

KISBODAK
Rendezési terv
2018. augusztus
Jóváhagyott dokumentáció
TH-16-02-14

Felelős tervező: Németh Géza
TT-1 08/0065/2006

Munkatárs: Leitner Attila

Szabó Roland

Közlekedéstervező: Bogár Zsolt
K1d-1/08-0014

Közműtervező: Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező: Szűcs Gábor
TK1 05-0480

Hírközlés-műsorszórás
tervező: Rác István
TK1 05-0480

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék	2
Rajzjegyzék	3
Előzmények	4
A rendezési terv készítésének céljai	4
Módszertan	5
A települést érintő területfejlesztési dokumentumok és azok hatásainak értékelése	5
Országos területrendezési terv	5
Megyei területrendezési terv	9
Jóváhagyott munkarészek	13
Településszerkezeti terv (M=1:10 000 felbontású)	13
Határozat	13
A fejlesztési elképzelések területi vonatkozásai	13
A fejlesztés lehetséges területi irányai	13
Lakó-üdülő területek	13
Településközpont, intézmények	14
Települési zöldfelületek	14
Különleges területek	14
Gazdasági területek	15
Mezőgazdasági területek	15
Közlekedésfejlesztés	15
Fő közlekedési kapcsolatok	15
Településközi utak	16
Tömegközlekedés	16
Kerékpárutak	17
Közmű-fejlesztés	17
Örökségvédelem	17
Művi értékvédelem	17
Régészeti értékek védelme	18
Beavatkozások és Ütemezések	19
A település területi mérlege	19
A területrendezési tervi összhang igazolása	20
A település biológiai aktivitásértéke	20
A település jelenlegi biológiai aktivitás értékének számítása:	20
Alátámasztó munkarészek	21
Tájrendezési javaslat	21
Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	21
Környezetalakítási javaslat	25
Levegőtisztaság-védelem	25
Zaj- és rezgésvédelem	26
Közúti közlekedésből származó zajterhelés	26
Vízminőség- és talajvédelem	27
Klíma	27
Élővilág	27
Táj- és természetvédelem	27
A helyi művi és természeti értékvédelem továbbfejlesztése	28
Közlekedési javaslat	29
Településközi utak	29
Tömegközlekedés	29
Kerékpárutak	29
Közművesítési javaslat	29
Gázhálózat	30
Védőterületek és korlátozások	32

A településszerkezeti terv megvalósítása következtében várható környezeti, társadalmi és gazdasági változások és társadalmi reakciók leírása	33
A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat felülvizsgálata	33
A szabályozási terv várható hatásainak bemutatása	33
Intézkedési terv.....	34
Jóváhagyott munkarészek	35
Rendelet.....	35
Mellékletek.....	50
Irodalomjegyzék	50

RAJZJEGYZÉK

T-1	Településszerkezeti terv	M 1: 8 000
T-2	Tájrendezési terv	M 1: 8 000
SZ-1	Szabályozási terv	M 1: 2 000
SZ-2	Szabályozási terv - Külterület	M 1: 8 000
K-1	Közmű átnézeti helyszínrajz	M 1: 25 000
K-2	Közlekedés átnézeti helyszínrajz	M 1: 25 000

ELŐZMÉNYEK

Kisbodak község önkormányzata 2015-ben döntött, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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 elkészíteti az új településrendezési eszközeit, mely felváltja a jelenleg hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített településrendezési terv készítését határozta el a község képviselő testülete. Az eljárásnak megfelelően az önkormányzat képviselő testülete a 40/2017.(V.25.) számú határozatával elfogadta a település hatályos jogszabályok alapján készített településfejlesztési koncepcióját.

A tervkészítéssel cégünket a Tér-Háló Építész- és Településtervező Kft. irodát bízták meg.

A rendezési terv készítésének általános céljai:

- A hatályos eszközök 2003-as elfogadás óta többször módosított rendezési terv egységes szerkezetbe foglalása és megfeleltetése az aktuális jogszabályi követelményeknek, előírásoknak
- A rendezési terv és tervmódosítások óta eltelt időben a településen prosperáló gazdasági szereplők részéről felmerült több fejlesztési elképzelés. Ezért sor kerül a település területén a gazdasági területek növelésére és emellett az egyes területhasználatok és szabályozási előírások felülvizsgálatára, átgondolására.
- Ezen kívül a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat vonatkozásában felszínre kerültek olyan problémák, amelyek konkrét pénzügyi és jogi hátrányokat is magukban hordoznak az önkormányzatra nézve, valamint a gyakorlati használhatóságot is kétségessé teszik.

A fenti okok miatt elkerülhetetlenné vált egy alapjaiban új rendezési terv készítése, mely során készül egy településszerkezeti terv egy új szabályozási terv és egy új egységes helyi építési szabályzat, amely a község valós, és realizálható településrendezési céljainak háttérét biztosítja.

Jelen tervdokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint **teljes eljárás, jóváhagyott** tervanyaga.

A terv készítése során továbbá figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Kisbodak Község Rendezési Tervmódosításai 2003-2015.
- Kisbodak Község Rendezési Terve 2003.
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve 2003.
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terv Felülvizsgálat (egyeztetési anyag) 2010.
- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény)
- Megyei Környezetvédelmi Program
- Megyei Turizmus Fejlesztési Program

A RENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJAI

Az önkormányzattal közösen olyan rendezési terv készítését és jövőkép felvázolását tűztük ki célul, mely a község szerves fejlődését biztosíthatja az elkövetkezendő 10-15 évben. A rendezési terv készítésének feladata az, hogy a megfelelő feltételeket (jogi területi stb.) biztosítsa a tervezett fejlesztések számára.

Elkerülhetetlenné vált egy új szabályozási terv elkészítése, illetve a belterületi szabályozási terv szabályozási elemeinek teljes körű áttekintése és a szükséges mértékű módosítása, amely a község valós, és az eltelt idő alatt kiegészített településrendezési céljainak jogi háttérét biztosítja.

MÓDSZERTAN

Kisbodak Község Önkormányzata 2016-ban bízta meg a Tér-Háló Építész- és Településtervező Kft. irodát az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK; 253/1997. Korm. rend.) illetve 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési terv (továbbiakban: rendezési terv) elkészítésével. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A koncepció elkészült, ami alapján javaslatot tettünk a település hosszú távú (15-20 éves) stratégiai fejlesztési irányaira. Az önkormányzat döntésével jóváhagyott koncepció alapján készül el Kisbodak településszerkezeti és szabályozási terve, illetve helyi építési szabályzata.

A TELEPÜLÉST ÉRINTŐ TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS AZOK HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

Országos területrendezési terv

A települési célok elérését az országos, regionális, kistérségi és a szomszéd településeken történő fejlesztésekkel összehangoltan kell megvalósítani. Ennek érdekében figyelembe kell venni a megyei területrendezési tervben és az országos területrendezési tervben megfogalmazott fejlesztéseket, amelyek az egyes konkrét települési elképzelések nagyobb összefüggésrendszerbe integrálhatóságát segítik elő.

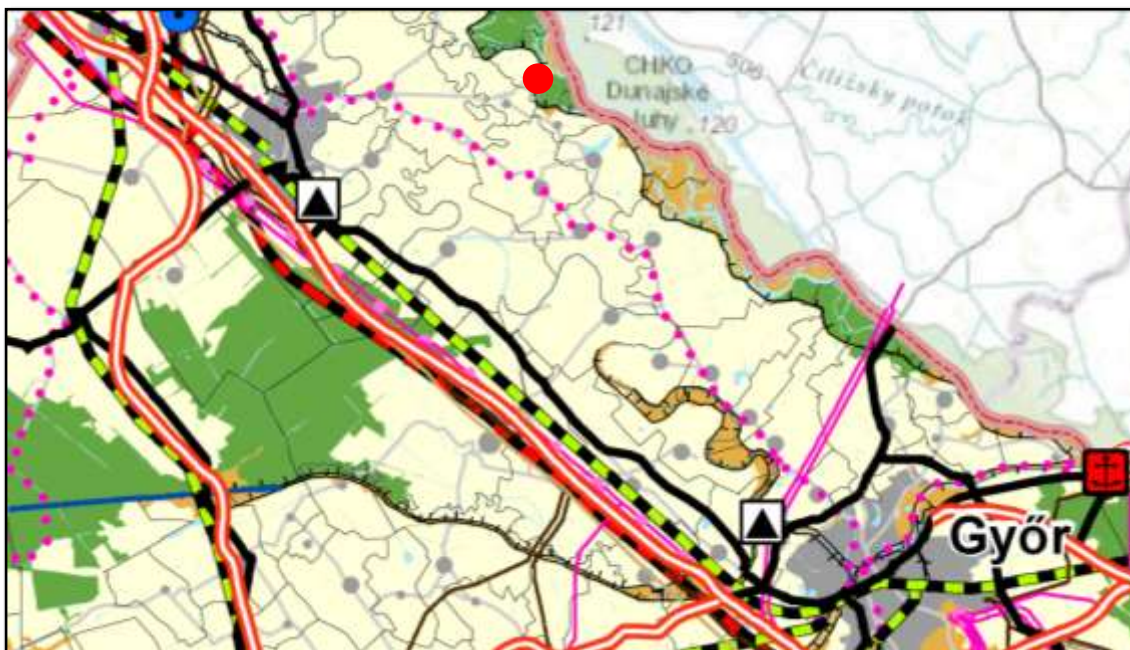
Az OTr.T-ben szereplő meghatározó elemeknek kell tekinteni Kisbodak vonatkozásában:

- települést érintő regionális közlekedésfejlesztési elemeket (a községet elkerülő helyi közlekedési útvonalat, a megvalósult dunai kompjárat Bős felé)
- az OTr.T alátámasztó munkarészeiben szereplő Kisbodak és térségére vonatkozó domborzati, vízrajzi, földtani adottságokat

A fent említett elemeket a településrendezési terv készítése során figyelembe vettük, az OTr.T Kisbodakra vonatkozó elemei belekerültek a terv és a szöveges munkarészekbe egyaránt.

Ezen felül az OTr.T alátámasztó munkarészei közül az alábbiakban érintett a település:

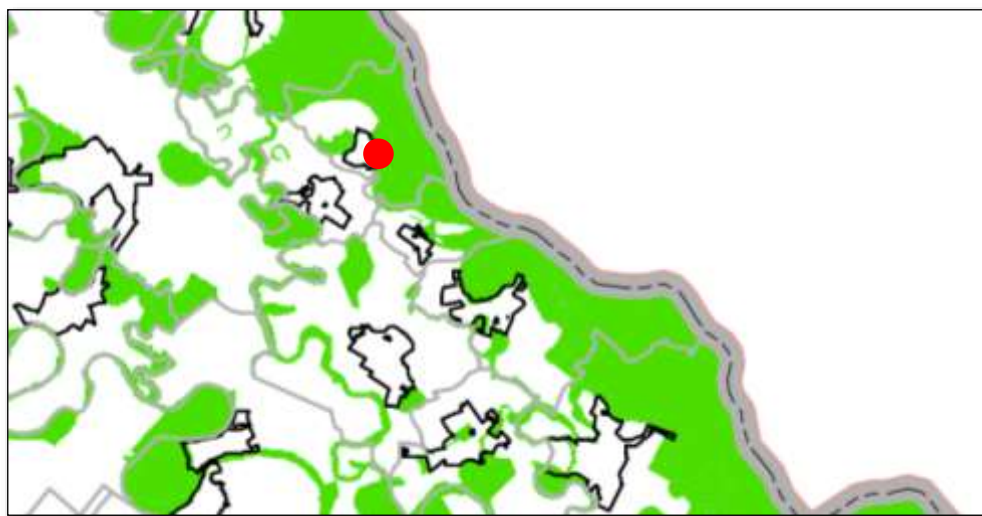
- Kisbodak közigazgatási területének a község határától északra eső területei beletartoznak az országos kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek övezetébe
- A Duna árterét övező természetes élőhelyek területei az országos ökológiai hálózat övezetébe tartoznak.



Kivonat az országos területrendezési tervből

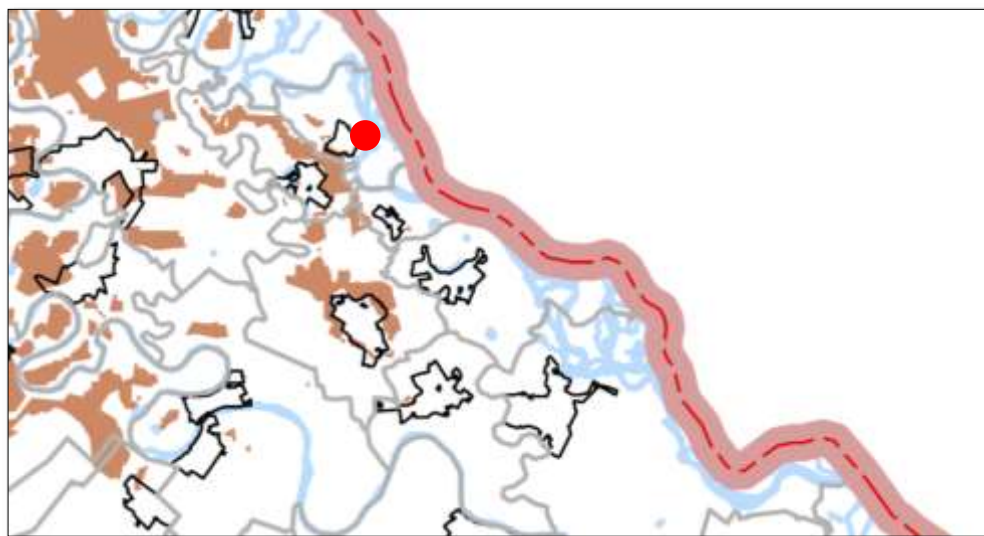
Az OTrT. által meghatározott övezetek közül a település területét az alábbiak érintik:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete



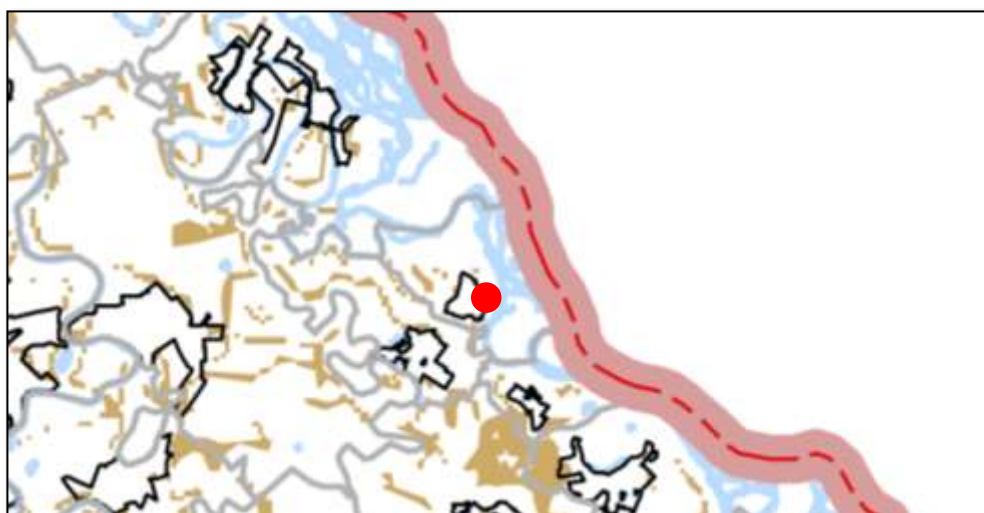
Országos ökológiai hálózat övezete

Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó elírások alkalmazásával lehet. Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a kimagasló agrárpotenciállal és mérsékelt környezet-érzékenységgel rendelkező szántóterületeket védi a beépítésre szánt területek (lakó-, gazdasági-, vegyes-, üdülő és különleges beépítésre szánt terület) növekedésével szemben. Az övezetben beépítésre szánt területet csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, területrendezési hatósági eljárás keretében lehet kijelölni. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint történhet.



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az OTrT a kiváló termőhelyi adottságú szántó fogalmát határozza meg, mely mindössze egyetlen művelési ágnak egy részét fedi le. Bár nagyjából átfedés van a Tfv. szerinti átlagosnál jobb minőségű szántó és

az OTrT szerinti kiváló, valamint a tervezett jó termőhelyi adottságú szántó fogalma között, de azok a módszertanok különbözősége miatt szakmailag nem feleltethetők meg egymásnak.

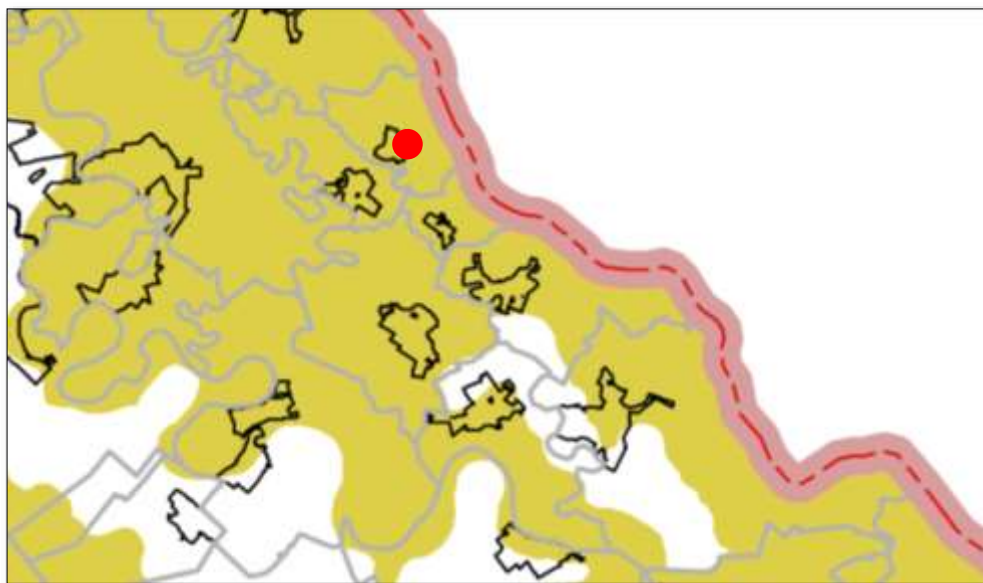
A fentiek ellenére a két ágazati jogszabály egymás hatását erősíti a termőföld védelme tekintetében, igaz különböző hatósági eljárásokban, eltérő államigazgatási eszközök igénybevételével.



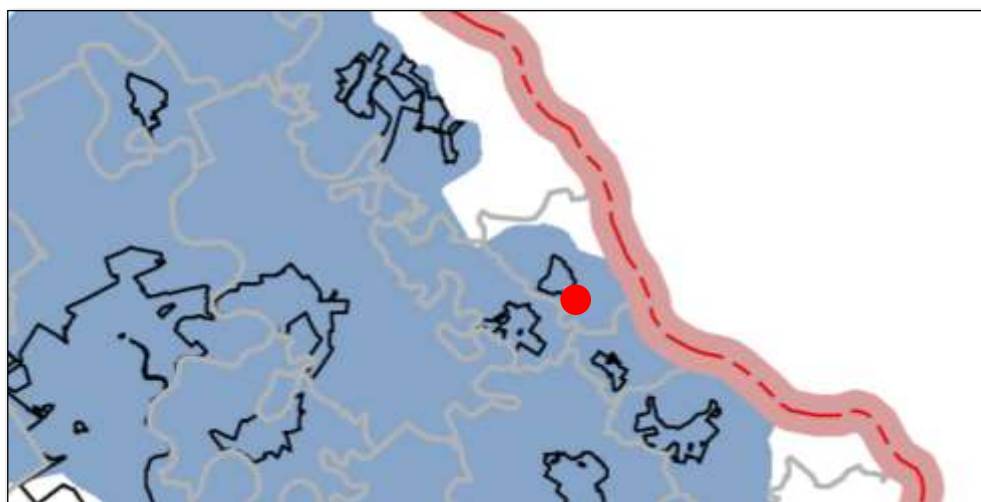
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtülsulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass funkcióját környezetvédelmi, gazdasági, társadalmi egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területébe az ország nagytavain kívül azok a területek tartoznak, amelyekre vízminőségük védelme érdekében a környezetvédelmi felügyelőségek az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területére vonatkozó követelményeket írják elő. A második vízminőség-védelmi kategóriába az egyéb védett területek befogadói tartoznak, illetve amelyet a felügyelőségek egyedi határozattal ide sorolnak. Az övezet lehatárolása az érintett települések közigazgatási területével történt.

Megyei területrendezési terv

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott övezeti követelményeknek a településrendezési tervben megfogalmazott elhatározások eleget tesznek. A területre vonatkozó értékeket az alábbi táblázatba foglaltuk össze:



Kivonat a megyei területrendezési tervből

A Győr-Moson Sopron Megyei Területrendezési Terv által meghatározott övezetek közül a település területét az alábbiak érintik:

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- Magterület, Ökológiai folyosó, Pufferterület övezete
- Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Szélerózióknak kitett terület övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



Magterület, Ökológiai folyosó, Pufferterület övezete



Tértégi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Szélerózióknak kitett terület övezete

Megyei területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség Területe GYMSMTr.T-ben: 381 ha	- legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési tervben	A Településszerkezeti terv 406 ha területet sorolt erdőterület területfelhasználásba, ez a GYMSMTr.T-ben besorolt terület 106,5%-a, tehát megfelel
Mezőgazdasági térség Területe GYMSMTr.T-ben:290 ha	- legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki	A Településszerkezeti terv 250 ha területet sorolt mezőgazdasági terület területfelhasználásba, ez a GYMSMTrT-ben besorolt terület 86,2%-a, tehát megfelel
Hagyományosan vidéki települési térség Területe GYMSMTr.T-ben: 73 ha	- a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármelyik területfelhasználási egységbe sorolható,	A Településszerkezeti terv 84 ha területet sorolt hagyományosan vidéki települési térség terület területfelhasználásba, ez a GYMSMTrT-ben besorolt terület 115%-a
Vízgazdálkodási térség Területe GYMSMTr.T-ben: 165 ha	- a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	A Településszerkezeti terv 169 ha területet sorolt vízgazdálkodási terület területfelhasználásba, ez a GYMSMTrT-ben besorolt terület 102%-a, tehát megfelel

A közigazgatási területet az alábbi **térségi területfelhasználási kategóriák NEM ÉRINTIK:**

- városias települési térség
- építmények által igénybe vett térség

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv (M=1:10 000 felbontású)

Határozat

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő-testületének 76/2018. /VIII.7./ Önkormányzati Határozata

Kisbodak község önkormányzatának képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő határozatot hozza:

A Településszerkezeti Tervet elfogadja a TH-16-02-14 számú terv ,T-1 sz. tervlapja szerint, következő területi fejlesztésekkel:

A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK TERÜLETI VONATKOZÁSAI

A településszerkezeti terv feladata, hogy a megfogalmazott települési stratégiai célok és fejlesztési elképzelések számára kijelölje a megvalósítások konkrét helyeit, illetve biztosítsa a jelenlegi vagy a tervezett használatot és a természeti és épített környezet értékeinek védelmét.

A település fő stratégiai céljai:

- Minőségi fejlődés biztosítása, élhető település, komfortos lakókörnyezet kialakítása, amelyben a lakosság polgári életkörülményei biztosítottak
- Lakóterületek biztosítása a település szerves továbbfejlesztésével
- A helyi ökoturisztikai bázisra építve az idegenforgalmi potenciál erősítésének elősegítése
- Korszerű közlekedési és egyéb infrastruktúra létrehozásának elősegítése
- Az értékes építészeti, kulturális értékek védelme
- A megújuló energiákra alapozó közösségi intézményfenntartás és üzemeltetés kiépítése

A fejlesztés lehetséges területi irányai

A település képe a fejlesztési elképzelések során jelentősen nem változik. A módosítások főleg az idegenforgalmi és sport területek fejlesztésére vonatkoznak, ezek jelenleg mezőgazdasági, szántó művelési ágú területek. A fejlesztések az ingatlanok hasznosítására, funkcióváltására terjed ki.

Lakó-üdülő területek

A településen a lakóterület fejlesztések több csoportba sorolhatók: új lakóterület kijelölése, területfelhasználási mód változás, és tartalék lakóterületek kijelölése.

Lakó területi fejlesztés a község déli részén tervezett a Tőzike, a Petőfi Sándor és az Arany János utcához kapcsolódóan (a hatályos szabályozási terv egy részét tartalmazza) kb. 35-40 db. telek kialakítására kerülhet sor.. Új lakóterület kialakítása és belterületbe vonása I. ütemben a 09/8-9, 09/17, 09/11, 09/2. hrsz.-ú területen támogatott. Az önkormányzat elfogadja, hogy a Béke utca lakóterületének fejlesztése Országos Ökológiai Hálózat puffer területet érinti, ezért a lakóterület fejlesztése I. ütemben a község déli részén valósul meg. A beépítésre szánt területek vonatkozásában változtatásra csak az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken kerülhet sor.

Településközpont, intézmények

Településközponti vegyes terület a Felszabadulás út és a Szabadság utca közötti teresedés mellett kerül kijelölésre, mely az intézményi fejlesztéseknek adhat helyet. Döntően itt található az alapellátás épületei (művelődési központ, polgármesteri hivatal, tűzoltószertár, orvosi rendelő).

Települési zöldfelületek

A település külterületét jelenleg szántóterületek, rétek és nagy kiterjedésű ártéri erdők alkotják. Az erdők egy része a Szigetközi Tájvédelmi Körzet részét képezi. Az erdők faállománya döntően fűz és nyár, kisebb részben akác. A fennmaradó részekben rétek és szántóföldek váltják egymást. Szerencsés módon jól megmaradtak a területen a mezőgazdasági táblákat és utakat határoló védőerdősávok, és a csatornákat, vízfolyásokat övező rétek, melyek változatosabbá teszik a település külterületi megjelenését.

A belterület nagysága 155 ha. Jelentősebb zöldfelület a település központjában, a csatorna melletti parkrész, illetve a boglyakemencék előtti igényesen kialakított tér, amely szépen parkosított, tervszerűen kialakított terület. Ezen kívül a településen további kialakított közpark jellegű terület a beérkező úton kialakított körforgalom. A Szabadság utca teresedésén történelmi és szakrális emlékek találhatók, mely rendezett környezettel fogadja a községbe látogatókat. A belterület a nagyméretű magánkertek sokasága miatt nem szűkölködik természetes zöldfelületekben. A belterület részét képező zöld még a csatorna melletti gondozott kertvégek, melyek hangulatos, természetközeli állapot érzetét keltik. A természetes vízfolyások állapotának látványos és tájtörténeti értéket tovább mentő megőrzése fontos közösségi feladat.

Kisbodakon jelenleg egy temető van. A település egyik központi helyén található temető szépen gondozott, rendben tartott területe a településnek.

Az utcák zöldfelületi ellátottsága vegyes képet mutat. Vannak olyan utcák, melyek fásítása megfelelő és vannak olyan utcák is, melyek nem rendelkeznek fasorral, egyéb zöldfelülettel. Ez azonban a belterületi hatalmas szabad zöldfelületek miatt egyáltalán nem zavaró. Az utcai fasorokat általában gyümölcsfák alkotják, ritkábban díszcserjék.

A település sportpályája a belterület középső részén található, szintén gondozott, rendezett terület.

Fontos, hogy a leendő növényzettelépítéseket csak gondos előkészítő munka és tervezés után valósítsák meg. Figyelmet kell fordítani arra, hogy a kialakuló zöldfelületeken a tájra, környezetre jellemző növénytársulásokat, őshonos fajokot telepítsenek. Kerülni kell a tájidegen, rabszolganövények telepítését, előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták alkalmazását.

Különleges területek

A különleges területfelhasználási kategóriába különböző jellegű területeket soroltunk a településen.

Különleges idegenforgalmi, turisztikai övezet a volt gátórház területe és a mellette található területek az árvízvédelmi töltés mentett oldalán. A területen önkormányzati és magán beruházásban ökoturisztikai bemutató épületek és tanösvények, erdei pályák alakulnak ki. A terület nagysága kb. 8,5 ha. A mentett oldali 053/19 hrsz.-ú területet (mely önkormányzati tulajdon) beépítésre nem szánt különleges turisztikai idegenforgalmi fejlesztési területként szerepelteti a településszerkezeti tervben erdei iskola létrehozásának céljából.

Az Országos Ökológiai Hálózat pufferterület részét képező 063/2, 4, 9, 11, 13-14 hrsz. területeket a különleges övezet számára tervezett területek között megtartja. Folyamatban lévő fejlesztés és tervezés szerint

a területen erdei iskola, hagyományos szigetközi pajta, vízitúrás kemping létesül. A pufferterületen a fejlesztések szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztethetik. A 011/8 és 011/10/a hrsz. területeken – Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó és pufferterület részeként - beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Gazdasági területek

A gazdasági fejlesztési területekbe a következő területeket soroltunk a településen.

Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató fejlesztési terület a Püski országút melletti nyugati oldalon tervezett, mely a korábbi mezőgazdasági major területeit érinti. A település itt kíván lehetőséget adni a gazdasági tevékenységnek. A kijelölt területek nagysága kb. 9,5 ha. A tervezett gazdasági kereskedelmi-szolgáltató fejlesztési terület (09/14 hrsz.-ból keletkezett 09/19 és 09/20, valamint 09/16 hrsz.) kialakítását – a terület nagyságából adódóan (több mint 7 ha) – csak úgy lehet megvalósítani, hogy az takarékosan, a ténylegesen felmerülő konkrét igényekkel összhangban (ütemezetten, legalább 2 ütemben) a lehető legkisebb területre korlátozódjon. Javasolt ütemezés: I. ütem: 09/11 (egy része), 09/16, 09/14 (északi része), II. ütem: 09/6, 09/14 (déli része). A területen található egy termálvíz-kút, melynek adatai jelenleg nem ismeretesek, a konkrét vizsgálatok után a kút a gazdasági területen egy fontos tényező lehet. További adatok beszerzése szükséges.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek döntő többsége szántó és erdő, amelyek területaránya nem változik érdemben a terveink szerint. A településen jelenleg is van mezőgazdasági üzemi terület és a jelentkező fejlesztési igények kielégítésére a külterületeken kerültek kijelölésre ilyen területek. A jelenlegi külterületi művelésből kivett – korábbi major – területek szintén ebbe a területfelhasználási kategóriába kerülnek. A település déli, nyugati részén nagyobb, jó minőségű összefüggő rét- és legelőterület található. A külterületi - más célú hasznosítású - fejlesztések illetve módosítások a szántó területeket érintik leginkább.

A külterületi 011/10/b hrsz.-ú területeken egy helyi mezőgazdasági vállalkozás fejlesztési igényeinek megfelelően mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre. A területen az állattartás, növénytermesztés épületei helyezhetőek el csak a b. alrészletű területen. A területekhez kapcsolódóan északi és keleti irányban egy turisztikai fejlesztési övezet is rögzítésre kerül, mely az állattartáshoz kapcsolódhat (lovak turizmus, állatbemutató, szarvasmarha ridegtartás, stb.) A kijelölt területek nagysága kb. 8 ha. Mezőgazdasági üzemi terület – lovak turizmus, állatbemutató, szarvasmarha ridegtartás – céljára a 011/10 hrsz. területből, valamint a 016/20 hrsz. területből a 015 hrsz. út felől eső rész, mint szántó művelési ágú területek 5-7. minőségi osztályú földrészleteit tartja fenn. A területek beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi övezetbe kerülnek.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

Fő közlekedési kapcsolatok

A települést az országos közúthálózat az 14105. jelű országos mellékútja érinti. A települési úthálózat közvetlen és közvetett elemeit az alábbi utak jelentik:

- 14105. jelű mellékút Püski felé
- 1405. jelű mellékút Halászi és Hédervár felé
- 1401. jelű mellékút Mosonmagyaróvár és Győr között Halászin vagy Héderváron keresztül
- M1-es autópálya Bécs-Budapest felé Mecséren, Mosonszentmiklós- Gyártelepen keresztül

Kisbodak községet legmagasabb rangú elemként az 14105. jelű országos mellékút érinti, Püskin, Halászin keresztül könnyen elérhető az 1401. jelű országos mellékút, az 1. sz.-ú főút és az M1-es autópálya is. A fő közúti kapcsolatok mellett jelentős a szomszédos községeket összekötő Lipót - Halászi 1405. jelű mellékút. Ezen utak tekintetében több jelentős nyomvonal változás nem várható a településen, a pályaeörsítési munkák és burkolat javítási munkák tervezetten folynak. Az 1401 jelű országos mellékút nyomvonala sem változik a jövőben. Ez a szigetközi fő közlekedési irány továbbra is mint az egyetlen út kapcsolat marad a község közlekedési rendszerében.

A település belső közlekedési hálózatán a következő fejlesztések tervezettek:

- A Püski felé vezető mellékútról „kiágazóan” egy lakóútca nyitása tervezett 16 m-es szabályozási szélességgel a 09/3 hrsz.-ú mezőgazdasági útra történő kikötéssel, mely szintén szélesítéssel tervezett 12 m-es szabályozási szélességre. Az út csatlakozik a Tőzike utcához., mely már tartalmaz telek megközelítéseket.
- A temető melletti belső feltáró út szintén rögzítésre kerül a nagyobb telkek megoszthatóságának biztosításával. A lakóút 12 m-es szabályozással kerül a tervbe, egy végforduló kiépítésének helyigényével.
- A Béke utca nyomvonala „korrekcióra” szorul, melynek érdekében a 40/1 hrsz.-ú mezőgazdasági út nyomvonalához csatlakozik a Béke utca keleti iránya. A Béke utca ezáltal geometriailag jobban használhatóvá válik.
- A Petőfi utca 172 hrsz.-ú telek mellett egy mezőgazdasági nyomvonal – mely nem önálló hrsz., de használt nyomvonal - kiszabályozásra kerül 8 méteres külterületi szabályozással.
- A mentett oldalon a 064/4 hrsz.-ú területen szintén egy feltáró út került szabályozásra, illetve a 063/9 hrsz.-ú területen szintén, 6 és 12 m-es szabályozási szélességgel, a külterületek megközelítése érdekében.

Településközi utak

Kisbodak községet legmagasabb rangú elemként a 14105. jelű állami út érinti, melyről Püskin keresztül elérhető az 1401. jelű szigetközi állami főút és Mecsér, Lébény irányában az M1-es autópálya is. A fő közúti kapcsolatok mellett jelentős a szomszédos községeket összekötő Kisbodak-Püski 14105. jelű mellékút és a Mosonmagyaróvár és Győr közötti 1405jelű mellékút. Ez az irány biztosítja az egyetlen gazdasági, társadalmi összeköttetést a környező települések és Kisbodak.

Tömegközlekedés

A tömegközlekedésben a járatszám kielégítő - Mosonmagyaróvár viszonylatában - a megállóknak mennyisége és területi elhelyezkedése jelenleg megfelelő a településen. Győr irányában a járatpárok sűrítése szükséges. A lakóterületek tervezett kisléptékű fejlesztése a jelenlegi autóbuszmegállóknak rágyaloglási távolságán belül kerültek kijelölésre.

A tömegközlekedés általános minőségi javulása csak hosszútávon várható, túlmutat a rendezési terv hatáskörén.

Kerékpárutak

A szomszédos Darnózselen halad át az 1401. jelű út melletti szigetközi kerékpáros nyomvonal. A községben sem a belterületi, sem a külterületi szakaszon nem került kiépítésre kerékpáros nyomvonal. A Püski irányában történő kerékpáros közlekedés – a forgalomszámlálási adatok figyelembe vételével – nem indokolja az önálló kerékpár út, nyomvonal létrehozását.

KÖZMŰ - FEJLESZTÉS

A településen a teljes közműhálózat kiépült. A felszíni és felszín alatti vizek, illetve a talaj védelme érdekében mindenképpen szükséges a szennyvízhálózatra történő rákötések teljessé tétele. A község és vonzáskörzetének villamos energia ellátása középvezetékű – 20 kV-os – szabadvezeteki hálózatról történik. A községet 20/0,4kV-os kommunális transzformátorok látják el. A lakóterületi és egyéb fejlesztési elképzelések a jelenlegi közműhálózat bővítésével megvalósíthatók. A csapadékvíz elvezetése kiépített árokrendszerekben csak részlegesen megoldott. Az utak és a meglévő és tervezett lakóterületek felszíni vízelvezetését meg kell oldani, a vízelvezető árkokat ki kell építeni a település teljes területén. A meglévő közművek szolgáltatási színvonala megfelelő. A fejlesztési területek közművekkel való ellátása a kiépített hálózatokról megoldható. Lakossági gázvezeték hálózat teljesen kiépített, szélessávú optikai kábeles internet hálózat a település teljes lakóterületén elérhető.

ÖRÖKSÉGVÉDELME

Művi értékvédelem

A település a történelem során többször elpusztult és elnéptelenedett. A jelenlegi helyen a XVIII. századtól épült fel a településszerkezet, mely az 1954-es árvíz után még változott. A templom és környéke a község történelmileg is legrégebben beépített része, amely az árvizek alapján többször helyet változtatott. A korábbi településrészek egy-egy részlete a Dunához közeli hullámtári területeken is fellelhető.

Településhálózati szempontból a község évszázadok óta veszített jelentőségéből, az ősi szigetközi hagyományos mesterségek (aranyász, vízimolnár, teknővájó, boglya kemence építő) eltűnésével és a szigetközi 1401. jelű út nyomvonalának - a községet hátrányosan érintő – módosulásával is.

Kisbodak egyik fő értéke a templom körüli modern beépítés az 1990-es évek megmaradt részei, illetve az „újkori” helytörténetet bemutató kemencék építménye. A templom épület és környezetének egységes hangulata az épületek és közterületek arányának rendszeréből és az 1954-es árvíz után kialakult szövetéből jön létre. A községben az oldalhatáros beépítés nagyobb terekkel párosul, ahol jelentős mértékű növényzet található. A Felszabadulás utca belterületi szakaszán az utcák és a telkek is szellősebbek, mint a községközpont melletti lakó területeken. A múlt század elején kiépített lakó területi utcákban, több hely jut a zöldfelületeknek is. Ugyanakkor vegyesebbek az utcaképek, az utóbbi időszak átépítései jobban érintették ezt a területet. Helyenként a beépítési vonaltól idegen épület elhelyezés rontja a településképet és sajnos egy-két nem megfelelő építészeti megoldással is lehet találkozni. A településrész központjától délre található terület heterogén volta megjelenik a terület összképén is, elhagyott mezőgazdasági üzemi területek, épületek találhatóak a község bejárat a előtti nyugati területen.

A településrész központ szerkezete az 1960-as évek óta gyakorlatilag változatlan, amelyet szomszédos települések irányában haladó utcák határoznak meg. A kialakult központot a környező közlekedési tengelyek - melyek azóta nem módosultak - utcahálózata determinálja. A környező, viszonylag szabályos utcahálózat fokozatosan alakult ki, melyek a legutolsó árvíz után kerültek kiépítésre. A II. világháború után a szocialista nagyüzemi mezőgazdaság fejlesztésével a gazdasági és a lakó területek is tervszerű növekedésen mentek keresztül. Az 1990-es évek elejéig a település fejlődése gazdaságilag, népességileg folyamatos volt. Az új gazdasági területek a központi területektől délre és nyugatra épültek ki, a lakó területek

a község keleti és északi részén, az árvízvédelmi töltés mellett. Az 1401. jelű mellékút megépülésével a település szerkezet déli irányban húzódott a Püski felé vezető településközi út mentén. Az új lakó területi utak megfelelő közterületi szélességgel épültek, (Kossuth Lajos, Tőzike, Arany János) melyek a mai igényeknek is megfelelnek. Részletesebb leírás és a területhasználattal kapcsolatos leírások a régészeti fejezetben és a településszerkezeti terv leírásában található.

Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő - A Budapesti Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Örökségvédelmi Irodájától kért adatszolgáltatás alapján- védett objektumok a község közigazgatási területén nincs:

Helyi védelemre javasolt objektumok a következők:

- Szt. Kristóf emlékmű, hrsz.: 072/10 (1. szám)
- Harangláb, Szabadság utca hrsz.: 14 (2. szám)
- „Szakítási” emlékmű, külterület, hrsz.: 050/8 (3. szám)
- Krisztus kő kereszt, Temető, Petőfi Sándor utca hrsz.: 4 (4. szám)
- Útmenti Krisztus kereszt, külterület, hrsz.: 08 (5. szám)
- Boglyakemencék, Felszabadulás utca, hrsz. 142 (6. szám)
- Trianon emlékmű, Szabadság utca, hrsz.: 14 (7. szám)
- Római katolikus templom, Szabadság utca - Felszabadulás utca. hrsz.: 152 (8. szám)
- Krisztus kereszt, külterület, hrsz.: 053/20 (9. szám)
- Útmenti Szűz –Mária szobor, külterület, hrsz.: 173 (10. szám)
- Pléh Krisztus kereszt, Felszabadulás utca, hrsz.: 142 (11. szám)
- Fa faragott kereszt, külterület, hrsz.: 04/1 (12. szám)
- Lakóház, Felszabadulás utca hrsz.: 161 (13. szám)
- Khuen Mária által állított kőkereszt 1817-ből, Szabadság utca, hrsz.: 3. (14. szám)

A helyi értékvédelmi javaslat alapját a 2016. márciusában készített „Kisbodak Településfejlesztési Konceptió Előkészítő fázismegalapozó vizsgálat” képezte, mely az államigazgatási eljárás után képviselőtestületi jóváhagyásra került (ld. melléklet). Az egyedi védelemre javasolt objektumok a tervbe nagyrészt a fenti két dokumentáció javaslatai alapján kerültek be, néhány általunk javasolt kiegészítéssel. A község örökségvédelmileg értékes részén a védett terület területfelhasználásának történelmi folytonossága biztosítva lesz a rendezési terv előírásai által, a területi állapot javítására vonatkozó javaslatok szintén megfogalmazásra kerültek, melyeket az önálló helyi értékvédelmi rendeletben kell megalkotni.

Régészeti értékek védelme

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

Kisbodak régészeti lelőhelyeinek rövid bemutatása

Nr.	Lelőhely neve	Azon	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott helyrajzi szám
1.	Szilvafoka-dűlő	57489	Árpád-kor	település	09/10, 09/11, 09/4, 09/8, 09/9, 09/2, 09/3,

					225/1, 212, 210, 211, 207/2, 207/1
--	--	--	--	--	---------------------------------------

Azonosított régészeti lelőhelyek

A Kisbodak közigazgatási területén összesen 1 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva.

A tervezett módosítások hatásai

A tervezett módosítási szándékok többsége érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A belterületen az új tervezett lakó- és gazdasági terület, mely a település központjától nyugati irányban kijelölt, gyakorolhatnak hatást a lelőhelyek állapotára.

BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

A község területén a fejlesztési irányoknak megfelelően kerülnek rögzítésre a terület felhasználások. A településszerkezetben mind a belterületen, mind a külterületen a tervezett funkcióknak megfelelően kerültek kiválasztásra az övezetek és az építési övezetek. Döntően a tájszerkezetet a külterületi új területfelhasználások befolyásolják, melyek nagyobb területeket érintenek. A Püski felé vezető településközi út melletti gazdasági területek, az árvízvédelmi töltés mellett turisztikai-idegenforgalmi szabadidős területek kialakítása településszerkezeti beavatkozás a külterületi tájhasználatba. A korábbi TSZ major és a Püski irányából bevezető út melletti gazdasági területek már a tervezett funkciókat tartalmazzák nagyrészt. Ezek a területek döntően nem jelentenek területfelhasználási változást és nem indukálnak új változtatási igényeket.

A fejlesztési ütemezések a külterületen:

- I. ütem: gazdasági övezet fejlesztés a Tőzike utca végén (több részletben, két ütemben)
- II. ütem: különleges turisztikai területfejlesztés a Béke utca mögötti területeken az árvízvédelmi töltésig
- III. ütem: mezőgazdasági üzemi fejlesztés a község nyugati határában.

A fejlesztési ütemezések a belterületen:

- I. ütem: Tőzike utca lakóterület fejlesztés
- II. ütem: Temető mögötti tömbfeltárás

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Kisbodak község külterületét nagy kiterjedésű szántó területek és kisebb összefüggő erdő és rét-legelő területek jellemzik. A művelési ág szerinti megoszlást az alábbi táblázat mutatja a koncepció tervezet szerint:

Művelési ág	Terület (Ha)	Arány (%)
Mezőgazdasági általános területek	200	22
Védelmi erdő területek	412,5	45,4
Gazdasági Erdő területek	13,7	1,5
Vízgazdálkodási területek	147,7	16,2
Természetközeli területek	13,7	1,5
Kivett területek	121,8	13,4

Összesen	909,4	100
-----------------	--------------	------------

A település külterületének nagysága 909,4ha. A külterületi zöldfelületeket tekintve a község nagy kiterjedésű szántó területtel, kisebb részben erdő, rét, legelő, nádas területekkel rendelkezik. A szántók nagy része SZ4, SZ5 és SZ6 közötti minőségi osztályokba tartozik. A településen jó minőségű SZ1-SZ2 szántó nem található.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településen az OTTrT. 13/A § (1) szerint beépítésre szánt terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen nem kerül kijelölésre.

A településen az OTTrT. 14. § (1) szerint beépítésre szánt terület a kiváló termőhelyi adottságú erdő területen nem kerül kijelölésre.

A településen az OTTrT. 17. § (1) szerint beépítésre szánt terület a magterület övezetén belül nem kerül kijelölésre.

A településen az OTTrT. 18. § (1) szerint beépítésre szánt terület az ökológiai folyosó övezetén belül nem kerül kijelölésre.

A településen az OTTrT. 19. § (1) szerint beépítésre szánt terület a puffer terület övezetén belül nem kerül kijelölésre.

A településen az Étv. 7. § (3) bek. b., d., e., pontja szerinti követelményeket az új beépítésre szánt területek kijelölése kielégíti.

A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

A település jelenlegi biológiai aktivitás értékének számítása:

SORSZÁM	TERÜLET BESOROLÁSA	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
Eg:	Gazdasági rendeltetésű erdő	3,3	18,3	9	30,1	165,0
Ev:	Védelmi rendeltetésű erdő	3,3	411,0	9	29,3	3698,7
Gksz:	Gazdasági, kereskedelmi, szolg. ter.	3,3	9,3	0,4	1,3	3,7
Lf:	Falusias lakóterület	37,1	37,6	2,4	89,1	90,2
Má:	Általános mezőgazdasági terület	178,4	212,3	3,7	660,1	785,5
Má (gyep):	Rét, legelő	55,5	0,0	6	333,0	0,0

V:	Vízgazdálkodási terület	607,0	175,5	6	3642,1	1053,0
Vt:	Településközpont	1,3	0,0	0,5	0,6	0,0
	vegyes terület					
Z2:	Zöldterület (3 ha alatt)	1,3	1,5	6	8,0	9,1
Üü:	Üdülőházas terület	2,1	0,0	2,7	5,7	0,0
KÖü:	Főutak	2,3	2,3	0,5	1,1	1,2
KÖü:	Mellékutak, helyi gyűjtőutak	10,8	14,9	0,6	6,5	8,9
Tk:	Természetközeli terület, mocsár, nádas	1,5	9,9	8	12,0	79,0
Kmü:	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,0	8,0	0,7	0,0	5,6
Kkt:	Különleges terület - temető területe	0,5	0,5	3	1,5	1,6
Kif:	Különleges terület - idegenforgalmi terület (egyéb helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel)	0	8,3	3,2	0,0	26,6
Ksp:	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	1,7	0,0	6	10,4	0,0
				Összesen:	4830,7	5928,1
				Biológiai aktivitás érték összesen:		1097,46

A számításokból az derül ki, hogy Kisbodak biológiai aktivitásértéke a fejlesztések megvalósulása után nő.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A település teljes egészében árvízveszélyes, alacsonyártéri síkságon fekszik. A földrajzi és domborzati adottságok nagyban meghatározzák a tájhasználat karakterét.

Kisbodak tájtörténetét vizsgálva látható, hogy a település szinte változás nélkül megőrizte eredeti településszerkezetét. A kialakult struktúra megőrzése nagyon fontos feladat.

Megőrzendő, a Szigetközre jellemző értékes természeti elemekben bővelkedik a település. A nádasok, botlófűzesek, holtágak, erdők, és idős fűzfák karakteres tájelemei Kisbodaknak.

A tájhasználat, tájszerkezet alakítására tett javaslatink a következők:

- A szántó területek nagytáblás rendszerét mezsgyékkel kellene megosztani, így egyben az ökológiai hálózat rendszerét lehet fejleszteni. Ez nem csak tájképi és tájtörténeti intézkedés, hanem a termelés gazdaságosságára is visszahat.

- A korabeli lefűződések környezetében az erdők, vizes élőhelyek megtartása fontos feladat.

- A vizes árkok környezetét mezsgyéként értelmezve, gazdagabb növénytelepítéssel kellene fejleszteni.

- Törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasznosításra, a komplex szemléletű környezet- és tájgazdálkodásra, a környezetet kevésbé terhelő, környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazására. Fontos az erdők vágásérettségi fokának meghosszabbítása, a szálalóvágás előnyben részesítése. Az ártéri területeken a honos fafajú erdők létrehozása.

- A gypet a természetvédelmi szempontból értékes fajok megőrzése miatt rendszeresen kaszálni vagy legeltetni kell. Az ökológiai és táji szempontból egyaránt értékes rét területeket meg kell őrizni.

- A meglévő erdőterületeket meg kell tartani, a tájidegen fafajokat a természetből ki kell szorítani, fel kell váltani. Az újabb erdők telepítésénél csak honos és a tájra jellemző fafajokat kell ültetni az ökoszisztéma érdekében.

- A tervezett fasorok telepítése a tájban honos fafajokból történjen.

- Az értékes növényzet, öreg, értékes fák és facsoportok helyi védelem alá helyezése fontos feladat.

- Az egyedi tájértékek további felmérése és megőrzése javasolt.

- Az ipari fejlesztések területén védő és takaró fásítás kialakítása szükséges.

2.1.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Kisbodak településfejlesztési koncepciójában az alábbi átfogó célok szerepelnek:

„A település őrizze meg és tartsa kiváló állapotban különleges természeti környezetét, kiemelt figyelmet fordítson a védett területekre. A belterületi zöldfelületeket funkcionális és esztétikai értékét folyamatosan növelje. A környezeti káros hatásokat csökkentse, kiegyensúlyozott környezeti állapotokat tartson fenn.

Kisbodak településnek, mint a szigetköz részének az egyik legnagyobb értéke a különleges és páratlan természeti környezet, amely fokozott figyelmet érdemel. Az ökológiai rendszerek fenntartása és az értékes élőhelyek védelme az egyik legfontosabb feladat.”

A különleges és páratlan természeti környezet védelme érdekében a következő javaslatokat tesszük:

- A lápos, nádas, botlófűzes területeket meg kell őriznünk jelenlegi állapotukban. A beerdősítésüket ezeken a területeken nem szabad megengedni.

- A véghasználatra kerülő keménylombos ligeterdők helyén, természetes vagy ahhoz közelálló erdőfelújítást kell szorgalmazni.

- Az ártéri erdők véghasználatára esetén elő kell írni az ott található kocsányos tölgy, szil, éger és hazai nyár példányainak meghagyását, mint jelentős tájképi és botanikai értékeket, valamint potenciális fészkelőhelyeket.

- A nedves, vizenyős területek kiszáradása önmagában hordozza a művelésbe vétel lehetőségét. Ilyen esetekben különösen fontos az eredeti művelési ág megtartása, sőt amennyiben lehetőség van rá, meg kell oldani vízzel történő ellátásukat is.

Védelemre javasolt természeti értékek:



1. Populus sp. (nyár fasor)

- Helyszín: hrsz: 020/1, a töltés mentén
- Törzsátmérő: 20-40 cm
- Magasság: 12-14 m
- Egészségi állapot: kiváló



2. Populus sp. (nyár, 6 db)

- Helyszín: hrsz: 09/6,
- Törzsátmérő: 40-60 cm
- Magasság: 18-20 m
- Egészségi állapot: kiváló



3. Platanus x acerifolia (közönséges platán)

- Helyszín: hrsz: 09/4
- Törzsátmérő: 70 cm
- Magasság: 18 m
- Egészségi állapot: kielégítő



4. Quercus robur (kocsányos tölgy)

- Helyszín: Szabadság utca
- Törzsátmérő: 60 cm
- Magasság: 16 m
- Egészségi állapot: kiváló

5. Salix alba (fehér fűz)

- Helyszín: hrsz: 053/13,
- Törzsátmérő: 60 cm
- Magasság: 16 m
- Egészségi állapot: kielégítő

6. Platanus x acerifolia (közönséges platán, 2 db)

- Helyszín: hrsz: 226/2, 226/3
- Törzsátmérő: 50 cm
- Magasság: 16-18 m
- Egészségi állapot: kielégítő

7. Fraxinus angustifolia (keskenylevelű kőris)

- Helyszín: hrsz: 139
- Törzsátmérő: 40 cm
- Magasság: 16m
- Egészségi állapot: kielégítő

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A településrendezési eszközök készítésekor alapvetően a hagyományos tájszerkezet kell, hogy domináljon. A területhasználati egységek kijelölésénél, lehetőségek szerint a társadalmi, gazdasági- és természetvédelmi szempontból, a helyi adottságok figyelembe vétele mellett, a legmegfelelőbb megoldásra törekszünk.

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslataink az alábbiak:

- A tájvédelem elsődleges feladata az ártéri fás legelőterületek fenntartása.
- Fontos a hagyományos tájszerkezetbe nem illő Gksz. területek tájba illesztése. Erre a legmegfelelőbb módszer a háromszintes védősávok kialakítása.
- Az utak menti fasorok telepítése fontos feladat. A fasorok karakteres tájelemek, emellett összekötik a sziget szerűen elhelyezkedő települési zöldfelületeket, ezzel segítve a fajok vándorlását és a biodiverzitás növekedését.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A település meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik.

Annak érdekében, hogy a települési zöldfelületek elláthassák összetett funkciójukat, mind mennyiségi, mind minőségi szempontból, az alábbiakat kell szem előtt tartani:

- Utcafásításoknál csak a honos, tájra jellemző fafajok, esetleg azok változatai engedhetők meg.
- Gondoskodni kell az értékes növényzet, fák, fasorok helyi védelem alá helyezéséről és ezt követően azok szakszerű fenntartásáról.
- Karakteres tájelemek, emellett botanikai értéket is képviselnek az idős fűzfák. ezeket védeni kell.
- A belterületi zöldfelületek, fasorok, tervezett, egységes fa- és cserjefajok alkalmazásával elősegítendő a település sajátos, egyedi arculatának továbbfejlesztése.

2.2.2. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelület, mint biológiailag aktív terület, jelentős kondicionáló hatással bír a környezetre: kedvezően befolyásolja a klímát, a levegőminőséget, a vízháztartási viszonyokat, a felszíni és felszín alatti vizek minőségét, megakadályozza a talaj mennyiségi és minőségi romlását. E sokrétű szerepkörnek a zöldfelületek akkor tudnak optimálisan megfelelni, ha rendszerbe, hálózatba szervezettek.

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése érdekében:

- A szigetszerű zöldfelületi elemeket össze kell kötni zöldhálózati elemekkel.
- A közparkok fejlesztését mielőbb el kell kezdeni.
- A település utcáinak fásítását pótolni kell.
- A vízfolyások menti fás, cserjés zöldfelületi sávokat pótolni kell.
- A külterületi utak menti fásítást és mezsgyerendszert erősíteni kell.

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése a kis vízfolyások revitalizálásával és a mezővédő erdősávok telepítésével érhető el. Ahhoz hogy a zöldfelületek ökológiai háló szerepet töltsenek be, elengedhetetlen az adott termőhelyi viszonyoknak megfelelő őshonos fajok használata.

KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

Levegőtisztaság-védelem

Mivel Kisbodakon szennyező jellegű ipari termelés nem volt, illetve a terület növénytakaróval erősen borított, a levegő nem jelentősen szennyezett. A főbb közlekedési utak mentén találkozhatunk a belső égésű motorok káros szennyezőanyag kibocsátásával.

A településen már megtörtént a gáz hálózat bevezetése, a rácsatlakozott lakások aránya megfelelő. Távlati célként a levegőminőség javítását jelöljük meg. A levegőt szennyező pont- és diffúz források káros hatásait meg kell szüntetni, a lakossági légszennyezést mérsékelni kell. Határértéket meghaladó emisszióforrások jelenleg nincs a település területén belül, létesítése és üzemeltetése a jövőben sem engedhető meg. A tervezett funkciók megvalósítása során a hatályos kormányrendelet előírásait be kell tartani.

A tervezett gazdasági területek szennyezőanyag kibocsátását a létesítés előtt a környezetvédelmi hatósággal egyeztetve kell maximálni.

Zaj- és rezgésvédelem

A településen jelenleg nincs üzemi tevékenységből származó káros zajterhelés. A kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló hatályos rendeletben² foglaltak irányadóak. A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket javasoljuk figyelembe venni.

Közúti közlekedésből származó zajterhelés

Zajterhelési szempontból a településen a közlekedési zaj nem okoz problémát. Átmenő forgalom nincs a községben.

A meglévő településközi utak nyomvonala nem vet fel zajvédelmi kérdéseket a község területén. A vonatkozó³ rendeletben foglaltak szerint az országos fő közlekedési, gyűjtő- és lakó utak mellett az új tervezésű és megváltozott területfelhasználású területeken a megengedett zajhatárértékek a jogszabály által előírt határértéket nem haladhatják meg.

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AMK0} megítélési szintre (dB)							
		üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken		kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén		gyűjtőút; összekötőút; bekötőút; egyéb közút; vasúti mellékvonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén		autópálya; autótér; I. rendű főút; II. rendű főút; autóbusz-pályaudvar; vasúti fővonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőtérület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	50	40	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

3. számú melléklet a vonatkozó⁴ rendelethez

A település belterületén jelenleg nincs határértéket meghaladó közúti közlekedési zajterhelés.

Zajvédelmi szempontból, területi funkció szerint a fenti táblázat szerinti övezetekre javasoljuk osztani a település területét. A szigorúbb határértékek a sport, szabadidős-rekreációs és idegenforgalmi tevékenységek céljára fenntartott területeken alkalmazandók.

¹ 21/2001 (II.14) Korm. rendelet

² 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet

³ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet

⁴ 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

Vízminőség- és talajvédelem

A felszín alatti vizek minőségéről nem állnak rendelkezésre adatok. A felszín alatti vizek védelme érdekében a településen a szikkasztás nem engedélyezhető.

Elengedhetetlen a települési szennyvízcsatorna hálózat kihasználtságának 100 %-ra növelése, a csatornahálózatra történő rákötésekkel a településen fokozatosan megszűnt az egyedi szikkasztók által okozott talaj és felszín alatti vizek szennyeződése. Hosszútávon a víz- és talajminőség javulása várható a településen.

A településen az új fejlesztések csak a szabályozásban részletezett közművesítettség kiépítésével valósulhatnak meg, illetve a meglévő régi technológiával épült átemelők korszerűre történő cseréjével, a felszíni és felszín alatti vizek jövőbeni védelme biztosított.

Szélrózsió tekintetében a település területe mérsékelten kitett terület. A hiányzó helyeken a fásítás pótlása, védőerdősávok telepítése megfelelően csökkenti a szélrózsiós, deflációs hatásokat. Az erózió által veszélyeztetett részekben a művelési mód megfelelő megválasztásával, esetleg művelési ág változtatással (szántó $\Rightarrow$ gyeperdő) is meg lehet előzni a talajpusztulást.

A településen veszélyes anyagot kibocsátó üzem nem található. A településen döngkút nincs, megjelenése a jövőben sem engedhető meg.

A településen az esetleges feltöltések kialakítására csak bevizsgált, minősített anyag használható. Környezetet károsító ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az építési tevékenységek megkezdése előtt a termőréteget, humuszt szakszerűen le kell termelni és azt deponálni kell. A termőföldet lehetőség szerint telken belül vagy zöldterületek létesítésénél kell felhasználni.

A keletkezett kommunális és egyéb hulladék elszállítása csak engedélyezett lerakókban történhet.

Klíma

A településen megvalósítandó fejlesztések várhatóan a klímában nem okoznak érzékelhető változást.

Élővilág

A tervezett külterületi fejlesztések a terület élővilágára –tekintettel az eddigi mezőgazdasági felhasználásra- kis mértékben, de hatással vannak. A fejlesztési területek a belterület bővülései, tehát ezeken a helyeken érezhetőbb lesz az emberi jelenlét. Az új turisztikai, idegenforgalmi létesítmények az árteret, mint a vadak életterét nem érintik, nem akadályozzák mozgásukat. A tervezett közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni, hogy a különböző nagyságrendű állatok számára a szabad mozgás továbbra is biztosított legyen az egyes élőhelyek között. A településen – védőfasorok, fásítások telepítésének előírásával - egy zöldbe ágyazott, tájba illesztett települési környezet kialakítása a cél, amelyben az élővilág többi szereplője számára is megfelelő élettér marad.

Táj- és természetvédelem

A település területén több helyen található Natura 2000 élőhely védelmi irányelv alapján kijelölt, ezen belül védett ökológiai folyosó terület. Ilyenek a közigazgatási határ északi és keleti oldalán található vízfolyás, a Duna, a Pontyos-Örvényi csatorna és közvetlen környezetük. A védett területek közelsége miatt a természetvédelmi szempontok érvényre juttatására fokozott figyelmet kell fordítani, különös tekintettel a fészkelő- és vándormadarak élőhelyeire, illetve, a vadvonulási vonalak biztosítására.

Elsőrendű feladat a meglévő természeti értékek, illetve az erdőterületek védelme, a vízfolyások és azok mentén a meglévő egyedi élőhelyek megőrzése. Tájvédelmi szempontból a meglévő erdők, rétek területének növelése a táj karakterisztikájának megőrzése szempontjából is fontos. A tájfejlesztés feladata a hiányzó helyeken a fásítás pótlása. Tájhasználati, ökológiai és esztétikai szempontból egyaránt szükséges a meglévő erdők megtartása, illetve területük lehetőség szerinti növelése.

A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandók meg. A maximális zaj- és levegő szennyezettségi határértékeket a hatályos jogszabályok alapján, a helyi építési szabályzatban is rögzíteni szükséges. A megfelelő védőterületek, védőzöldsávok kialakításáról gondoskodni kell.

A helyi művi és természeti értékvédelem továbbfejlesztése

A település helyi védelemre korábban indítványozott értékein kívül – melyeket a vizsgálati munkarészben felsoroltunk- helyi védelemre javasoltak az alábbi épületek, objektumok:

- Szt. Kristóf emlékmű, hrsz.: 072/10 (1. szám)
- Harangláb, Szabadság utca hrsz.: 14 (2. szám)
- „Szakítási” emlékmű, külterület, hrsz.: 050/8 (3. szám)
- Krisztus kő kereszt, Temető, Petőfi Sándor utca hrsz.: 4 (4. szám)
- Útmenti Krisztus kereszt, külterület, hrsz.: 08 (5. szám)
- Boglyakemencék, Felszabadulás utca, hrsz.142 (6. szám)
- Trianon emlékmű, Szabadság utca, hrsz.: 14 (7. szám)
- Római katolikus templom, Szabadság utca - Felszabadulás utca. hrsz.: 152 (8. szám)
- Krisztus kereszt, külterület, hrsz.: 053/20 (9. szám)
- Útmenti Szűz –Mária szobor, külterület, hrsz.: 173 (10. szám)
- Pléh Krisztus kereszt, Felszabadulás utca, hrsz.: 142 (11. szám)
- Fa faragott kereszt, külterület, hrsz.: 04/1 (12. szám)
- Lakóház, Felszabadulás utca hrsz.: 161 (13. szám)
- Khuen Mária által állított kőkereszt 1817-ből, Szabadság utca, hrsz.: 3. (14. szám)

A 2009 évi CIX. tv. által módosított 2001. évi LXIV. tv. 66.§./2/ bekezdése szerint a települések fejlesztési, rendezési, szabályozási terveihez örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni. A hatástanulmány részét képezi a kulturális örökségvédelem és a régészeti örökség védelme. A rendezési terv készítésével egy időben elkészült az egész közigazgatási területre egy hatástanulmány, melyet a településrendezési terv használata során figyelembe kell venni. Az örökségvédelmi hatástanulmány a település régészeti és műemléki értékvédelmi összefüggéseit tárja fel.

A településen több helyen található védelemre, megtartásra érdemes, meglévő fasor, facsoport illetve, fa. Helyi védelemre javasolt természeti értékek a következők: 020/1 (nyárfasor), 09/6 (6 db. nyárfa), 09/4 (platánfa), Szabadság utcai tölgyfa, 053/13 (fehér fűzfa), 226/3 (platán 2 db.), 139, (kőrisfa).

Ezek a környezeti elemek teszik igazán hangulatossá a települést, jótékonyan befolyásolva a településképet, utcaképet. Emellett több helyen jelöltünk meg a településen olyan telken belüli megtartandó zöldterületeket, erdőterületeket, melyek kedvezően befolyásolják a település megjelenését illetve nagyon kedvező hatással vannak a település biológiai aktivitás értékére. Ilyenek pl. a különleges idegenforgalmi területek kötelezően megtartandó fásított területei, a sportpálya telkén található erdőterület és természetesen a kastélypark. A védelemben részesített természeti területek pedig hangsúlyosan szerepelnek a terveken. Külterületen több helyen kijelölésre került utakat és vízfolyásokat kísérő megtartandó fasor ill. utakat kísérő, nagy mezőgazdasági táblákat határoló telepítendő fasor.

A hatályos jogszabályok⁵ szerint a települések fejlesztési, rendezési, szabályozási terveihez örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni. A településre elkészült egy örökségvédelmi hatástanulmány, mely a település régészeti és műemléki értékvédelmi összefüggéseit feltárja.

⁵2001. évi LXIV. tv. 66.§./2/ bekezdés

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A település érintő meglévő fő közlekedési vonalak jelenleg az alábbiak:

- Az 14105. jelű. országos mellékút, amely Püskin keresztül, Kisbodakról kiindulva halad az 1405. jelű útra csatlakozva
- Az 1405. jelű országos mellékút, amely Halászi és Lipót között halad, leágazással biztosít közúti kapcsolatot Kisbodakkal.

Ezen utak tekintetében több jelentős változás nem várható a településen, kivétel az 1401. jelű mellékút, melyek várható fejlesztési elemei az alábbiakban foglalhatók össze:

- az 1401. jelű országos mellékút új nyomvonala Halászi község belterületét kikerülve, délen haladna és csatlakozna vissza a jelenlegi nyomvonalhoz. Kisbodakot érintően az 1401. jelű mellékút nyomvonal korrekciója a Mosonmagyaróvárra történő eljutási időket csökkenti.

Településközi utak

A település közúti kapcsolatainak fejlesztése terén jelentősebb elképzelések nem fogalmazódtak meg a településközi utak tekintetében. A belterületi utak fejlesztése után azon településközi földutak kiépítése következhet, melyek a szomszédos településeket közvetlenül összekötik és egyben a mezőgazdasági területek feltárását is szolgálhatják (pl. Püski, Dunaremete és Dunasziget felé).

A megyei területrendezési tervben és a megyei mellékúthálózatfejlesztési tervben szereplő településközi úthálózat Kisbodakot érintő elemei az alábbiak:

- Kisbodakot Dunaremetével összekötő településközi út. A tervezett nyomvonal a meglévő mezőgazdasági külterületi úton halad a Püski Lipót közötti 1405. jelű mellékúttal.

Tömegközlekedés

A tömegközlekedésben a járatszám gyakorisága és a megállók mennyisége és területi elhelyezkedése jelenleg kielégítő a településen.

Kerékpárutak

Kiépített kerékpárutak, kitáblázott kerékpáros nyomvonalak jelenleg nem érintik a települést. A megyei településrendezési terv nem tarja szükségesnek az ilyen jellegű útvonalak további kiépítését, kijelölését Kisbodak irányában

Az 1401 jelű állami mellékút mellett kiépített szigeteközi kerékpárút halad, melynek bekapcsolása a kisbodaki ökoturisztikai idegenforgalmi fejlesztésekbe indokolt. A megyei területrendezési tervbe javasoljuk szerepeltetni a helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalat Püski és Kisbodak irányában. A 1405. jelű és 14105. jelű mellékutak felújításával a kerékpáros közlekedés biztonságossá tehető. Külön nyomvonalon kerékpárút építése a jelenlegi egységjármű-forgalom alapján nem indokolt.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A településen a teljes közműhálózat kiépült. A község és vonzáskörzetének villamos energia ellátása középfeszültségű — 20 kV-os — szabadvezetéki hálózatról történik. A községet 20/0,4 kV-os kommunális transzformátorok látják el. A lakóterületi és egyéb fejlesztési elképzelések a jelenlegi közműhálózat bővítésével megvalósíthatók. A meglévő közművek szolgáltatási színvonala megfelelő.

A csapadékvíz elvezetése kiépített árokrendszerekben csak részlegesen megoldott. Az utak és a meglévő és tervezett lakóterületek felszíni vízelvezetését meg kell oldani, a vízelvezető árkokat ki kell építeni a település teljes területén, különös tekintettel a talaj- és belvízelöntéssel veszélyeztetett Szabadság utca, József Attila utca, Béke utcára. A település vízkárelhárítási terve a 2017. évben elkészült. Javasoljuk annak figyelembe vételével megvalósítani a vízrendezést.

Elektromos ellátás:

A lakó fejlesztési területeken kb. 30-35 db építési telek kerül kialakításra, tegy ütemben. Előreláthatólag telkenként 3x25 A igény merült fel az áramszolgáltatói hálózat irányában. Az energiaellátás műszaki és gazdasági feltételeit az E.ON Zrt. az elektromos ellátás engedélyezésekor kiadandó levelében határozza meg. A lakóterületek súlypontjába több 20/0,4 kV-os transzformátorállomás létesítése szükséges. Azon a részen, ahol a 20 és a 0,4 kV-os szabadvezeték egy nyomvonalon halad, ott közös oszlopsoron kell azokat vezetni. A 0,4 kV-os hálózatra a telefonvezeték és kábeltévé is felkerülhet, ha az E.ON Zrt. engedélyezi. A tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek a meglévő hálózatokról – teljesítmény bővülés esetén – új transzformátorok elhelyezésével – elláthatók.

A fejlesztésre szánt területek közvilágítására ledeslámpatestek betervezése célszerű (minimális egységteljesítmény lámpatestenként 26 W). A szabadvezetékes részen az energiaellátási oszlopokra kerülnek a közvilágítási lámpatestek, földkábelrel ellátott részekben kandeláberes a közvilágítás.

Közepes megvilágítási érték legalább:	4 lux.
Megvilágítás közepes egyenletessége legalább:	0,2
Megvilágítás határegyenletessége legalább:	0,1
Közepes fénysűrűség értéke legalább:	0,3
Fénysűrűség hosszegyenletessége legalább:	0,4
Lámpatestek káprázási osztálya:	K ₂

A T-COM Nyrt. a telefonellátás tervezését csak igénybejelentés után kezdi meg. Az 1 GB sávszélességű optikai hálózat fejlesztése megkezdődött. A telefonvezetékek, kábeltévé nyomvonalvezetése a szabadvezetékes részen, oszlopon mehet, kivételt képez a 20 kV-os hálózat. A földkábelrel ellátott területen a telefon és a kábeltévé a nyomvonalvezetése lég- és földkábelrel is elfogadható.

Megjegyzés:

A közművek egymástól való távolságát az MSZ 7487 szabályozza. Villamos szabadvezetékek létesítéséről az MSZ 151 intézkedik. Kiviteli tervek készítésekor az egyéb szabványok és előírások betartása is kötelező. A rendezési tervben meghatározandó beépíthetőség meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy a közcélú villamos energia elosztó hálózat elemeinek, tartó, átalakító és kapcsoló berendezéseinek közterületen állónak és közterületről megközelíthetőnek kell lennie a Villamos energia Törvény szerint.

Továbbá figyelembe kell venni a vonalas villamos létesítményekre meghatározott védőtávolságokat, melyek a jelenleg hatályos rendelet ⁶ alapján az alábbiak:

- 1-35 kV-ig a vezeték nyomvonalának szélső vezetékétől 5-5m, belterületen 2,5-2,5m.
- 1 kV alatt (kisfeszültség) vezeték nyomvonalának szélső vezetékétől 1-1m.

Gázhálózat

A terv készítése során – figyelembe véve a kiépült hálózatot – a jelenlegi rendszerek nyomvonalát használtuk fel a fejlesztési területek ellátásához. Illeszkedve a községi gázhálózati rendszerhez – a lakóterületeken ütemezetten 30-35 db. lakótelek kialakítása tervezett. A külterületeken fekvő fejlesztési területek gázellátásával kapcsolatban megkerestük az GDF – Suez Zrt. Győri Műszaki Kirendeltséget. A Tőzike utca mögötti fejlesztési terület gázellátásával kapcsolatban elmondható, hogy a Kossuth utcai meglévő D 32, és D 63 vezeték – a jelenlegi keresztmetszetetek figyelembe véve – megfelelő. A lakótelekek gázellátása így biztosítható. A rendszer a községi gáz elosztóhálózathoz csatlakozik, a belterületen. A községi belterületi hálózatot a jelenlegi lakóterület fejlesztés nem érinti. Az esetleges tömbbelsőben tervezett feltárások szerinti lakóutcákban a gázellátás a jelenlegi D 63-as tervezett vezeték bővítésével oldható meg, a meglévő

⁶ II/1984. (VIII. 22.) sz. IPM. Rendelet

rendszerhez csatlakozva. A lakóterületek gázellátása a fellépő kapacitás növekmény alapján nem jelent problémát.

A meglévő belterületi hálózat nyomvonalát az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. –nél a térinformatikai osztálytól szereztük be. A kiépítendő vezetékek anyaga SDR 11 (S 5) PE 80 G. A tervezett vezetékek nyomvonalánál, továbbá a tervezett utcák szélességénél figyelembe kell venni, hogy a középnyomású gázvezeték biztonsági övezete 4-4 m.

Vízellátás

A tervezett Tőzike utcai lakó területfejlesztések a Kossuth Lajos, Arany János utcában kiépített új NA 200-as vezetékről, illetve, a püski út nyomvonalában húzódó NA 200-as ivóvíz vezetékről (mely több ágon kapcsolódik a községi hálózathoz) való leágazással oldható meg. A községi hálózathoz való csatlakozást több ágon javasoljuk. A lakóterületeken belül körvezetékek alakíthatók ki. Kis számú telket ellátó vezeték lehet ágvezeték. Ezek végére tűzcsapot kell építeni, öblítés céljára.

Vízigény

Telek: 35 darab átlagosan 1,5 darab lakással és 3 fő/lakás számolva:

$$Q = 80 \cdot 1,5 \cdot 3 \cdot 100 = 6,5 \text{ m}^3/\text{nap}$$

Óracsúcs:

$$Q_0 = 112,5 : 10 = 11,2 \text{ m}^3/\text{óra} = 1,5 \text{ l/s}$$

Tűzoltó víz:

$$300 \text{ m}^2 \text{ tűzszakaszt figyelembe véve: } 900 \text{ l/p} = 15$$

l/s

$$\text{Napi átlag vízfogyasztás: } 65 : 24 = 4,68 \text{ m}^3/\text{óra} = 1,3 \text{ l/s}$$

$$\text{Összes vízigény: } 15 + 1,3 = 16,3 \text{ l/s}$$

→ NA100-as körvezeték rendszerről biztosítható.

Szennyvíz elvezetés:

A tervezett ingatlanok kommunális szennyvizét gravitációs csatornahálózattal kell összegyűjteni. A gravitációs csatorna átemelőbe köt, melyből szivattyú emeli át a szennyvizet a községi hálózatba.

A közterületi csatornáról telkenkénti leágazás készítenendő a telekhatáron belül, 1,00 méterre elhelyezett csatlakozó aknáig. Ebbe az aknába köt az épületben keletkező szennyvizet elvezető csatorna.

Szennyvíz mennyiség: Arányos az ivóvíz fogyasztással, annak 90%-a.

$$Q = 61 \cdot 0,9 = 55 \text{ m}^3/\text{nap}$$

$$Q_0 = 5,5 \text{ m}^3/\text{óra} = 1,5 \text{ l/s}$$

Az átemelőbe szaghatást megszüntető filtert és a nyomócsőben pangó szennyvizet lefúvató kompresszort kell beépíteni.

Csapadékvíz elvezetés

A községi területen a talajvízszintet a Dunából származó fakadóvíz határozza meg, melynek mértékére a környező területekre vonatkozó adatok alapján, a mértékadó belvízszint: 111,00 – 111,50 mBf.

Ennek figyelembevételével kell kialakítani az új fejlesztési területeken a terepszinteket. A lakóterület fejlesztéseknél, a szükséges vízügyi szakvéleményeket figyelembe kell venni. A közterületen a hiányosan kiépített utcákban, nyíltárkos csapadékvíz gyűjtő rendszer alakítandó ki. A csapadékvizek befogadója a Pontyos-Örvényi csatorna és a környező vízelvezetőárkok, valamint az ún. kis utcai tavak. A bevezetés előtt hordalék és szénhidrogén fogó műtárgy helyezendő el. Utána növényzettel telepített szűrőtő készíthető. A teljes belterületre csapadékvíz elvezetési tanulmánytervet kell készíteni, melyet egy pontos geodéziai felmérésnek kell megelőznie.

Hírközlés-műsorszórás

A távbeszélőkészülékek száma az információs társadalom egyik meghatározó mérőszáma. Bár a szolgáltatás piaci alapon történik, de a fent említett okok miatt meg kell vizsgálnunk az ellátottság szintjét. A statisztikai közlés során módszertani váltás következett be, ugyanis 2000-től a távbeszélő fővonalakat tünteti fel a KSH, szemben az eddigi gyakorlattal, amikor a telefonkészülékek számát közölte az adatsor.

A telefonhálózat a településen teljesen kiépült. A szolgáltatást a T-COM Nyrt. végzi. Jelenleg a lakások 69%-a rendelkezik telefonnal, ami az eddigi állapotokhoz képest már nagyon jó aránynak számít, azonban a megyei községektől még így is elég nagy a lemaradás. A községi statisztikák a tervezett terület beépítésénél nem adnak egyértelmű támpontokat.

A kábel televíziós hálózat szintén kiépült a településen. A tervezési területen a telefon és a kábel tv. szolgáltatás új rendszer kiépülésével földkábeles kivitelben tervezett. A terület mobiltelefonos ellátása megfelelő, mindhárom szolgáltató műszaki paraméterei biztosítják a zavartalan működést. A nagysebességű adatátvitel kábel hálózaton, vagy mobilhálózaton történő továbbítását a szolgáltatók fejlesztései teszik lehetővé.

A mikrohullámú jelátvitelt a Győr-Sárás átjátszó torony végzi, mely a szigetközi községeket - így Kisbodakot és a Hédervár erősítő torony által is lefedett kistérséget is - megfelelő színvonalon kiszolgálja. A terület döntően a T-COM Nyrt. szolgáltatási területéhez tartozik. A távközlési hálózat javaslatunk szerint a fejlesztési területeken belül földkábelrel építendő ki, illetve településképi esztétikai szempontok érvényre juttatása érdekében így építendő át a meglévő hálózat. Az utcai távbeszélő állomások elhelyezése és száma biztosítja az 500 fő/db. sűrűséget.

A telefonvezetékek, kábeltévé nyomvonalvezetése a szabadvezetékes részen oszlopon mehet, kivételt képez a 20 kV-os hálózat, ahol üzembiztonsági szempontból földkábeles kialakítás szükséges.

A földkábelrel ellátott területen a telefon és a kábeltévé a nyomvonalvezetése csak a földben elfogadható, oda tervezendő.

A településen a mobiltelefonok és vezetékes telefonhálózat szolgáltatási minősége megfelelő.

A kábeltévé hálózat 2017 évtől kezdődően megfelelő minőségben látja el a települést, a jövőben azonban célszerű lenne a modern adatátviteli igényeknek megfelelően átalakítani a hálózatot, a 4K igények kiszolgálása érdekében.

VÉDŐTERÜLETEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Árvízvédelem

Kisbodak településnél a 83/2014 BM rendeletben foglaltak szerint a hatályos Mértékadó Árvízszint (MÁSZ) értéke: 121,80 m.B.f. A korlátozás területi kitettségét a településszerkezeti és szabályozási tervlapon jelöljük.

Vízrendezés

A települést érintő csatornák, vízfolyások mellett a 83/2014. (III.14.) Kormány Rendelet szerinti parti sávot, mint be nem építhető területeket a településszerkezeti és szabályozási terven feltüntetjük.

Vízkezelés-gazdálkodás

Kisbodak település a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan, ill. kiemelten érzékeny területnek számít. Kisbodak teljes belterülete és külterületének jelentős része is a Dunaremete-Lipót távlati vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületére esik ezért betartandók a vonatkozó 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai. 2015. decemberében elkészült Magyarország Vízügyi Gazdálkodási Tervének felülvizsgálata melynek intézkedéseit a településre vonatkozóan mellékeljük.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓ KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI VÁLTOZÁSOK ÉS TÁRSADALMI REAKCIÓK LEÍRÁSA

A település adottságai és a gazdasági környezet sikeres összehangolása esetén Kisbodak tartósan pozitív fejlődési pályára állhat. Az idegenforgalmi, turisztikai fejlesztések megvalósításával esélye lesz különböző szolgáltató, és a regionális léptékének és sajátosságainak megfelelő szállás és vendéglátó egységeket letelepíteni. Az önkormányzat elképzelései szerint a településen az idegenforgalmi 1-5 főt foglalkoztató kis és középvállalkozások megtelepedése a kívánatos. Az új gazdasági egységek munkahelyeket jelentenek, amelyek csökkentik a településen élő munkavállalók kiszolgáltatottságát. A helyben értékesített szolgáltatások javítják a térség gazdasági vonzerejét.

A különböző lakóterületi fejlesztések megvalósulásával a településnek sikerül befogadni a szezonális és a hétvégi turistákat, illetve az életvitel szerűen letelepülni szándékozókat. A letelepedettek növelik a település lakosságszámát, amellyel a közösségi intézmények fenntarthatóbbakká válnak. Az infrastrukturális fejlesztések javítják a település lakosságának kényelemérzetét és elégedettségét. Az elégedettséggel csökken az elvándorlás.

A környezetbarát technológiák alkalmazása, energiatudatos gazdálkodás – szélenergia, szolárenergia, föld- és termál energia kihasználása – alapján létrejövő munkalehetőségek, a gazdasági fellendülésből eredő kívánatosabb települési lakókörnyezetet eredményeznek.

A környezeti adottságok kihasználásával a település a Szigetköz rekreációs zónájának vezető tagjává válik.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

Szabályozási elképzelések tekintetében a rendezési terv készítése során a település teljes közigazgatási területén sor kerül a szabályozási paraméterek átgondolására.

A település területén sor kerül az övezeti jelek átgondolására illetve egyes helyeken az építési helyek, valamint egyéb szabályozási paraméterek módosítására. Kisebb változtatásokat javasolunk a beépítési módok, intenzitás, parkolás, építménymagasságok, telekméretek terén. A területhasználati változások mellett sok helyen a tulajdonosi igények is generálják az övezeti előírások módosítását, mivel a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé az ingatlanok tulajdonosi igényei szerinti beépítését.

A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁRHATÓ HATÁSAINAK BEMUTATÁSA

A településen módosulnak a szabályozási terven belül alkalmazott a használatot korlátozó előírások, illetve kiegészülnek a jelenlegi igények alapján. Biztosított lesz a településszerkezeti terv szerinti területhasználat

és építési tevékenység. A település részéről felmerült fejlesztési igények szabályozott módon kielégíthetők lesznek. Az illeszkedés szabályai biztosítják a környezet figyelembe vételét.

A szabályozási terv és a HÉSZ megalkotása, a korábbi tervnél átfogóbb örökségvédelmet, természetvédelmet és környezetvédelmet tesz lehetővé.

INTÉZKEDÉSI TERV

- A rendezési terv által helyi védelemre javasolt objektumok esetében a helyi védettségirendelet megalkotása után, a védettség tényét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a vonatkozó jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- A település központját alkotó közterületekre vonatkozó közterületalakítási tervet el kell készíttetni.
- A rendezési terven jelölt helyeken belvíz- és csapadékvíz elvezetési tanulmánytervet kell készíteni, különös tekintettel az új beépítési területekre.

SZABÁLYOZÁSI TERV

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TH-16-02-14 sz. dokumentáció

SZ-1 M=1:2 000 felbontású SZ-2 M=1:10 000 felbontású szabályozási tervlapok

R e n d e l e t

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő- testületének 9/2018.(VIII.7.) önkormányzati rendelete Kisbodak Helyi Építési Szabályzatáról

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselőtestülete 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Kisbodak község teljes közigazgatási területére kiterjed.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. javasolt telekhatár: a javasolt telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek a javasolt telekhatárral meghatározottól eltérően is.
2. telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
3. telekszélesség: A telek oldalonvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

II. fejezet

A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. § (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
- a. az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
 - b. a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
 - c. a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
 - d. építési övezet, övezet határa
 - e. beépített és beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területek határa
 - f. 10 éven túli (távlati) szabályozási vonal
 - g. telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
 - h. építési hely határa
 - i. építési vonal
 - j. beültetési kötelezettség határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek és a javasolt telekhatár.
- (4) A TH-16-02-14 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 része jelen rendelet **1. melléklete**.
- (5) A TH-16-02-14 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 része jelen rendelet **2. melléklete**.
4. § A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az **3. mellékletben** szabályozott övezetekre bontja.
5. § A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.
6. § A rendelet **1. mellékletében**, **2. mellékletében** javasolt telekhatárral, javasolt megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
7. § Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek, azonban azon telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg

az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.

8. § A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
9. § Lakóterületen, Lf övezetekben, telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

10. § Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
11. § Azokon a területeken, amelyekben a rendelet **1. mellékletben**, **2. mellékletben** építési hely határát jelölnék meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
12. § Azokon a területeken, amelyeken a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.
13. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:
 - a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
 - b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
 - c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
 - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
14. § Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.
15. § A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

5. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

16. § Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása a hatályos építési eljárások alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
17. § Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek épületmagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
18. § Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
19. § Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult épületmagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az épületmagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell az építési telken alkalmazni.
20. § Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben esetleg kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a

- beépítéshez szükséges minimális telekméretekhez a telek még beépíthető. Új telekosztást csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.
21. § Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, maximálisan 20 méter eltérés engedélyezett.
- (1) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (2) Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (3) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon.
22. § A lakóterületeken belül a 12 m-nél kisebb telekszélességű, a 25 m-nél kisebb telekmélységű telkek nem építhetők be. Beépítésük csak az övezetben szereplő minimális paraméterek alapján kialakított telekméretek esetén lehetséges.
23. § Falusias lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatóak meg, az övezeti paraméterek figyelembe vétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldal és hátsó kert figyelembe vételével. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 14 méter.
24. § Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
25. § (1) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon.
- (2) Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
- (3) Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen, kivéve a Tőzike utca déli oldalán, ahol 3 méter engedélyezett

6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

26. § A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
27. § A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
28. § Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
29. § Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
30. § Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
31. § Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
32. § A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

33. § Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy köz-műlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
34. § A település központjában vagy az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket (csapadékvíz elvezetés kivételével) és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
35. § Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
36. § Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
37. § Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
38. § A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
39. § Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
40. § (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
(2) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
41. § Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
42. § Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
43. § A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi követelmények

7. Levegőtisztaság védelem

44. § Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.
45. § A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

8. Zaj- és rezgésvédelem

46. § (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória

- (2) Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
47. § (1) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
48. § (1) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

9. A föld védelme

49. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
50. § (1) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
51. § A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
52. § Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

10. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

53. § A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető,

- amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
54. § A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.
55. § A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
56. § A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály szerinti 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
57. § Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
58. § Húsz vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
59. § A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
60. § Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

11. Egyéb környezetvédelmi követelmények

61. § A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
62. § A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

12. Természetvédelem

63. § A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** tartalmazza.
64. § A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

V. FEJEZET

Egyes építményszerűségekre vonatkozó sajátos követelmények

13. Pálinka jellegű építmények

65. § Pávilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.
66. § Pávilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagylalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
67. § Pávilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

14. Állattartás céljára szolgáló épületek

68. § Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 500 méteren belül nem építhetők. Kivéve az erre a célra külön kijelölt területeket.

15. Egyéb épületek, építmények

69. § Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
70. § Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
71. § Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.
72. § A település belterületi meglévő és tervezett lakóövezeteitől számított 100 m-en belül adó, -átjátszó torony nem helyezhető el.

VI. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

16. Beépítésre szánt területek

73. § A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
74. § Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
75. § (1) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
- a) SZ: szabadon álló,
 - b) O: oldalhatáron álló
- (2) Épületek elhelyezése:
- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknak egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
 - b) új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével történhet.

76. § Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
77. § Az építési övezetek paramétereit terület felhasználási egységenként a rendelet mellékletei összesítik.

17. Lakóterületek

78. § A lakóterületek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.

18. Falusias lakóterületek

79. § A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kisipari építmények elhelyezésére szolgál.
80. § A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
81. § A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
82. § Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.
83. § A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
84. § A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
85. § A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény épületmagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület épületmagasságát.
86. § A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el, egy épülettömegben.
87. § A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat a rendelet **4. melléklete** tartalmazza.

19. Gazdasági területek

88. § (1) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket az alábbi területekre bontja:
- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági
 - b) ipari gazdasági:

- c) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági:
- (2) Általános esetben a **Gks** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
 - (3) **Gks** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken terménytárolásra alkalmas silók a telek területének 10%-án 20m magasságig építhetők.
89. § A gazdasági területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.

20. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

90. § A **Gks** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, mely területek csak ütemezettten alakíthatóak ki az **1. melléklete, 2. melléklete** szerint.
91. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet **5. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
92. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
93. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
94. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. § szerint kell alkalmazni.
95. § A **Gks** jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
96. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** által jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
97. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **5. melléklete** tartalmazza.

21. Beépítésre szánt különleges területek

98. §
- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
 - (2) A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területet határozza meg:
 - a) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi terület

99. § A különleges területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete** tartalmazza.

22. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

100. § A **Kmü** különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el a rendelet **6. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
101. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell teljesíteni.
102. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
103. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 57.-79. § szerint kell alkalmazni.
104. § A **K_{mü}** jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
105. § A **K_{mü}** jelű övezetekben, lakóépület esetében az épület maximum 25 m² nettó hasznos alapterülettel növelhető, a meglévő tetőtér beépíthető.
106. § A **K_{mü}** jelű övezetekben, önálló lakó rendeltetési egységek száma nem növelhető.
107. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat rendelet **6. melléklete** tartalmazza.

VII. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

23. Közlekedési és közműterületek

108. § A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák ezek csomópontjai valamint a közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület
109. § (1) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a rendelet **1. melléklete, 2. mellékletei** tartalmazzák.
- (2) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, vagy növényzet telepíthető.
110. § Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
111. § A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
112. § A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
113. § Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
114. § A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
115. § A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

116. § A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
117. § A szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- | | |
|--------------------------|-------|
| a) országos mellékút | KÖuOM |
| b) kiszolgáló út, lakóút | KÖu |
| c) mezőgazdasági út | KÖuMG |
| d) víztorony | KÖK1 |
118. § A közlekedési területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete**, **2. melléklete** tartalmazza.
119. § A külterületi utak tervezési osztályba sorolását és szabályozási szélességét a rendelet **7. melléklete** tartalmazza.
120. § A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

24. Különleges területek

121. § A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
122. § A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:
- | | |
|----------------|----------------|
| a) Kkif | Idegenforgalmi |
| b) Kkt | Temető |

25. Különleges idegenforgalmi területek

123. § A beépítésre nem szánt idegenforgalmi területen, turista- és idegenforgalom és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennykezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket) valamint parkolók helyezhetőek el.
124. § Az övezet részletes előírásait a **8. melléklet** tartalmazza.

26. Különleges temető területek

125. § A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
126. § Az övezet részletes előírásait a **9. melléklet** tartalmazza.
127. § Az övezetben magastetős épület helyezhető el, elő és oldalkert kialakítása nélkül.

128. § A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen.
129. § A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
130. § A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező.
131. § A temető területén, található meglévő fasorokat meg kell tartani és gondoskodni kell azok megújításáról.

27. Zöldterületek

132. § A tervezési területen belül zöldterület az állandó növényzettel fedett (**Z_{kp}-Közpark** övezet) területe.
133. § Az övezet részletes előírásait a **10. melléklet** tartalmazza.
134. § A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.
135. § Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

28. Erdőterületek

136. § Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev Védő erdő
 - b) Eg Gazdasági erdő
137. § Az övezet részletes előírásait a **11. melléklet** tartalmazza.
138. § Védő erdő övezetben (**Ev övezet**) épületek nem helyezhetők el. Az övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
139. § A gazdasági erdő övezetben (**Eg övezet**) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
140. § A gazdasági erdő területeken (**Eg övezet**) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

29. Mezőgazdasági területek általános előírásai

141. § A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetők el.

142. § A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat, és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Általános mezőgazdasági terület (**Má övezet**)
143. § A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
144. § A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

30. Általános mezőgazdasági területek

145. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 300 m² lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
146. § Az **Má** övezet részletes előírásait a **12. melléklet** tartalmazza.
147. § Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) több telekből álló birtoktest kialakítása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.
148. § A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzav (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
149. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
- c) építési határvonal a hátsókerben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

31. Vízgazdálkodási területek

150. § A vízgazdálkodási területekbe (**V övezet**) a vízfolyások medre és partja, holtágak, a nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
151. § A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.
152. § A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a hatályos jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.

153. § Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevitelét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

32. Természetközeli területek

154. § A természetközeli területekbe (**Tk** övezet) a mocsár és nádas minőségű osztályú területek tartoznak.
155. § A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

156. § Ez a rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.
157. § Hatályát veszti Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő-testületének Kisbodak Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervéről szóló 6/2003.(IX.4.) önkormányzati rendelete.

Timár Gábor
polgármester

Veilandics Eszter
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kisbodak Község Önkormányzat Képviselő-testülete a rendeletet 2018. augusztus 7. napján tartott rendkívüli nyilvános ülésén elfogadta.

Kihirdetve:

2018. augusztus 7.

Veilandics Eszter
jegyző

MELLÉKLETEK

- HÉSZ Mellékletei
- Konceptió elfogadó határozat
- Előzetes vélemények másolata
- FHNP adatszolgáltatás
- Örökségvédelmi adatszolgáltatás
- Örökségvédelmi munkarész – régészet
- Művi értékvédelmi hatástanulmány
- Környezeti vizsgálat
- Magyarország Vízyűjtő Gazdálkodási Tervének felülvizsgálata (VGT2) Kisbodak területén megvalósítandó intézkedései
- Vélemények másolata
- Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
- Ismételt Véleményezés dokumentumai
- Végső Szakmai Vélemény
- Telepítési tanulmányterv

IRODALOMJEGYZÉK

Magyarország Megyei Kézikönyvei 7. Győr-Moson-Sopron Megye Kézikönyve főszerkesztő: Dr. Kasza Sándor CEBA Kiadó – Dr. Fekete Mátyás 1998

Szülőföldünk a Kisalföld, szerk.: Szabó Zsigmond, Győr, én.

Magyarország Vármegyéi és Városai, Győr Vármegye, szerk. Dr. Borovszky Samu én. Budapest

Magyarország kistájainak katasztere I., MTA Földrajztudományi Kutató Intézete, szerk.: Dr. Marosi Sándor, Dr. Somogyi Sándor Budapest 1990

A koncepcióban szereplő adatok, a megjelöltek kivételével a KSH Győr-Moson-Sopron Megyei évkönyveiből (2005-2015.) származnak.