (459-462 hrsz.) között,
- bh) a tervezett „C” utca déli oldalán az 557-559 és 572 hrsz.,
- bi) a tervezett „D” utca mindkét oldala, kivéve az 562-566/2, 570-571 hrsz. között,
- bj) a Balozsai u. déli oldala 3-13 sz. (419/1-426 hrsz.) között,
- bk) a Jókai M. utca mindkét oldala,
- bl) a tervezett „F” utca északi oldala,
- bm) a Hunyadi J. utca nyugati oldala.
- c) **Lf-O-K** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó, nagyrészt beépített területeken lakótelkes, oldalhatáron álló és a kialakulthoz igazodó, de max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül, vagy a kialakult méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 800 m², legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ca) a Dózsa Gy. utca mindkét oldala,

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

- cb)* a Táncsics M. utca mindkét oldala,
 - cc)* a Zrínyi M. utca keleti oldala,
 - cd)* a Béke utca északi oldala,
 - ce)* az Ady E. utca nyugati oldala,
 - cf)* a Kossuth L. utca 6-14 sz. (188-193 hrsz.) között, 24, 26 sz. (138, 139 hrsz.),
 - cg)* a Szabadság utca 9-17 sz. (562-566/2, 570 hrsz.) között, 6-30 sz. (336-392 hrsz.) között, 49 sz. (526/2 hrsz.),
 - ch)* a Petőfi S. utca mindkét oldala, kivéve a 16-18 sz. (348-351 hrsz.), 24-28 sz. (357-359/2-4) hrsz.),
 - ci)* a Balozsai utca északi oldala.
- d)* **Lf-Z-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezetbe tartozó, nagyrészt beépített területeken lakótelkes, a szabályozási terv jelölése szerinti oldalhatáron álló, a jelölt helyeken zárt sorúan összeépíthető és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 700 m², legnagyobb beépítettsége 35 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- da)* a Kossuth L. u. 21-27 sz. (9-14 hrsz.) 43 sz. (27 hrsz.), 48-50 sz. (114-115 hrsz.)
 - db)* az Arany J. utca 4-6 sz. (282-284 hrsz.) között,
 - dc)* a Rákóczi F. utca 24-28 sz. (162/2-3, 168 hrsz.),
 - dd)* a Szabadság utca 54-64 sz. (445-450 hrsz.) között, 82-88 sz. (459-462 hrsz.) között.
 - de)* A tervezett „C” és „D” utcák között az 570-571 hrsz.
- e)* **Lf-Ikr-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezetbe tartozó területeken ikresen csatlakozó és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 700 m², legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ea)* a Kossuth L. utca 2-4 sz. (194-195 hrsz.),
 - eb)* a Petőfi S. utca 16-18 sz. (348-351 hrsz.).”

3. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) Meggyeskovácsi községben településközpont vegyes terület kategóriába soroljuk Rábakovácsi, Egyházszeg és Balozsamegyes településrészek központi részét, valamint a két falurész között a Március 15. tér és tervezett „B” utca közötti területet.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető: lakóépület, és olyan helyi települési szintű igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) A településközpont vegyes területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6, a legnagyobb beépíttség 30 % lehet, zárt sorú beépítésnél 35 %, az előírt legkisebb zöldfelület 20 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak:

- a)* **Vt-O-4,5** szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezetbe tartozó területeken egyedi telkes, a Szabályozási terv jelölése szerinti oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m² lehet. Ebbe

Meggyeskovácsi Településrendezési termódosítás

- az övezetbe tartozik a Kossuth L. utca 9-19 sz. (3/3-8 hrsz.) között, 47-49 sz. (31, 32, 33/3 hrsz.), 63 sz. (56, 58/3-5 hrsz.),
- b) Vt-O-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezetbe tartozó, nagyrészt beépített területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, a Szabályozási terv szerinti oldalhatáron álló, a magasabb szomszédos épület utcai homlokzatmagasságát meg nem haladó utcai homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven jelölt előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 800 m² lehet. A kialakult telkek tovább nem oszthatók. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ba) a Kossuth L. utca 7 sz. (304/2-305 hrsz.), 51-59 sz. (35-39 hrsz.) között,
bb) a Március 15. tér 2 sz. (55, 57 hrsz.), 3-15 sz. (41-50 hrsz.) között,
- c) Vt-Sz-6,0 szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezetbe tartozó területeken egyedi telkes, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legalább a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ca) a Balozsai utca 1/a (427 hrsz.)
cb) a tervezett „E” utca 422 hrsz.-ből kialakítandó terület,
- d) Vt-Sz-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezetbe tartozó területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, szabadon álló, a magasabb szomszédos épület homlokzatmagasságát meg nem haladó homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legalább a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Kossuth L. utca 1, 2, 3/6, 3/12 hrsz., 63 sz. (58/6-9 hrsz.),
- e) Vt-Z-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezetbe tartozó, nagyrészt beépített területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, a Szabályozási terv szerinti oldalhatáron álló, a jelölt helyeken zárt sorúan összeépíthető, magasabb szomszédos épület utcai homlokzatmagasságát meg nem haladó utcai homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven jelölt előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 700 m² lehet. A kialakult telkek tovább nem oszthatók. Ebbe az övezetbe tartozik a Kossuth L. utca 7 sz. (304/2-305 hrsz.), a Szabadság utca 32-48 sz. (428-437 hrsz.) között”

4. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 9. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Gazdasági területen belül

- a) a kereskedelmi, szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál;
- b) a Gm-Sz-6,0 mezőgazdasági üzemi terület állattartási, terményraktározási, -feldolgozó ipari célú épületek elhelyezésére szolgál;
- c) a Gm-Sz-9,5 szabályozási jelű területen belül elhelyezhetőek a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, valamint állattartási, terményraktározási, -feldolgozó ipari célú épületek;
- d) a területen elhelyezhető még a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakóépület (lakások), igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagöltő, sportépítmény.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület-felhasználási egységbe tartozik:

- a) az Arany J. utca 3/11 hrsz.,

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

- b) a Balozsai utca – tervezett „E” utca környezetében a 414/1-2 , 415/3, 416, 417/1-2 hrsz. és a Balozsai utcai 415/1; 420, 421 és 422 hrsz. ingatlanok tervezett „E” utca felőli részéből kialakítandó telkek,
- c) a János majorban a 0264/2-3 hrsz-ú terület.

(3) Mezőgazdasági üzemi terület-felhasználási egységbe soroljuk:

- a) az Arany J. utca 0122/4, 0122/6-7 hrsz. major,
- b) a 415/6-7 hrsz.-ú területet,
- c) a Gyula major 068/1-4 hrsz-ú területét.”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A gazdasági területen a Gk-Sz-6,0 és Gm-Sz-6,0 jelű övezetekben a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6; az előírt legkisebb zöldfelület 40 %. A Gm-Sz-9,5 jelű övezetben a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6; az előírt legkisebb zöldfelület 30 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:

- a) **Gk-Sz-6,0** szabályozási jelű, kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezetbe tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 6,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 1500 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (2) bekezdésben felsorolt területek. A gazdasági terület és a lakóterület, vegyes terület közé, a telekhatáron belül többszintű növényállományú, legalább 10 m széles védőerdősávot kell telepíteni.
- b) **Gm-Sz-6,0** szabályozási jelű, mezőgazdasági üzemi építési övezetbe tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 9,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 3000 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (3) bekezdésben felsorolt területek. A mezőgazdasági üzemi területen belül, körben, 25 m, de legalább a telekhatár és a meglévő épületek közötti szélességben, többszintű növényállományból védelmi erdőt kell telepíteni.
- c) **Gm-Sz-9,5** szabályozási jelű, mezőgazdasági üzemi építési övezetbe tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 9,5 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 50 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 1500 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (2) bekezdésben felsorolt területek. A gazdasági terület és a lakóterület, vegyes terület közé, a telekhatáron belül többszintű növényállományú, a szabályozási terven jelölt szélességű védőerdősávot kell telepíteni”

5. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hétvégi házas üdülőterület laza beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, egyedi üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az üdülőterületen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,2; a legnagyobb beépítettséggel 15 % lehet; az előírt legkisebb zöldfelület 60 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

- a) Üh-Sz-4,5 szabályozási jelű építési övezetbe tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. Az építési telek legkisebb területe 550 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Parti utca 669/2 hrsz. és 016, 018, 019 hrsz-ú, jelenleg külterületi ingatlanokból a Szabályozási terven jelölt, belterületbe csatolandó rész.
- b) Üh-Sz-K szabályozási jelű építési övezetbe tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, szabadon álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 450 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:
- ba) a Kiskovács utca mindkét oldala,
bb) a Halász utca mindkét oldala,
bc) az Akácós utca mindkét oldala,
bd) a Parti utca 640-643 hrsz. és 670/2 hrsz.
- c) Üh-O-4,5 szabályozási jelű építési övezetbe tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, oldalhatáron álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 360 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Parti utca 666 hrsz.
- d) Üh-Ikr-4,5 szabályozási jelű építési övezetbe tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, ikresen csatlakozó, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 450 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartozik: a Parti utca 628-629, 654-655, 670/3-4, 671-680 hrsz.”

6. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §

- (1) A közlekedési területek a közúti közlekedés – országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló, kerékpáros, gyalogos utak és mezőgazdasági utak, illetve közcélú parkolók – területeiből tevődnek össze.
- (2) A HÉSZ jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3. melléklettel egészül ki, mely az utak hierarchiáját, tervezési osztályba sorolását tartalmazza.
- (3) A község közigazgatási területét érintő országos közutak lakott területen kívüli (beépítésre nem szánt területen lévő) szakaszai mentén az út tengelyétől mért 50- 50 m sávokat kell biztosítani.
- (4) A község területén a közutak és közterületek számára az OTÉK-ban meghatározott, a Szabályozási tervlapon (SzT-1) jelölt, alább felsorolt építési területeket kell biztosítani. A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, csomópontjai, műtárgyai, tartozékai, környezetvédelmi berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat, illetve gyalogutakat kell biztosítani.
- a) Országos mellékutak:
- aa) 8701 j. Rábahidvég - Sárvár összekötő út átkelési szakaszán 16- 30 m
ab) 8442 j. Meggyeskovácsi-Sorokpolány összekötő út átkelési szakaszán: 30 m
- b) Kiszolgáló utak:
- ba) szabályozási szélessége minimum: 12 m

- bb)* A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat, illetve gyalogutakat kell biztosítani.
- c)* Mezőgazdasági utak:
- ca)* hálózati szerepkörrel rendelkező külterületi utak építési szélessége minimum: 10 m
- cb)* hálózati szerepkörrel nem rendelkező külterületi utak építési szélessége minimum: 7 m
- cc)* Egynyomú mezőgazdasági út esetén 200-300 m-ként kitérőt kell biztosítani.

(5) Az útépités, útkorszerűsítés, útfelújítás csak a dokumentációban lévő, a HÉSZ 3. mellékletét képező Út minta-keresztmetszelvényeken javasolt keresztmetszeti kialakítás szerint történhet. Az út kialakításának megtervezése során különös figyelmet kell fordítani a közlekedés által keltett káros környezeti hatások (zaj, rezgés, levegőszennyezés stb.) csökkentésére.

(6) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle, a rálátást korlátozó létesítmény nem helyezhető el, növényzet nem telepíthető. A telektömbök utcasarkai, amennyiben meglévő épület ezt nem zárja ki, 3-3 m oldalhosszúságú háromszögekkel lesarkítandók.

(7) A belterület bővítés, új lakóterületek kialakításának előfeltétele a külterületi útszakasz mellett a közvilágítás és a gyalogos közlekedést biztosító járda, valamint a megfelelő vízvezetés megléte, illetve kiépítése.”

7. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni az alábbi szabályok szerint lehet:

- a)* A külterjes mezőgazdasági területegységeken (rét, legelő) belül táj- és környezetvédelmi okokból épület nem létesíthető.
- b)* A belterjes mezőgazdasági területegységeken 1 ha területméret alatt épület nem építhető. Az 1 ha feletti földrészleten legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, egy csoportba rendezve helyezhetők el építmények. Az építmények csoportját tájképvédelmi szempontból legalább 10 m szélességű, többszintes védőfásítással kell körülvenni. A védőfásítást az építési engedélyben kötelezően elő kell írni és a használatba vételig a telepítést el kell végezni.
- c)* A kertgazdasági területek (kert, gyümölcsös, szőlő) földrészleteire 3000 m² területméret alatt épület nem építhető. Az e feletti földrészleten legfeljebb 3 %-os beépítettséggel egy tájba illő, 3,0 m-nél nem nagyobb építménymagasságú gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) építhető.
- d)* Üzemi állattartó telepet, környezetre zavaró hatású vagy nagy szállítási igényvel járó mezőgazdasági létesítményt csak a lakóterülettől legalább 500 m védőtávolságon kívül, illetve – előzetes környezeti hatásvizsgálattal igazolt, az *állattartásról és környezetvédelemről szóló helyi rendelet* feltételeinek teljesülése esetén – lehet létesíteni. Az állattartó telepet legalább 25 m széles védelmi erdővel kell körülvenni.”

8. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

- (1) Jelen önkormányzati rendelet kihirdetése napján lép hatályba, egyúttal a 6/2000. (IX. 18.) önkormányzati rendelet hatályát veszíti.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult, valamint a folyamatban lévő eljárásokban kell alkalmazni.”

9. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbiakkal:

Gépjárműelhelyezés a település területén

„6/A. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után.

10. §

(1) A TH-22-02-15 munkaszámú dokumentáció SzT-3/M jelű, Szabályozási tervlapon szabályozott területre vonatkozóan a 2004-02 tervszámú dokumentáció Szabályozási terv SzT-3 jelű szabályozási terve hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti a Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 17. §-a.

11. §

Ez a rendelet 2025....-jén lép hatályba, és 2025. ...-án hatályát veszti.

4.2. LEÍRÁS

4.2.1. A szabályozás alapelvei

A tervezési területet alkotó ingatlanokra vonatkozó jelenleg hatályos szabályozási előírások Meggyeskovácsi Helyi Építési Szabályzatának 9. §-ban találhatóak, amely a gazdasági területek előírásait tartalmazza.

„Gazdasági területek kialakítása

9. §

(1) *Gazdasági területen belül*

a) *a kereskedelmi, szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál;*

b) *a mezőgazdasági üzemi terület állattartási, terményraktározási, -feldolgozó ipari célú épületek elhelyezésére szolgál.*

A területen elhelyezhető még a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakóépület (lakások), igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény.

(2) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület-felhasználási egységbe tartozik:*

- *az Arany J. utca 3/11 hrsz.,*

- *a Balozsai utca – tervezett „E” utca környezetében a 414, 415/3, 415/5, 416, 417/1-2 hrsz. és a Balozsai utcai 419/1, 420, 421 és 422 hrsz. ingatlanok tervezett „E” utca felőli részéből kialakítandó telkek,*

- *a János majorban a 0264/2-3 hrsz-ú terület.*

(3) *Mezőgazdasági üzemi terület-felhasználási egységbe soroljuk:*

- *az Arany J. utca 0122/4, 0122/6-7 hrsz. major,*

- *az „E” utca 0315/16 és 0332/9 hrsz. major,*

- *a Gyula major 068/1-4 hrsz-ú területét.*

(4)¹¹

(5) *A gazdasági területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6; az előírt legkisebb zöldfelület 40 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:*

Gk-Sz-6,0

szabályozási jelű, kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezethez tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 6,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 1500 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (2) bekezdésben felsorolt területek. A gazdasági terület és a lakóterület, vegyes terület közé, a telekhatáron belül többszintű növényállományú, legalább 10 m széles véderdősávot kell telepíteni.

Gm-Sz-6,0

Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás

szabályozási jelű, kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezetbe tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 9,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 3000 m² lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (3) bekezdésben felsorolt területek. A mezőgazdasági üzemi területen belül, körben, 25 m, de legalább a telekhatár és a meglévő épületek közötti szélességben, többszintű növényállományból védelmi erdőt kell telepíteni.”

A 415/7 hrsz.-ú ingatlan a **Gm-Sz-6,0** övezetbe tartozik, a 415/6 hrsz.-ú ingatlan a **Gk-Sz-6,0** övezet részét képezi.

A fejlesztési elképzeléseknek megfelelően a két ingatlan egy övezetbe kerül, oly módon, hogy a cég tevékenységének megfelelő mezőgazdasági üzemi tevékenység mint fő funkció működtethető legyen, ugyanakkor az egyéb nem zavaró hatású gazdasági funkciók is elhelyezhetőek legyenek.

A terület szabályozási paramétereit javasoljuk úgy módosítani, hogy a cég hosszútávú fejlesztési lehetőségei biztosíthatóak legyenek.

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

A területet feltáró utak tervezett szabályozási szélességei megfelelnek a teherforgalmi megközelítés igényeinek.

4.2.2. A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása

A tervezési területen a tervezett szabályozásnak megfelelően a Rábamenti Agrár Kft. területének egységes fejlesztési elképzelések alapján történő beépíthetősége megvalósíthatóvá válik.

A területen keresztül eddig tervezett út a továbbiakban nem szerepel, az érintett ingatlanok továbbra is megközelíthetők maradnak a szabályozási terven jelölt módon.

A beépítésre szánt területek nagysága a településen kis mértékben módosul.

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 módosítással érintett területet érinti a HUON20008 Rába és Csörnóc-völgy különleges természetmegőrzési Natura 2000 terület, és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) szerinti országos ökológiai hálózat megterületének övezete, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerinti tájképvédelmi terület övezete.

A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, az ökológiai övezetekre vonatkozó előírásokkal a fejlesztési célok nem ellentétesek. A területen védett fajok, közösségi jelentőségű élőhelyek nem fordulnak elő.

A tervezett módosítások érdemi tájrendezési változással nem járnak.

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

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

A fa- és cserjefajok meghatározásánál előnyben kell részesíteni a táj karakteréhez illeszkedő, jellegzetes, honos növényeket, a megjelenés gazdagításához azonban a települési klímához és az épített környezet képéhez jobban igazodó fajok is felhasználhatók.

Cserjék közül az alábbi fajok alkalmazása javasolt: galagonyák, vadrózsa, fagyal, veresgyűrű som, húsos som, mogyoró, 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 is kijelölésre kerül, 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. Emellett a település területe a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területbe tartozik.

A területen a szabályozási terv alapján megvalósítható építmények elhelyezését úgy kell megvalósítani, hogy a fenti rendeletben előírt követelmények teljesüljenek.

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

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

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

4.3.2.2. Levegő

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

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

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

A tervezett módosítás számottevő mértékben nem 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 védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 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.

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 étkezdei hulladék
20 01 27*	veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták
20 01 28	festékek, tinták, ragasztók és gyanták, amelyek különböznek 20 01 27*-tól
20 03 01	egyéb települési hulladékok
20 03 07	lom hulladék
20 03 09	közelebbről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 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 módosítás érinti a területet keresztülszelő, a jelenleg hatályos településrendezési tervben tervezett utat.

Az útnak településszerkezeti értékű szerepe nincs, érdemben csak a határos ingatlanok kiszolgálását biztosítaná. Mivel az út teljesen kettévágná az üzemelő telephely területét, a telephelyet érintő szakasz törlését irányozzuk elő a településrendezési tervből.

A kialakuló zsákutca szakaszok közül az egyik kimondottan a telephely kiszolgálására szolgál, a másik, több ingatlan feltárását biztosító szakasz végére 20x20 m-es végfordulót terveztünk.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési terv elhatározásaihoz képest további közműfejlesztési igénnyel nem jár.

4.3.5. Elektronikus hírközlés

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

4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.4.1. Örökségvédelem

A tervezési terület épített örökségi értékeket közvetlenül nem érint.

A tervezési terület régészeti lelőhelyet érint.

A tervezett módosítás az örökségi értékeket nem befolyásolja kedvezőtlen módon.

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

5. TERVJEGYZÉK

Tsz-1	Településszerkezeti terv – Kivonat	M 1: 12 500
Tsz-1/M	Településszerkezeti terv – Módosítás	M 1: 12 500
SzT-3	Szabályozási terv - Kivonat	M 1: 2 000
SzT-3/M	Szabályozási terv - Módosítás	M 1: 2 000