

RÁBAPATY

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Településszerkezeti terv módosítása elfogadva:

...../2022.(..... képviselő-testületi határozat

Helyi Építési Szabályzat módosítása elfogadva:

...../2022.(.....) önkormányzati rendelet

ALÁÍRÓLAP

RÁBAPATY KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása
Tárgyalásos eljárás

Tervező:

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1./f

Településtervező:

TAKÁCS ANDRÁS
okl. építésmérnök
TT/1 18-0057



Szombathely, 2022. május

I. VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

RÁBAPATY KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása Tárgyalásos eljárás

1. BEVEZETÉS

1.1. Előzmények

Rábapaty Község Településszerkezeti tervét Rábapaty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 71/2016. (VIII.22.) határozatával fogadta el.

Rábapaty Község Helyi Építési Szabályzatát Rábapaty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2016. (VIII.23.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. Az önkormányzati rendelet az alábbi rendeletekkel módosult: 1/2020. (I.28.) önkormányzati rendelet

A Településfejlesztési koncepciót, a Településszerkezeti tervet és a Helyi Építési Szabályzatot a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. készítette. Az elmúlt időszakban Önkormányzati javaslatra valamint tulajdonosi kérésre az elfogadott Településrendezési eszközökben néhány elem módosításának igénye merült fel.

Módosítás leírása:

A település közigazgatási területén 3 helyen módosul a területfelhasználás, ami a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítását is szükségessé tette.

1) A Község közigazgatási területén a forgalomképes lakóterületi ingatlanok elfogytak. A település területére - főként Sárvár közelsége miatt - folyamatos a betelepülés. Az ehhez szükséges lakóingatlanok biztosítása érdekében a Képviselő-testület a lakóterületek bővítését javasolta. A lakóterületek a jelenleg általános mezőgazdasági területként jelölt ingatlanokon lehet kialakítani a következő területen: hrsz.: 0161/3; 0161/22; 0161/24; 0161/25; 0161/52; 0161/53; 0161/69; 0161/70. Célja az érintett területeken új, kertvárosias lakóterületi területfelhasználás kialakítása.

Az érintett területek a település déli részén vannak, a megkezdett és beépült új lakóterület folytatása. Az érintett területen Önkormányzati tulajdon is található, így az Önkormányzat felügyelheti és irányíthatja a telekalakításokat és a közművesítést, utak kiépítését. Ez meggátolhatja az ingatlanfejlesztők belépését a folyamatba és lehetővé teszi, hogy a területen letelepedni kívánók megfelelő minőségű fejlesztést kapjanak. Az sem elhanyagolható, hogy a lakóterületi fejlesztésből az Önkormányzat is bevételhez juthat. A lakóterület fejlesztésének nagy szerepe van a helyi lakosság megtartásában illetve a beköltözők segítésében. A területen 27 db építési telek kialakítására van lehetőség.

Rábapaty község területén kertvárosias lakóterületek nincsenek kijelölve. Az új területfelhasználás lehetőséget ad egy más színvonalú lakókörnyezet kialakítására. A területen - a főút felé - véderdőt (Ev) jelölünk, a meglévő véderdő folytatásában és azzal azonos szélességben.

A tervezési területen belül jelölt zöldterület (Zkp) nagysága kielégíti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.

törvény 12.§ (3) bekezdésének előírásait. *(lakóterület: 23431 m², zöldterület: 1225 m²)*

A tervezett utak kialakítása a meglévő utcák szelvényei szerint történik 12 m szélességben.

A közművek a jelenleg már beépített új lakóterületen úgy lettek kiépítve, hogy azok kapacitása a távlati fejlesztéseket is biztosítani tudja.

2) Tulajdonosi kérésre a hrsz.: 0375; 0376; 0378; 0382 területek kertvárosias lakóterületbe vonása. A terület a Dózsa György u. végében található.

Az érintett területek tulajdonosai a szomszéd - lakóterületi - ingatlanok tulajdonosai is. A területek lakóterületbe vonását azért kérték, mert szeretnék biztosítani a többgenerációs családok egymáshoz közeli letelepedését.

A területek jelenleg gazdasági erdőterületbe tartoznak. A módosítás után ezek kertvárosias lakóterületbe kerülnének. A területek megközelítése a Dózsa György utca meghosszabbításával lehetséges. Az út szélessége 18 m. Az út jobb oldalán zöldterületet (Zkp) alakítottunk ki, ami kielégíti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésének előírásait. *(lakóterület: 9966 m², zöldterület: 500 m²)*

Közművek a Dózsa Gy. utca végén rendelkezésre állnak.

3) Tulajdonosi kérésre a hrsz.: 0108/20 terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe vonása.

Az érintett terület tulajdonosai a tőle északra lévő gazdasági területek tulajdonosai is. Telephelyük fejlesztése érdekében szükséges a terület kialakítása. A terület általános mezőgazdasági területből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe kerül.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésében a gazdasági területekre vonatkozóan előírt zöldfelületet vagy véderdőt, az 1. módosítás véderdő kialakítása biztosítja. *(gazdasági terület: 2445 m², véderdő: 901 m²)*

Út és közmű fejlesztés a módosításhoz nem szükséges.

Rábapaty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 8/2022. (I.31.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról.

Rábapaty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2022. (I.31.) határozatában döntött a területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A településrendezési eszközök módosítása, mint kiemelt fejlesztési területek - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet figyelembe véve - tárgyalásos eljárás keretein belül történik.

A Településrendezési eszközök módosításának egyeztetése és elfogadása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint Rábapaty Község Képviselő-testületének 8/2017. (V.23.) határozatával elfogadott partnerségi egyeztetési szabályai szerint történik.

1.2. A dokumentáció tartalma

A dokumentáció tartalmát a főépítész által írásban meghatározott elemek szerint készítettük el.

- Vizsgálati és alátámasztó munkarész:

Átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész nem készül a településrendezési eszközök módosításához. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai a jelen módosításra is érvényesek és alkalmazhatóak.

- Határozattal jóváhagyandó munkarész:

A Településszerkezeti terv módosításait tartalmazza.

- Rendelettel jóváhagyandó munkarész:

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap módosításait tartalmazza.

A Településszerkezeti terv valamint a HÉSZ és mellékletei egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra.

2. VIZSGÁLATI és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.1. Tervezési program

1) Rábapaty Község Önkormányzata a település területén a lakosság megtartásának és növelésének feltételeit kívánja megteremteni. Az Önkormányzat saját döntése és fejlesztése alapján határozott a kertvárosias lakóterület kialakításáról. Rábapaty Község Önkormányzata kertvárosias lakóterület létrehozásáról hozott határozatot, melyet a település déli határában a 0161/3; 0161/22; 0161/24; 0161/25; 0161/52; 0161/53; 0161/69; 0161/70 helyrajzi számú ingatlanok más célú hasznosításával kíván kialakítani. A tervezett kertvárosias lakóterület a község déli részén az új lakóterület bővítéseként, a 84. sz. főút K-i oldalán valósul meg.

2) Rábapaty Község Önkormányzata tulajdonosi kérésre döntött a kertvárosias lakóterület kialakításáról. A lakóterület a Dózsa Gy. u. északi végében valósul meg a 0375; 0376; 0378; 0382 helyrajzi számú ingatlanokon.

3) Rábapaty Község Önkormányzata tulajdonosi kérésre döntött a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kialakításáról. Az új gazdasági terület a meglévő gazdasági területek bővítéseként jöhet létre a 0108/20 helyrajzi számú területen. Az érintett terület a község keleti részén a gazdasági területek és a sportpálya között található.

2.2. Módosítás célja, tárgya és várható hatása

Módosítás célja

A módosítás célja a meglévő településrendezési eszközök módosítása a tervezett fejlesztés és tulajdonosi kérések elősegítése érdekében. A meglévő

településrendezési eszközök és a valós igények, valamint az önkormányzati és a tulajdonosi fejlesztések összhangjának megteremtése a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat és mellékleteinek módosításával.

Módosítás tárgya

1) A módosítással érintett terület az alábbi helyrajzi számú ingatlanok területe: Rábapaty 0161/3; 0161/22; 0161/24; 0161/25; 0161/52; 0161/53; 0161/69; 0161/70 hrsz. Az ingatlanok együttesen 3,21 ha (32092 m²) területet képeznek, és ennek 2,34 ha (23431 m²) területén valósul meg a tervezett kertvárosias lakóterületi területfelhasználás.

A módosítással érintett területek jelenleg általános mezőgazdasági területfelhasználásban vannak, az északi részén egy kis mezőgazdasági úttal (közlekedési terület) és árokkal (vízgazdálkodási terület). A módosítás során a tervezéssel érintett területeken kertvárosias lakóterület területfelhasználást jelölünk a hozzá kapcsolódó, szükséges egyéb területekkel. A lakóterületekhez vezető utakat (közlekedési terület) a meglévő 12 m széles utcák folytatásaként terveztük, szintén 12 m szabályozási szélességgel. A meglévő mezőgazdasági utat és árkot egybevonva közlekedési területként jelöltük 12 m széles szabályozási szélességgel. A terület nyugati oldalán - a 84. sz. főút mellett - a jelölt véderdő folytatásaként szintén véderdőt javasolunk a meglévővel azonos szélességben. A véderdő a tervezett lakóterületeket védi a mellette lévő főút közlekedési zajától és porától. A tervezett terület dél-keleti sarkán két zöldterületet (Zkp) jelöltünk a tervezett lakóövezet területének 5%-os arányában.

A kertvárosias lakóterületek kijelölése és kiajánlása egy ideig megoldást jelenthet a település lakótelek kínálatára. A jó közlekedési és közműkapcsolatok miatt a terület könnyen feltárható, alacsonyabb költséggel létrehozható. A tervezett módosítás biztosíthatja a településen élők családjának a helyben maradását és a betelepülni akaróknak is kínálatot jelent.

A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, zöldfelületi rendszerét és a kulturális örökség védelmét.

A módosítás nem érinti a település védett természeti értékeit.

A tervezett módosítás növeli a terület-felhasználás intenzitását, de nem csökkenti a község biológiai aktivitás értékét.

2) A módosítással érintett terület az alábbi helyrajzi számú ingatlanok területe: Rábapaty 0375; 0376; 0378; 0382 hrsz. Az ingatlanok együttesen 1,10 ha (11023 m²) területet képeznek, és ennek 0,997 ha (9966 m²) területén valósul meg a tervezett kertvárosias lakóterületi területfelhasználás.

A módosítással érintett területek jelenleg gazdasági erdőterület területfelhasználásban vannak. A módosítás során a tervezéssel érintett területeken kertvárosias lakóterület területfelhasználást jelölünk a hozzá kapcsolódó, szükséges egyéb területekkel. A lakóterülethez vezető utat (közlekedési terület) a meglévő Dózsa Gy. utca folytatásaként terveztük, szintén 18 m szabályozási szélességgel. A tervezett út keleti oldalán zöldterületet (Zkp) jelöltünk a tervezett lakóövezet területének 5%-os arányában.

A jó közlekedési és közműkapcsolatok miatt a terület könnyen feltárható, alacsonyabb költséggel létrehozható. A tervezett módosítás biztosíthatja a településen élők családjának a helyben maradását.

A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, zöldfelületi rendszerét és a kulturális örökség védelmét.

A módosítás nem érinti a település védett természeti értékeit.

A tervezett módosítás növeli a terület-felhasználás intenzitását, de az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 hektárt.

3) A módosítással érintett terület az alábbi helyrajzi számú ingatlan területe: Rábapaty 0108/20 hrsz. Az ingatlan nagysága 0,245 ha (2445 m²), ennek területén valósul meg a tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználás.

A módosítással érintett területek jelenleg általános mezőgazdasági területfelhasználásban vannak. A módosítás során a tervezéssel érintett teljes területen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználást jelölünk. Az új gazdasági területhez az előírt zöldterület vagy véderdő biztosítása a területhez kapcsolódóan nem valósítható meg és értelmetlen is lenne, ezért a tervezett gazdasági övezet területének legalább 5%-os arányában a véderdőt az 1. módosítás területén jelöljük.

A tervezett módosítás gazdaságosan biztosíthatja a szomszédos gazdasági területek további fejlődését. A vállalkozás tulajdonosának nem kell új helyszínre telepíteni a gazdasági tevékenységét.

A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, zöldfelületi rendszerét és a kulturális örökség védelmét.

A módosítás nem érinti a település védett természeti értékeit.

A tervezett módosítás növeli a terület-felhasználás intenzitását, de az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 hektárt.

Módosítás várható hatása:

A módosításokkal a Község fejlődését is elősegítő önkormányzati és tulajdonosi-beruházói igények biztosíthatók. A módosítások lehetővé teszik a község és a tulajdonosok számára az igényelt fejlesztések megvalósítását, ezzel a település társadalmilag és gazdaságilag is fejlődik. Megvalósításuk esetén a közérdek sem sérül a jogos magánérdek érvényre juttatása mellett.

2.3. *Módosítással érintett terület és a módosítás leírása*

Légifotó a tervezéssel érintett területekről (google maps)

1. módosítás



2. módosítás



3. módosítás



2.4. Áttekintő térkép Rábapaty Község közigazgatási területéről a módosítással érintett területek jelölésével:



2.5. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi elemeinek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

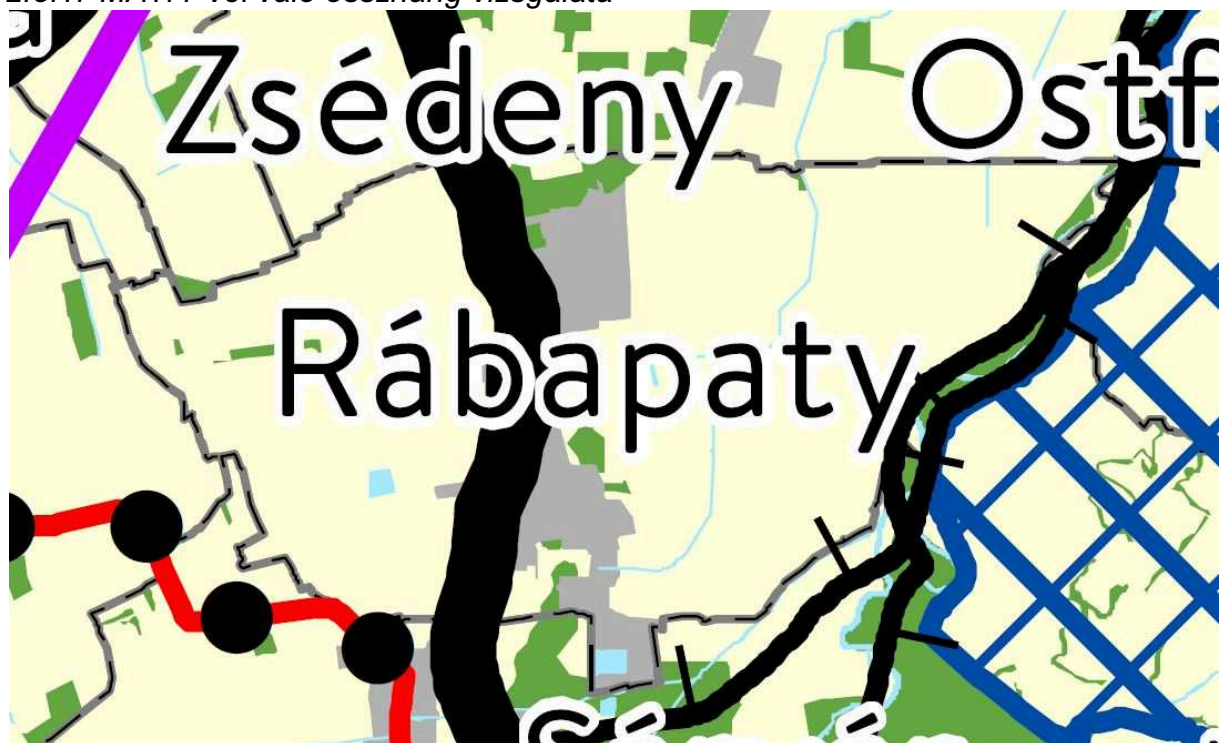
A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét.

A közigazgatási területre az országos és a megyei területrendezési tervekkel való összhangot az érvényben lévő rendezési terv településszerkezeti műszaki leírása igazolta. A területrendezési tervek az eltelt időszakban módosultak.

A módosítással érintett területeket az alábbi jogszabályok szerint vizsgáltuk:

- 1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- 2) A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelet
- 3) Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről (VMTrT)

2.5.1. MATrT-vel való összhang vizsgálata



szerkezeti terv

A módosítással érintett területek a MATrT szerkezeti tervén az alábbi térségekben találhatók:

1. módosítás: Mezőgazdasági térség
2. módosítás: Erdőgazdálkodási térség
3. módosítás: Települési térség

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület		
		1. módosítás	2. módosítás	3. módosítás
Ökológiai hálózat magterület	+	-	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	-	-	-	-
Ökológiai hálózat puffterület	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	+	-	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók	+	-	-	-
Erdők övezete	+	-	+	-
Erdőtelepítésre javasolt terület	+	-	-	-
Tájképvédelmi terület	+	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek	-	-	-	-
Vízminőség-védelmi terület	+	-	-	-
Nagyvízi meder	+	-	-	-
VTT-tározók	-	-	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület	-	-	-	-

Az 1. és 3. módosítással érintett területeket az országos övezetek nem érintik.
A 2. módosítással érintett területeket az országos övezetek közül az erdők övezete érinti.

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint:
"29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia."

Az erdők övezetének területe a MTrT-ben: 111,31 ha

A MTrT-ben jelölt erdők területének a településrendezési tervben erdőterületként szereplő része a tervezett módosítás után: 110,21 ha

Ez az országos terven szereplő erdők övezetének 99,01%-a.

A MATrT 12. § (1) c) pontjában rögzített mérlegelési szempont, hogy beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerüljön sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület. Rábapaty hatályos településrendezési tervében kertvárosias lakóterület nincsen kijelölve. Az új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területi kötöttség miatt, a meglévő telephely bővítése érdekében lett kijelölve, azért hogy a tervezett fejlesztéseket gazdaságilag hatékonyan tudják végrehajtani.

2.5.2. VMTrT-vel való összhang vizsgálata



szerkezeti terv

A módosítással érintett területek a VMTrT szerkezeti tervén az alábbi térségekben találhatók:

1. módosítás: Mezőgazdasági térség
2. módosítás: Erdőgazdálkodási térség
3. módosítás: Mezőgazdasági térség

	VMTrT Térségi területfelhasználási kategória	Terület (hektár)	Terület (%)
Rábapaty	Erdőgazdálkodási térség	111,31	5,20
Rábapaty	Mezőgazdasági térség	1370,68	64,01
Rábapaty	Települési térség	289,79	13,53
Rábapaty	Sajátos területfelhasználású térség	352,03	16,44
Rábapaty	Vízgazdálkodási térség	17,49	0,82
Rábapaty	Összesen	2141,3	100

A mezőgazdasági térség VMTrT kiterjedése Rábapaty közigazgatási területén 1370,68 ha, ami a közigazgatási terület 64,01 %-át teszi ki. A MATrT 11. § b) pontja alapján ennek legalább 75 %-át mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ami 1028,01 hektár. A fennmaradó rész tehát, amelyen - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület (építési övezet) kijelölhető, 342,67 hektár. A jelen eljárásban vizsgált, 1. és 3. módosítással érintett telkek területe 3,46 hektár, ebből beépítésre szánt területként 2,59 hektár kerül kijelölésre. Így a MATrT fenti szabálya alapján a területkijelölés lehetséges. A VMTrT térségi szerkezeti tervének változtatása nem szükséges.

Az alábbi megyei és egyedileg meghatározott övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Megyei övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület		
		1. módosítás	2. módosítás	3. módosítás
Ökológiai hálózat magterület	+	-	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	-	-	-	-
Ökológiai hálózat puffertérület	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	+	-	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók	+	-	-	-
Erdők övezete	+	-	+	-
Erdőtelepítésre javasolt terület	+	-	-	-
Tájképvédelmi terület	+	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek	-	-	-	-
Vízminőség-védelmi terület	+	-	-	-
Nagyvízi meder	+	-	-	-
VTT-tározók	-	-	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület	-	-	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon	+	+	+	+
Földtani veszélyforrás terület	-	-	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-	-
Kiemelt turisztikai övezet	-	-	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-	-
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-	-

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok (a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint):

"8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

Az övezet Rábapaty teljes közigazgatási területére kiterjed. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

3. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK

Készült a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdésének mérlegelési lehetősége szerint készített főépítész feljegyzés figyelembe vételével.

3.1. Tájrendezési és környezetalakítási javaslat

A tájrendezési és környezetalakítási javaslat általános fejezetének megállapításai a tervezéssel érintett területeket nem érintik. A területrendezési tervek szerint a módosítással érintett területek sem az ökológiai hálózatnak sem a tájképvédelmi terület övezetének nem részei.

Biológiai aktivitásérték vizsgálata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint:

1. módosítás
meglévő:

Meglévő területfelhasználás	Terület	Biológiai aktivitás egység (/ha)	Meglévő biológiai aktivitás
Szántó	3,05 ha	3,2	9,76
Rét	0,11 ha	6	0,66
Burkolat nélküli út	0,03 ha	1	0,03
Vízgazdálkodási terület	0,02 ha	7	0,14
Összesen	3,21 ha		10,59

tervezett:

Tervezett területfelhasználás	Terület	Biológiai aktivitás egység (/ha)	Tervezett biológiai aktivitás
Kertvárosias lakóterület	1,175 ha	2,7	3,17
Kétszintű növényzet	1,175 ha	6	7,05
Zöldterület 3 ha alatt	0,12 ha	6	0,72
Védelmi célú erdő	0,09 ha	9	0,81
Közút kétoldali fasorral	0,65 ha	3	1,95
Összesen	3,21 ha		13,7

2. módosítás:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében az egy hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás során kell a biológiai aktivitás értéket vizsgálni.

A módosítás során az új kertvárosias lakóterület nagysága: 9966 m² (0,997 ha). A biológiai aktivitás értéket nem kell vizsgálni.

3. módosítás:

A módosítás során az új kertvárosias lakóterület nagysága: 2445 m² (0,245 ha) A biológiai aktivitás értéket nem kell vizsgálni.

A község közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték 3,11 egységgel növekszik. Ez a későbbi tervmódosításoknál felhasználható.

Értékelés:

A módosítás nem ütközik az előírásokkal és nem befolyásolja a természeti területek fenntarthatóságát. A módosítás tájrendezési és természetvédelmi szempontból nem jelent érdemi változást.

3.2. Közműellátási javaslat

A közműellátási javaslat ágazonkénti megállapításai a tervezéssel érintett területet külön nem nevesítik. A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

Értékelés:

A módosítással érintett terület közműellátása biztosított. Az 1. módosítás területénél a meglévő lakóterületek közművesítésénél figyelembe vették a jövőbeni várható fejlesztéseket. A 2. és 3. módosítás során jelentős kapacitásnövekedéssel nem kell számolni a jelenlegi felhasználáshoz képest.

3.3. Hírközlési javaslat

A hírközlési javaslat a település közigazgatási területének elláthatóságát vizsgálta, a módosítással érintett területet a javaslat külön nem érinti.

Értékelés:

A módosítás hírközlési szempontból nem jelent jelentős változást.

3.4. Közlekedési javaslat

A közlekedési javaslat a tervezéssel érintett területet külön nem érinti. A módosítással érintett területek közterületekről megközelíthetők.

Értékelés:

A módosítások a fő hálózati közlekedési infrastruktúrát nem érintik, közúti forgalom lényeges növekedésével nem jár.

3.5. Örökségvédelem

Rábapaty területén lévő védett értékek felsorolása a Helyi Építési Szabályzat 3.-6. mellékletében megtalálhatók. A szabályozási tervlapon a régészeti területek és a műemléki környezet határa, valamint a helyileg védett egyedi és a műemléki értékek is jelölve vannak.

Értékelés:

A módosítással érintett ingatlanok nem tartoznak a régészeti érdekelttségű területekhez. Az érintett területeken műemléki és helyi egyedi és területi védettség nem található.

Szombathely, 2022. május

II. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RÁBAPATY KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása Tárgyalásos eljárás

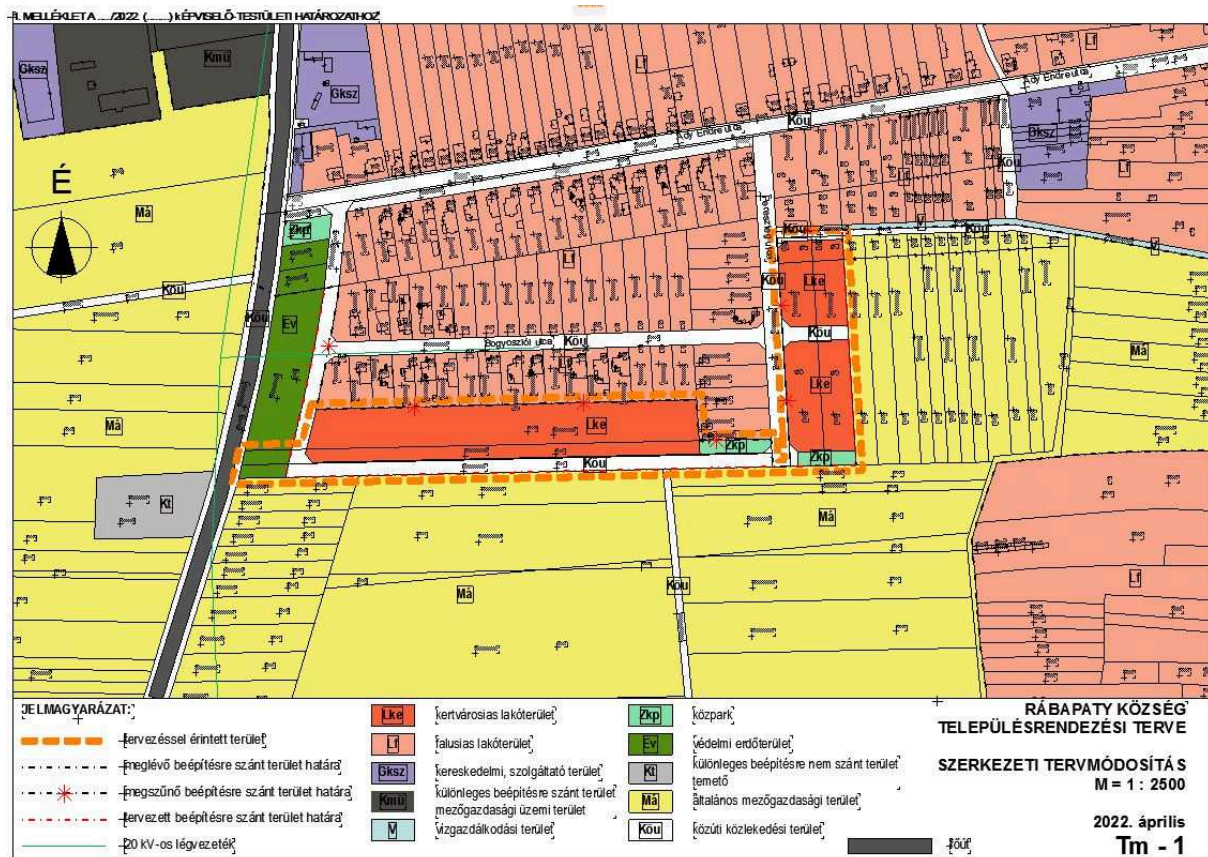
...../2022.(.....) Képviselő-testületi határozat

Rábapaty Község Településrendezési eszközeinek módosítása

HATÁROZATI JAVASLAT

Rábapaty Község Polgármestere - az Állami Főépítész záró szakmai véleményének megismerése után - Rábapaty Község Településszerkezeti tervének módosítását az alábbi tartalommal elfogadja:

1. módosítás



2. módosítás:

2. MELLÉKLET 2022. () KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ



RÁBAPATTY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

SZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS M = 1 : 2500

2022. április

Tm - 3



JELMAGYARÁZAT:

- tervezéssel érintett terület
- meglévő beépítésre szánt terület határa
- megszűnő beépítésre szánt terület határa
- tervezett beépítésre szánt terület határa
- mellékút

- Lke -kertvárosias lakóterület
- Li -falusias lakóterület
- Zkk -közpark
- Ev -védelmi erdőterület
- Eg -gazdasági erdőterület
- Ma -általános mezőgazdasági terület
- Kou -közúti közlekedési terület

3. módosítás

2. MELLÉKLET 2022. () KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ



RÁBAPATTY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

SZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS M = 1 : 2500

2022. április

Tm - 2



JELMAGYARÁZAT:

- tervezéssel érintett terület
- meglévő beépítésre szánt terület határa
- megszűnő beépítésre szánt terület határa
- tervezett beépítésre szánt terület határa
- főút
- mellékút
- M84 főút javasolt nyomvonala

- Li -falusias lakóterület
- Gksz -kereskedelmi, szolgáltató terület
- Ksp -különleges beépítésre nem szánt terület
- Kt -különleges beépítésre nem szánt terület
- Kb -temető
- Zkp -közpark
- Ev -védelmi erdőterület
- Ma -általános mezőgazdasági terület
- Kou -közúti közlekedési terület

III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RÁBAPATY KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása
Tárgyalásos eljárás

**Rábapaty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (.....) önkormányzati rendelete
Rábapaty Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2016. (VIII. 23.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Rábapaty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Rábapaty Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Rábapaty Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2016. (VIII.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

"1.§

Rábapaty Község építési szabályzatának mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv (beépítésre szánt terület) (Sz-J1) m=1:2000
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv (beépítésre nem szánt terület) (Sz-J2) m=1:10000
- c) 3. melléklet: Védett természeti területek
- d) 4. melléklet: Műemlékek
- e) 5. melléklet: Helyi védett épített értékek
- f) 6. melléklet: Régészeti lelőhelyek
- g) 7. melléklet: Mintakeresztmetszelvények
- h) 8. melléklet: Lf övezeti előírások
- i) 9. melléklet: Üh övezeti előírások
- j) 10. melléklet: Gksz övezeti előírások
- k) 11. melléklet: Lke övezeti előírások
- l) 12. melléklet: Szabályozási tervmódosítás (SZm-1) m=1:2500
- m) 13. melléklet: Szabályozási tervmódosítás (SZm-2) m=1:2500
- n) 14. melléklet: Szabályozási tervmódosítás (SZm-3) m=1:2500"

2.§

A Rendelet 16.§ (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

"e) Kertvárosias lakóterület Lke"

3.§

A Rendelet 17.§ (1) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

"b) kertvárosias lakóterület (Lke)"

4.§

A Rendelet a következő 18/A.§ -al egészül ki:

"18/A.§

(1) Kertvárosias lakóterületen belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) lakóépület

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület

c) a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény.

(2) Lakás rendeltetés telkenként egy épületben és legfeljebb két lakásegységgel helyezhető el.

(3) A területen az előírt zöldfelületet kétszintű növényzettel (gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell kialakítani.

(4) A kertvárosias lakóterület részletes övezeti előírásait a 11. melléklet tartalmazza."

5. §

A Rendelet 11. melléklettel egészül ki, melyet e rendelet 1. melléklete tartalmaz.

6. §

A Rendelet 12. melléklettel egészül ki, melyet e rendelet 2. melléklete tartalmaz.

7. §

A Rendelet új 13. melléklettel egészül ki, melyet e rendelet 3. melléklete tartalmaz.

8. §

A Rendelet új 14. melléklettel egészül ki, melyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.

9. §

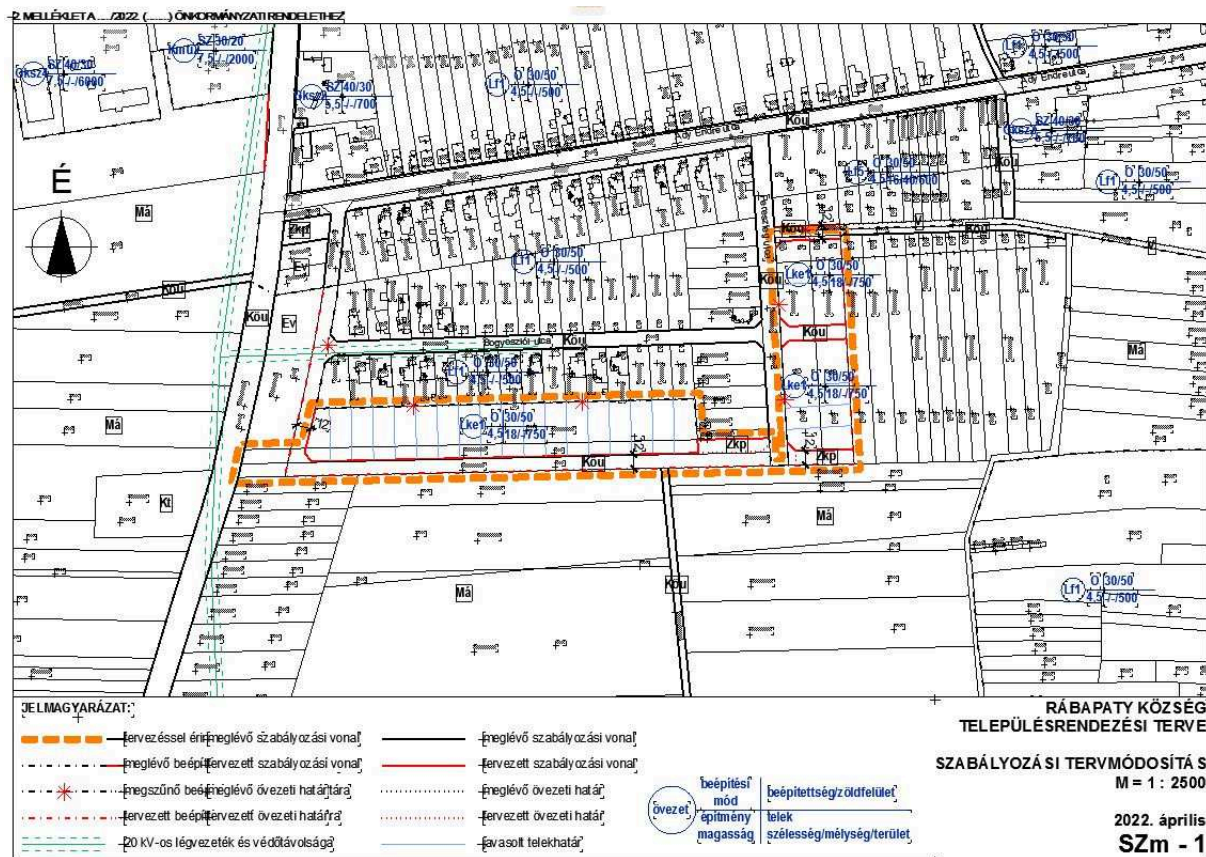
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Dugovics Balázs
polgármester

dr. Holló András
jegyző

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

Építési övezet jele		Lke 1	O	30/50	Lke 2	O	20/60
			4,5	18/-/750		4,5	-/-/K
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló			
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépíthetőség	30%		20%			
Zöldfelület	legkisebb kötelező zöldfelület	50%		60%			
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m		4,5 m			
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	16 m 40 m 750 m ²		- - K (kialakult)			
Építési hely határai	Előkert	5 m		5 m			
	Oldalkert	4 m		4 m			
	Hátsókert	6 m		6 m			
Egyéb		-		K (kialakult) telekterület esetén telekalakítás csak szabályozási vonal és övezeti határ vonalán lehetséges			





RÁBAPATY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS
M = 1 : 2500

2022. április
SZm - 3

JELMAGYARÁZAT:

- tervezéssel érintett terület
 - meglévő beépítésre szánt terület határa
 - megszűnő beépítésre szánt terület határa
 - tervezett beépítésre szánt terület határa
 - meglévő szabályozási vonal
 - tervezett szabályozási vonal
 - meglévő övezeti határ
 - tervezett övezeti határ
- övezet
beépítési mód
építmény magasság
beépítettség oldfelület
telek szélesség/mélység/terület



RÁBAPATY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS
M = 1 : 2500

2022. április
SZm - 2

JELMAGYARÁZAT:

- tervezéssel érintett terület
 - meglévő beépítésre szánt terület határa
 - megszűnő beépítésre szánt terület határa
 - tervezett beépítésre szánt terület határa
 - meglévő szabályozási vonal
 - tervezett szabályozási vonal
 - meglévő övezeti határ
 - tervezett övezeti határ
- övezet
beépítési mód
építmény magasság
beépítettség oldfelület
telek szélesség/mélység/terület
- út céljára fenntartott terület
- ~~~~~ utcaképi védelemre javasolt utcaszakasz
- nyilvántartott régészeti lelőhely

IV. AZ ELJÁRÁS IRATDOKUMENTÁCIÓJA

RÁBAPATY KÖZSÉG Településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása
Tárgyalásos eljárás

1) Rábapaty Község Önkormányzata Képviselő-tertületének 8/2022. (I.31.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról

1) Rábapaty Község Önkormányzata Képviselő-tertületének 9/2022. (I.31.) számú határozata kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

3) Főépítési feljegyzés (.....)