



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

TELEFAX: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

FARÁD KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 10/2016.(VIII.25.) RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2016.09. hó

Rp.1.149-6,7



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL/FAX.: 06/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.1149-6,7

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 10/2016.(VIII.25.) RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV

Felelős tervezők:

Pekterné Szabó Piroska	Településrendezés
okl. táj- és kertépítész	Tájrendezés, környezetlakítás
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök	
táj- és kertépítész vezető tervező	<i>Pekterné Szabó Piroska</i>
vezető településtervező	Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073
	Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba	Közműrendszer
okl. gépészmérnök	<i>Ferenczi Huba</i>
	Tervezői névjegyzék szám.: TE-T08-0253
	TV-T08-0253
	TH-T08-0253

Réder Tibor	Közlekedési szakág
okl. építőmérnök	<i>Réder Tibor</i>
okl. közlekedésepítőmérnök	Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0133
szakmérnök	

Munkatársak:
Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Ügyvezető igazgató
Pekterné Szabó Piroska

GYŐR, 2016.09. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Ménfőcsanak Megyei Építész III. Mérték Kamarának tagjai.



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.: Rp.1.149-6,7

FARÁD KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 10/2016. (VIII. 25.) RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

1.	ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM	12
2.	TERVEZÉSI FOLYAMAT	13
3.	RENDEZÉSI LEÍRÁS.....	15
	1. számú módosítás.....	15
	2. számú módosítás.....	23
	3. számú módosítás.....	24
	A tervezett változások és a területrendezési tervek összefüggései	24
4.	TERVIRATOK	26

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Farád község hatályos településszerkezeti tervét az önkormányzat képviselő-testülete a 207/2010. (XII.8.), 160/2013.(VII.15.) határozatokkal fogadta el.

A helyi építési szabályzatról a 12/2013.(VII.16.) önkormányzati rendelettel módosított 10/2010.(XII.9.) önkormányzati rendelet szól.

Farád Község Önkormányzata hatályos településrendezési terveinek módosítását határozta el. A településrendezési tervek módosításának partnerségi szabályait a 61/0215.(IV.28.) határozatában rögzítette.

A településrendezési tervek módosításának oka, célja és hatásai:

1. *Ok:* A település belterületéhez Keletről csatlakozóan, a 85 számú főút déli és északi oldalán kereskedelmi, szolgáltató fejlesztési területet jelölnek a településrendezési tervek.

A terület közlekedési és közmű-elláthatósági szempontból kedvező helyzetű az ilyen fejlesztésekre, ezért ezt a település továbbra is ilyen célra jelöli ki azzal, hogy a területi adottságokhoz jobban hozzáigazítja a fejlesztési területet.

Tekintettel arra, hogy a déli oldali terület mély fekvésű, beépítésre beavatkozás nélkül nem alkalmas, ez a fejlesztési terület kikerült a tervekből, a jelenlegi felhasználásának megfelelően mezőgazdasági területi besorolást kap. Az északi oldalon viszont a kijelölt terület 150-200m mélységben kiterjesztésre kerülne a rajzon jelölten a meglévő földútnig.

A terület egy részén jelenleg egy gazdaságot és egy kisebb barkácsáruházat szeretnének létesíteni.

Cél: A kereskedelmi, szolgáltató terület lehető legkedvezőbb helyen való kijelölése, a vállalkozás letelepedésének segítése a településrendezési tervek módosításával.

Hatás: A település és a környék lakosainak jobb kereskedelmi ellátása, az önkormányzat adóbevételeinek növelése a vállalkozás letelepedése által.

2. *Ok:* A helyi építési szabályzat nem szabályozza az állattartó épületek építését. A szabályozatlan mértékű és helyzetű állattartó épületekben folyó tevékenység környezeti problémát okoz.

Cél: A sajátásgos települési viszonyokra tekintettel kell meghatározni az állattartó épületek megengedett legnagyobb méretét és az építés helyét.

Hatás: Környezeti konfliktusok csökkentése.

3. *Ok:* a helyi építési szabályzat egyrészesen szabályozza az építési helyet, ezért a viszonylag keskeny telkek beépítése lehetetlen, vagy problémás.

Cél: a helyi telkviszonyok tükrében az építési hely határok differenciált pontosítása.

Hatás: A keskeny telkek ésszerű beépíthetősége lehetővé válik.

1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat	Felhívja a figyelmet a magasabb rendű területrendezési tervek és jogszabályok figyelembe vételére. Megfontolásra ajánlja, hogy a nyugati oldalon jelöljenek ki gazdasági területet, mert ott lesz az M85 jelű gyorsforgalmi út és a 85 számú főút között kapcsolatot adó útnak csomópontja.	+
2.	Csorna Város Önkormányzata	Kifogást nem emel.	+
3.	Rábamási Község Önkormányzata	Kifogást nem emel.	-
4.	Jóbalháza Község Önkormányzata	Kifogást nem emel.	+

A partnerektől észrevétel nem érkezett.

Véleményezési szakasz

Véleményezők és a vélemények összefoglalása

	Állami/gazgatási szervek	Vélemény	A vélemény elfogadása vagy elutasítása
15.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész	1. Felhívja a figyelmet a Földhivatal és a megyei Főépítész előzetes véleményében megfogalmazott aggályokra. 2. A biológiai aktivitásérték pótlását igazolni kell.	1. Elfogadja a véleményt és a tervezett gazdasági fejlesztést törli tervéből. 2. A számítás a gazdasági fejlesztés elhagyásával okafogyottá váltik.
3.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal Könyvezetvédelmi Hatósági és Komplex Engedélyezési Osztály	Kifogást nem emel.	
4.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal Földhivatal	A gazdasági területi fejlesztést, a jó minőségű termőföldek érintettsége miatt nem támogatja.	Elfogadja a véleményt és a tervezett gazdasági fejlesztést törli tervéből.
5.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	Kifogást nem emel.	
6.	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	Kifogást nem emel.	
7.	Győr-Moson-Sopron Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Kifogást nem emel.	
8.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	Kifogást nem emel.	
9.	Győr-Moson-Sopron Körmányhivatal Győri Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Kifogást nem emel.	

10.	Fertő Hanság nemzeti Park Igazgatóság	Kifogást nem emel.	
11.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	Kifogást nem emel.	

	Önkormányzatok	Vélemény	A vélemény elfogadása vagy elutasítása
1.	Győr-Ménfőcsanak-Ménfőcsanak Megyei Önkormányzati Hivatal	<p>1. Megismerteti ajánlását, hogy a település nyugati végén jelöljenek ki gazdasági területet.</p> <p>2. Felhívja a figyelmet, hogy az újonnan kijelölt gazdasági terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében fekszik, amely csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, területrendezési hatósági eljárás keretében jelölhető beépítésre szánt területé.</p> <p>3. A mezőgazdasági térség változási mértékét számitással igazolni kell.</p>	<p>1. A Csorna és Farád között kijelölt terület elsősorban a város és a község lakosait kiszolgáló létesítmények számára tervezett, semmint az úton közlekedőknek, ezért itt kedvezőbb a terület, nem kell a községen keresztül menni, hogy a szolgáltatásokat igénybe lehessen venni.</p> <p>2. Elfogadja a véleményt és a tervezett fejlesztést törli terveiből.</p> <p>3. A számitás a gazdasági fejlesztés elhagyásával okafogyottá váltik.</p>
2.	Csorna Város Önkormányzata	Kifogást nem emel.	

Az egyeztetési partnerektől a véleményezési dokumentációval kapcsolatos észrevétel nem érkezett.

Az eltérő véleményt közlők a gazdasági területi fejlesztést jogszabályokra hivatkozva – 2003. évi XXXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről, 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről – nem támogatják. A képviselő-testület elfogadta a gazdasági terület kijelölését ellenző véleményeket, ezért 141/2016.(V.26.) kt. határozatával arról döntött, hogy a **tervezett fejlesztést törli terveiből.**

Végső szakmai véleményezési szakasz

Az állami főépítész az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján GYD-01/272-4/2016. számú végső szakmai véleményében a dokumentáció képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emelt.

Elfogadási és hatálybaléptelési szakasz

Farád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 11/2016.(VIII.25.) önkormányzati rendeletével a módosítást jóváhagyta.

3. RENDEZÉSI LEÍRÁS

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET DÖNTÉSE MIATT TÖRLÉSRE KERÜLT

Kereskedelmi, szolgáltató terület kiterjedésének módosítása

A település belterületéhez keletről csatlakozóan, a 85 számú főút déli és északi oldalán kereskedelmi, szolgáltató fejlesztési területet jelölnek a településrendezési tervek.

A terület közlekedési és közmű-elláthatósági szempontból kedvező helyzetű az ilyen fejlesztésekre, ezért ezt a település továbbra is ilyen célra jelöli ki azzal, hogy a területi adottságokhoz jobban hozzáigazítja a fejlesztési területet.

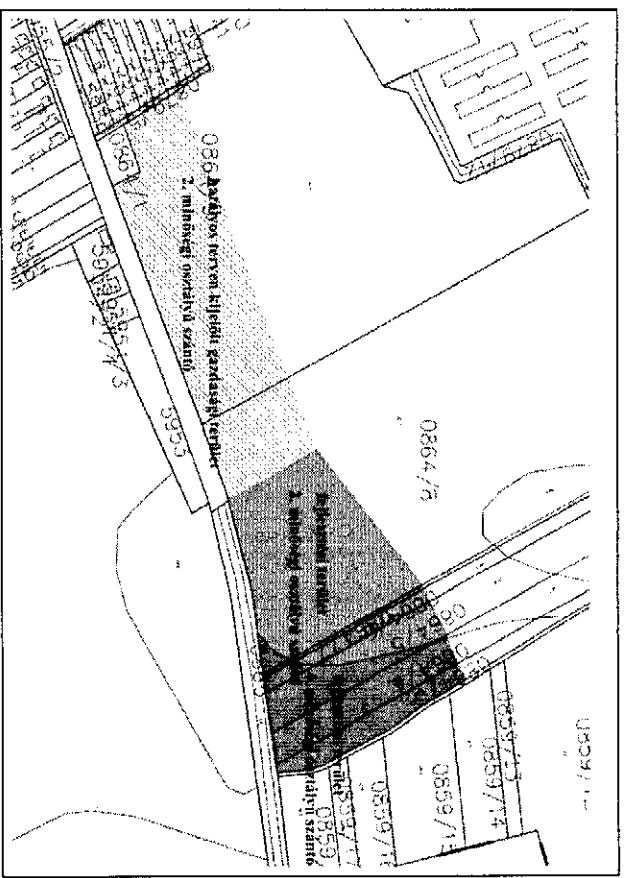
Tekintettel arra, hogy a déli oldali terület mély fekvésű, beépítésre beavatkozás nélkül nem alkalmas, ez a fejlesztési terület kikerül a tervekből, a jelenlegi felhasználásának megfelelően mezőgazdasági területi besorolást kap. Az északi oldalon viszont a kijelölt terület 150-200m mélységben kiterjesztésre kerülne a meglévő földútig.

A terület gyengébb termőképességű keleti részén jelenleg egy gazdaboltot és egy kisebb barkácsruházati szeremének létesíteni.

Vizsgálati megállapítások

Területhasználat

A fejlesztéssel érintett terület szántó művelési águ, keleti részén, mintegy 1,76 ha-nyi kiterjedéssel 4. minőségi osztályúak, nyugati részén mintegy 3,12ha-nyi kiterjedéssel 2. minőségi osztályúak a szántók. A terület közvetlenül határos a 85 számú főúttal, amelynek légszennyező hatása az út menti területésáv mezőgazdasági terményeit közvetlenül érinti.

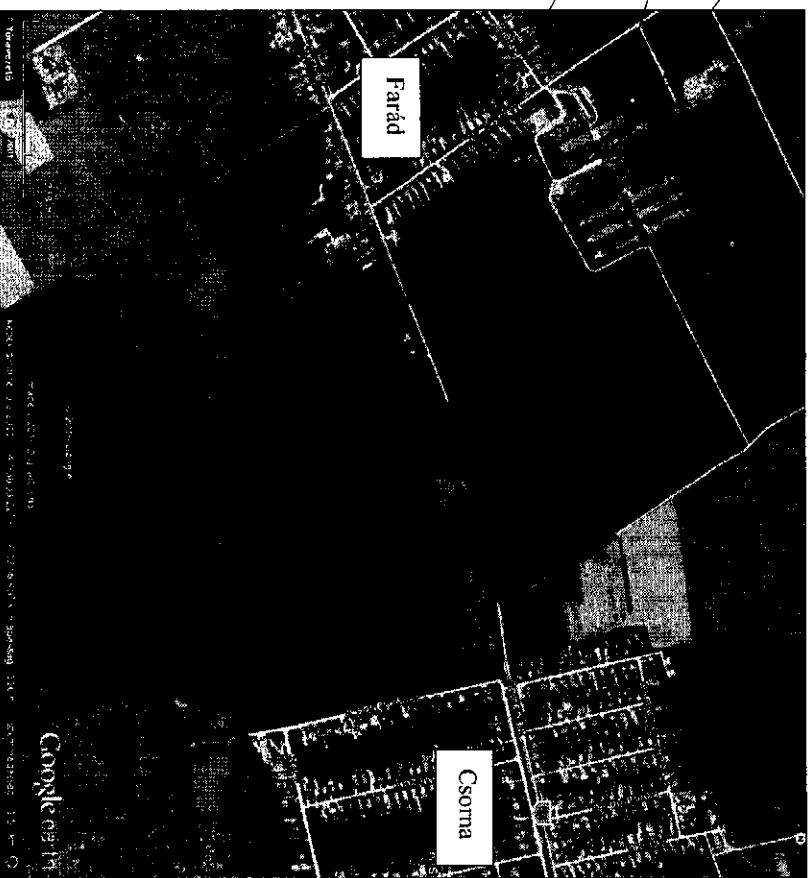


Földminőség

hatályos terv szerinti
gazdasági terület

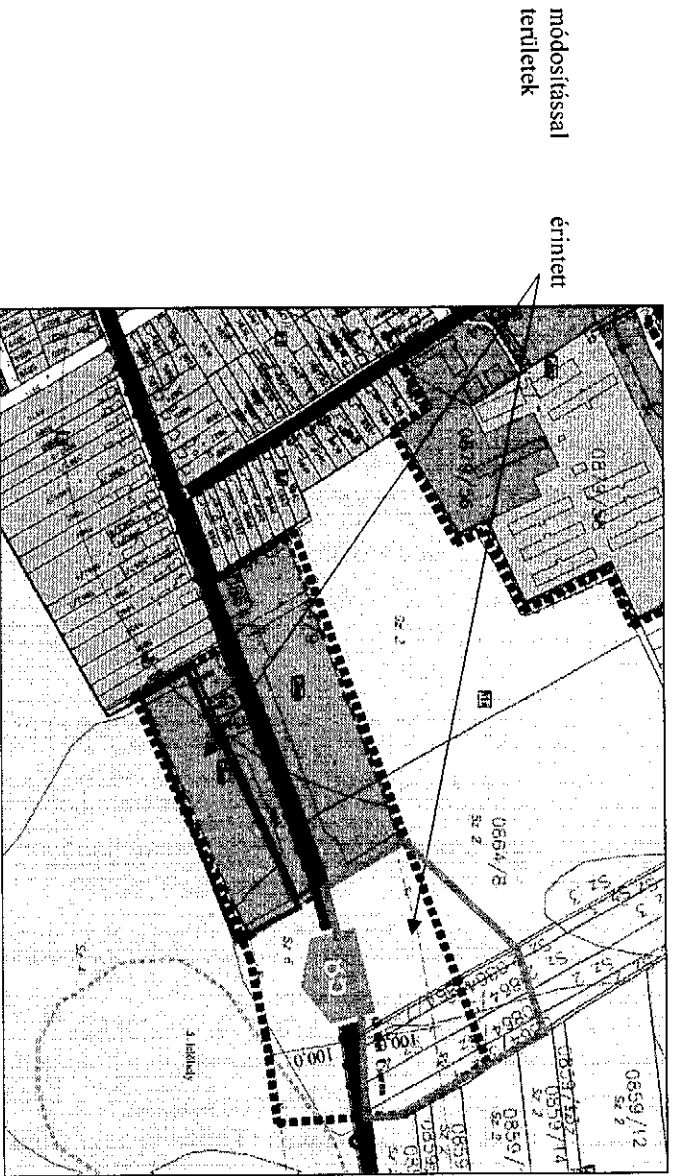
bővítési terület

gazdaságból
mezőgazdasági vá
visszasorolt terület



(Google Earth)

A hatályos tervek leírása

Településszerkezeti terv

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

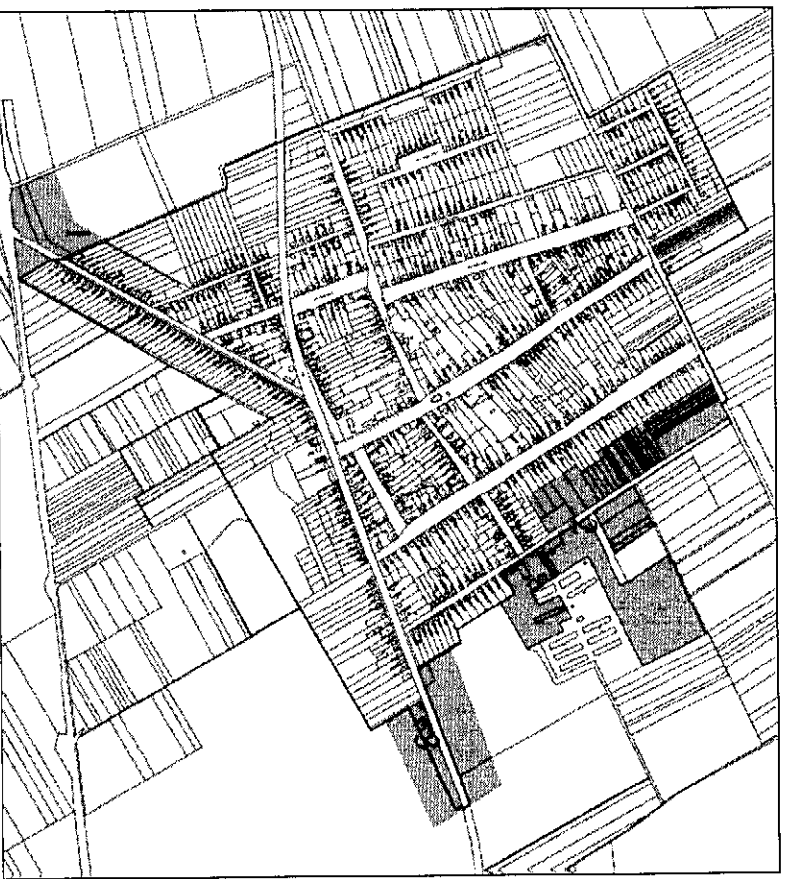
A módosítással érintett területek egy része mezőgazdasági (északi rész), másik része kereskedelmi, szolgáltató (déli rész) besorolású.

A hatályos településszerkezeti terv elfogadása (2010) előtt a 85 számú főút mindkét oldalán sokkal nagyobb gazdasági területek voltak kijelölve (fekete szaggatott kontúr). Ezt akkor a hatályos terv – beruházó hiányában – jelentősen csökkentette.

Szabályozási terv

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervnek megfelelően szabályozza a területeket.

Értékelés és javaslat



A hatályos településrendezési tervek szerinti kereskedelmi, szolgáltató területi fejlesztések

Terrületfelhasználás

A hatályos településrendezési tervek a település három területegységén jelölnek ki gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató területet:

1. A vasúti megállónál egy esetleges vasúti kiszolgálási lehetőségre alapozva.
2. A major környéken elsősorban kisebb termelő, raktározó vállalkozások számára.
3. A 85 számú főút mellett úti kiszolgáló, vendéglátó, kereskedelmi létesítmények számára.

A három, eltérő adottságú terület más-más fejlesztési lehetőséget kínál.

A 3. számú területet érinti a jelenlegi módosítás, ahol a környező települések, főkepp Csorna nagyobb népessége kiszolgálására szeretnének egy gazdaságot és egy kisebb barkácsruházat építeni. Tekintettel arra, hogy a kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület az átlagosnál jobb termőképességű (2. minőségi osztály) szántó, ezért a Csorna felé eső, egy meglévő mezőgazdasági kiszolgáló út melletti, gyengébb termőképességű (4. minőségi osztály) területen szeretnek ezt a fejlesztést megvalósítani. A tervezett beruházáshoz mintegy 150m mélységű telekre van szükség (épület, parkolók, tehergépjárművi manipulációs területek).

Az önkormányzat támogatja ezt a szándékot, ezért ennek a fejlesztésnek a lehetővé tétele érdekében a főút déli oldalán lévő, mezőgazdasági területet érintő, kereskedelmi, szolgáltató területi fejlesztést visszavonja.

A jobb termőképességű területek védelmére javasoljuk a fejlesztési terület ütemezett felhasználhatóságának előírását. I. ütemű fejlesztési területként javasoljuk a gyengébb termőképességű területeket felhasználni, s csak ha ezek beépültek, akkor a jobb szántókat bevonni a fejlesztésbe.

A 85 számú főút közelsége, a településkapu szerepe miatt, a szomszédos mezőgazdasági területektől való izoláció érdekében a fejlesztési terület telkein mind a főút felől, mind a mezőgazdasági területek felől takarófásítás kialakításának kötelezését javasoljuk.

Közlekedés

Előzmények

Jelen településrendezési terv közlekedési munkarészének készítésekor a helyszín vizsgálatának eredményeiből, és a hatályos településrendezési tervek közlekedésfejlesztési munkarészeiből indultunk ki.

A hatályos rendezési terv kiter a település külső, nagytérsegi és szomszédsági közlekedési kapcsolataira, a belső közúthálózat szerkezetére és annak fejlesztésére, tárgyalja a keresztnetszeti elrendezéseket, vizsgálja a járműárolás és járműellátás módjait, tárgyalja a kerékpáros és gyalogos közlekedéshálózat fejlesztési lehetőségeit.

A most készülő településrendezési tervi módosítás során mindezeket tiszteletben tartjuk, ezeken nem változtatunk, a jelen módosítás csupán a gazdaságfejlesztésére kijelölt terület módosítására, koncentrállására korlátozódik.

A módosítás célja:

A jóváhagyott településrendezési tervhez képest igény merült fel a 85. számú főút mellé javasolt gazdasági terület módosítása. A kétoldali beépítés helyett csak az északi oldala kívánják koncentrálni a fejlesztést, ott viszont a déli oldalon megszüntetett terület nagyságával szeretnék azt növelni.

Az elmúlt években ezen a gazdasági területen telekalkifikások nem történtek. Jelen településrendezési terv célja: a gazdaság fejlesztési területet úgy kijelölni, hogy az jobban igazodjanak a várható fejlesztésekhez és ezáltal a fejlesztések megvalósulása reálisabb, a kialakítása gazdaságosabb, használata optimálisabb legyen.

A módosítás várható közlekedési hatásai:

A módosítás során az érintett északi területi egység övezeti besorolása nem változik, és nem szükséges az azt feltáró közúthálózati elemek besorolásán sem változtatni. A tervezett településrendezési, szabályozási változtatásoknak a település külső megközelítésére, belső úthálózatának szerkezetére nem lesz mérhetően módosító hatása.

A vizsgált gazdasági terület területhasználata alapvetően a mai használathoz képest, illetve a hatályos településrendezési tervben rögzített használathoz képest nem fog változni, ezért nem okozn jelentős, mérhető forgalomnövekedést, vagy forgalom csökkenést.

Mivel a módosítások következtében nem lesz az utakra jutó forgalomban jelentős változás, nem változik mérhetően annak összetétele sem, ezért nem változnak a közúthálózat vonali, illetve csomóponti kapacitási kihasználtsáagai, így nem szükséges beavakozni sem a település belső közúthálózati rendszerébe, sem a külső közlekedési kapcsolatokat biztosító, érintett utak keresztnetszeti elrendezésébe.

A módosítás jellege miatt, mivel nem történik a jelzett terület egységen funkcióváltás, a járműárolás rendszerében és módjában sem lesz változás.

A tervezett módosítások nagyságrendje következtében nem szükséges a hatályos rendezési tervben szereplő települési gyalogos, és kerékpáros hálózatot sem módosítani.

Külső közlekedési kapcsolatok

A módosítással érintett terület közlekedési kapcsolatait, kapcsolódását a települési belső úthálózathoz, kapcsolódását a térségi kapcsolatokat biztosító közlekedéshálózatokhoz, továbbra is a települést feltáró, a település közlekedési gerincét biztosító 85 számú, Győr-Nagyecenk országos II. rendű főút biztosítja.

A módosítással érintett területet – a hatályos rendezési tervben szereplő módon – két szintbeni közúti csomóponton keresztül lehet majd megközelíteni: egy beltületi útkeresztezédesen és egy külterületi útcsatlakozáson keresztül.

Megállapítható, hogy a hatályos rendezési tervben rögzítettekhez képest, jelen településrendezési módosítás a külső közlekedési kapcsolatok rendszerében nem okoz változtatást.

A változást az jelenti, hogy a jelen módosítás során a főúttól délre eső tervezett gazdasági terület megszüntetésre, ezzel egyidejűleg az északi oldali Csorna irányába, a 28+435 kmsz-nél becsatlakozó mezőgazdasági útig kiterjesztésre kerül. Az északi oldali gazdasági területi kiterjesztés során nem változtatunk annak közúti feltárási rendszerén, vagyis a főúttal párhuzamosan vezetett szervizútról

történik majd az egyes telkek felárása. Ennek érdekében a tervezett szervizutat a tervezett gazdasági terület keleti határáig tovább kell vezetni és a tervezett csomópontot egy meglévő mezőgazdasági út csatlakozásához át kell helyezni. Az itt kialakítandó csomópont értelem szerűen már nem útkereszteződés, hanem útsatlakozás lesz.

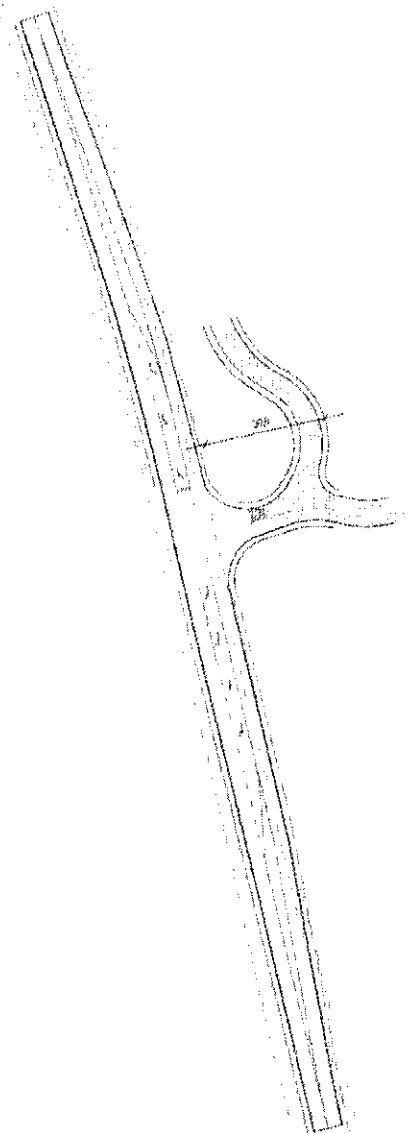
Az útkelővel történt egyeztetés során a Magyar Közút Nonprofit Zrt jelenlévő képviselője felhívta a figyelmet arra, hogy a főúton a feláró úti csatlakozásban az e-ÚT 03.03.21. 14. ábra 3.sz. megoldása szerinti csomópontot kell kiépíteni a területet érintő első beépítéssel egy időben.

A 2014 évi keresztmetszeti forgalomszámolás adatai szerint a mai forgalomnagyság mellett, ami 7790 /nap, 570 jármű/nap nagyságú forgalomig nem kell balra felálló kanyarodó sávot kialakítani. Ez a hivatás és kommunális forgalmakat figyelembe véve ma megközelítőleg 200 jármű ki- és beközeledését jelent.

A tervezett csomópontnál azonban a várható főúti forgalmat kell figyelembe venni, mely a Csornát elkerülő M85 jelű autópálya elkészültéig folyamatosan növekszik, illetve méretezésnél a teljes gazdasági területről ide irányuló forgalmakat, ezért a jelen módosítás során a balra felálló sáv helyigényét is figyelembe vetik.

Mindezekben túl a közút kezelője kérte, hogy a párhuzamos szervizút főúti merőleges ráfordításának helyigényét a tervező pótkocsis és nyerges nehéz-tehergépjárművek üldözőgömbös sodrásai vizsgálatával tisztázza.

Az adott útszakaszon a tervezett útsatlakozás számára a mai, főutat is magába foglaló közlekedési területen kívül további 40,0 méter széles közlekedési területet biztosít a szabályozási terv. Ez a számítások szerint elegendő a tervezett útsatlakozás számára.



Belső közúthálózat

A tervezés során a Farád és Csorna közötti ma még beépítetlen, mezőgazdasági területen gazdasági, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató területet kívánnak kialakítani.

A hatályos településrendezési terv a 85. számú Győr-Nagyecsk II. rendű főút Farád és Csorna közötti szakasza mentén, a farádi belterülethez kapcsolódva, megközelítőleg a szakasz feléig, a főút mindkét oldalán gazdasági területet jelöl. A tervezett gazdasági terület közötti feltáráására a főút mindkét oldalán, a főút mentén, azzal párhuzamosan szervizút kialakítását tartalmazza a hatályos terv. A tervezett szervizutak Farád belterületén, a meglévő kiszolgáló útból, illetve annak északi irányú kiterjesztéséből indulna Csorna irányába és a tervezett gazdasági terület keleti oldalán kialakítandó külterületi, szintbeni csomóponton, útkereszteződésen keresztül kööne vissza a főútra.

Jelen módosítás során a déli oldali gazdasági terület, így az azt feltáró szervizút is elhagyásra kerül. Az északi oldali terület keleti irányba kiterjesztésre kerül, ezért a feltáráására létesítendő szervizutat is meg kell hosszabbítani. Mivel újabb 85. számú főúti kikötésre nincs mód, a hatályos rendezési tervben jelölt csomópontot is keleti irányba el kell mozdítani. A tervezett szervizútról a korábbi és a jelen módosítás

során kijelölt csomóponi helyektől északi irányba a mezőgazdasági területek megközelítését biztosító utakat jelöltünk, illetve tartottunk meg.

Keresztszemcsézi elrendezések, szabályozási szélességek
A módosítással érintett gazdasági területeket feltáró utak szabályozási szélességén, keresztszemcsézi elrendezésén nem változtattunk.

Közforgalmú közlekedés

A hatályos rendezési terv a közforgalmú közlekedés vizsgálatánál, és az abból következő fejlesztéseknél a jelen tervezési területeket gazdasági területekként vette figyelembe, így jelen módosítás során azon változtatni nem szükséges.

A tervezett módosítások nem eredményezik a munkaerő szükséglet jelentős növekedést, így e miatt nem várható jelentős utasforgalom növekedés.

Járműtárolás, járműellátás

A járműtárolás a módosítással érintett területeken belül megoldott, és megoldható. A járműtárolásban a hatályos rendezési tervhez képest alapvető változást nem tervezünk.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A hatályos településrendezési terv, kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos megállapításai ma is helytállóak. Jelen módosítások miatt a hatályos rendezési tervben rögzítettektől nem szükséges eltérni. A 85. számú főút déli oldalán a Farád-Cosoma közötti meglévő, független pályás, kétirányú forgalmú kerékpárút vezet. A módosítással érintett területek miatt korábban sem terveztek többlet kerékpáros létesítményeket, és ilyenekre vonatkozó új előírásokat most sem tartunk szükségesnek.

A gyalogos közlekedési hálózat főbb elemei az utcákat kísérő járdák rendszere. A gazdasági területi módosítások miatt a gyalogos hálózati rendszer fejlesztését meghatározó hatályos településrendezési tervi előírásokon változtatásra nincs szükség.

Közműellátás

A rendezési tervi módosítás során újabb, a hatályos rendezési tervben jelölt gazdasági területeken kívül újabbak nem kerültek kijelölésre. Megszűnik a déli oldalra jelölt fejlesztési terület, így annak közművi ellátása is elmarad. Az északi oldali, módosítással érintett terület terület-felhasználási besorolása nem változik. Változás csupán annak keleti irányú megközelése lesz. Ennek közművi kiszolgálását a hatályos rendezési tervben jelölt közmű hálózat egyszerű lineáris kiterjesztésével lehet biztosítani. Mivel jelen módosítás során a fejlesztési terület nagysága nem változik, ennek következményeként – a hatályos településrendezési megállapításokhoz képest - jelentős közmű igénynövekedés nem várható, így a korábbi településrendezési terv közműves alátámasztó munkarésze változatlanul érvényes marad.

Örökségvédelmi hatások

Az új beépítésre szánt terület műemléket, régészeti lelőhelyet védett helyi értéket nem érint, azokra hatással nincs.

A biológiai aktivitásérték változásának vizsgálata a beépítésre szánt területek vonatkozásában

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 8. § (2) b. szabályozza, hogy újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével a település teljes közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték számításhoz a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A biológiai aktivitásérték változás számítása a változással érintett területekre:

Területfelhasználási elem	Szorzószám	Hatályos terv szerinti		Módosított terv szerinti	
		terület (ha)	érték	terület (ha)	érték
kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	7,54	3,016	9,82	3,982
általános mezőgazdasági terület	3,7	4,88	18,056	2,6	9,62
összesen		12,42	21,072	12,42	13,602

A területfelhasználásból adódó értékesítőkenést a telkeken kialakítandó háromszintes kötelező fásfással kell kompenzálni.

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Állattartó épületek építésének szabályozása

Farád község korábban rendeletben szabályozta az állatok tartását. A rendeletet azóta magasabb rendű jogszabállyal való ellentétes volta miatt hatályon kívül helyezték.

A hatályos helyi építési szabályzat rendelkezik arról, hogy mely övezetekben lehet állattartó épületet építeni, de annak nagyságát, helyét nem határozza meg. Az állattartási rendelet hatályon kívül helyezésével szabályozatlan és ezáltal társadalmi konfliktusokhoz vezető helyzet alakult ki.

A helyi építési szabályzat módosítása pontosítja az állattartó épületek építésének szabályait. A rendelet módosításban egy rendeleti szakaszban rögzítésre kerülnek azok az övezetek, ahol állattartó épület nem építhető – ezek a kertvárosias beépítési lakó, vagy állattartásra nem használható egyéb területek, övezetek. Állattartó épületek a falusias lakóterületen építhetők. Megfelelően nagy – legalább 65-70m - telekmélység esetén legfeljebb 200m² területmagságú állattartó épület építhető, emel kisebb telken azonban csak 10m². A mezőgazdasági terület gazdálkodási övezetében a települési védőterületen kívüli és a mezőgazdasági majorkákban korlátlan méretű állattartó épületek építésére nyílik lehetőség.

Javasolt szabályozási előírások:

- (5) Állattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek, telkek:
- kertvárosias lakóterület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - különleges terület, kivéve a mezőgazdasági üzemi területet
 - falusias lakóterület templom övezete
 - oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények telke
 - beépítésre nem szánt terület, kivéve a mezőgazdasági területet
- (6) Állattartó épület legfeljebb 10m² nettó alapterülettel és 30m³ térfogattal építhető:
- falusias lakóterületen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
 - a települési védőterület határán belül a mezőgazdasági területen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
 - különleges, mezőgazdasági üzemi területen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
- (7) Állattartó épület legfeljebb 200m² nettó alapterülettel és 600m³ térfogattal építhető:
- falusias lakóterületen - kivéve a (2) a) pontot- az utcai telekhatártól legalább 30m, a szomszédos telkek, telkek hátsókereti telkhatárától legalább 20m távolságban
 - a települési védőterület határán belüli a mezőgazdasági területen, kivéve a mezőgazdasági üzemi területet és a (2) b) pontot.
- (8) Állattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető:
- a települési védőterület határán kívüli mezőgazdasági területen
 - a mezőgazdasági üzemi területen

3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Építési hely határok felülvizsgálata (oldalkert, hátsókerl).

Vizsgálati megállapítások

Farád község lakóházakkal beépített területének nagy része falusias lakóterületbe, elenyészően kis része kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A falusias lakóterületek nagy része már kialakult telekszerkezeti és beépült terület. Ezekben a területeken a telekszelvények jellemzően 10 és 20m között változnak, legnagyobb részük 14-16m-es.

A határvos helyi építési szabályzat az oldalkerter a legtöbb övezetben 6,0m-ben határozza meg. Ezzel az előírással a telkek jelentős része nagyon kedvezőtlenül, korlátozottan építhető be.

Értékelés és javaslat

Javasoljuk, hogy a 18,0m-nél kisebb megengedett legkisebb telekszelvényű övezetekben, vagy ahol a már kialakult telekszelvény 18,0m-nél kisebb, illetve azokban, ahol a telek kialakítható legkisebb szelvénye nincs meghatározva, de a tényleges telekszelvény 18,0m-nél kisebb az oldalkerter mérete 4,0m legyen. Ez lehetőséget ad a legtöbb telek a jelenlegi szabályozáshoz képest optimálisabb beépítésére.

Közlekedés és közműellátás

A módosításnak közlekedésszerkezeti, közművi, tájrendezési vonzatai nincsenek

Örökségvédelmi hatások

A tervezett változtatás műemléket, védett helyi értéket nem érint, azokra hatással nincs. A településképet, a kialakult beépítési jelleget így jobban meg lehet tartani, mint az oldalkerterre vonatkozó hatályos előírással.

A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZEFÜGGÉSEI

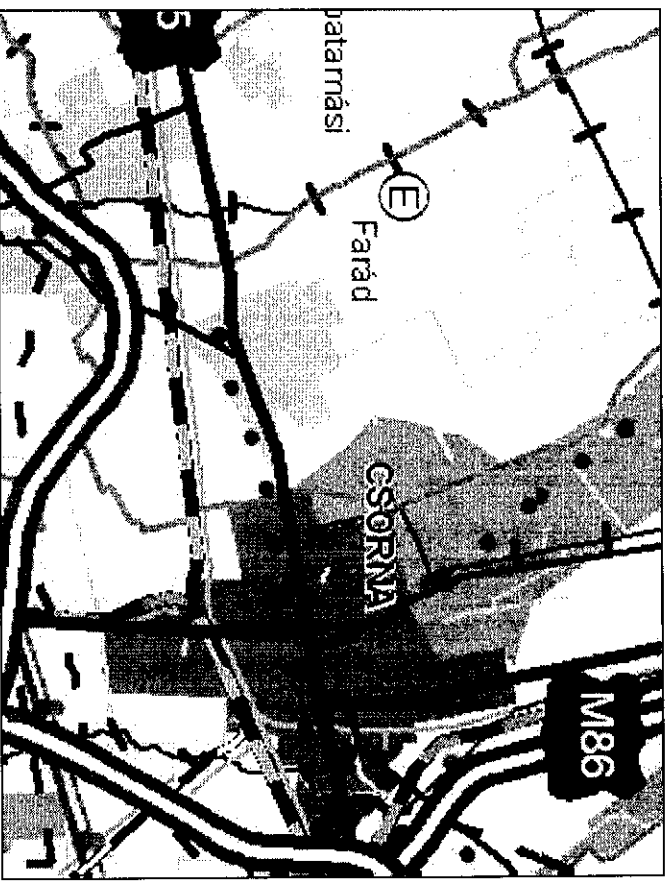
A településszerkezeti tervi módosítással érintett területek egy része hagyományosan vidéki települési térségbe sorolt. A 4,88ha-nyí fejlesztési terület besorolása: mezőgazdasági térség. Farád területén a területrendezési terv szerint a mezőgazdasági térség kiterjedése 2518ha. Az Országos területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv §. (2) bekezdés b) pontja szerint:

„(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem számított különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és egyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;”

A tervezett területfelhasználási változtatás -0,2%, tehát a 15%-nyí eltérést lehetőséget nem haladja meg.

A tervezett területfelhasználási változtatás a területrendezési tervvel nem ellentétes.



Kivonat Győr-Moson-Sopron Megye területrendezési terve Tervezési szerkezeti tervéből