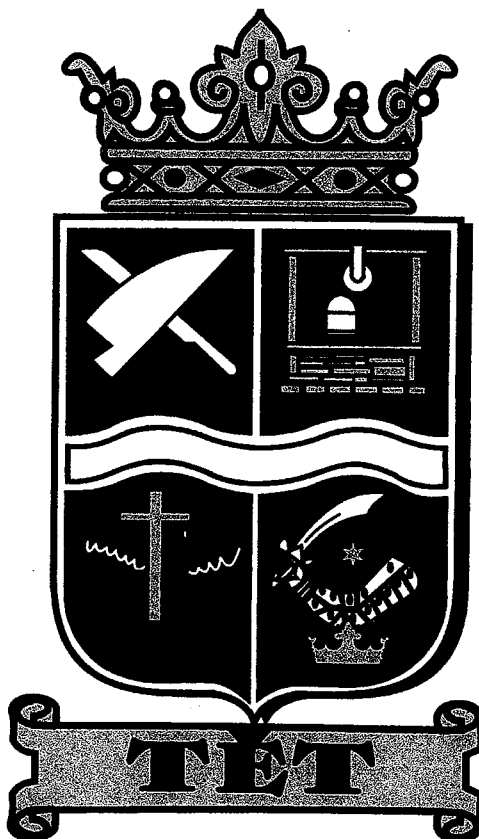


## T É T

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV M2 számú MÓDOSÍTÁS

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 92/2012. (VIII. 29.) sz. Kt.  
határozatával módosított településszerkezeti terv

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012. (VIII. 31.) rendeletével  
jóváhagyott szabályozási terv



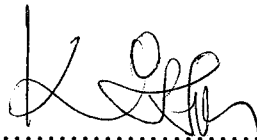
## T É T

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV M2 számú MÓDOSÍTÁS

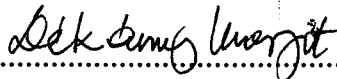
Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 92/2012. (VIII. 29.) sz. Kt.  
határozatával módosított településszerkezeti terv

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012. (VIII. 31.) rendeletével  
jóváhagyott szabályozási terv

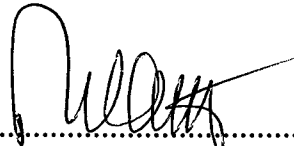
**Kiss Jenő Ferenc**  
okl. építészmérnök, vezető építésztervező  
TT1 08-0048

  
.....  
településrendezés tervező

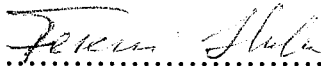
**Dékány Margit**  
okl. táj- és kertépítész mérnök  
K1-13-0040

  
.....  
kert-és tájépítész tervező

**Miklósi Attila**  
okl. építőmérnök  
K1d 08-0513

  
.....  
közlekedés vezető tervező

**Ferenczi Huba**  
okl. gépészmérnök  
TV-T 08-0253

  
.....  
közműrendszer tervező

**Kissné Konfál Valéria**  
ép. technikus

  
.....  
számítógépes feldolgozás

Győr, 2012.08.hó

## **T É T**

### **I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV M2 számú MÓDOSÍTÁS**

**Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 92/2012. (VIII. 29.) sz. Kt.  
határozatával módosított településszerkezeti terv**

**Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012. (VIII. 31.) rendeletével  
jóváhagyott szabályozási terv**

#### **02. Tartalomjegyzék**

1. Előzmények
2. A rendezési tervmódosítás területei, célja és hatása
3. Településfejlesztési koncepcióba való illeszkedés
4. Vizsgálat
5. **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**
  - 5.1. **Jóváhagyandó munkarészek**
    - 5.1.1. Határozattervezet
    - 5.1.2. Műszaki leírás
    - 5.1.3. Település szerkezeti tervrészlet
  - 5.2. **Alátámasztó szakági munkarész**
    - 5.2.1. Tájrendezési
    - 5.2.2. Környezetalakítási
    - 5.2.3. Közlekedési
    - 5.2.4. Közművesítési
    - 5.2.5. Hírközlési
    - 5.2.6. Területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló vizsgálat , térkép és leírás
      - 5.2.6.1. Országos területrendezési terv
      - 5.2.6.2. Megyei területrendezési terv
6. **SZABÁLYOZÁSI TERV**
  - 6.1. **Jóváhagyandó munkarészek**
    - 6.1.1. Rendelettervezet
    - 6.1.2. Szabályozási tervrészlet SZ-1/M2
  - 6.2. **Kötelező alátámasztó munkarészek:** megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel.

**7. Mellékletek:**

- 7a. 163/2011.VII.27.) Kt. határozat *a rendezési terv módosításáról gip ipari terület kijelölésével*
- 7b. 255/2011.(XI..29.) számú határozat a terület *beépítésre nem szánt, különleges hulladéklerakó és kezelő területté minősítésére*
- 7c. *Véleményezési eljárás (2012.02.) jegyzőkönyv. a beérkezett véleményekkel*
- 7d. 2012.04.10-én megtartott *egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv*
- 7e. 2012.06.25-i *megismételt egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve* és mellékletei (változási vázrajz, FH NPI-től kapott térkép melléklet)

**8. Rajzjegyzék**

|                                   |                    |            |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Településszerkezeti tervrészlet   | TSZ-1/M2M= 1:10000 |            |
| Táj- és környezet alakítási terve | TSZ-T1/M2          | M= 1: 2500 |
| Közlekedési fejlesztési           | TSZ-U1/M2          | M= 1: 2500 |
| Közműfejlesztési                  | TSZ-K1/M2          | M= 1: 2500 |
| Szabályozási tervrészlet          | SZ- 1/M2           | M= 1: 2000 |

## 1. Előzmények

Tét város a településfejlesztési koncepciót 21/2002. (II.5.) Kt, a programot a vázlattervekkel együtt a 36/2002. (III.05.) sz. határozattal fogadta el.

A z önkormányzat a településszerkezeti tervet 290/2002. (XII.28.) sz. határozattal, a szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát 25/2002. (XII.30.) sz. rendelettel fogadták el, melyet a településszerkezeti terv vonatkozásában a 2005-ben 103/2005.(V.31.) sz. határozattal és a szabályozási tervét valamint a helyi építési szabályzatát 8/2005. (VI.01.) rendelettel módosította.

A fémhulladék gyűjtésével, tárolásával foglalkozó DEMOALKU Kft. képviselője-tulajdonosa megkereste az önkormányzatot, hogy a város központjában jelenleg – ideiglenes jelleggel – bérleményben üzemelő cégének a megvásárolt területen kíván telephelyet létesíteni.

***A város képviselő testülete a 163/2011. (VII.27.) Kt számú határozatában döntött a rendezési terv M2 számú módosításáról.*** (lásd Tartalomjegyzék szerinti 7a.).

Az ***előzetes tájékoztató eljárásban*** a képviselő testületi határozatnak megfelelően a terület beépítésre szánt gazdasági-ipari (Gip) övezetbe került besorolásra.

Az előzetes tájékoztató eljárásban az érintett terület jelenleg mezőgazdasági, legelő művelésű ágú, külterületi övezete (Ml), az M2 módosítást követően beépítésre szánt, gazdasági, ipari, egyéb területi övezetbe volt tervezve, 1,50 szintterület sűrűséggel.

A hatályos szabályozási terv szerint övezeti besorolása Ml 5-SZ-01, 3/95, 4,50, 1500. Az M2 számú módosítás szerint a tervezett övezeti besorolása Gip VI-SZ-02, 50/25, 7,50, 2500. A terület gazdasági tevékenységi célú – a környezetet nem jelentős mértékű, zavaró hatású – épületek és építmények elhelyezésére szolgál.

Az illetékes államigazgatási szervek az ***előzetes tájékoztató eljárás*** keretében 2011. szeptember-november hó folyamán az észrevételeiket megtették, melyek közül az alábbi szakhatóságok nem értettek egyet a terület beépítésre szánt, gazdasági célú figyelembevételével:

- az ***állami Főépítész***: „települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület. Tét város területén – a 83. sz. út mellett is – jelentős méretű, eddig igénybe nem vett gazdasági területek vannak kijelölve. Javasoljuk a rendezési terv felülvizsgálatát a gazdasági területekre vonatkozóan, amennyiben a kijelölt területek felhasználása nem realizálható.”
- A ***Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség***: „ az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet függeléke alapján szennyvíztisztító védőtávolságán belül gazdasági terület ( a jelentős mértékű zavaró hatású ipar kivételével) nem jelölhető ki. Az OTvT 18.§ (1) bekezdése kimondja, hogy az ökológiai folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

- *Fertő-Hansági Nemzeti Park Igazgatóság:* „a tervezett módosítás a 083/1 hrsz-ú Nemzeti Ökológiai Hálózathoz tartozó legelő területét érinti. Az ökológiai hálózaton belüli besorolása ökológiai folyosó, melyen az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 18. §. (1) bekezdés alapján **beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**. Az ökológiai szempontból értékes gyepterület átsorolását mezőgazdasági területről gazdasági, ipari területté nem támogatjuk.”

- *Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv:*

az ÁNTSZ szakhatósági állásfoglalás szerint az 1435 m<sup>3</sup>/nap kapacitású, mechanikai-biológiai (kommunális) technológiáját figyelembe véve az OTÉK függeléke értelmében 300 m-es **védőtávolságán belül gazdasági terület nem jelölhető ki**.

Az előzetes tájékoztató eljárásra beérkezett vélemények alapján a képviselő testület egyeztetve a beruházóval a 255/2011.(XI.29). számú határozatával **beépítésre nem szánt, különleges fémhulladék lerakó és kezelő területté** kívánja átminősíteni a területet. (lásd 7/b.).

A **véleményezési eljárás** dokumentumait 2012. 02. hóban az önkormányzat küldte ki. . A beérkezett véleményekről jegyzőkönyv készült az alábbi **eltérő vélemények** rögzítésével (lásd 7c).

- *megyei főépítész :*

a véleményezési dokumentáció nem tartalmaz az előzetes véleményezési eljárásában feltett kérdésekre választ.

- *állami Főépítész:*

a „fémhulladékgyűjtő, tároló és kezelő telep nem sorolható beépítésre nem szánt különleges terület kategóriába, .....”

- *A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség:*

„fentiek alapján kérjük az alábbi előírásokat a helyi építési szabályzatban rögzíteni:

- az ingatlan legelő művelési ágba tartozó részét csak a művelési ágnak megfelelően szabad használni.
- a kivett és legelő művelési ágú alrészek vizuális elválasztása céljából a kivett részen belül ki kell alakítani egy őshonos fa – és egy cserje sorból álló takarófásítást,
- a környező, hasonlóan értékes gyepterületek megóvása érdekében a 088/12, ,15, 16 a 085/35, 38 hrsz-ú ingatlanok beruházási tevékenység nem végezhető.”

2012.04.11-én **egyeztető** tárgyalást folytattak le (jegyzőkönyv a 7 d.), amelyen elfogadták az állami Főépítész javaslatát, hogy a tervezett tevékenység alapján gazdasági, jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület területfelhasználási egységbe sorolhatóság érdekében a Fertő-Hansági Nemzeti Parkkal személyes egyeztetéseket folytatnak.

A Nemzeti Park az önkormányzat írásbeli kérésére felülvizsgálta az érintett és szomszédos területrészeket és a földhivatali tényleges állapotnak megfelelően kivett, telephely művelési ágú a) földrészletet és a 083/2 tervezett hulladékudvar valamint a 088/7 hrsz-ú meglévő szennyvíztisztító területeit puffer övezetbe sorolta.

Az önkormányzat megismételt egyeztető tárgyalást kezdeményezett a véleményezési eljárásban érintett összes államigazgatási szervet értesítve a terület gazdasági területté minősítől. A 2012.06.25-én megtartott ismételt egyeztetési tárgyaláson egyöntetűen elfogadásra került a terület beépítésre szánt gazdasági, jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület (Gipz) területfelhasználási egységbe sorolása.

A tervezéssel megbízott MENEDZSER Mérnöki Iroda Kkt. a településszerkezeti és szabályozási terv M2 számú módosítását az egyeztetési jegyzőkönyv alapján átdolgozta, a dokumentációt közzétételre és a Főépítésznek az elfogadás előtti záróvéleményeztetésre az önkormányzatnak megküldte.

Az önkormányzat képviselő testülete a 2012.08.29-én megtartott képviselő testületi ülésen - figyelembe véve a területi főépítész záró szakvéleményében adott javaslatait - a rendezési terv M2 számú módosítását megtárgyalta, a hatályos rendezési terv M2 számú módosítását egyhangú szavazattal elfogadta.

A terv készítése során figyelembe vett dokumentumok:

Országos Településrendezési terv OTrT

Gy-M-S Megyei Településrendezési Terv 2010.

Tét rendezési Terve 2002. és annak M1 számú 2005 évi módosítása

## 2. A rendezési tervmódosítás területe, célja és hatása

Az érintett **083/1 hrsz-ú külterület** jelenleg mezőgazdasági legelő művelési ágú terület az igazgatási terület belterület közelében lévő szennyvíztisztítóval szemben az út túloldalán helyezkedik el.

A 83-as számú országos másodrendű főútvonalról önkormányzati kb. 20 m-es aszfaltozott burkolatú sárrázó szakasszal, a szennyvíz tisztítóig kavicsolt útról közelíthető meg.

**Célja** a település központjába engedéllyel működő fémhulladék begyűjtésével, tárolásával és kezelésével foglalkozó DEMO ALKU Kft. telephely kialakításának biztosítása.

**Hatása:** az új, előírásoknak megfelelő külterületi telephelyen megvalósulhat a fémhulladékok korszerű tárolása, kezelése. Megszűnik a tevékenységgel kapcsolatos, a települést kedvezőtlenül érintő hatások településközpontjából történő kihelyezése. A központban jelenleg bérleményként használt, volt autójavító üzemcsarnokának egyéb célú, a környezetet kevésbé terhelő hasznosítása.

### 3. Településfejlesztési koncepcióba való illeszkedés,

Tét város hatályos településfejlesztési koncepcióját a 21/2002. (II.5.) Kt, a programot a vázlattervekkel együtt a 36/2002. (III.05.) sz. határozattal fogadta el, melynek módosítására nem volt szükség, mivel a módosítás céljai megegyeznek a koncepcióban megfogalmazottakkal.

*A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott legfontosabb megállapításaiba illeszkedik az alábbiak szerint:*

- ⇒ A Győr és Pápa között félúton fekvő település a sokorói kistérség igazgatási, kereskedelmi, kulturális és gazdasági központjaként erősödjön tovább.
- ⇒ A népességvonzás további erősítése újabb munkahelyek létesítésének támogatásával, új *lakóterületek* kialakításával, lakótelkek biztosítása, minél változatosabb kínálattal.
- ⇒ A településen jelenleg is működő gazdasági társaságok mellett további tőkeerős *gazdasági egységek letelepedésének* lehetőségét teremtsen meg terület biztosításával.
- ⇒ Területfelhasználás racionális alakítása a lakóterületet zavaró funkciók kitelepítésének elősegítése, erre terület biztosítása, *védőterületek (ütközőzónák)*.

### 4. Vizsgálat

#### 4.1. Földrajzi elhelyezkedés:

Tét a Győr és Pápa között félúton elhelyezkedő 19 település közigazgatási területet magába foglaló kistérségi központ. A Nyugat-Dunántúli Régióban, Győr-Moson-Sopron megye délkeleti részén Győrtől délre található. A kistérség a megyén belül periférikus területnek számít, mivel a megyét átszelő Bécs-Budapest innovációs tengely elkerüli, de elkerüli a kelet-nyugati irányú 85-ös útvonal is, mely a megye tradicionális városait fűzi fel.

A kistérség közlekedés-földrajzi helyzetét a természetföldrajzi viszonyok határozzák meg. Nyugatról a Rába és a Marcal, keleti irányban a Sokoró dombság jelent természetes akadályt.

A kistérség éghajlata átmenetet képez a Kisalföld és a Bakony klimatikus viszonyai között. Az átmenet az észak-nyugat- dél-kelet irányú nyitottságból adódik. A terület mérsékelten hűvös, mérsékelttem-száraz, de már közel fekszik a mérsékelt meleg körzet határához. A nyári évnegyed napsütéses óráinak száma nyugaton 780, keleten 760 óra, míg a téli időszakban 185, illetve 190 óra. A napfénytartam évi összege meghaladja az 1950 órát.

Az évi középhőmérséklet 9,5 és 10,0 °C között van, a vegetációs időszaké pedig 16 °C körüli. A fagymentes időszak hossza átlagosan 185-190 nap, tavasszal április 12-14 után már nem, ősszel október 19-20 előtt még nem kell fagypon alatti lehülésre számítani. Az évi abszolút hőmérsékleti maximumok és minimumok átlaga 33,0-33,5 °C illetve -16,0 és -16,5 °C közötti. („sokoróalja portál”).



#### **4.2. A területfelhasználás vizsgálata, változása:**

A településszerkezeti terv módosítása külterületi kivett telephely művelési ágú területet érint.

A külterületen az a) részleten – kivett telephely - 30 %-os beépítettséggel, 60 %-os zöldterülettel kialakított beépítésre szánt gazdasági, jelentős mértékű zavaró zajhatású iparterület kerül kialakításra.

#### **4.3. Gazdaság**

A meglévő vállalkozások fejlődésének elősegítése az önkormányzat fontos feladata, különösen abban az esetben, ha az egy dinamikusan fejlődő és kénytelen kényszerű körülmények között ideiglenes működési engedéllyel a városközpontban tevékenykedni.

#### **4.4. Kulturális örökségvédelem**

A módosítással érintett területen és közvetlen szomszédságában országos ill. helyi művi értékek nem találhatók.

#### **4.5. Táj- és természetvédelem**

A várostól északi irányban 4-5 km-re az igazgatási területen folyik a Marcal. A település egy dombháton fejlődött, melyet délnyugatról a Csángota völgye határol. A homokos szőlő termelésre alkalmas területen (Ürgehegy, Kányahegy) zártkertek alakultak ki. Területe jellegzetesen mezőgazdasági területté alakult, mivel energiahordozókban és nyersanyagokban szegény. A növényzet túlnyomó részben a Kisalföldi flórajárásba tartozik

A jelenlegi legelő terület a 20 kV-os villamos légvezetékekkel a Pápa felől érkező számára nem jelent számottevő természeti értéket.

A terület az ökológiai folyosó része, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki rajta.

#### **4.6. Kilátás- és látványvédelem**

A település Pápa felőli délkeleti kapuja közelében, a 83-as út szintjében elhelyezkedő terület beleolvad a síkságba, csak a szennyvíz tisztító kiemelt területe a mellette lévő átjátszó torony és az érintett területen a 83-as útra merőleges vezetett 20 kV-os villamosvezeték a meghatározó.

#### **4.7. Környezetvédelem**

##### *Zaj-és rezgésvédelem*

A területre tervezett fémhulladék gyűjtés-tárolás és kezelés jelentős mértékű zajterheléssel jár, - ezért is indokolt a településközpontból a kihelyezése – melyet védő erdő telepítésével az előírt zajszint alá lehet csökkenteni.

A nem számottevő forgalomnövekedésből eredő zaj elenyésző a 83-as út forgalmához képest.

### Hulladék kezelés

A településszerkezeti terv M1 számú módosítása alapján kialakított 083/2 hrsz-ú területen kommunális hulladékudvar kerül kialakításra.

A fémhulladékokat a fémhulladékok gyűjtésére szakosodott DEMOALKU Kft. a működési területéről begyűjtött hulladékot jelenleg a volt autójavító bérelt üzemcsarnokában gyűjti, tárolja és kezeli ideiglenes működési engedéllyel. Az ideiglenes működési engedély lejáratát megelőzően a település belterületén kívül kíván telephelyet létesíteni.

### **4.8. Közlekedés**

#### Közüti közlekedés

A 83-as számú állami kezelésű főútról kb. 20 m-es aszfalt burkolatú sárrázó szakasszal kiépített önkormányzati - kavicsolt úton közelíthető meg.

A 16 m szabályozási szélességű közlekedési terület jelenleg a szennyvíztisztító forgalmát bonyolítja és a külterületi mezőgazdasági területek megközelítésére szolgál. A meglévő út szabályozási szélessége a szennyvíztisztító kapu bejáratánál kialakított fordulóval a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére is megfelel.

### **4.9. Közmű ellátottság**

A Pannon-Víz Zrt – mint szolgáltató – kezelésében az út szennyvíz átemelő felőli oldalán NA 80-as ivóvízvezeték található.

A módosítással érintett területen Tét város NA 200-as nyomó rendszerű szennyvíz gerincvezetéke halad át a szennyvíztisztítóhoz.

Szennyvíztisztító kapacitása 1435 m<sup>3</sup>/nap.

A területen a kavicsos úttal párhuzamosan 20 kV-os elektromos légvezeték húzódik.

## **5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

### **5.1. Jóváhagyandó munkarészek**

#### **5.1.1. Határozattervezet**

**Tét város Önkormányzatának Képviselő Testületnek  
92/2012. (VIII. 29.) sz. Kt. határozata**

**Tét város településszerkezeti tervének M2 módosítás jóváhagyásáról**

Tét, város képviselő – testülete az 1990.évi LXV.tv.16.§ (1) bekezdésében, valamint az 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az érvényben lévő Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja.

A településszerkezeti terv módosítását a MENEDZSER Mérnöki Iroda Kkt. által MMI\_R.11.02. munkaszámú 2012.08.29-én készített és a törvényi előírásoknak megfelelően véleményeztetett, nyilvánosan közzétett a TÉT város Településszerkezeti Tervének M2 számú módosítása című tervdokumentáció tartalmazza.

A határozat a 2012. 08. hónapban a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által az MMI\_R\_11.02. munkaszámon készült településszerkezeti terv JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZÉVEL együtt érvényes.

Ez a határozat a kihirdetés napján lép hatályba, megállapításait a kihirdetés napjától kell alkalmazni.

Tét, 2012. 08.29.



.....  
dr Kukorelli László  
polgármester

.....  
Bereczkiné dr Kovács Piroska  
jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítők:

Boros Zoltán s.k.  
képviselő

Horváth Magdolna s.k.  
képviselő

### 5.1.2. Műszaki leírás

A módosítás területe a belterületet nem érinti.

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET (külterület)

A hatályos rendezési terv mezőgazdasági legelő területéhez képest M1: 0,70 ha-ral csökken, a beépítésre szánt terület kijelölése miatt az érintett területrészen.

**Beépítésre szánt terület:** gazdasági, jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület, „Gipz”

A beépítésre szánt területen legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a fém hulladék gyűjtésével, tárolásával és kezelésével kapcsolatos tevékenységekhez szükséges épületekkel és műtárgyakkal beépíthető terület.

A település külterületi mérlege az M2 számú módosítással az alábbiak szerint módosul:

| <b>Külterületi mérleg:</b><br>megnevezés: | 2011 ha     | M1<br>módosítás<br>szerint | M2<br>módosítás<br>szerint | 2015<br>III ütem | összesen       |
|-------------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|------------------|----------------|
| közkedési és közmű terület                | 67          | 1,9                        |                            | 43,80            | 112,7          |
| erdő terület:                             | 1176        | -5                         |                            |                  | 1171           |
| <i>mezőgazdasági terület:</i>             |             |                            |                            |                  |                |
| szántó                                    | 3323        | -4,6                       |                            | - 61,13          | 3214,1         |
| szőlő                                     | 177,7       |                            |                            |                  | 177,7          |
| gyümölcsös                                | 24          |                            |                            |                  | 24             |
| legelő                                    | 373         | -49,3                      | -0,70                      | -36              | 287,00         |
| major                                     | 33,34       | -8                         |                            |                  | 25,34          |
| egyéb vízgazdálkodási terület             | 100         | -2,7                       |                            |                  | 87,3           |
| Beépítésre szánt különleges terület       |             |                            | 0,70                       |                  | 3,08           |
| <b>külterület összesen:</b>               | <b>5274</b> | <b>-69,6</b>               | <b>0</b>                   | <b>-96,50</b>    | <b>5099,84</b> |

### 5.1.3. Település szerkezeti tervrészlet (rajzjegyzék )

TSZ -1/M2

## 5.2. Alátámasztó szakági munkarész

### 5.2.1. Tájrendezés

A települést, a Marcal medencéjét a kevés erdő és a nagy kiterjedésű szántóterületek jellemzik.

A terület az ökológiai folyosóból kivett puffer terület a Fertő-Hansági Nemzeti Parkkal történt személyesen egyeztetve.

A terület az előírt zöldfelületi elemek és növényzet telepítésével puffer területként az ökológiai folyosó szerves részévé válik.

A módosítással érintett terület a kerítés mentén tervezett 3 szintes (fű, cserje, fa) zöldfelületével (2\*2 m-es beültetési távolságokkal létesített védőfásor) és a területén védelmi célú erdő telepítésével minőségileg javítja a meglévő tájképet. A zöldfelület védőerdősítése a területen fajtaazonos őshonos fajtákból telepítendő.

A maximális beépítettség 30 % kihasználtsága mellett burkolható 10 %-os felületen történik a hulladék szabadtéri tárolása, gyűjtése és kezelése, melyből a külső szemlélő semmit nem tapasztal.

A település táji adottságai – a domborzat és növénytakaró – alapján a tervezési terület síknak tekinthető, a domborzat alakítására nem kerül sor. A tájhasználat során ökológiai konfliktus nincs, és a tervezett megvalósításával nem is alakul ki.

#### **Biológiai aktivitás érték számítás:**

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

**Az igazgatási terület biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása**  
a 9/2007. (IV.3) ÖTM rendelet szerint kerül meghatározásra:

| Beépítésre szánt és nem szánt területek                                         | Értékmutató | Hatályos terv szerint<br>ha érték |      | M2 sz. módosítás szerint<br>ha érték |      | Érték változás |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|------|--------------------------------------|------|----------------|
| Hatályos terv szerint                                                           | 6,00        | 0,70                              | 4,20 |                                      |      | -4,20          |
| Jelenlegi művelési ág szerint:<br>kivett telephely                              | 0,40        | 0,7                               | 0,28 | 0,70                                 | 0,28 | +0,280         |
| <b>Aktivitási érték</b>                                                         |             |                                   |      |                                      |      | -3,92          |
| <i>területen belül zöldfelületen<br/>létesítendő védő fásítás<br/>(erdő) ha</i> | 9           |                                   |      | 0,45                                 | 4,05 | 4,05           |
| Aktivitás érték az M2 sz.<br>módosítást követően                                |             |                                   |      |                                      |      | +0,13          |

A hiányzó 3,92 biológiai aktivitás érték a területre előírt minimális 60 % zöldfelület jelentős, kb. 0,45 ha-nyi részén védelmi célú erdőtelepítéssel biztosítható, abban az esetben, ha a hatályos 2002. XII.30-án elfogadott településrendezési eszközök időpontjából az igazgatási területen legalább ilyen mértékű 0,45 ha erdőtelepítés nem történt.

#### **5.2.2. Környezetalakítás**

##### *Levegőtisztaság védelem*

A 3 szintes zöldfelület illetve a fásítás - a biológiai aktivitás érték változatlansága okán is - biztosítja a levegő tisztaságát.

*Vízminőség védelem:*

A területet körül ölelő árok és felszíni vízelvezető csatornák a belterületi utakon keletkező felszíni csapadékvizet a Bakonyérbe vezetik. Az épületen és a burkolt felületen keletkező csapadékvíz minősített olajfogón keresztül épített tárolóban tűzivízként kerül tárolásra. Az olajfogó karbantartása során keletkező hulladékkezelése az előírásoknak megfelelően kell, hogy történjen.

*Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek*

A kb. 50 %-ban 100 cm vtg-ú termőréteg jó víznyelőképessége és jó vízvezető képességének megőrzéséről gondoskodni kell.

A felszín alatti vizek védelme a területen a meglévő szennyvíz csatornára való rákötéssel és a felszíni vízelvezetéssel biztosítható.

*Épített környezet*

A tervezett szabályozás biztosítja a tájba illő – védő fasor ill. erdő takarásában – a hivatkozásmentes, a környezet minimális beépítését, a terepből kiemelkedő szennyvíztisztító műtárgyai és az adótorony közelében.

*Klíma*

A település és a környező a kistérség éghajlata átmenetet képez a Kisalföld és a Bakony klimatikus viszonyai között. Az átmenet az észak-nyugat- dél-kelet irányú nyitottságból adódik. A terület mérsékeltén hűvös, mérsékeltén-száraz, de már közel fekszik a mérsékeltén meleg körzet határához.

Az érintett terület szélerózióknak kitett terület övezete, ahol védőerdősávok területen belüli telepítésével a termőadottságokat figyelembevevő elegyarányokkal (gyorsan növő akác, nyár) tervezzük.

**5.2.3. Közlekedési**

A tervezési terület közúti kiszolgálása a 83 számú állami másodrendű főút irányából biztosított. A jelenleg kavicsolt útként kiépített önkormányzati kezelésű út szilárd burkolatú sárrázóval csatlakozik a 83 számú út burkolatához.

Ennek kiépítéséhez és működéséhez a Közútkezelő hozzájárult.

A 079/ hrsz -ú közlekedési terület 16,00 m szabályozási szélességű területen helyezkedik el.

A kavicsolt út jelenleg a Város szennyvíztisztítójának forgalmát biztosítja , valamint a mezőgazdasági földterületek megközelítését teszi lehetővé.

Átlagos napi forgalma 3-5 E/nap , ami jelentéktelennek mondható.

A tervezett 083/1 hrsz különleges besorolású területen elképzelt vállalkozás becsült forgalma  $\text{ÁNF} = 4 - 7 \text{ E/nap}$

A tervezett telephely kiszolgálása legfeljebb 7,5 t teherbírású tehergépkocsikkal történik amelyek az előírt fordulási sugárral biztosított ívekkel, érhetik el a tervezett vállalkozás területét.

A bejárat előtt tervezett épített áteresszel biztosítják a terület közúti megközelítését. Beruházónak szándékában áll a vállalkozás pénzügyi lehetőségeinek függvényében az önkormányzati utat a szennyvíztisztító bejáratánál lévő forduló végéig szilárd, aszfalt burkolattal kiépíteni.

A kiépítés paramétereit az út kezelője – az Önkormányzat határozza meg

A 83-as számú út tervezett Tétet elkerülő szakaszának megépítésével a jelenlegi nyomvonalon jelenlegi gépkocsi forgalom jelentős része az új nyomvonalon bonyolódik, elkerülve a várost.

| össz.<br>motoros<br>forgalom | személy<br>gk. | Kiste-<br>her-<br>gk. | autóbusz       |                 | tehergépkocsi   |       |                  | spec. | motor-<br>kerékp. | kerékp | lassú<br>járm. | össz<br>forgalom |
|------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------|------------------|-------|-------------------|--------|----------------|------------------|
|                              |                |                       | egy<br>es      | csu<br>kló<br>s | közep.<br>nehéz | nehéz | pótk.<br>nyerges |       |                   |        |                |                  |
| j/nap/<br>Enap               | j/nap          | j/nap<br>p            | j/nap<br>j/nap |                 | j/nap<br>p      | j/nap | j/nap<br>p       | j/nap | j/nap<br>E/nap    | j/nap  | j/nap          | j/nap<br>E/nap   |
| 3136<br>3542                 | 2152           | 537                   | 70             | 0               | 60              | 134   | 59<br>84         | 1     | 28                | 8      | 6              | 3144<br>3544     |

A kiszolgáló út osztályba sorolása a következő :

külterületi/mellékút/egyéb közút K.VIII. A

Vt : 50 km/óra .

#### 5.2.4. Közművesítés

##### *Ivóvíz ellátás:*

A Pannon-Víz Zrt – mint szolgáltató – kezelésében az út szennyvíz átemelő felőli oldalán, NA 80-as ivóvízvezetékéről a telken belül kialakított vízórán keresztül a hálózati hozzájárulást befizetést követően a szolgáltató biztosítja az ivóvíz ellátást.

##### *Szennyvíz kezelés:*

A módosítással érintett területen Tét város NA 200-as nyomó rendszerű szennyvíz gerincvezetéke halad át a szennyvíztisztítóhoz, melybe a telephely szennyvize szennyvízátemelő műtárgyon keresztül nyomott vezetékekkel csatlakozhat - visszacsapó szelep közbeiktatásával.

##### *Csapadékvíz elvezetés és kezelés:*

A terezési területre jutó csapadékvizek elvezetése a terület rendkívül kedvező helyszíni adottságai következtében probléma nélkül biztosíthatók.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület déli telekhatára mellett a 082 hrsz területen belvízelvezető meliorációs árok húzódik amelybe a telephelyet körülvevő nyílt árkok csatlakoznak a területre lehulló csapadékvizeket ezen árkok nyomvonalához lehet csatlakoztatni.

A tervezett vállalkozás profilja következtében a megfogott csapadékvizeket csak megfelelő minőségű előtisztítást követően lehet a belvízelvezető árkokhoz csatlakoztatni kielégítve a Hatósági előírás vízminőségi határérték előírásait.

*Villamos energia ellátás:*

A területen a kavicsos úttal párhuzamosan húzódó 20 kV-os elektromos légvezeték telken lévő oszlopáról hálózatfejlesztési hozzájárulást követően az e.on biztosítja az energiát. Alternatív megoldásként a szennyvíztisztító telepnél meglévő, a szolgáltató tulajdonát képező trafóról külön mérőórával földkábelben is biztosítani lehet az energiát. A Beruházó tárgyalásokat folytat a légvezeték út mellé történő áttelepítéséről.

*Gázellátás:*

A 83-as út déli oldalán húzódó középnyomású gázvezetékéről, annak költséges vonzata miatt vezetéke gázellátást biztosítani nem kívánja.

**5.2.5. Hírközlési**

A település közigazgatási területén áthalad az országos digitális gerinchálózat digitális kábele, melynek nyomvonala azonban a jelenlegi fejlesztési terület nem érinti.

A szennyvíztisztító melletti közvetlen földútról megközelíthető zárt részen rövidhullámú adótorony működik. A községben a T-Com biztosítja a vezetékes telefonellátást, mely ellátás a gerincvezetésekről a tervezett területen is biztosítható.

**5.2.6. Területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló vizsgálat, térkép és leírás.****5.2.6.1. Országos területrendezési terv**

Az érintett terület nem része a NATURA 2000 hálózatnak, azonban része az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban OTrT ) kihirdetett Országos Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó” övezetének.

Az OTrT 10. §-a az ökológiai folyosó övezetében beépítésre nem szánt terület kijelölését nem tiltja.

**5.2.6.2. Megyei Területrendezési Tervvel való összhang igazolása:**

A Győr-Moson- Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 12/2010. (IX.17.) számú rendeletével és a 190/2010.(IX.17.) sz. határozatával módosította a GYMS Megyei Területrendezési Tervét, figyelembe véve a OTrT előírásait.

A Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési tervében Tét település területe az alábbi övezeti besorolással érintett:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- Ökológiai folyosó övezete



- 
- Pufferterület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- Vízérózióknak kitett terület övezete
- Szélerózióknak kitett terület övezete.

A rendezési terv M2 számú módosításával érintett területrészt az alábbi övezetekbe esik:

- *Ökológiai folyosó övezete:* beépítésre nem szánt terület kijelölésének akadálya nincs.
- *Vízérózióknak kitett terület övezete:* az érintett terület mivel 5 %-nál nem meredekebb és nem szántó hasznosítású, így az érintett terület nincs vízérózióknak kitéve.
- *Szélerózióknak kitett terület övezete:* az érintett terület szélerózióknak kitett terület, a szél pusztító hatása elleni védekezés az érintett területen a terület jelentős védőfásításával (mezővédő erdősáv, fasor) telepítésével történik, a művelési ágból való kivonással.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve térségi terv részlete:

A Megyei Területrendezési Terv a rendezési terv módosításáról szóló és a területrendezési tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatoknak megfelel.

## **6. SZABÁLYOZÁSI TERV**

### **Jóváhagyandó munkarészek**

#### **6.1.1. Rendelet**

## TÉT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ - TESTÜLETÉNEK

## 10/2012. (VIII. 31.) Rendelete

*A Tét Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatról szóló 25/2002. (XII.30.)Ök. rendelet és az azt módosító 8/2005. (VI.01.) Ök. rendelet módosításáról*

Tét város képviselő – testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében, valamint a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet felhatalmazása alapján a következőket rendeli el.

## 1.§.

(1) A képviselő-testület az 25/2002. (XII.30.) számú rendelettel jóváhagyott és azt a 8/2005. (VI.01.) Ök rendelettel módosított helyi építési szabályzatát (továbbiakban R) az alábbiak szerint, a szabályozási terveket pedig MENEDZSER Mérnöki Iroda Kkt. által készített SZ-1/M2 rajzszerű szabályozási tervrészletnek megfelelően módosítja.

(2) A szabályozási terv módosításával érintett terület:

A település igazgatási területének a 83-as sz. útról déli irányban a szennyvíz tisztítóhoz vezető 079/2 hrsz-ú kavicsolt út melletti **083/1 hrsz-ú, a) 0,70 ha** jelenleg kivett telephely művelési ágú külterületi ingatlanon beépítésre szánt Gazdasági jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület kialakítása.

(3) A jelen szabályozási előírások csak a 2012-ben a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által az MMI\_R.11.01. munkaszámon készült az alábbi felsorolt tervekkel és az érvényes településrendezési eszközökkel együtt alkalmazható:

**TSZ-1/M2 rajzszerű**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRÉSZLET**

**SZ-1/M2 rajzszerű**

**SZABÁLYOZÁSI TERVRÉSZLET**

(4) A TÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (a továbbiakban: OTÉK-nek) megfelelően kell eljárni.

## 2.§.

1) A rendelet (továbbiakban: (R.) 3. §. (1) bek. **(beépítésre szánt területei)**

**3. Gazdasági:**

az alábbi területfelhasználási egységgel egészül ki:

**c ) jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület Gipz**

### 3.§.

(1) A R. Gip ipari terület az alábbi 9/a §-sal egészül ki:

#### „Gipz Gazdasági jelentős mértékű zavaró zajhatású ipari terület

#### 9/a §

- (1) A területen a fémhulladékok gyűjtése, tárolása és kezeléséhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet telkei részleges közművesítés esetén építhetők be.
- (3) Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Területfelhasználási<br>egység jele | övezeti jel -<br>beépítési mód.-<br>sorszám | legnagyobb<br>beépítettség/<br>zöldfelület legkisebb<br>mértéke<br>% | legnagyobb<br>építménymagasság<br>m | telek mérete<br>szélesség/mélység/<br>minimális<br>alapterület |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Gipz                                | VII-SZ-01                                   | 30/60                                                                | 7,50                                | /5000                                                          |

- (4.) A területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (5.) A területen a tevékenység folytatásához szükséges épületek legfeljebb 30 %-os beépítettséggel építhetők.
- (6.) Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség  
(bruttó építményszintterület/ telekm<sup>2</sup>) : 1,5.
- (7.) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (8.) Fertő-Hansági Nemzeti Park kérése:
  - a) az ingatlan legelő művelési ágba tartozó részét csak a művelési ágnak megfelelően szabad használni.
  - b) A kivett és legelő művelési ágú alrészek vizuális elválasztása céljából a kivett területrészt telekhatárán saját költségen minimálisan 2 soros őshonos fa – és egy cserje sorból álló takarófásítás létesítendő.
  - c) a környező, hasonlóan értékes gyepterületek megóvása érdekében a 088/12, ,15, 16 a 085/35, 38 hrsz-ú ingatlanok beruházási tevékenység nem végezhető.”

## 4.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napjától számított 30. napon léptethető hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.
- (3) Ezen rendelet a 290/2002. (XII. 28.) számú határozattal elfogadott érvényben lévő településszerkezeti ill a 25/2002. (XII.30.) ÖK rendelettel elfogadott érvényben lévő szabályozási tervvel és helyi építési szabályzattal együtt érvényes.

Tét, 2012. 08.29.



Budai Kornél ..... [Signature]  
jegyző ..... polgármester

A rendelet kihirdetésre került: 2012. 08.30-án.



Budai Kornél