Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás 2026. október 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 A településrendezési tervmódosítás által érintett területek....4
1.2.2 A településrendezési terv módosításának célja....4

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ....5

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV....5

3.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK....5
3.1.1. Településszerkezeti tervmódosítás M=1:12 500 felbontású....5
3.1.2. Határozattervezet....5
3.2. LEÍRÁS....6
3.2.1. A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai....6
3.2.2. A tervezési terület biológiai aktivitás értékének változása....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. TH-22-02-15 sz. dokumentáció....16
4.1.2. Rendelettervezet....16
4.2. LEÍRÁS....16
4.2.1. A szabályozás alapelvei....16
4.2.2. A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása....17
4.2.3. A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai....18
4.3. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK....19
4.3.1. Tájrendezési javaslat....19
4.3.2. Környezetalakítási javaslat....20
4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat....22
4.3.4. Közműfejlesztési javaslat....22
4.3.5. Elektronikus hírközlés....22
4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK....23
4.4.1. Örökségvédelem....23

5. TERVJEGYZÉK....23

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 elkészíttette 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.

2020-ban a Rábamenti Agrár Kft. településrendezési tervmódosítási kérelemmel fordult az önkormányzathoz. A cég a több helyrajzi számon működő, eltérő építési övezetekbe sorolt és tervezett úttal is átszelt telephelyét egységes területfelhasználási és építési övezetbe kívánja soroltatni a későbbi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

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

A Képviselő-testület az 51/2020. (VIII. 27.) határozattal indította a településrendezési eszközök módosítását; az indító döntést az 54/2024. (X. 8.) határozattal egészítette ki. A környezeti egyeztetést lezáró 11/2023. (IV. 27.) határozat szerint külön környezeti értékelés készítése nem szükséges.

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

Az eljárás az 51/2020. (VIII. 27.) önkormányzati döntéssel indult. A módosítás egyeztetése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet teljes eljárására irányadó szabályok szerint, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet folyamatban lévő ügyekre is alkalmazandó átmeneti rendelkezéseinek figyelembevételével történik. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1)–(2) bekezdése és 1. számú melléklete irányadó. Az eljárás során VA/AFI/850-6/2025. számon állami főépítészi vélemény, a 2026. április 22-i egyeztetésről feljegyzés készült.

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 egyszerűsítené a működést.

Feladat: a településszerkezeti terv, a szabályozási terv módosítása.

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

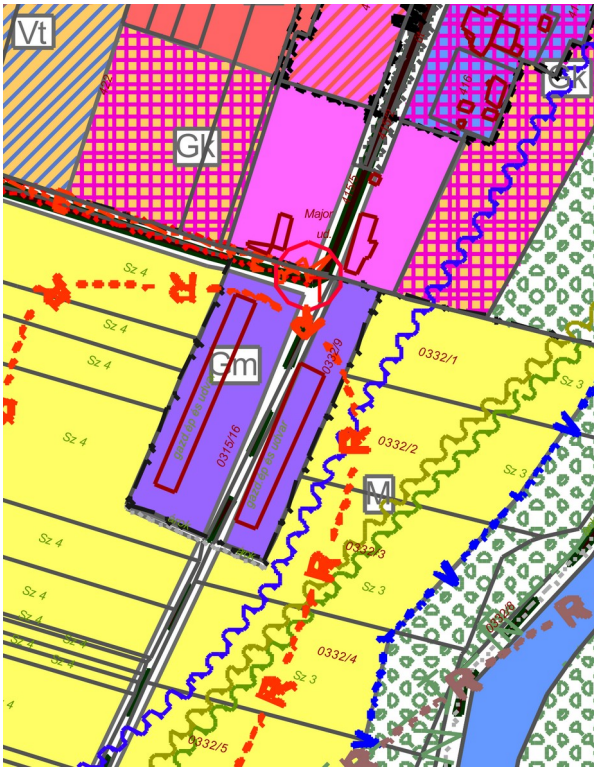
Meggyeskovácsi község képviselőtestülete a településrendezési terv 2007 évi jóváhagyásának előzményeként fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját.
Jelen tervdokumentációban megfogalmazott szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai 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 koncepció**ban megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség, új koncepció készítésére nincs szükség.**

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

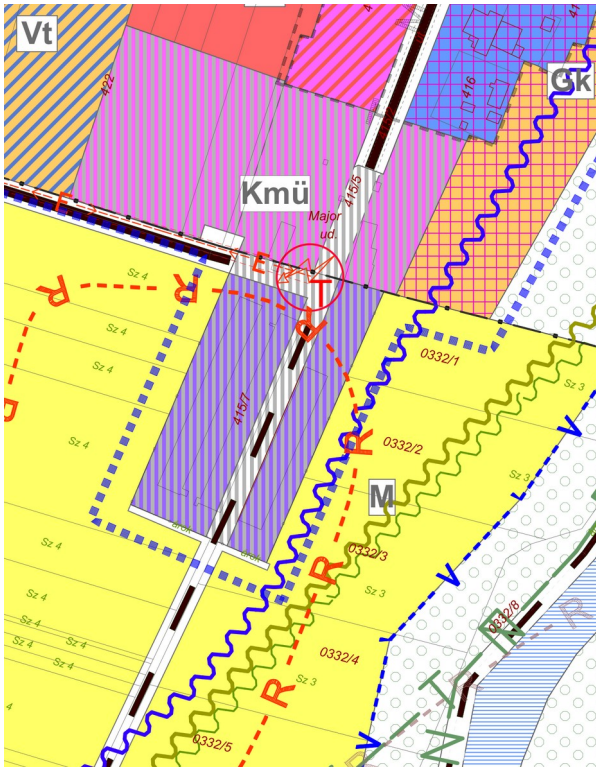
3.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1.1. Településszerkezeti tervmódosítás M = 1:12 500 méretarányban

Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



A tervezett tervkivágaton a háttérszínezés a korábbi Gk és Gm területfelhasználási besorolást szemlélteti. A szürke függőleges sraffozás és a Kmü jel a tervezett különleges mezőgazdasági üzemi területet jelöli. A sraffozás alatt látható fehér útsáv és csomópont a korábbi tervi állapot része; a telephelyen átvezető tervezett kiszolgálóút-szakasz a módosítással megszűnik.

3.1.2. Határozattervezet

Meggyeskovácsi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2026. (…) számú határozata
a 18/2007. (V. 11.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításáról

Meggyeskovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településszerkezeti terv módosításáról a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a 18/2007. (V. 11.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv leírását az 1. melléklet szerinti leírással kiegészíti.

2. A 18/2007. (V. 11.) határozattal jóváhagyott, 2004-02 tervszámú dokumentáció Tsz-1 jelű településszerkezeti tervlapja helyébe a 2. melléklet szerinti, TH-22-02-15 munkaszámú Tsz-1/M jelű településszerkezeti tervlap lép.

3. A településszerkezeti terv leírását az 1. melléklet szerinti kiegészítéssel, a Tsz-1/M jelű tervlapot a településszerkezeti terv változatlan munkarészeivel együtt, a kapcsolódó helyi építési szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjától kell alkalmazni.

Felelős: Kondora Tihamér polgármester
Határidő: azonnal

Meggyeskovácsi, 2026. ……

……..
jegyző

3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK KIEGÉSZÍTÉSE

1. melléklet a …/2026. (…) számú képviselő-testületi határozathoz

3.2.1. A módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti és területfelhasználási vonatkozásai

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere az alábbi területeket érintően módosul:

A 415/6 hrsz.-ú ingatlan gazdasági területként és részben tervezett közlekedési területként, a 415/7 hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági üzemi területként szerepel a hatályos településrendezési eszközökben. A módosítás az érintett két ingatlan egységes telephelyként történő működését és telekegyesítését készíti elő.

A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlan egységesen Kmü jelű, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Az átsorolás a két ingatlan hatályos gazdasági besorolását és a telephelyen átvezető tervezett kiszolgálóút-szakaszt érinti. A keleti oldalon fennmaradó Gk területek, a nyugati Vt terület, valamint az Arany János utcai major és Gyula major besorolása és beépítési paraméterei változatlanok.

A településszerkezeti terv fő infrastrukturális hálózati rendszerét a módosítás az alábbiak szerint érinti:
A telephelyet keresztező tervezett út érdemi településszerkezeti hálózati szerepet nem tölt be, kizárólag a határos ingatlanok kiszolgálását szolgálná. A telephelyet kettévágó útszakasz ezért törlésre kerül, a visszamaradó útszakaszok megközelítési funkciójának megtartásával.

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

A telephelyet keresztező, településszerkezetet meghatározó infrastrukturális szereppel nem rendelkező tervezett kiszolgálóút-szakasz megszüntetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A közlekedési terület helyén a beépítésre szánt terület térképi kiterjedése növekszik; e területi változást a jogszabály szerinti minősítéstől elkülönítve kell értelmezni.

3.2.2. A tervezési terület biológiai aktivitás értékének változása

A biológiai aktivitásérték vizsgálatánál az új beépítésre szánt terület kijelölésének minősítéséből kell kiindulni. Az érintett gazdasági területek a 18/2007. (V. 11.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben már beépítésre szánt területek; ezek különleges mezőgazdasági üzemi területté történő átsorolása a beépítésre szánt területeken belüli változás.

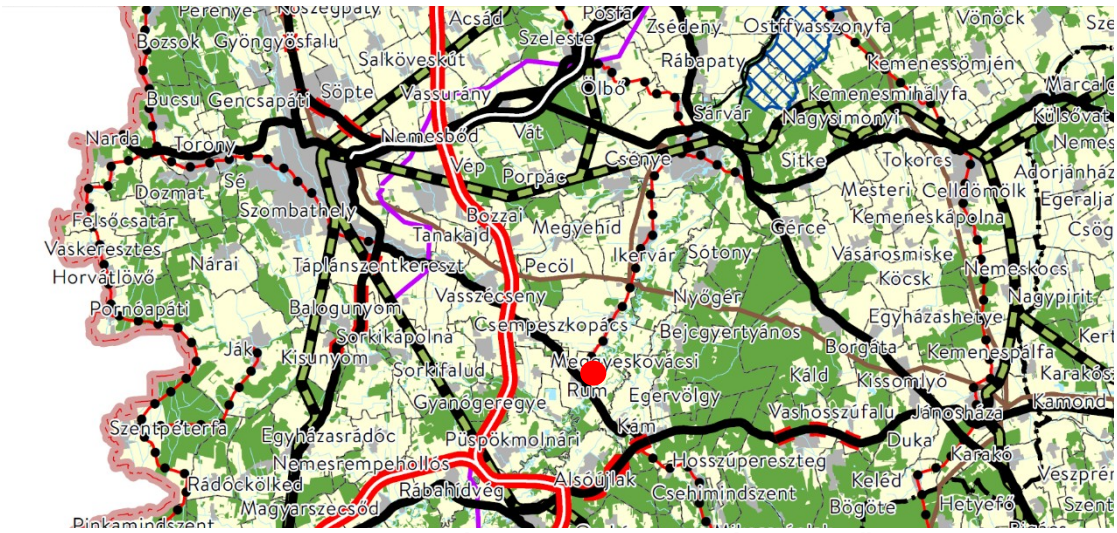
A beépítésre nem szánt területet érintő változás a telephelyen átvezető tervezett kiszolgálóút-szakasz megszüntetéséből adódik. Erre a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja szerinti kivétel alkalmazandó.

A módosításhoz ezért új beépítésre szánt terület kijelölése miatt előírt biológiaiaktivitásérték-kompenzáció nem kapcsolódik. A Kmü építési övezetben legalább 40% zöldfelület és a szabályozási terven jelölt védő-zöldsáv biztosítandó. Az új kijelölés alóli kivétel a területrendezési és természetvédelmi előírások vizsgálatát nem váltja ki.

3.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FIGYELEMBE VETT MAGASABB RENDŰ TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A területrendezési vizsgálat alapja Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és Vas Megye Közgyűlésének 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelete. A vizsgálat a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok térségi területfelhasználási besorolására és a módosítást érintő védelmi övezetekre terjed ki.

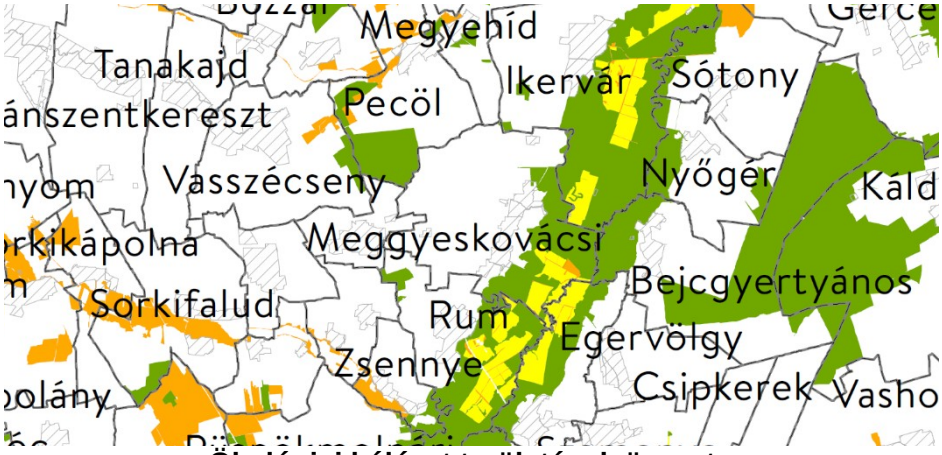
Országos területrendezési terv (OTrT)



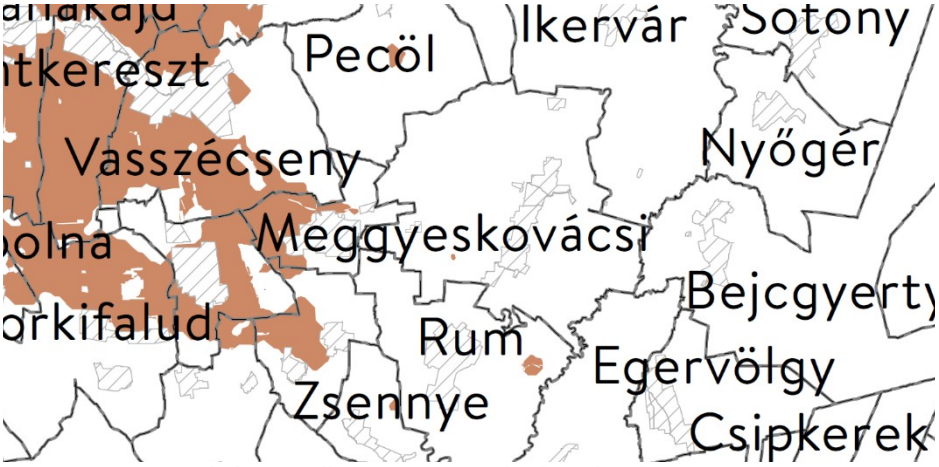
Kivonat az Országos Területrendezési Tervből

Az országos és vármegyei térképek a településen és környezetében az alábbi övezeteket mutatják be:

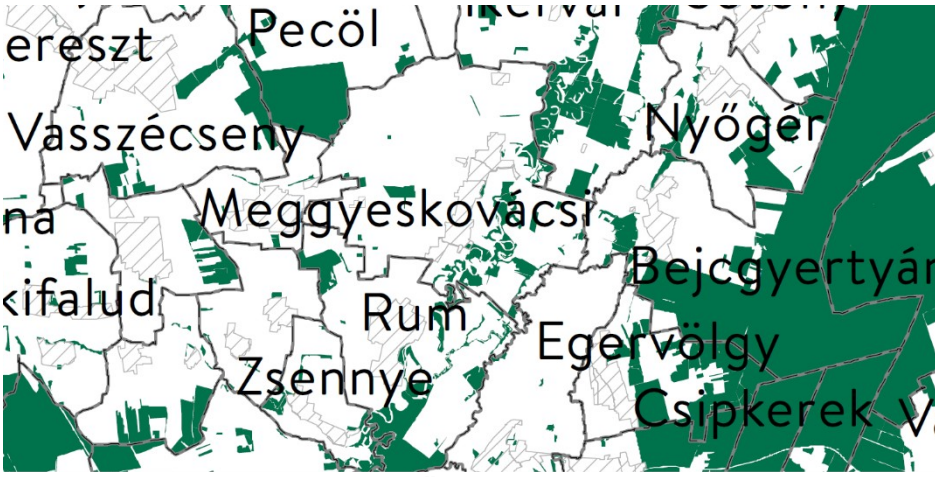
- Ökológiai hálózat területének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség védelmi terület övezete
- Nagyvízi meder övezete



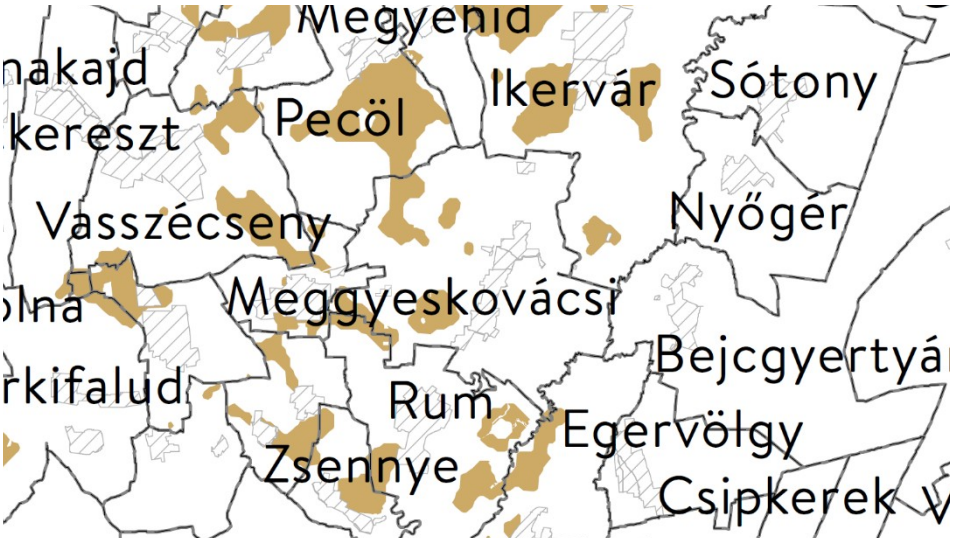
Ökológiai hálózat területének övezete



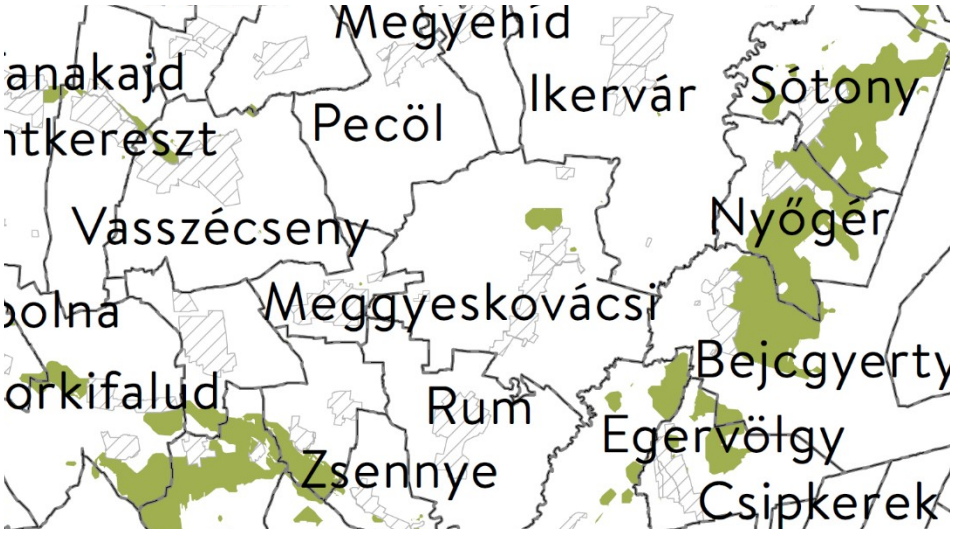
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



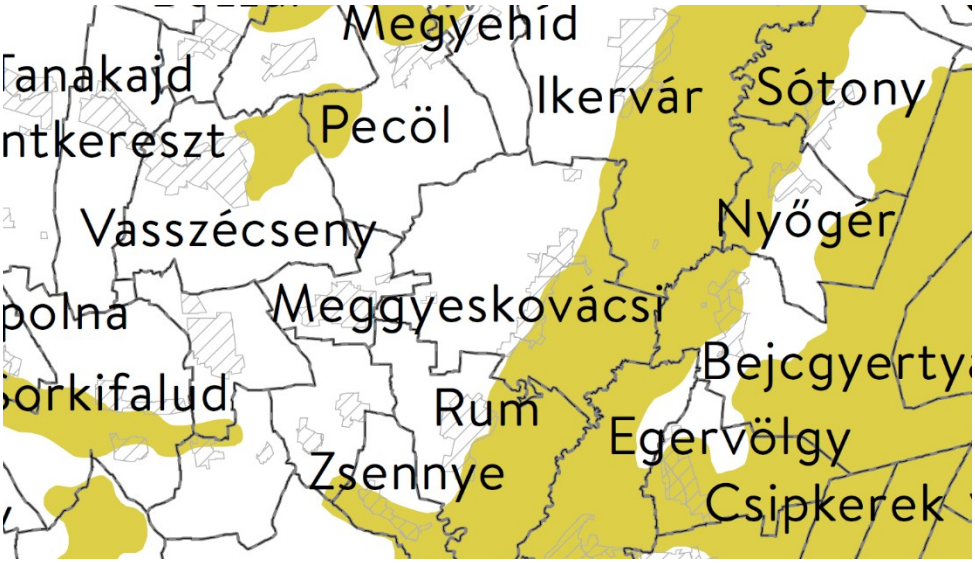
Erdők övezete



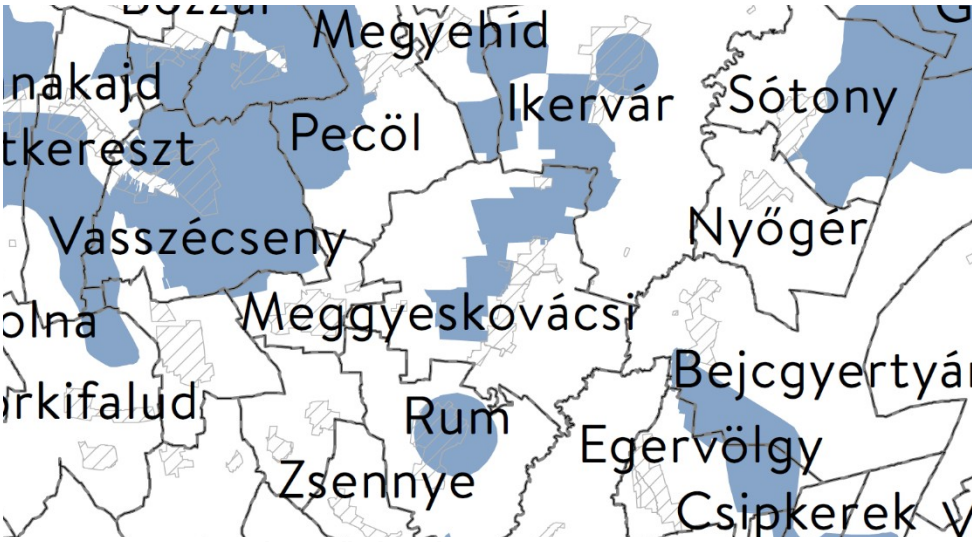
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



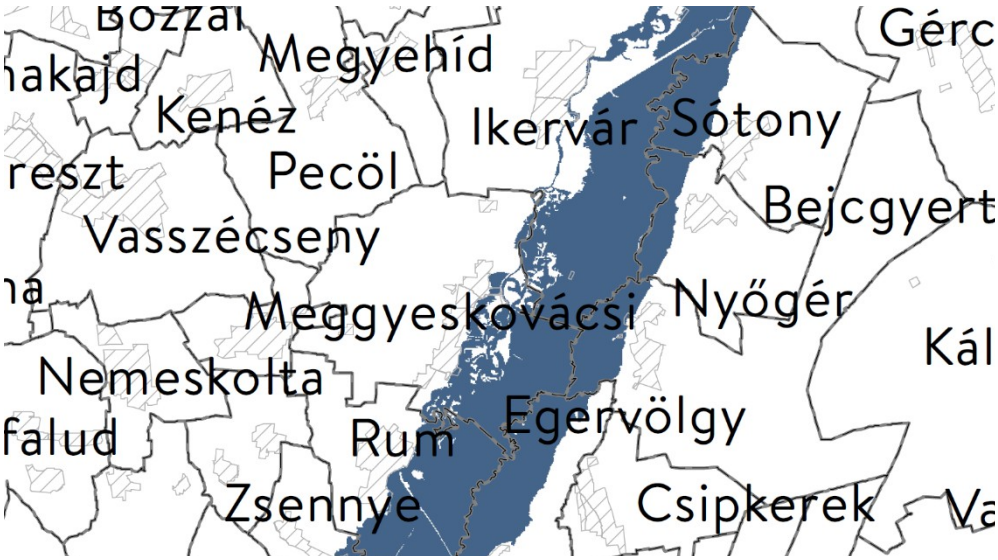
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



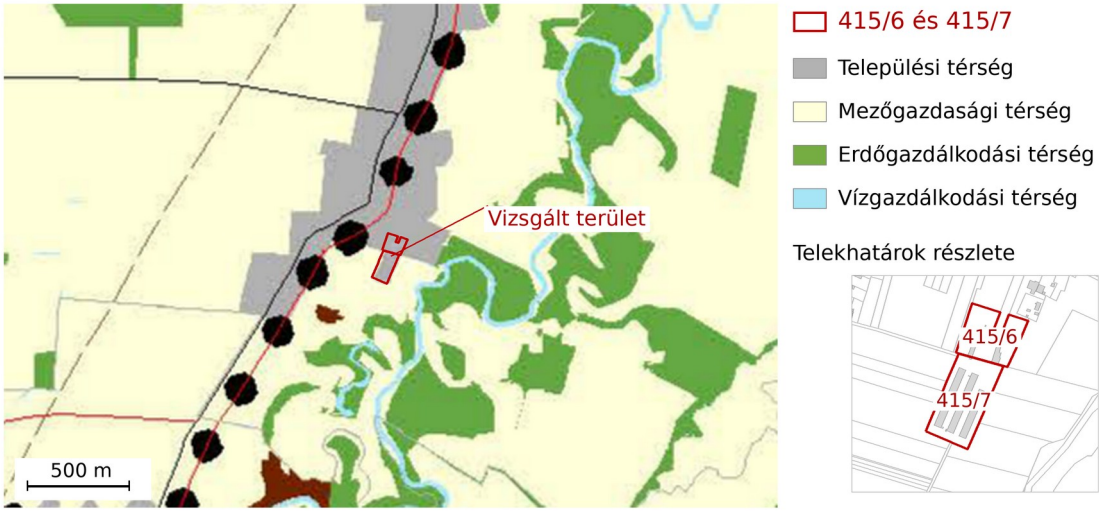
Vízminőség védelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete

A módosítás a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú telephely gazdasági besorolását Kmü különleges mezőgazdasági üzemi besorolásra változtatja, és megszünteti a telephelyet átszelő tervezett kiszolgálóút-szakaszt. A vármegyei térkép nagyított kivágatán a telephely a települési és a mezőgazdasági térség határán helyezkedik el. Ezért a MaTrT 11. § d) pontja mellett a b) pont szerinti mezőgazdasági térségi szabályt is figyelembe kell venni. Az építési övezet kijelölhetőségét az érintett térségi övezetek külön előírásaival együtt kell vizsgálni.
A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 1028-147/2025. számú véleménye szerint a módosítás területe felszín alatti ivóvízbázis védőterületét és az országos vízminőség-védelmi terület övezetét nem érinti. Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítással szemben táj- és természetvédelmi kifogást nem emelt.

Megyei területrendezési terv



Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Vas megye térségi szerkezeti tervének nagyított kivágata a vizsgált telekhatárokkal

Vas megye területrendezési tervét a Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelete állapította meg.
A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok a vármegyei térségi szerkezeti terven a települési és a mezőgazdasági térség határán helyezkednek el. A teljes telephely kizárólagos települési térségi besorolása az M = 1:100 000 méretarányú térképből nem állapítható meg. A térképi kivágaton a piros vonal a vizsgált ingatlanok határát jelöli; a térséghatárok ábrázolási pontossága az eredeti térkép méretarányának felel meg.

A területfelhasználásra és az övezetekre irányadó követelmények:

A MaTrT 11. § d) pontja szerint települési térségben Kmü terület kijelölhető; mezőgazdasági térségben a 11. § b) pontja szerinti 75%-os arány irányadó. A 90. § (2) bekezdése alapján a 2007-ben kijelölt Gk és Gm területek beépítésre szánt besorolása fennmaradhat. A módosítás helyi mezőgazdasági övezetet nem csökkent. A térségi mérlegben a fennmaradó beépítésre szánt területeket a 90. § (2a) bekezdése szerint kell figyelembe venni. A védelmi övezetek követelményei továbbra is alkalmazandók.

A módosítás a helyi tervben már kijelölt telephely és az azt átszelő tervezett kiszolgálóút területére korlátozódik; helyi mezőgazdasági vagy erdőterületet nem sorol át. A helyi területfelhasználási besorolás és a vármegyei térségi kategória eltérő szintű tervi adat. A gazdasági terület átsorolása és a kiszolgálóút-szakasz megszüntetése a módosítás két elkülöníthető területi változása.

A MaTrT új beépítésre szánt területre vonatkozó követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. §-ának jelen eljárásban alkalmazandó kivételeivel együtt kell értelmezni. Az állami főépítész a VA/AFI/850-6/2025. számú véleményében az útszakasz megszüntetését nem minősítette új beépítésre szánt terület kijelölésének. A jelenleg hatályos 78/D. § (4) bekezdés c) pontja e kiszolgálóúti esetet külön nevesíti.

A 40% legkisebb zöldfelület és a védő-zöldsáv megőrzése a telephely környezetvédelmi és tájba illesztési feltétele. Az országos és térségi védelmi övezetek előírásai a különleges területre történő átsorolást követően is érvényesítendők.

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) Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

A felsorolt megyei övezetek közül Meggyeskovácsi községet érintő övezetek:

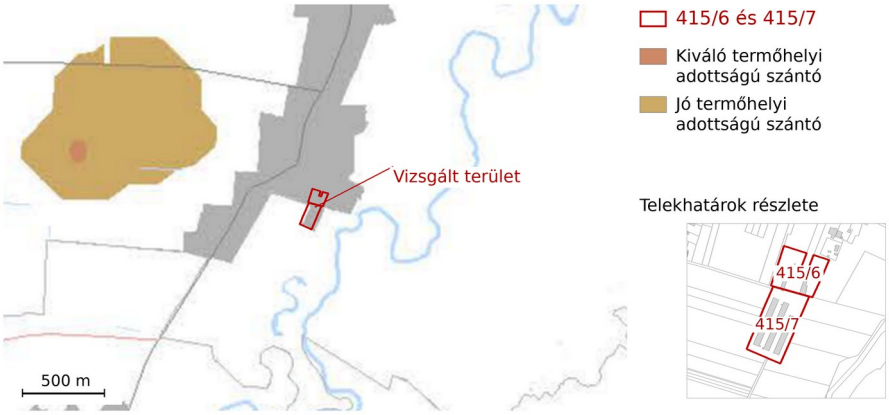
A Vas Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a település, illetve a tervezési területek tágabb környezetét az alábbiak érintik:

- 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



Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Ökológiai hálózat övezete



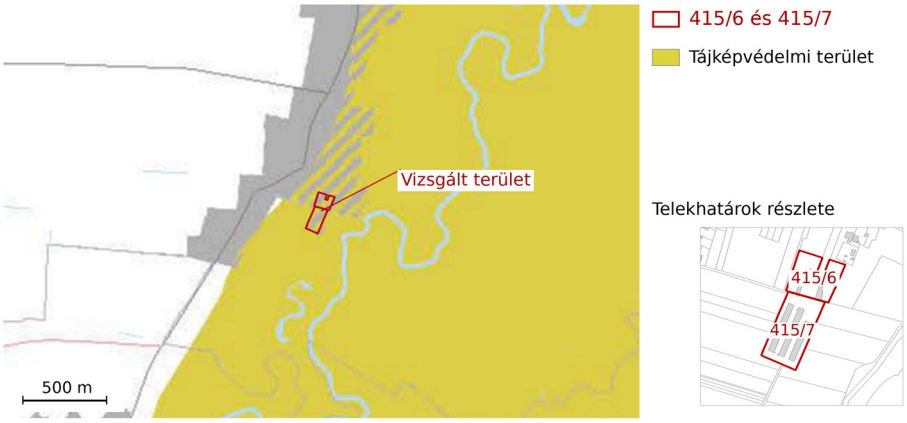
Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Kiváló-és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



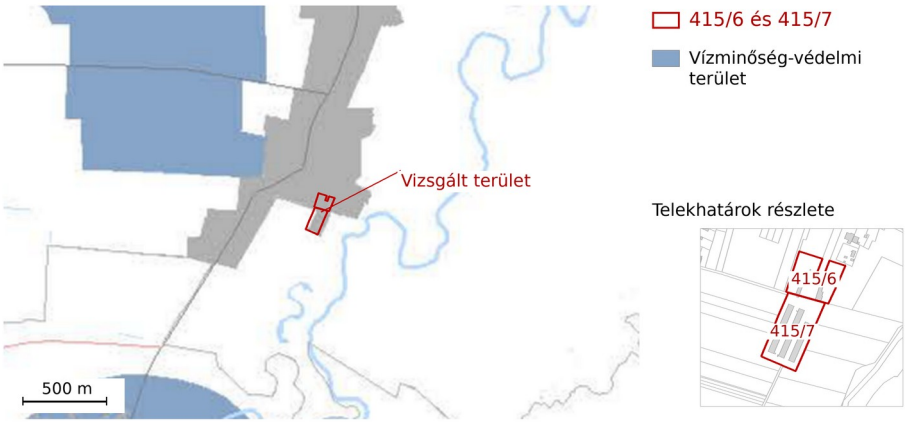
Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezete



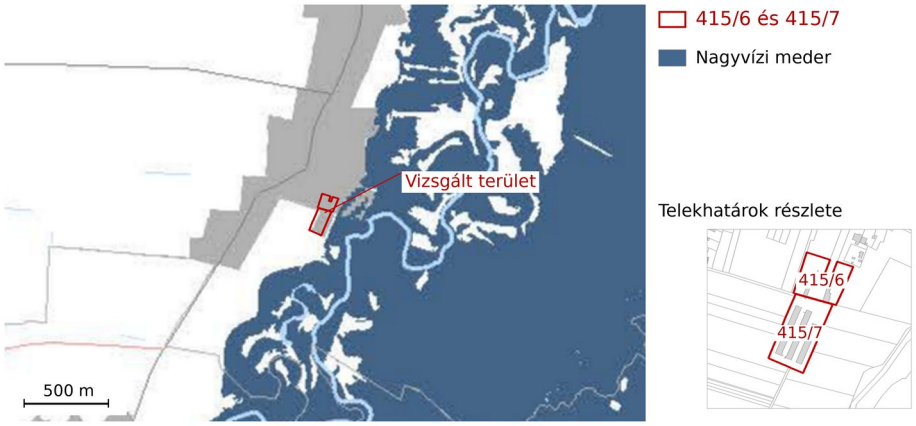
Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Tájképvédelmi terület övezete



Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Vízminőség-védelmi terület övezete

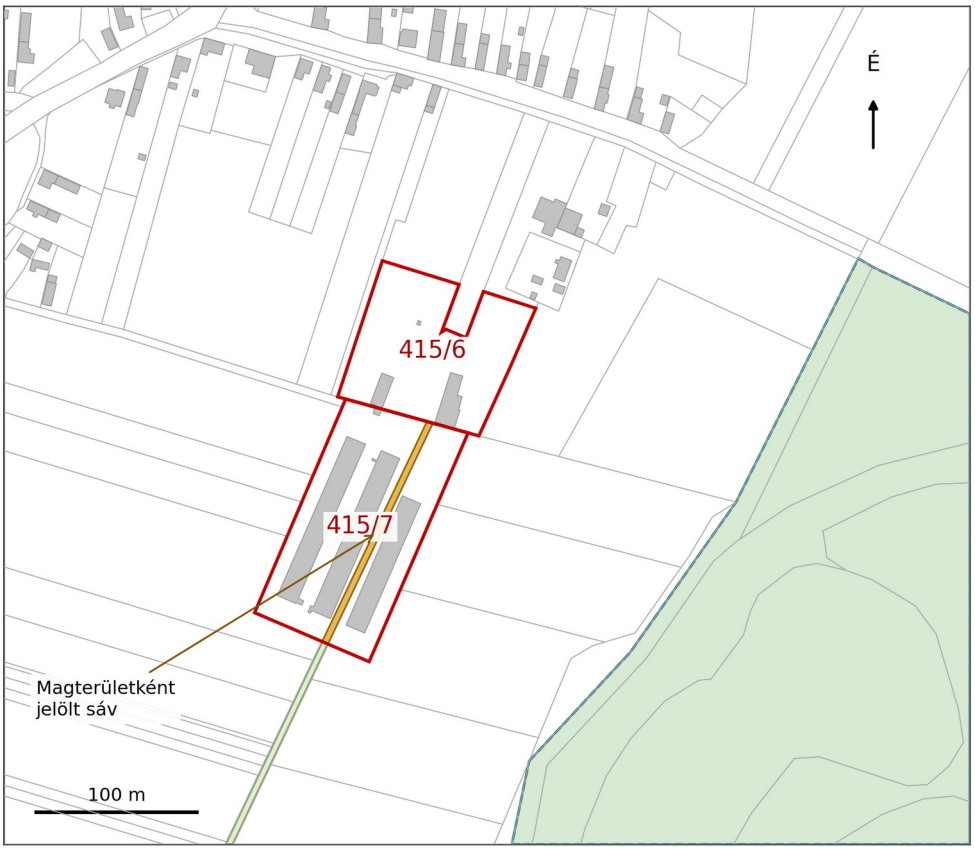


Forrás: Vas megye 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendeletének térképi melléklete.
Eredeti méretarány M = 1:100 000. Telekhatárok: állami ingatlan-nyilvántartási térkép.
A térséghatárok ábrázolása tájékoztató jellegű.

Nagyvízi meder övezete

A telephely a vármegyei területrendezési terv szerint tájképvédelmi területtel érintett. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság közzétett nagyvízi mederhatára szerint a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok a Rába nagyvízi medrén kívül helyezkednek el. A vízminőség-védelmi terület

övezete a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 1028-147/2025. számú véleménye szerint nem érinti a telephelyet.
A HUON20008 Rába és Csörnöc-völgy Natura 2000 terület a telephelytől keletre húzódik; a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanokat nem érinti. Az országos ökológiai hálózat magterülete a 415/7 hrsz.-ú ingatlanon keskeny sávban áthalad. A telephelyen belüli magterületi sáv nem Natura 2000 terület. A Natura 2000 érintettség meghatározásának alapja a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 41/A. § (3) bekezdése szerinti, kormányzati honlapon közzétett digitális térinformatikai határvonal; az ökológiai hálózat nyilvános térképi lehatárolása tájékoztató jellegű.



Natura 2000: állami természetvédelem, közzétett digitális határvonal.
Ökológiai hálózat: TIR. Alaptérkép: állami ingatlan-nyilvántartási térkép (EOV).
Az ökológiai hálózat nyilvános térképi lehatárolása tájékoztató jellegű.

Natura 2000 terület és az ökológiai hálózat magterülete

Térképi források: Vas megye területrendezési tervének térképi mellékletei (www.vasmegye.hu/fejlesztesek/koncepciok/); a Natura 2000 területek közzétett digitális határvonala (termeszetvedelem.hu/kereso/natura-2000/); az országos ökológiai hálózat TIR térképi nyilvántartása (web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu); az OVF Nagyvízi meder határ térképe, 06.NMT.02 Rába-szakasz (geoportal.vizugy.hu).

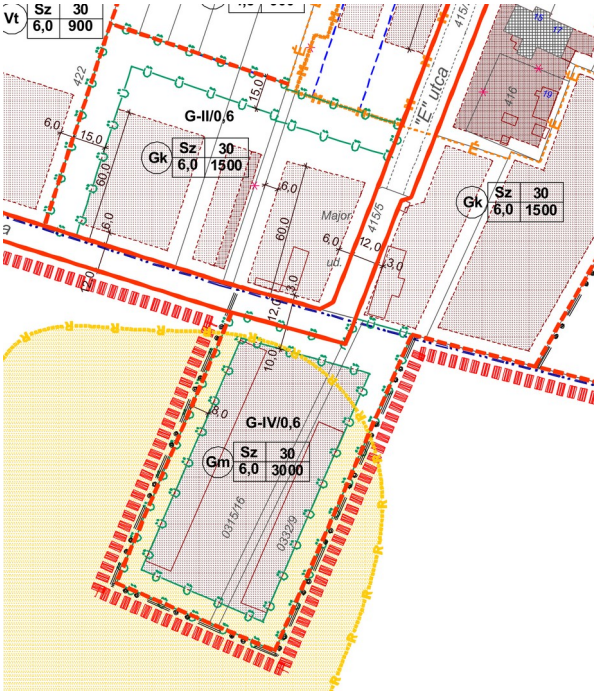
4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

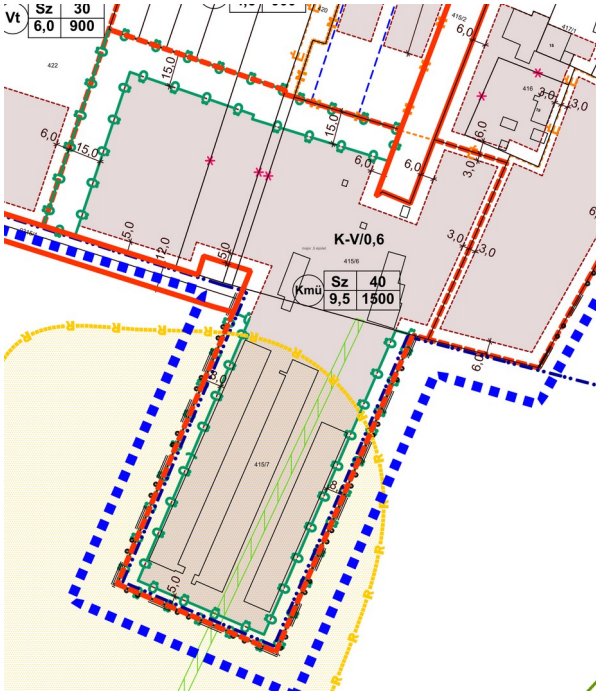
4.1.1. TH-22-02-15 sz. dokumentáció

Az SzT-3 jelű, M = 1:2000 méretarányú szabályozási szelvény a módosítás területén kiürített szabályozási tartalommal és az SzT-3/M tervlapra utalással szerepel. A terület részletes szabályozását az SzT-3/M jelű, M = 1:2000 méretarányú tervlap tartalmazza.

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



4.1.2. Rendelettervezet

A HÉSZ módosításáról szóló rendelettervezet a dokumentáció önálló jóváhagyandó munkarésze. A hatályos HÉSZ 1. mellékletében az SzT-1 és SzT-2 szelvény változatlanul marad, az SzT-3 szelvény helyébe a módosított teljes szelvény lép. Az SzT-3/M tervlap új, 4. mellékletként egészíti ki a HÉSZ-t. A 2. melléklet az út-mintakeresztszelvényeket, a 3. melléklet az úthierarchia és tervezési osztályba sorolás táblázatát tartalmazza.

4.2. LEÍRÁS

4.2.1. A szabályozás alapelvei

A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanokra a hatályos HÉSZ eltérő gazdasági építési övezeti előírásokat állapít meg. A véleményezés során érkezett állami főépítészi észrevétel alapján a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű telephelyet nem gazdasági területként, hanem különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként kell szabályozni.

A hatályos állapotban a HÉSZ 9. §-a és az SzT-3 tervlap gazdasági besorolásokat alkalmaz. A 9. § (2) bekezdésben szereplő korábbi 415/5 hrsz. és a 9. § (3) bekezdésben szereplő „E” utcai

major helyett a módosítás a jelenlegi 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok lehatárolását veszi alapul.
A HÉSZ 9. § (5) bekezdésének Gm-Sz-6,0 megnevezése mellett 9,0 m magasság, 20% beépítettség és 3000 m² telekterület szerepel; a hatályos SzT-3 szelvény G-IV területegységén a jelölés 6,0 m, 30% és 3000 m². A módosítás a vizsgált telephelyre egységes új Kmü előírást és ezzel egyező tervi jelölést állapít meg.

A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok a módosítás után Kmü-Sz-9,5 jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi építési övezetbe kerülnek. A szabályozási terven a K-V/0,6 területegység-jel és a Kmü övezeti jel az e két ingatlanra lehatárolt területet azonosítja. A keleti oldalon megmaradó kereskedelmi, szolgáltató területek Gk besorolása, valamint a nyugati Vt terület besorolása változatlan.

Az egységes különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet a mezőgazdasági üzemi tevékenységet tekinti elsődlegesnek, és az ahhoz kapcsolódó, nem jelentős zavaró hatású gazdasági, igazgatási, iroda- és szociális rendeltetéseket teszi lehetővé.

A Kmü építési övezet legnagyobb beépítettsége és legkisebb zöldfelülete az OTÉK alkalmazandó 25. § (1) bekezdésének határértékeihez igazodik. A 40% legnagyobb beépítettség és 40% legkisebb zöldfelület az országos követelményektől megengedőbb eltérést nem igényel.

- Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%.
- Legkisebb zöldfelületi arány: 40%.
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,5 m.

- Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m². Beépítési mód: szabadon álló. Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 0,6.

A HÉSZ 11. § (4) bekezdésének általános különleges területi paraméterei az új mezőgazdasági üzemi övezetre nem vonatkoznak; ezt a 11. § (5) bekezdése és a 11/A. § rögzíti. Az ültetési kötelezettséggel jelölt valamennyi területsávban a terven meghatározott szélességű, többszintű védő-zöldsáv alakítandó ki és tartandó fenn. A gépjármű-elhelyezésre a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján közvetlenül alkalmazandó 59. § irányadó; új 6/A. § nem kerül a HÉSZ-be.
A HÉSZ 6. § (3) bekezdése szerinti építésihely-kijelölési rendszer fennmarad. A telephely építési helyeit az SzT-3/M tervlap határozza meg, a megszűnő útszakaszhoz és az egységes övezet kialakításához igazodó lehatárolással. A település egészére kiterjedő építésihely-felülvizsgálat nem része a módosításnak.
A telephely közúti megközelítését a megmaradó útszakaszok biztosítják. A teherforgalom, a tűzoltó gépjárművek és a hulladékszállítás bejutását és megfordulását az út és a telephely részletes kialakításakor biztosítani kell.

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 tervezett kiszolgálóút-szakasz megszüntetésével a beépítésre szánt terület térképi kiterjedése az út érintett területével növekszik. A változás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A gazdasági területek különleges mezőgazdasági üzemi területté történő átsorolása a már beépítésre szánt területeken belüli módosítás.

4.2.3. A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai

A módosítás a telephely beépítési feltételeit és a tervezett közlekedési területek kiterjedését rendezi. A közúti végforduló kialakításának esetleges területszerzési és kivitelezési költségei, valamint az utak és közművek fejlesztésének költségviselése a megvalósítás feltételeihez kapcsolódnak; a módosítás önmagában ezek finanszírozásáról nem rendelkezik.

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 telephely tájképvédelmi területtel érintett. A HUON20008 Rába és Csörnöc-völgy Natura 2000 terület a telephelytől keletre helyezkedik el, a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanokat nem érinti. Az országos ökológiai hálózat magterülete a 415/7 hrsz.-ú ingatlanon keskeny sávot foglal el. A természetvédelmi lehatárolásokat a 3.3. fejezet mutatja be.

A módosítás a táj- és természetvédelmi oltalmakat nem szünteti meg és az azokhoz kapcsolódó ágazati követelményeket nem írja felül. Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága a tervmódosítással szemben kifogást nem emelt. A konkrét beruházások engedélyezése és megvalósítása során az esetleges védett vagy közösségi jelentőségű természeti értékek vizsgálatát és védelmét az ágazati szabályok szerint biztosítani kell.
A módosítás a fennálló mezőgazdasági üzemi használat szabályozását rendezi. A 40% legkisebb zöldfelületi arány, a terven jelölt ültetési kötelezettségek teljesítése és a meglévő értékes növényzet megőrzése a tájba illesztés feltétele. Az ökológiai hálózat érintett részén az élőhelyek és az ökológiai kapcsolatok megőrzését a MaTrT 25. § (1) bekezdése szerint akkor is biztosítani kell, ha az eljárás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

A tervezési területeken belül a növényzettelepítéseknél 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 exótákkal szemben. A díszítő értékük miatt használt igényesebb fajok a teljes növényhasználat 10%-át ne haladják meg. A növényfajok kiválasztásánál és elhelyezésénél figyelembe kell venni a terméshullás, az ágtörés, a mérgező növényi részek és a tövisek használatbiztonsági kockázatait, különösen a közlekedési és rakodóterületek mellett.

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)

A telephely gazdasági területeinek átsorolása és a településszerkezeti szerepet nem betöltő kiszolgálóút-szakasz megszüntetése új beépítésre szánt terület kijelölésének nem minősül. A kiszolgálóúti kivétel jogalapja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontja. A biológiai aktivitásértékre vonatkozó következtetést a 3.2.2. fejezet tartalmazza.

4.3.2. Környezetalakítási javaslat

A hatályos településrendezési eszközökben –közöttük 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

Meggyeskovácsi a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny település. A vízügyi igazgatóság véleménye szerint ugyanakkor a módosítás területe a területrendezési tervek országos vízminőség-védelmi terület övezetét nem érinti. A két besorolást elkülönítetten kell kezelni; a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó előírások továbbra is betartandók.
A területen a szabályozási terv alapján megvalósítható építmények elhelyezését úgy kell megvalósítani, hogy a fenti rendeletben előírt követelmények teljesüljenek.
A szennyvizet, a trágyát és az egyéb szennyező anyagokat úgy kell gyűjteni, tárolni és kezelni, hogy a talajba, a felszíni vagy felszín alatti vízbe ne juthassanak. A veszélyes hulladékot zárt, fedett, megfelelő műszaki védelemmel ellátott gyűjtőhelyen kell elhelyezni.
Az egyeztetési vélemények a telephelyre kármentesítési kötelezettséget nem állapítanak meg.
A talaj és a felszín alatti víz tényleges állapotát érintő, beruházásspecifikus vizsgálatok szükségességét az adott tevékenység és az ágazati eljárás alapján kell meghatározni.
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 módosítás mezőgazdasági üzemi telephely fejlesztését teszi lehetővé. Az állattartásból, a trágyakezelésből és a kiszolgáló forgalomból származó légszennyezőanyag- és bűzkibocsátást a környező lakóterületek védelmével összeegyeztethető módon kell korlátozni.
A telephely fejlesztéséhez kapcsolódó légszennyező forrásokat és kibocsátásokat a konkrét technológia, állatlétszám és üzemeltetési feltételek alapján kell meghatározni.
A határértékek teljesítését és a lakóterületek védelmét az ágazati követelmények szerint kell biztosítani; a módosítás nem ad felmentést a levegőtisztaság-védelmi előírások alól.
A kiszolgáló forgalom változása a megvalósuló fejlesztés kapacitásától és technológiájától függ.

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 szennyvíz- és csapadékvíz-kezelés, a trágyatárolás, a hulladékgyűjtés és a szükséges burkolatok műszaki kialakításának meg kell akadályoznia a talaj és a felszín alatti víz szennyezését. A környezetvédelmi követelményeket a telephely bővítése és üzemeltetése során egyaránt teljesíteni kell.
A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében a kivitelezés és a használat során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak. A földhivatali vélemény szerint új beépítésre szánt, termőföldet igénybe vevő terület nem kerül kijelölésre; az esetleges későbbi más célú hasznosítás külön engedélyezési követelményei változatlanul fennállnak.
Kivitelezési munkák esetén a kialakítandó objektumok mellett nagy tömegű munkagépek elhaladásával, ennek következtében kedvezőtlen mértékű talajtömörödéssel 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 beépítés és a burkolatok bővítése a telephely helyi mikroklímáját befolyásolhatja. A legalább 40% zöldfelület és a többszintű növényállomány a felmelegedés és a porterhelés mérséklését szolgálja.

4.3.2.5. Élővilág

Az élővilág védelmének feltétele a természetvédelmi lehatárolások figyelembevétele, az érintett élőhelyek és ökológiai kapcsolatok megőrzése, valamint a 3.3. fejezetben bemutatott védelmi követelmények teljesítése.

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 betartandóak. 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 megvalósuló beruházások és a működés során keletkező hulladékokat a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a végrehajtási rendeletek és a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet alapján kell azonosítani, gyűjteni és kezelni.

15 01 01	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 elválasztásból származó, étolajból és zsírból eredő zsír-olaj keverék
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*-től
20 03 01	egyéb települési hulladékok
20 03 07	lom hulladék
20 03 99	közelebbről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.
A keletkező települési hulladék kezelését a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és a mindenkor hatályos végrehajtási szabályok szerint kell biztosítani.
A hulladékok nyilvántartását és az adatszolgáltatást a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet szerint kell teljesíteni.
A veszélyes hulladékok kezelése során különös figyelmet kell fordítani a gyűjtőhelyek kialakítására, a gyűjtőeszközök kiválasztására, a szállítás és az ártalmatlanítás szabályainak betartására. A hulladékokat elkülönítetten kell gyűjteni; a veszélyes és nem veszélyes hulladék elszállítását és kezelését kizárólag arra jogosult szervezet végezheti.

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 megmaradó zsákutcák közül az „E” jelű utca a telephely megközelítését biztosítja; a nyugati, több ingatlant feltáró útszakasz végét a szabályozási terv végfordulóval zárja le. A végforduló méreteit és kialakítását a tervezett járműforgalomhoz kell igazítani.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

A telephely bővítéséhez szükséges közműkapacitásokat a konkrét technológia és a tervezett felhasználás alapján kell meghatározni. A közműellátás és a csapadékvíz-elvezetés feltételeit a HÉSZ 18. §-a és az ágazati követelmények szerint kell biztosítani.

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 értéket közvetlenül nem érint.
A 415/7 hrsz.-ú ingatlant érinti a 43240 azonosítójú, „Balozsameggyes – Rába bal partja” megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely.
A tervmódosítás önmagában a régészeti lelőhely védettségét és a kulturális örökségvédelmi követelmények alkalmazását nem érinti.
A későbbi beruházási és hatósági eljárásokban a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei szerint kell eljárni, és a Vas Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró szervének állásfoglalását, illetve közreműködését az adott eljárás szabályai szerint biztosítani kell.

5. TERVJEGYZÉK

A módosítás a hatályos SzT-1 és SzT-2 szabályozási szelvényt, valamint a K-2 és K-3 út-mintakeresztszelvényt nem módosítja.

Tsz-1/M	Településszerkezeti terv – teljes tervlap, a módosítással egységesen	M 1:12 500
SzT-3	Szabályozási terv – teljes szelvény, a módosítás területén kiürítve	M 1:2000
SzT-3/M	Szabályozási terv – a módosított terület részletes szabályozása	M 1:2000