

**Ravazd**  
**Településszerkezeti és szabályozási termódosítás**  
**2010. május**  
**Jóváhagyott tervdokumentáció**  
**TH-09-02-08**

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

Tervezők: Leitner Attila  
É3-08-0386/2005

Szabó Lilla  
településmérnök

Szabó Roland  
településmérnök

Közlekedéstervező: Bogár Zsolt  
K-1-1/08-0014

Közműtervező: Kazó Pál  
VR1,VCS1-1, VCS2-1 08-0064

Zöldfelülettervező: Rozsos Katalin  
K-2 08-0236/99

## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK .....	4
1. a tervezési feladat meghatározása .....	4
1.1.1 A rendezési termódosítás által érintett területek.....	4
1.1.2 A rendezési termódosítás célja, feladata.....	4
2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ .....	5
3 VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ .....	5
3.1 Történeti áttekintés.....	5
3.2 Földrajzi adottságok.....	6
3.2.1 Földrajzi elhelyezkedés.....	6
3.2.2 Éghajlati adottságok.....	6
3.2.3 Talajviszonyok.....	6
3.3 Műemlékvédelem, védett épületek.....	7
3.4 Természeti környezet vizsgálata.....	8
3.4.1 Természetvédelem hatálya alá eső területek.....	8
3.5 Környezetvédelem .....	9
3.5.1 Elhelyezkedés, domborzat.....	9
3.5.2 Területhasználat.....	9
3.6 Környezetalakítás.....	9
3.6.1 Víztisztaság és talajvédelem.....	9
3.6.2 Levegőtisztaság védelem.....	10
3.6.3 Zaj és rezgésvédelem .....	10
3.7 Közlekedési kapcsolatok vizsgálata .....	11
3.8 Infrastruktúra vizsgálata .....	11
3.8.1 Ivó és tűzvíz ellátás .....	11
3.8.2 Szennyvízelvezetés .....	11
3.8.3 Csapadékvíz elvezetés .....	12
3.8.4 Villamos energia ellátás .....	12
3.8.5 Gázellátás .....	12
3.8.6 Hírközlés .....	12
4 TELEPÜLÉSSzerkezeti terv.....	13
4.1 Jóváhagyandó munkarészek.....	13
4.1.1 Településszerkezeti terv M=1:4 000 felbontású .....	13
4.1.2 Határozattervezet.....	13
4.1.3 Történeti áttekintés, térszerkezeti kapcsolatok.....	13
4.2 A RENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSEKOR FIGYELEMBE VETT TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK .....	14
4.2.1 Országos területrendezési terv .....	14
4.2.2 Megyei területrendezési terv .....	15
4.2.3 A területfelhasználás vizsgálata és változása .....	16
4.3 A település biológiai aktivitásértéke .....	17
4.3.1 A településszerkezeti termódosítás és várható hatásainak leírása .....	18
4.4 Kötelező alátámasztó szakági munkarészek.....	20
4.4.1 Tájrendezés .....	20
4.4.2 Környezetalakítás.....	22
4.4.3 Közlekedésfejlesztés.....	25
4.4.4 Közművesítés.....	27
4.4.5 Hírközlés .....	28
4.4.6 Tulajdonvizsgálat .....	28
4.4.7 Örökségvédelmi hatástanulmány .....	28

5	szabályozási terv.....	29
5.1	A szabályozási terv leírása .....	29
5.1.1	A szabályozási terv változtatásával érintett területek .....	29
5.1.2	A terv szükségességének indoklása .....	29
5.1.3	A szabályozás alapelvei.....	29
5.1.4	A szabályozási terv várható hatásainak bemutatása .....	29
5.2	Jóváhagyandó munkarészek.....	30
5.2.1	SZ-1/M1 jelű szabályozási terv M=1:2 000 felbontású .....	30
5.2.2	Rendelet tervezet.....	30
5.3	Kötelező alátámasztó szakági munkarészek.....	31

## RAJZJEGYZÉK

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	
É-1	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből (belterület)	M 1: 10 000
É-1/M	Településszerkezeti termódosítás	M 1: 4 000
SZ-1	Kivonat a hatályos szabályozási tervből (belterület)	M 1: 2 000
SZ-1/2M	Szabályozási termódosítás	M 1: 2 000
	Kivonat a hivatalos digitális alaptérképből	M 1: 4 000

## ELŐZMÉNYEK

Ravazd község önkormányzata 2005-2008 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település rendezési tervét, melynek helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a **8/2008. (IX.09.)** számú kt. rendelettel hagyta jóvá. Mindezek előzményeként az önkormányzat képviselő testülete az **51/2006. (XI.16.)** számú kt. határozatával elfogadta a település fejlesztési koncepcióját.

Az eltelt időben a településen egy-két újabb fejlesztési elképzelés fogalmazódott meg, melynek következtében a képviselő testület úgy döntött, hogy a településrendezési tervet módosítani kívánja.

Ravazd község önkormányzatának képviselőtestülete a 2009. január 29-i képviselőtestületi ülésén döntött arról, hogy a község hatályos településrendezési tervének módosítását kezdeményezi.

A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, irányelveknek a tervezett módosítások megfelelnek. A településfejlesztési koncepció módosítására nincs szükség. A rendezési terv módosításáról szóló döntést az **7/2009.(I.29.)** kt. számú határozattal fogadta el a testület.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás elkészítése volt, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A tervezési területekre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

A terv készítése során továbbá figyelembe vettük az alábbi dokumentumokat:

Országos Településrendezési Terv (OTrT.)

Gy-M-S megye hosszú távú fejlesztési koncepciója és területfejlesztési programja.

Ravazd Rendezési Terve 2008.

Győr-Moson-Sopron megye Környezetvédelmi Program

Győr-Moson-Sopron megye Mellékút hálózatfejlesztési Program 2001.

Győr-Moson-Sopron megye Környezetvédelmi Program

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terv

A településrendezési terv módosításának véleményezési eljárásában érdekelt államigazgatási szervek a véleményezés során megtették észrevételeiket, melyeket az egyeztetési folyamat során figyelembe vettünk. Az eltérő vélemények egyeztetésére összehívott tárgyalásról készült jegyzőkönyvet mellékeljük a dokumentációhoz.

## 1. A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

### 1.1.1 A rendezési tervmódosítás által érintett területek

A rendezési tervmódosítás által érintett területek az alábbiak:

**I.sz.** tervezési terület: a 05/10-11 hrsz.-ú (jelenleg mezőgazdasági szántó) területek gazdasági területbe sorolása.

**II.sz.** tervezési terület: a 1069/3, 1070, 1071/3-4, 1072-74, 1075/2, 1076, 1080/1, hrsz.-ú falusias lakóterület, 1058/2 hrsz.-ú vízállásos – árok – terület, 1080/2 hrsz.-ú településközpontú vegyes terület által határolt tömbben a kijelölt tervezett gyalogút megszüntetése.

**III.sz.** tervezési terület: a 3405, 3414 hrsz.-ú terület (jelenleg mezőgazdasági kertés) terület különleges idegenforgalmi övezetbe sorolása.

### 1.1.2 A rendezési tervmódosítás célja, feladata

**I.sz. tervezési terület:**

A 05/10-11 hrsz-ú területek a jelenlegi rendezési tervben mezőgazdasági szántó területfelhasználásúak.

A településszerkezeti terv tekintetében a mezőgazdasági szántó terület módosításra kerül, gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriára. A terület magántulajdonban van. Az önkormányzat a fenti területeket a továbbiakban Gksz – gazdasági, kereskedelmi szolgáltató kategóriában kívánja szerepeltetni a rendezési tervben, támogatva a terület tulajdonosának fejlesztési szándékát. Az ingatlanon a környező területeken keletkező fahulladékot hasznosító pelletgyártó üzem létesítése tervezett, amelynek jelentős kedvezőtlen hatása nincs a környezetre nézve.

A terület megközelítése, meglévő közmű adottságai alapján javasolható a gazdasági területfelhasználás, amennyiben az a környezetét nem zavaró jellegű tevékenységet jelent.

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóságával előzetes egyeztetés történt a terület belterületbe vonhatóságával kapcsolatban. A természetvédelmi hatóság a belterületbe vonás ellen kifogást nem emelt.

Feladat: a településszerkezeti terv módosítása, a szabályozási terv módosítása, a HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, illetve alkalmazása a területre vonatkozóan.

**II. sz. tervezési terület:**

Az 1070 hrsz-ú telken tervezett gyalogút áthelyezése optimálisabb helyre, a kijelölt területen belül.

A hatályos rendezési tervben az Ország út és a Tószér utca összekötése céljából az 1070-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett egy gyalogút. Az önkormányzat az óvoda mellett, illetve részben az óvoda 1080/2 hrsz.-ú telkét felhasználva kívánja ezt a gyalogos összeköttetést biztosítani, így a kapcsolat a magánérdekek sérelme nélkül megvalósítható, illetve fenntartható.

Feladat: a szabályozási terv módosítása

**III. sz. tervezési terület:**

A tervezési terület a jelenlegi rendezési tervben mezőgazdasági kertes területként szerepel. A területek magántulajdonban vannak. A fejlesztési cél a 3414 hrsz-ú telken, préház, borkóstoló, pihenőház építése, a 3405 hrsz-ú telken pedig 8-12 ló tartására alkalmas istálló valamint egy kb. 30x50 m-es lovagló pálya kialakítása a szükséges infrastruktúrával együtt. Ennek megfelelően a tulajdonosok a fenti hrsz.-ú területeket Kif – különleges idegenforgalmi terület kategóriába kívánják átsoroltatni a rendezési tervben. A tervezett funkciók a terület jelenlegi használatával rokon területhasználatot eredményeznek, így a fejlesztés szervesen illeszkedni tud a környezetbe.

Mind a településszerkezeti terv, mind a szabályozási terv tekintetében módosításra van szükség.

Feladat: a településszerkezeti terv módosítása, a szabályozási terv módosítása, a HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, illetve alkalmazása a területre vonatkozóan.

**2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott elhatározások nem módosulnak.

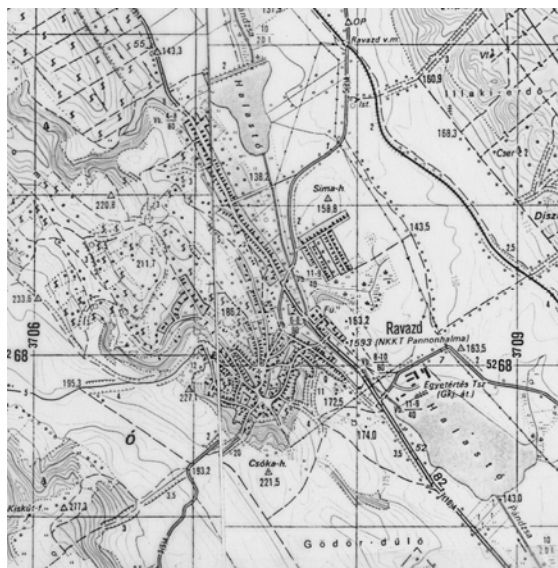
**3 VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ****3.1 TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS**

A település nevének eredete feltehetően a személynévként is használt „ravasz” főnévre vezethető vissza. A település területe a római korban is lakott volt, üdülőterületként használták. A települést Szent László 1093-ban adományozta a szomszédos pannonhalmi bencés apátságnak. A falu az európai Szent Vilibald kultusz legkeletibb szakrális helyszínével rendelkezett, melyet egy 1102-es pápai összeírás bizonyít. A kultusz emléke az 1827-ben épült mai templom Szent Vilibald oltárképe, amely Magyarországon az egyetlen.

Ravazd három korábbi falu egyesüléséből jött létre 1137-ben (Kis-, Nagy-, és Cheb Rouzd). A török idők alatt a települést feldúlták, de a lakosság átköltözött egy másik, védettebb völgybe. A településhez a XX. század elején több lakott külső hely is tartozott: Tarjánpuszta, Hármastarjánpuszta és Vadalmápuszta. 1938-ban nagyközségi rangot nyert el Ravazd. Ekkor a település gazdasága a szőlőművelés köré szerveződött, a legtöbb foglalkoztatott szőlőműves és kádár volt.

A II. világháború után a település folyamatosan veszített lakónépességéből. A településen a meghatározó foglalkoztatóvá a Kisalföldi Erdő- és Fafeldolgozó Gazdaság Ravazdi Erdészete vált. A település jelentősen lemaradt az infrastrukturális fejlesztésekben.

A település faluháza 1990-ben épült, ahol a Polgármesteri Hivatal is található. 1992-ben Tarjánpuszta önálló településsé vált. Az elmúlt 15 évben a település infrastruktúrája teljessé vált.



1. ábra: Ravazd és környéke az 1980-as években

## 3.2 FÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK

### 3.2.1 Földrajzi elhelyezkedés

Ravazd a Dunántúli középhegység (nagytaj) Bakonyvidék mezotáján Pannonhalmi- domság kistáján fekszik. A kistáj Győr-Moson-Sopron és Veszprém megye területén fekszik. A kistáj területe mintegy 300 km<sup>2</sup>. A Pannonhalmi domság (Sokoró) három vonulatát (Pannonhalmi-, Ravazd - Ménfőcsanakai -, és Győrszemerei domság) két nagyobb völgy osztja fel. A település a dombvidék középső vonulatának keleti részén található.

A Pannonhalmi-domság a Sokoró-Bakony ér völgyéből lankás lejtőkkel emelkedik ki, néhány helyen már a 260 m magasságot is eléri. Északon az északkelet-délnyugati irányú tektonikus árkot egy völgy zárja le. Az északi részekeken egységesebb a Sokoró, mert keresztvölgyek nem tagolják. A felszint borító homokos löszbe mély mellékvölgyek, vízmosások vágódtak be. A vízmosások napjainkban is fejlődnek.

A település Pannonhalma szomszédságában fekszik. A Bakony északi nyúlványai ezen a vidéken már lankás dombokká szelődülnek. A Sokoró három északnyugat-délkeleti hegyvonulat összefoglaló neve. Az első vonulat a Pannonhalmi-domság, mely Győrtől mintegy 18 km-re, Győrságnál kezdődik, majd a Pázmándfalva melletti Pázmándhegyen és a tengerszint feletti 280 m magas pannonhalmi várdombon át hullámozva lassan belesimul az enyhén emelkedő a veszprémi út szintjébe. A domság legmagasabb vonulata a Ravazd-Ménfőcsanakai középső vonulat, melynek néhány magaslata eléri vagy meghaladja a 300 métert, Ravazd is ezen a vonulaton helyezkedik el. A harmadik vonulat a Győrszemerei-domság, mely Győrszemere községnél kezdődik és a hegygerinc Sokorópátka vonalában esik le a Lázi-Gic-Nagydém út szintjére.

### 3.2.2 Éghajlati adottságok

A település éghajlata a domborzati viszonyok következtében mozaikos. Általánosságban elmondható, hogy jellegét tekintve a község a Dunántúli-hegyvidék éghajlati területéhez tartozik. Jellegét tekintve mérsékelt meleg, mérsékelt száraz. Az évi középhőmérséklet + 9 °C körüli érték, a napsütéses órák száma 1800-1900 óra/év. A 10 °C-on felüli középhőmérsékletű napok száma 183-185 nap. A hőmérsékleti ingadozása 33,0 – -16 °C közé esik.

Csapadék évente mintegy 650 mm esik. Átlagosan 40 napon át borítja hó a talajt, maximálisan 20-30 cm vastagsággal. Az uralkodó szélirány ÉNy-i, átlagos szélesség 3 m/s fölötti.

### 3.2.3 Talajviszonyok

A kistáj természetes növényzetére az átmenetiség a jellemző, ugyanis a terület két flórajárás, a Bakonyi-Vértesi (Vesprimense) és a kistáji (Arrabanicum) határa mentén fekszik. A település természetes növényzete a cserestölgyes erdő volt. Tömegesen előfordulhatnak a lágyszárúak közül a csenkeszfélék, a bükköny, a permizsfélék, a sásfélék. A forráslápokon megtalálható a vidrafű, a lápi sás és a fehér zászpa.

Jelenleg a község területen döntő többségben kultúrnövényzet és telepített erdők találhatók az erdőgazdaságilag művelt eredeti növényzet mellett. A megtalálható fafajok: kocsánytalan tölgy, csertölgy, erdei fenyő. Az erdészetiileg kezelt területeken zömmel fiatalkorú keménylombos erdők találhatók. Az erdők átlagos folyónövedéke 4,0 – 4,5 m<sup>3</sup>/ha. A mezőgazdaságilag termesztett növények közül a búza, a kukorica, a cukorrépa, a silókukorica valamint a szőlő a jelentősebb.

A település közigazgatási területén a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet részei találhatóak. A tájvédelmi körzet gazdagnak mondható a vadállomány tekintetében, jellemző fajok: vaddisznó, borz, szarvas, a védett fajok közül: vadmacska, holló, gyurgyalag, valamint a rovarvilág számos egyede. A tájvédelmi körzet élővilágát a Csanaki vonulaton keresztülvezető erdei tanösvény mutatja be.

A Csanak dombvonulatát harmadidőszaki üledéken, löszön kialakult, vályog mechanikai összetételű agyagbemosódásos barna erdőtalajok borítják. Vízgazdálkodásuk kedvező, erdőborítottságuk 65%, szántóként kb. 20 – 25%-uk hasznosul. Az alacsonyabb térszíneken periglaciálisan üledékeken és részben löszön csernozjom barna erdőtalajok képződtek. A homok mechanikai összetételű, kis szervesanyag tartalmú, jó víztartó talajok szántóként hasznosultak.

### 3.3 MŰEMLEKVÉDELEM, VÉDETT ÉPÜLETEK

A településen két objektum szerepel a műemlékjegyzékben: az un. Béla kút, amely 18. századi barokk emlék, valamint a római katolikus templom.



Védett műemlékek felsorolása:

→ Béla-kút	Ország u.	Hrsz: 3006.
→ R. k. templom	Fő u.	Hrsz: 238.

A település régészeti emlékekben, régészeti leletekben is nagyon gazdag. Mivel a falu és környéke már a rómaiak idejében is lakott volt, több pénzérme, kőkoporsó, téglakerült elő a területen. Árpád-kori leletekben is gazdag a falu.

Helyi védelem alatt álló objektum jelenleg nem található a településen.

A településen néhány utcában találhatóak még meg az 1800-as évek végén 1900-as évek elején épült szép régi parasztházak. Ezek közül, ha nem is lehet megtartani eredeti formájában mindet, de legalább párat közülük meg kellene őrizni a jövő generációi számára. A történelmi utcákban, az Szőlőhegy utcában az Órhegy utcában találtuk meg a helyszínelés során a legtöbb ilyen épületet. Helyi védelemre javasoljuk az alábbi épületeket, szobrokat:

→ Kőkereszt	Paphegy u - Ország út kereszteződése.	112	hrsz
→ Kőkereszt	Szőlőhegy út	840/1	hrsz
→ Fakereszt	Ország út	1107/1	hrsz
→ Fakereszt	Tószér út (temető mellett)	1066/3	hrsz
→ Kőkereszt	Templom előtt	238	hrsz
→ Emlékmű	Vadalmás	0238/4	hrsz
→ Népi lakóház	Szőlőshegy u. 18.	908/1	hrsz
→ Népi lakóház	Szőlőshegy u.		
→ Népi lakóház	Órhegy u. 23.	140	hrsz

### 3.4 TERMÉSZETI KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

#### 3.4.1 Természetvédelem hatálya alá eső területek

Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet 7100 hektár területen 1992-ben létesült. Két súlyponti része a Pannonhalmi dombság és a Kisalföldi meszes homokpuszták. Ezen kívül a TK-t két további védett vizes élőhely (Erebeszigetek és a Holt-Rába környéke) gazdagítják. Ravazd területét a Pannonhalmi dombság erdői érintik, ez a természeti terület Győrtől a Bakony felé, utóbbinak nyúlványaiként három egymással közel párhuzamos, ÉNY–DK irányú, egymástól mély eróziós völgyekkel elválasztott dombsor húzódik: Szemere, Csanak (ezen a helyezkedik Ravazd is) és Pannonhalma. Közülük a tájra a környezeténél 150 méterrel magasabb, szigetszerűen kiemelkedő Szent Márton-hegye – vagy ahogyan ezt Kazinczy Ferencnek Guzmics Izidor apátnál, neves költőnél tett látogatása óta nevezzük – Pannonhalma nyomja rá legerősebben bélyegét, ormán a bencések főmonostorával, a magyar művelődéstörténet ősi, ezeréves bölcsőjével. Erről kapta az egész dombság és maga a Tájvédelmi Körzet is a nevét.

A dombság a TK legnagyobb (2471 ha) összefüggő egysége, amely a Pannon-beltenger üledékeiből, agyagból és homokból, pliocén és pleisztocén középhegységi eredetű kavicsból áll, helyenként változó vastagságban települt lösszel takarva. A lösszel borított és ma már fátlanná vált területeken a lezúduló esőzések meredekfalú, néha 10–15 m mély vízmosásokat, ún. "horgokat" (pl. Ravazdnál) hoztak létre, (legnagyobb a nyúli "Szurdik"), alján oldalakra vájt pincesorokkal és "barlanglakásokkal". A táj azonban a záporoktól eltekintve vízben szegény, a kisebb erek sem nagy vízhozamúak és éghajlatilag a Kisalföldhöz áll közelebb, míg barna erdőtalajai és maradvány erdőfoltjai inkább a Bakonnyal rokonítják. Erről tanúskodnak a még meglévő cseres-kocsánytalan tölgyesek és a talán egykor volt tatárjuharos lösztölgyesek (Aceri tatarici-Quercetum), amelynek helyét ma már telepített akácok, erdei- és feketefenyves foltok – köztük az igen szép Écs fölötti erdei fenyves – foglalták el, szőlőkertekkel vegyesen.

A dombság erdős, főként cserestölgyes (Quercetum petraeae-cerris) múltjáról a gazdag növényvilág árulkodik. Az innen ismert közel ezer virágos növényfaj közül sok védett. Ilyen a tavasz beköszöntésével mindenütt sárgálló tavaszi hérics (Adonis vernalis), a szigetszerű foltokban előforduló törpe nőszirm (Iris pumila) és a lila kelyhű leánykökörccsin (Pulsatilla grandis), valamint a hófehérleplű erdei szellőrózsa (Anemone sylvestris), a nedves élőhelyeken nyíló kék csillagvirággal (Scilla vindobonensis).

Már később nyílik a kőrislevelű ezerjófű (Dictamnus albus), májusban pedig a kosborfélék közül a bíboros- (Orchis purpurea), a tarka- (O. tridadata), az agár- (O. morio) és a vitézkosbor (O. militaris), továbbá a fehér (Cephalanthera damasonium) és a kardos madársisakok (C. longifolia), a zöld békakonty (Listera ovata), végezetül a még ritkább, s ezért fokozottan védett pókbangó (Ophrys sphegodes). Már csaknem nyár van, amikor a cserestölgyesekben a tarka nőszirm (Iris variegata) virágozni kezd; ősszel, a gyertyános-tölgyesekben pedig az illatos virágú erdei ciklámen (Cyclamen purpurascens) is megtalálható, hogy spontán-e vagy ültetve, ez nem tudható.

A gazdag és részletesebben fel nem sorolható flórát szerencsésen egészíti ki a védelemre szoruló állatvilág. Mindenekelőtt kiemelkedő jelentőségű a színes tollazatú gyurgyalag (Merops apiaster), amely a rovarvilágban gazdag mélyutak, horgok, löszfalak és szurdokok nevezetes madara. A ragadozómadarak közül legritkább a

darázsölyv (*Pernis apivorus*) és a kabasólyom (*Falco subbuteo*). A védett emlősök közül a leggyakoribb itt a vadmacska (*Felis sylvestris*) és a nyuszt (*Martes martes*).

### 3.5 KÖRNYEZETVÉDELEM

#### 3.5.1 Elhelyezkedés, domborzat

Ravazd a Dunántúli középhegység (nagytaj) Bakonyvidék mezotáján Pannonhalmi- dombság kistáján fekszik. A kistáj Győr-Moson-Sopron és Veszprém megye területén fekszik. A kistáj területe mintegy 300 km<sup>2</sup>. A Pannonhalmi dombság (Sokoró) három vonulatát (Pannonhalmi- Ravazd - Ménfőcsanak - , és Győrszemerei dombság) két nagyobb völgy osztja fel. A település a Ravazd- Csanaki vonulat keleti részén található, amely a kistáj egyik legértékesebb mezőgazdasági területe.

#### 3.5.2 Területhasználat

Ravazd tájszerkezetében a dombvidéki és a síkvidéki tájszerkezeti elemek ötvöződnek.

A tájhasználatban várható változás, hogy a beépítésre szánt terület összterülete a szántóterületek és a jelenlegi zártkerti területek rovására növekszik. A lakóterületi fejlesztések nagy része a jelenlegi kertterületeken kerül megvalósításra. A gazdasági területfelhasználás helye szántó művelési ágú területeket vesz igénybe. Jelentős beavatkozások a tájba a tervezett vonalas infrastrukturális elemek (országos és településközi utak). Ezek nyomvonalvezetésénél, melyekre tanulmányterv is készült a tájba való illesztést, a fasorok telepítését kiemelt fontossággal kell kezelni.

A beépítésre szánt területek fejlesztésekor arra törekedtünk, hogy a tervezett lakóterületek a már meglévő ilyen funkciójú területek közelében, azokhoz csatlakozóan helyezkedjenek el, mert így a természetközeli területek kevésbé vannak változásnak kitéve. Az új lakóterületek és a kereskedelmi gazdasági, ill. sport és szabadidős területek szabályozási előírásai során – a kötelező telken belüli védőfásítás előírásával, védőfasor, védőerdő kialakításának előírásával - kívántuk a fejlesztések tájba illesztését elősegíteni.

Elsőrendű fontosságú a település táji megjelenésének védelme. Fontosnak tartjuk a települést övező nagy kiterjedésű erdőterületek védelmét, valamint az itt fellelhető flóra és fauna világot. Javasoljuk továbbá a meglévő szántók táblaméreteinek csökkentését és a szegélyek, védőfásítások pótlását és új az utakat kísérő védőfasorok telepítését. Emellett javasoljuk a csatornák, vízelvezető árkok, vízfelületek mentén fasorok, ligetes, erdős, bokros területek kialakítását. Ezek alapvető fontosságúak a táj jellegének megőrzéséhez és a szélerózió elleni védelem szempontjából egyaránt.

Az I. tervezési terület beépítésénél a Pándzsa mellett minimum 10 m széles zöldsáv kialakítása szükséges.

A III. számú tervezési terület beépítésénél a létesítmények terepbe illesztésére fokozott figyelmet kell fordítani.

### 3.6 Környezetalakítás

#### 3.6.1 Vízhőesség és talajvédelem

A felszín alatti vizek minőségéről nem állnak rendelkezésre adatok. Elengedhetetlen a települési szennyvízcsatorna hálózat kihasználtságának növelése, a csatornahálózatra történő rákötésekkel a településen fokozatosan megszűnik az egyedi szikkasztók által okozott talaj és felszín alatti vizek szennyeződése és hosszútávon a víz- és talajminőség javulása várható a településen.

A tervezési területen az új fejlesztések csak a szabályozásban részletezett közművesítettség kiépítésével valósulhatnak meg, így a felszíni és felszín alatti vizek jövőbeni védelme biztosított.

A talajok minősége és kémhatása a településen változatos. Kémhatás tekintetében a közigazgatási terület nyugati része gyengén savanyú, keleti része pedig karbonátos.

Szélerózió tekintetében a település területe mérsékelten kitétt terület. A hiányzó helyeken a fásítás pótlása, védőerdősávok telepítése megfelelően csökkenti a széleróziós, deflációs hatásokat. Az erózió által veszélyeztetett részeken a művelési mód megfelelő megválasztásával, esetleg művelési ág változtatással (szántó ⇒ gyepek, gyepek ⇒ erdő) is meg lehet előzni a talajpusztulást.

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

### 3.6.2 Levegőtisztaság védelem

Mivel Ravazdon 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, azonban alacsony a rácsatlakozott lakások aránya. A fűtési szezonban a település domborzati adottságai miatt magas légnyomás esetén a káros szennyeződések könnyen felhalmozódhatnak a völgyi részeken.

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 emisszióforrás 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.

### 3.6.3 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 rendeletben<sup>1</sup> foglaltak irányadóak. A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket javasoljuk figyelembe venni.

Zajterhelési szempontból a településen a közlekedési zaj okoz problémát a 82. sz. főúton. Az átmenő forgalom nagynak tekinthető, valamint a főút közvetlenül a házak mellett fut, a távolságból adódóan a rezgéshullámok károsítják a lakóházakat.

A tervezett új településközi utak nyomvonala nem vet fel zajvédelmi kérdéseket a község területén. A vonatkozó<sup>2</sup> rendeletben foglaltak szerint az országos főközlekedési, gyűjtő- és lakó utak mellett az új tervezésű és megváltozott területfelhasználású területeken a megengedett zajhatárértékek a jogszabály által előírt határértéket nem haladhatják meg az I., II. sz. tervezési területre.

1.	<b>Gazdasági terület és különleges terület</b>	60	50	65	55	65	55	<b>65</b>	<b>55</b>
----	--	----	----	----	----	----	----	-----------	-----------

#### 3. számú melléklet a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelethez

Ravazdon a légszennyeződéshez hasonlóan a legnagyobb zajforrás is a közlekedéshez köthető. Az átmenő forgalom nagynak tekinthető, valamint a főút közvetlenül a házak mellett fut, a távolságból adódóan a rezgéshullámok károsítják a lakóházakat.

#### Közüti gépjármű-közlekedés környezeti zajterhelése

A forgalomszámlálási adatok alapján a zaj emisszió értékei a község átmenő úthálózatán nem érik el az előírt határértékeket, kivéve a 82. sz. utat.

A községi belterület közvetlenül határos a 82. számú főúttal. A főút távlati forgalmából várható zajterhelés számítása (a MSZ07-3720-1998 szerint):

A forgalom nagysága:	4140 E/nap
A forgalom megoszlása személygépkocsi:	60 %
tehergépkocsi	18 %
nehéztehergépkocsi	22 %
Haladási sebesség:	személygépkocsi: 50 km/h

<sup>1</sup> 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet

<sup>2</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet

tehergépkocsi	50 km/h
nehéztehergépkocsi	50 km/h

Zajterhelés értéke:

$$L_{EQ} (7,5) \text{ nappal} = 72,88 \text{ dB} / A$$

$$L_{EQ} (7,5) \text{ éjjel} = 72,88 \text{ dB} / A$$

A terület tervezett felhasználása a 4/1984.(I.23.) EüM rendelet fogalmai szerint a közlekedésből származó megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje a lakóépületen, az intézményterületen főút mellett nappal (6-22h) 65 dB, éjjel 22-6h) 55dB.

A számítások szerint nappal a zaj a 82 sz. főút tengelyétől 19,7 m-en, éjjel 28,5 m-en túl kerül határérték alá. A tervezett elkerülő út megépülésével a beépítésre szánt területek zajterhelése várhatóan a határérték alá csökken.

### 3.7 KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A település közúti kapcsolatát a 82 sz. és a 8225 sz. illetve 8226. sz. állami mellékutak jelentik. A település közvetlen vasúti közlekedési kapcsolattal nem rendelkezik.

A település területét legmagasabb rangú útként jelenleg három állami út érinti. Ezek a Győr-Veszprém 82 sz. másodrendű főút, a Ravazd-Pannonhalma 8225 sz. állami mellékút, valamint a Ravazd-Táp 8226 sz. állami mellékút. Ezek a belterületen települési elsőrendű főútként funkcionálnak.

A rendezési terv távlatában összhangban a megyei koncepcióval javasoltunk egy új nyomvonal kialakítást a 82. számú főút számára, mely által a belterületi nyomvonal kiváltható.

Javaslatunk szerint az új nyomvonal a település belterületét keleti irányból kerülné el a Pándzsa-ér és a vasút közötti nyomvonalon. A kialakításra kerülő új úttal a jelenleg Pannonhalmával kapcsolatot biztosító 8225 sz. mellékút közné össze a települést.

A meglévő állami mellékutak mellett a megyei rendezési tervben szereplő Tét-Pannonhalma összekötő út ugyan nem érinti majd a település külterületét, de térségi szerepe, így a településre gyakorolt hatása miatt mindenképpen említést érdemel. A település közúti kapcsolati fejlesztése terén a fentiekben túl egy jelentősebb elképzelés fogalmazódott meg a településközi utak tekintetében: A Ravazd-Sokorópátka közötti gépjárműforgalmi kapcsolat a jelenlegi erdei út helyett új nyomvonalon, az úgynevezett Rókavölgyi úton tervezett. A jelenlegi út a kiránduló-kerékpáros útvonal funkcióját látja el.

A településről Pannonhalmára vezető út belterületi szakaszát javasoljuk egy északibb csomóponti rávezetéssel megvalósítani, a meglévő 1211 és 05/3 hrsz.-ú út továbbfejlesztésével, az 1220 hrsz.-ú telek igénybevételével.

A 82-es út és a pannonhalmi út kereszteződésében új körforgalmi csomópont kiépítését javasoljuk, amely a jelenlegi balesetveszélyes geometriájú csomópontot felválthatná. A csomópont átépítése számára megfelelő nagyságú hely áll rendelkezésre.

A javaslatok – melyet a hatályos rendezési terv tartalmaz - érinti az I. sz. tervezési területet. A tervezett gazdasági terület megközelítése mindenképpen indokolja a hosszú távú megoldás kiépítését.

### 3.8 INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

#### 3.8.1 Ivó és tűzvíz ellátás

A község a közeli nyúli vízbázisról kapja a vezetékes ivóvizet. A főnyomó vezeték Écs felől érkezik a 82. számú út mentén a község mellett lévő 200 m<sup>3</sup>-es magastározóig. A vízhálózat üzemeltetője a Pannonvíz Rt. nyúli üzemmérnöksége. A község gerinchálózatát adó főnyomó vezeték Ø150-es méretű. A községi lakó és középületek vezetékes ivóvízzel való ellátása 100 % -os.

#### 3.8.2 Szennyvízelvezetés

A községi csatornarendszer teljesen kiépült. A szennyvízhálózatba kötött épületek aránya 70 %. A befogadó szennyvíz-tisztító Écs területén található, mely kétszer 1000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású. Napjainkra mindkét egység működése beindult.

### **3.8.3 Csapadékvíz elvezetés**

A belterületi csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése még várat magára. A meglévő vízvezető árkok karbantartása szintén megoldandó feladat.

A mai állapotokat figyelembe véve a község belterületén nincs összefüggő belvíz által veszélyeztetett terület. A községi csapadékvizet a központi belterületről a korábban kiépített, de mára elhanyagolt állapotban lévő zárt vízvezető csatornák és árok vezetik ki. A csapadékvíz elvezetéséhez szükséges a település egész területén a vízvezető árok kiépítése. A felszíni vízevezetést ellátó árok a község területén összegyűlő vizeket a Pándzsa patakba vezetik.

### **3.8.4 Villamos energia ellátás**

Az elektromos energia a pannonhalmi 120/20/10Kv-os állomásról induló 20 KV-os légvezetékről érkezik. A település transzformátorai 20/0,4 kV –os egységek.

### **3.8.5 Gázellátás**

Ravazd bekapcsolódott 1998 év végére a gázellátásba. A nagyközépnomású földgázvezeték Pannonhalma felől érkezik a településhez, a pannonhalmi gázfogadó állomástól. Ehhez kapcsolódik a Ravazd községi középnomású hálózat.

### **3.8.6 Hírközlés**

A településen kábeltévé hálózat még nem épült ki.

A község telefonos hálózata teljes egészében kiépült. A hálózatot a T-com nyRt. üzemelteti. A lakások 82 %-a rendelkezik telefontal. A további igények kielégítésére a lehetőség megvan. A nyilvános fülkék száma a település igényeihez mérten megfelelő. A község területén a több mobiltelefon-szolgáltató által üzemeltetett adótorony található. A község teljes területe megfelelő lefedettséggel rendelkezik.

## 4 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### 4.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

#### 4.1.1 Településszerkezeti terv M=1:4 000 felbontású

#### 4.1.2 Határozat

#### **Ravazd Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2010.(IV.23.) Ök. sz. Határozata a 47/2008. (IX.04.) sz. határozattal jóváhagyott Ravazd Településszerkezeti Terv módosításáról.**

Ravazd község önkormányzatának képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) és a 10. § (1) bekezdés d.) pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 7. § (3) bekezdés b.) pontjára, továbbá a 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelmények (a továbbiakban OTÉK) 2. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozva az alábbi határozatot hozza:

**A településszerkezeti tervet módosítja a TH-09-02-08 számú dokumentáció É-1/M1 tervlapja szerint.**

#### **I.sz. tervezési terület:**

A 05/10-11 hrsz-ú területek a jelenlegi rendezési tervben mezőgazdasági szántó területfelhasználásúak.

A településszerkezeti terv tekintetében a fenti terület területfelhasználási kategóriába sorolása módosításra kerül.

A terület magántulajdonban van. Az önkormányzat a fenti területeket Gksz – gazdasági, kereskedelmi szolgáltató kategóriába sorolja a rendezési tervben, támogatva a terület tulajdonosának fejlesztési szándékát. Az ingatlanon a környező területeken keletkező fahulladékot hasznosító pelletgyártó üzem létesítése tervezett, amelynek jelentős kedvezőtlen hatása a mellékelt környezetvédelmi leírás alapján nincs a környezetére nézve.

A terület a gazdasági területfelhasználásra megközelítése, meglévő közmű adottságai alapján az alátámasztó munkarészeknek megfelelően alkalmas.

A rendezési tervben eddig szereplő a tarjánpusztai bekötő út melletti „kijelölt igénybe még nem vett” gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) területek nagyságát az önkormányzat csökkenti a jelen rendezési tervi módosítással realizálandó gazdasági terület nagyságának megfelelő mértékben, figyelembe véve a biológiai aktivitás érték számításához szükséges területnagyságokat.

#### **III. sz. tervezési terület:**

A tervezési terület a jelenlegi rendezési tervben mezőgazdasági kertes területként szerepel. A területek magántulajdonban vannak. A fejlesztési cél a 3414 hrsz-ú telken, présház, borkóstoló, pihenőház építése, a 3405 hrsz-ú telken pedig 8-12 ló tartására alkalmas istálló valamint egy kb. 30x50 m-es lovaglópálya kialakítása a szükséges infrastruktúrával együtt. Ennek megfelelően a tulajdonosok fejlesztési szándékát támogatva a fenti hrsz-ú területeket az önkormányzat Kif – különleges idegenforgalmi terület kategóriába sorolja át a rendezési tervben. A tervezett funkciók a terület jelenlegi használatával rokon területhasználatot eredményeznek, így a fejlesztés szervesen illeszkedik a környezetbe.

#### **4.1.3 Történeti áttekintés, térszerkezeti kapcsolatok**

Ravazd környéke már a római korban is lakott volt, különösen is kiemelve a Győrből jövet Ravazd előtt jobbra benyúló ún. Packalló-völgyet, melyet forrásai miatt a rómaiak üdülőtelepként használtak. A középkori fő településmag a Pándzsa irányában nyitott, U alakú völgyben helyezkedett el. Ravazd három korábbi falu egyesüléséből jött létre 1137-ben.

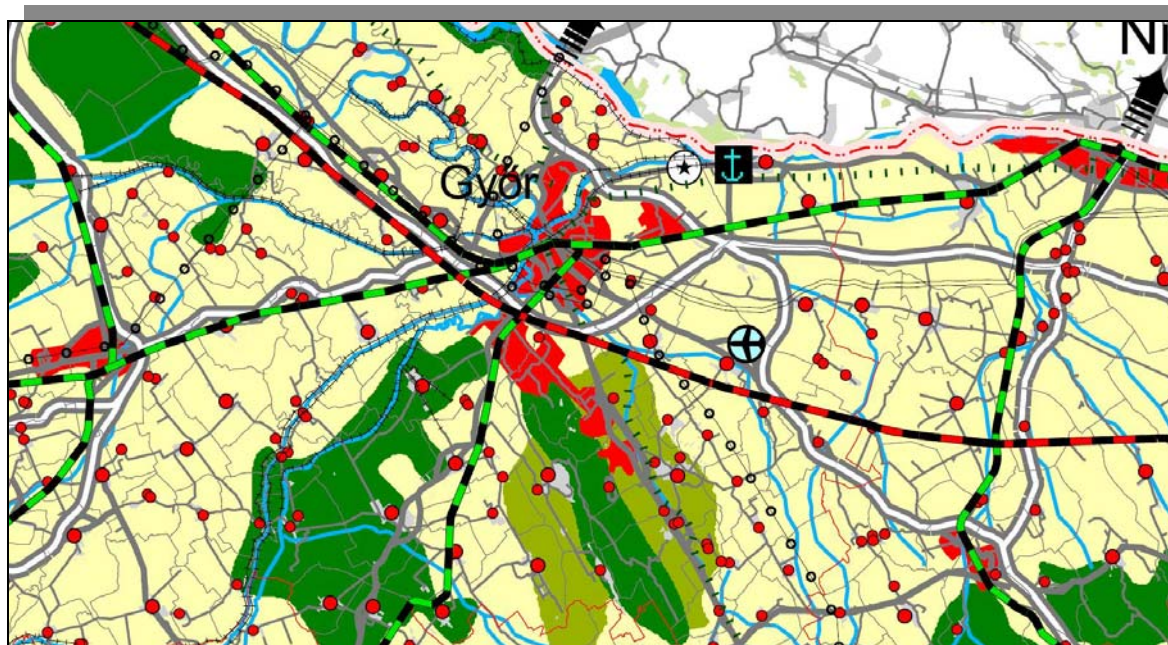
A mai település három magból nőtt össze a Sokorói-dombság és a sík területek találkozásánál, a Győr térségéből a Bakony felé vezető út mentén. Régebben a lakók elsősorban a dombsorok között húzódó kis völgyekbe építették házaikat. Ma jobbra a teknő alakú völgybe, valamint a sík területekre építkeznek. A falu egyik része így teljesen új település, a község ősi magja viszont a népi építkezés megkapóan szép emlékeit őrizte meg. A

település határában a dombok lejtője rendkívül alkalmas volt minden korszakban emberi megtelepedésre és mezőgazdasági művelésre (a dombon felfelé gyümölcs és szőlő, a dombtetőn erdő).

## 4.2 A RENDEZÉSI TERV KÉSZÍTÉSEKOR FIGYELEMBE VETT TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

### 4.2.1 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.



Kivonat az országos területrendezési tervből

A OTrT-ben szereplő meghatározó elemeknek kell tekinteni Ravazd vonatkozásában:

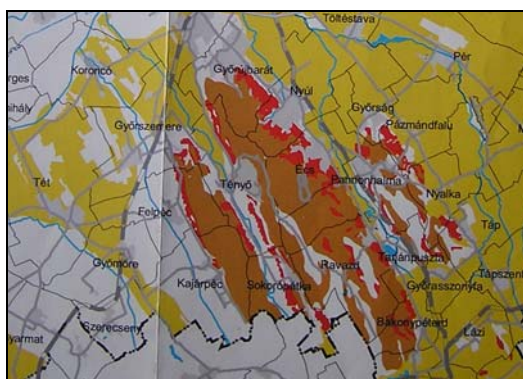
- a település környezetét érintő országos jelentőségű közlekedésfejlesztési elemeket (országos kerékpárút törzshálózat)
- települést érintő regionális közlekedésfejlesztési elemeket (a 82-es főút tervezett elkerülő szakaszát)
- az OTrT alátámasztó munkarészeiben szereplő Ravazd és térségére vonatkozó domborzati, vízrajzi, földtani adottságokat

A fent említett elemeket a rendezési terv felülvizsgálata készítése során figyelembe vettük, az OTrT Ravazdra vonatkozó elemei belekerültek a rendezési terv felülvizsgálatának rajzos és a szöveges munkarészeibe egyaránt. Ezen felül az OTrT alátámasztó munkarészei közül az alábbiakban érintett a település:

- A pannonthalmi tájvédelmi körzet és Pándzsza menti területek az országos ökológiai hálózat övezetébe tartoznak.



## Országos ökológiai hálózat övezete



## Felszínmozgás veszélyes és Vízérózióknak kitett területek övezete

## 4.2.3 A területfelhasználás vizsgálata és változása

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott övezeti követelmények Ravazd területre vonatkozó értékeiket az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Területfelhasználás a megyei területrendezési terv és az OTRT területfelhasználási kategóriái alapján:

	<b>Jelenlegi</b>	<b>Tervezett összes</b>	<b>A Megyei Rendezési Tervben tervezett (100%)</b>	<b>Tervezett területfelhasználás a Megyei Rendezési Terv területfelhasználási követelmények arányában</b>	<b>Követelmény</b>
<b>Erdőgazdálkodási terület</b>	1450 Ha	1450 Ha	1450 Ha	100%	85%
<b>Belterjes mezőgazdasági terület (szántó)</b>	972 Ha	971,2 Ha	965 Ha	101%	85%
<b>Külterjes hasznosítású mezőgazdasági terület (rét, legelő, gyep)</b>	103 Ha	103 Ha	105 Ha	98%	75%
<b>Vízgazdálkodási terület</b>	39 Ha	39 Ha	43 Ha	90%	90%
<b>Városias települési terület</b>	-----	-----	-----	-----	-
<b>Hagyományosan vidékies települési terület</b>	130 Ha	130 Ha	120Ha	108%	nem változik
<b>Építmények által igénybe vett terület</b>	159 Ha	159,8 Ha	170 Ha	94%	1 %-al nő

A rendezési termódosítás során a szerkezeti terv és a területfelhasználási mód változása az alábbi ingatlanokat érinti:

- I.sz. tervezési területen belül: 05/10-11 hrsz-ú telkek.
- III. sz. tervezési területen belül: 3414, 3405 hrsz.-ú telkek

Területfelhasználás változással a település területének döntő hányadán nem számolunk a hatályos rendezési tervhez képest.

A jelenlegi fejlesztési elképzelések szerint a település összterületéből csupán 9,5 hektárnyi terület felhasználása változik meg. A rendezési termódosítás által érintett többi területen a területfelhasználás nem változik (II. tervezési terület).

### 4.3 A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

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.

(*Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.*)

#### A Tervezési terület biológiai aktivitásértékének változása

##### A Tervezési terület jelenlegi biológiai aktivitás értékének számítása:

I. sz. terület			
Beépítésre nem szánt területek			
Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató	Biológiai aktivitás érték
Mezőgazdasági terület - szántó	0,8 ha	3	2,4
<b>A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE</b>			<b>2,4</b>

##### A Tervezési terület tervezett biológiai aktivitás értékének számítása:

I. sz. terület				
Beépítésre szánt területek				
Területhasználat	Terület (ha)	Meghatározott legkisebb zöldfelületi arány	Értékmutató	Biológiai aktivitás érték
Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató	0,8 ha	0,16 ha (20%)	0,3	0,24
<b>A TERVEZÉSI TERÜLET TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE</b>				<b>0,24</b>

#### A Tervezési terület biológiai aktivitásértékének változása

##### A Tervezési terület jelenlegi biológiai aktivitás értékének számítása:

II. sz. terület				
Beépítésre nem szánt területek				

Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató	Biológiai aktivitás érték
Mezőgazdasági terület - kertés	0,7 ha	6	4,2
<b>A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE</b>			<b>4,2</b>

#### A Tervezési terület tervezett biológiai aktivitás értékének számítása:

II. sz. terület				
Beépítésre szánt területek				
Területhasználat	Terület (ha)	Meghatározott legkisebb zöldfelületi arány	Értékmutató	Biológiai aktivitás érték
Különleges, idegenforgalmi sport terület	0,7 ha	0,35 ha (50%)	3,5	2,45
<b>A TERVEZÉSI TERÜLET TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE</b>				<b>2,45</b>

#### Összesítés

A módosítási területek meglévő biológiai aktivitás értéke	6,6
A módosítási területek tervezett biológiai aktivitás értéke	2,69
Meglévő gazdasági terület csökkentésével kapott érték	4,2
<b>Tervezett összes:</b>	<b>6,89</b>

A hatályos rendezési terv szerint kijelölt gazdasági terület 1,4 Ha-os mértékű csökkentésével fenntartható a település biológiai aktivitása.

A számításokból az derül ki, hogy a Tervezési terület biológiai aktivitásértéke a fejlesztések megvalósulása után 4,4 %-al nő.

#### 4.3.1 A településszerkezeti tervmódosítás és várható hatásainak leírása

##### I.sz. tervezési terület:

A településszerkezeti terv tekintetében a 2009. januárjában elfogadott rendezési terv szerint a tervezési terület mezőgazdasági szántó felhasználási egységbe lett besorolva. A településszerkezeti tervet a Pándzsa patakhoz közelebb eső keleti részen kell módosítani, mivel a területen egy gazdasági vállalkozás üzemét építene. A terület művelésből történő kivonása tervezett, a területen a gazdasági fejlesztés valósul meg. A kijelölt fejlesztési terület gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató egyéb területfelhasználási kategóriába kerül. A tervezési gazdasági termelő üzem kialakítása tervezett.

A tervezési terület közművel való ellátása a községi rendszerekhez történő csatlakozással oldható meg. A terület a tervek szerint az OTÉK szerinti „teljes közművesítettség” feltételeivel fog működni. A területek beépítésével jelentősen nőhet a gépkocsi forgalom.

A gazdasági terület estében a tervezett konkrét területfelhasználási és beépítési paraméterek a következők:

- Gazdasági-ipari (egyéb) terület G<sub>ksz4</sub>
- Maximális szintterületsűrűség: 1,5
- Minimális telekméret: 3000 m<sup>2</sup>
- Tervezett beépíthetőség: 50%
- Tervezett minimális zöldfelületarány: 20%
- Tervezett maximális építménymagasság: 7,5 m

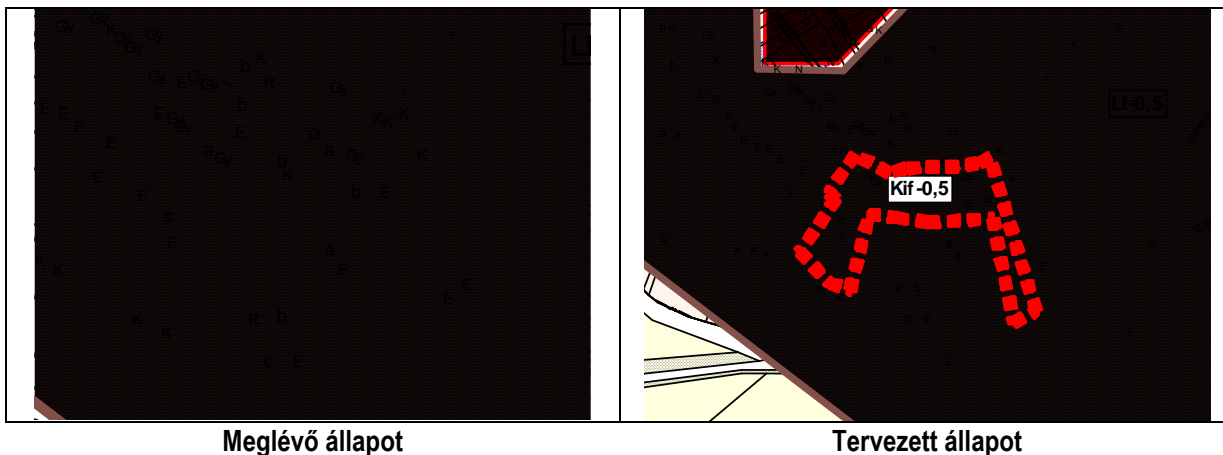


### III. sz. tervezési terület:

A tervezési terület a jelenlegi rendezési tervben mezőgazdasági kertes területként szerepel. A területek magántulajdonban vannak. A fejlesztési cél a 3414 hrsz.-ú telken, présház, borkóstoló, pihenőház építése, a 3405 hrsz.-ú telken pedig 8-12 ló tartására alkalmas istálló valamint egy kb. 30x50 m-es lovaglópálya kialakítása a szükséges infrastruktúrával együtt. Ennek megfelelően a fenti hrsz.-ú területeket Kif – különleges idegenforgalmi terület kategóriába kerülnek át a rendezési tervben. A tervezett funkciók a terület jelenlegi használatával rokon területhasználatot eredményeznek, így a fejlesztés szervesen illeszkedik tud a környezetbe. A fejlesztési elképzelések egy ütemben kerülnek megvalósításra. Az ingatlanok művelésből való kivonása több ütemben történik. A tervezési terület közművel való ellátása a községi rendszerekhez történő csatlakozással oldható meg. A terület a tervek szerint az OTÉK szerinti „részleges közművesítettség” feltételeivel fog működni.

A lakóterület estében a tervezett konkrét területfelhasználási és beépítési paraméterek a következők:

- Különleges Idegenforgalmi terület K<sub>if2</sub>
- Maximális szintterületsűrűség: 0,5
- Minimális telekméret: 1000 m<sup>2</sup>
- Tervezett beépíthetőség: 30%
- Tervezett minimális zöldfelületarány: 50%
- Tervezett maximális építménymagasság: 7,5 m



## 4.4 KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

### 4.4.1 Tájrendezés

A tájhasználatban várható változás a belterület ill. beépítésre szánt terület összterületének növekedése. A növekedés a szántóterületek csökkenését vonja maga után. Ravazd tájszerkezetében a mezőgazdasági területek, erdők dominálnak, de jelentős a szántó területek aránya is. A szántóterületből ténylegesen beépítésre kerülő terület elenyésző az összes szántóterülethez képest, csupán annak pár %-a (I. tervezési terület).

A település külterületét a keleti részeken hatalmas szántók és a hozzájuk kapcsolódó védőerdősávok jellemzik. A közigazgatási terület keleti része sokkal változatosabb. Itt nagy kiterjedésű erdők, vízfelületek és rétek váltják egymást. A terület viszonylag nagy hányada része a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzetnek.

A településen található összefüggő erdőterületek magán és állami tulajdonban vannak. Mindenképpen fontos ezen összefüggő erdők megőrzése és fenntartása tájésképítési és ökológiai szempontból egyaránt. A tervezés során az erdőterületek nem csökkennek.

A település a Kisalföld nagytáj Győri-medencéjében azon belül a sokorói kistájban található. A tervezési terület a fejlesztések, módosítások megvalósítása után a települési táj része lesz, megjelenésében a települési környezethez alkalmazkodik.

A tervezési területeken a zöldfelületek kialakításánál (közösségi terek, parkok, utcai sétányok) a tájra jellemző növényfajta jellegzetes fajait kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, rabszolganövények alkalmazását.

A település közigazgatási területén - a Fertő Hanság Nemzeti Park által nyújtott adatszolgáltatás alapján – védett természeti területek (I. tervezési terület) találhatóak. A terület szennyeződésekre fokozottan érzékeny, a felszín alatti vizek tekintetében pedig kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A település rendelkezik nyílt ártéri övezetekkel a Pándzsa patak mellett. A település északi része szélérózióknak fokozottan kitett terület. Mindezek mellett a közigazgatási terület egy része a szigetközi ökológiai folyóhoz tartozik. A fentiek figyelembevételével a rendezési tervmódosítás még több figyelmet és odafigyelést igényel.

#### 4.4.1.1 Táji adottságok

A fejlesztést és rendezést befolyásoló táji adottságok, tájalkotó elemek a domborzat és a növénytakaró és a területhasználat.

*Domborzat.* A tervezési területek részben magasságilag változó, részben magasságilag sík településrészen találhatóak, így a telekalakításoknál és az utak nyomvonalvezetésénél a domborzati adottságokat figyelembe kell venni.

*Növénytakaró.* A tervezési területeken a tájra jellemző természetes vegetáció csak részben van jelen, mivel a területek jelenleg részben már beépített területek részben pedig szántóföldek. A I. sz. tervezési területek határában – a Pándzsa patak mellett - található védőerdősávokat a tervmódosítás során figyelembe vettük és megőriztük. Védőerdő funkciójukat fenntartottuk. A mezőgazdasági művelés alatt álló terület növényzete a vegetációs időben a település zöldfelületi rendszerének részét képezi.

*Területhasználat.* A rendezési tervmódosítással érintett még be nem épített területek jelenleg szántó, erdő és gyümölcsös művelési ágba tartoznak, rajtuk mezőgazdasági tevékenység, szántóföldi növénytermesztés folyik.

#### 4.4.1.2 Táji konfliktusok, tájfejlesztés, tájvédelem

A tervezési területek táji környezetében esztétikai, tájhasználati és ökológiai konfliktusok jelennek meg, mivel a fejlesztések több helyen védett természeti és táji és látványvédelmi értékek mentén valósulnak meg.

Esztétikai konfliktus:

- kialakuló csupasz, "steril" üzemi környezet ↔ igényes gazdasági terület
  - kialakuló gazdasági terület, csarnoképületek, ipari épületek ↔ lakóterületek, rétek, nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek
  - a településre bevezető utak mentén feltáruló látvány, a pannonhalmi táj ↔ újonnan beépítésre kerülő művi környezet
- megoldás:* a környezet rendezése, a közterületek igényes kialakítása

Tájhasználati konfliktusok:

- mezőgazdasági terület ↔ gazdasági (ipari és kereskedelmi szolgáltató) terület
- megoldás:* növénytelepítés, védőfásítás
- lakóterület ↔ gazdasági terület

- megoldás: növénytelepítés, védőfásítás
- gyakori erős széllokécek, szélrózsió ↔ kertek használata, pihenés, rekreáció
- megoldás: zárt állományú, többszintű, növénytelepítés, fásítás
- a fejlesztés miatt megnövekedett forgalom ↔ lakóterület nyugalma
- megoldás: terület lehatárolása többszintű növényzettel
- a fejlesztés miatt megnövekedett lakosság szám ↔ közösségi célú zöldfelület kialakítása
- megoldás: közpark létesítése
- a fejlesztés miatt megnövekedett forgalom ↔ a védett természeti területek
- megoldás: puffertérületek létesítése

Ökológiai konfliktusok:

- talajvíz, talaj szennyezése ↔ gazdasági területek, természeti területek
- megoldás: lakosság és a gazdasági szereplők környezettudatos viselkedése, csatornázás, hulladékkezelés megoldása
- lakóterületek és gazdasági területek környezeti állapota ↔ mezőgazdasági termelés (szántóföldi művelés)
- megoldás: környezetkímélő művelési módok, korlátozott vegyszerhasználat

A településen továbbra is fontos feladat a védett és nem védett természeti, táji értékek fenntartása, védelme, ezek megtartása.

#### 4.4.1.3 Környezetalakítás, a terület zöldfelületi rendszere

A zöldfelületeket és a védett természeti területeket a környezeti elemek fokozott terhelése veszélyeztetheti (mezőgazdasági művelés, állattartás, közlekedés, építkezések, egyéb beavatkozások). Ezért a tervezett területek zöldfelületi rendszereinek elemeit ott és úgy kell kialakítani, hogy ezen káros hatások a legkisebbek legyenek, ugyanakkor a meglévő és tervezett lakó- idegenforgalmi- és természetű felületek védelme a legjobban megvalósuljon. Ezért a következő zöldfelület-fejlesztési javaslatunkat adjuk:

- az ökológiai hálózat rendeltetésszerű fejlesztése érdekében talajvédelmi és településvédelmi céllal több helyen kötelező telken belüli fásítás és védőerdősáv (a fásítás egyúttal hófúvás elleni védelmet is szolgál),
- az utak mentén lehetőség szerint kétoldali fasor telepítése, ahol ez nem lehetséges, ott az egyoldali fasor és másik oldali gyepes, cserjével betelepített zöldsáv,
- közpark kialakítása
- a művelési ág megváltozása, termelésből való kivonás, illetve beépítés során a termőréteg eltávolítása jelentős beavatkozás a tájháztartásba. Ezért mindenféle építménynél a földszinti padlóvonal helyes megválasztásával az épületek tájba illesztését, a termőréteg-gazdálkodást körültekintően javasoljuk elvégezni, valamint az építkezéseket a felesleges és nagymértékű tereprendezésektől mentesen javasoljuk elvégezni.

#### 4.4.1.4 Növénytelepítésre javasolt fajok

Út menti sorfának alkalmas, a települési környezetben megszokott, de a vegetációban tájidegen fajok, fajták:

Kis fák: Acer platanoides 'Globosum' (gömbjuhar)  
 Catalpa bignonioides 'Nana' (gömbszivarfa)  
 Fraxinus ornus (virágos kőris)  
 Fraxinus ornus 'Mecsek' (gömbkőris)  
 Koelreuteria paniculata (csörgőfa)  
 Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (gömbakác)

Közepes és nagy fák (12 m felett):

Corylus colurna (törökmogyoró)  
 Liriodendron tulipifera (tulipánfa)  
 Platanus hybrida (burkolattól kellő távolságba telepítve!) (platán)  
 Robinia pseudoacacia (akác)  
 Tilia cordata és fajtái (kislevelű hárs)  
 Tilia platyphyllos és fajtái (nagylevelű hárs)  
 Tilia tomentosa és fajtái (ezüst hárs)  
 Tilia americana és fajtái (amerikai hárs)

## Tilia euchlora és fajtái (krími hárs)

A települést nyugati irányból nagy kiterjedésű erdő területek érintik, ezek a Pannonhalmi dombság erdői, ez a természeti terület Győrtől a Bakony felé, utóbbinak nyúlványaiként három egymással közel párhuzamos, ÉNY–DK irányú, egymástól mély eróziós völgyekkel elválasztott dombsor húzódik: Szemere, Csanak (ezen a helyezkedik Ravazd is) és Pannonhalma. Közülük a tájra a környezeténél 150 méterrel magasabb, szigetszerűen kiemelkedő Szent Márton-hegye – Pannonhalma nyomja rá legerősebben bélyegét, ormán a bencések főmonostorával, a magyar művelődéstörténet ősi, ezeréves bölcsőjével. Erről kapta az egész dombság és maga a Tájvédelmi Körzet is a nevét.

A Pannonhalmi tájvédelmi körzet területén nagy kiterjedésű erdőterületek tűntek el a kárpótlás óta eltelt időszakban ezeknek a területeknek az újratelepítését javasoljuk. Az erdőfelújításoknál és az erdőtelepítéseknél előnyben kell részesíteni az őshonos fajokot. A dombság magasabb szintjeit régen csertölgyesek borították, az alacsonyabbakat pedig tatárjuharos lösztölgyesek. Napjainkban, az erdőkben főleg tölgy, kőris, juhar, akác, valamint erdei- és vörösfenyő található.

A dombság erdős, főként cserestölgyes (*Quercetum petraeae-cerris*) múltjáról a gazdag növényvilág árulkodik. Az innen ismert közel ezer virágos növényfaj közül sok védett. A gazdag és részletesebben fel nem sorolható flórát szerencsésen egészíti ki a védelemre szoruló állatvilág.

### 4.4.2 Környezetalakítás

#### 4.4.2.1 Vízvédelem

A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.

A terület vízgazdálkodását nem befolyásolják negatívan a szabályozási terv alapján a gazdasági területen megvalósítható építmények elhelyezése. A tervezési területek felszín alatti vízbázis védőidomát nem érintik, közvetlen közelében vízkivételi létesítmény nem található.

A tervezési területen keletkező szennyvíz környezetre gyakorolt hatása megfelelő elvezetés és kezelés esetén semlegesnek ítéltető meg. A szennyvíz elvezetése, valamint a hulladék folyamatos elszállítása és feldolgozása esetén a területen környezetszennyező anyagok nem maradnak vissza. Veszélyes hulladéknak minősülő folyékony, vagy nagyobb szilárdanyag tartalmú, "félfolyékony" szennyvizek a tervezési területen belül engedélyezett tevékenységek során nem keletkeznek.

A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területeken nincs szükség.

A tervezési területeken belül elhelyezhető létesítmények - a felhasználni kívánt anyagok, valamint a szennyvíz- és csapadékvíz-tisztítás mértéke alapján - havária esetén is alacsony kockázati szintűek.

#### 4.4.2.2 Levegővédelem

A környezeti levegő használatának és szennyezésének döntő formája a meglévő és tervezett építményekből kibocsátott kommunális (fűtési) légszennyezés, valamint a létesítmények megvalósításával generált többletjármű forgalom.

A tervezési terület levegőkörnyezeti állapotát a majdani levegőterhelési és meteorológiai folyamatok együttesen határozzák meg.

##### *Levegőkörnyezeti folyamatok:*

Emisszió: adott szennyező forrás(ok)ból kilépő légszennyező anyagok

Transzmisszió: a szennyező anyagok terjedése a légtérben

Immisszió: az adott térséget terhelő összes légszennyező anyag (légszennyezettség, terhelhetőség)

##### *Meteorológiai folyamatok:*

Klíma: az adott térség időjárási viszonyainak összessége (globális jelenségek)

Átszellőzés: a földfelszín és az épített környezet jellemzőinek függvénye

A tervezési területen belül a szabályozási terv által lehetővé tett beruházások a csekély emissziókra tekintettel, a klímaviszonyokat nem módosítják, az éghajlati jellemzők csak jelentéktelen, eseti módon változ(hat)nak meg, főként a köd/szmog-képződési és a láthatósági viszonyok tekintetében.

Az éghajlati viszonyok és a szélklíma kedvező, ezért csekély lehetőség van a légszennyezettség felhalmozódására.

A tervezési terület klimatológiai adottságait ezen kívül a Bakony közelsége is befolyásolja. Végeredményben a terület levegője rendszeresen frissül a légáramlatokkal.

A területen nincs jellegzetes, a lokális levegőminőséget dominánsan meghatározó légszennyező (ipari) pontforrás. A tervezési terület és közvetlen környezete légszennyezettségét ezért elsősorban a forgalom nagy részét lebonyolító utak gépjárműforgalmából adódó légszennyezés határozza meg.

Határértéket meghaladó emisszióforrás 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.

#### **4.4.2.3 A kommunális (fűtési) légszennyezés**

A fűtési hőenergiát földgáztüzelésű gázkazánok biztosítják a tervezési terület nagy részén. Az új beépítésű területeken is nagyrészt gázkazánok fogják biztosítani a hőenergiát.

#### **4.4.2.4 Zaj és rezgésvédelem**

A tervezési területen közlekedésből származó és az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a hatályos rendelet alapján kell meghatározni a zajkibocsátási határértékeket. A területen építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről. A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető. A szomszédos lakóterületek védelme érdekében a két területfelhasználási egység határán megfelelő szélességű elválasztó zöld sávot kell kialakítani a gazdasági területen belül.

Az átlagos, településen valószínű építkezések várható átlagos időtartama 11 hónap, ebben az esetben a zajterhelési határértékek nappal LTH=60dB, éjjel LTH=45dB (lakóterület, kisvárosias beépítés esetén, a többi területen magasabb értékek megengedettek). Az építkezés domináns zajforrásai (földgépek, betonkeverő, stb.) egy LWA=105dB hangteljesítményű, az építkezési terület közepére koncentrált pontforrással vehetők figyelembe. Építkezés idején a tervezett munkákat úgy kell ütemezni, hogy a fenti nappali határértékek betarthatók legyenek, építési tevékenység éjszakai időszakban a területen belül nem megengedett.

Közlekedési és üzemi zajterhelések:

Jelenleg a területen ipari eredetű zajszennyezés nincs. A tervezett gazdasági területfejlesztés által indukált forgalomnövekedés a lakóterületek érintése nélkül levezethető a 82 sz. főút út irányába így közvetlen terhelést nem okoz. A gazdasági területen belüli tevékenység során a zajterhelés a terület határán nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt mértéket.

#### **4.4.2.5 Föld- és talajvédelem**

A tervezési területek felszíni szennyeződésre érzékenyek. A területek közműves víz és csatorna ellátását 100 %-ban biztosítani kell, így a területről szennyeződés a talajt nem érintheti. A tervezési területen a rendezési terv módosításában megfogalmazott fejlesztések nem veszélyeztetik a talaj minőségét.

A földtani közeg (talaj) nem tekinthető szennyezettnek. Kármentesítés, különleges műszaki beavatkozás nem indokolt.

A területen a megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, a hulladékátrolás, illetőleg a burkolt felületek kialakítása kellő biztosítékot szolgáltatnak a talajszennyezés kizárására. A talajra, mint környezeti elemre gyakorolt hatás a tervezett létesítmények esetében semlegesnek minősíthető.

#### **4.4.2.6 Klíma, éghajlati viszonyok**

A terület éghajlata jellemzően mérsékeltlen hűvös-mérsékeltlen száraz. Az évi napfénytartam csak kevéssel haladja meg az 1950 órát. A nyári és a téli napsütés ezen a területen 780 és 185 óra.

Az évi középhőmérséklet 9,5 és 10,0 °C közötti, a vegetációs időszak középhőmérséklete átlagosan 16,5 °C.

A kistáj területén átlagosan 590-640 mm körüli évi csapadék várható. A nyári átlagos csapadékmennyiség 400-440 mm között mozog. A hótakarós napok száma 35 körüli. Az átlagos maximális hóvastagság 24 cm közötti.

A leggyakoribb szélirány az Ény-i, az átlagos szélereősség 3 m/s alatti.

A szabályozási terv által lehetővé tett fejlesztések a terület klímájában érzékelhető változást nem okoznak.

#### 4.4.2.7 Élővilág

A tervezett fejlesztések közül azok, amelyek a jelenlegi külterületen valósulnak meg 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.

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. Belterületen a tervezett fejlesztések a terület élővilágára –tekintettel a települési környezet eddigi közelségére- nincsenek érdemi hatással.

#### 4.4.2.8 Épített környezet

A tervezett szabályozás a beépítési javaslatnak megfelelően biztosítja az egységes építészeti megjelenés kialakulását az épületek telepítését, és tömegét tekintve.

#### 4.4.2.9 Hulladékgazdálkodás

A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A keletkező veszélyes hulladék elszállítását a vállalkozásoknak önállóan kell megoldaniuk.

A tervezési területen belül építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű hulladékokkal kell számolni jelentősebb mennyiségben:

15 01 02	papír és karton csomagolási hulladékok
15 01 02	műanyag csomagolási hulladékok
15 01 03	fa csomagolási hulladékok
15 01 10*	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok
15 02 02*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok
16 06 02*	nikkel – kadmium elemek
16 06 03*	higanyt tartalmazó elemek
17	Építési és bontási hulladékok teljes spektruma
19 08 09	olaj-víz elválasztásából származó zsír - olaj keverékek
20 01 01	papír és karton
20 01 02	üveg
20 01 08	biológiailag bomló konyhai és étkezdei hulladék
20 01 27*	veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták
20 01 28	festékek, tinták, ragasztók és gyanták, amelyek különböznek 20 01 27*-tól
20 03 01	egyéb települési hulladékok
20 03 07	lom hulladék
20 03 09	közelebből nem meghatározott lakossági hulladék

A veszélyes hulladékok kezelése során megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a gyűjtőhelyek kialakítására, a gyűjtőeszközök kiválasztására, a szállításra és az ártalmatlanítása vonatkozó rendeletek betartására. A hulladékkezelést teljes körű szelektivitással kell végezni. A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok azok szállítását és ártalmatlanítását csak arra jogosult, engedéllyel rendelkező vállalkozások végezhetik.

#### 4.4.2.10 Táj és természetvédelem

Elsőrendű feladat a meglévő természeti értékek, erdőterületek védelme, a vízfolyások és azok mentén a meglévő egyedi élőhelyek megőrzése. Tájvédelmi szempontból a meglévő erdők, rétek területének növelése a táj karakteristikájának 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 közterületek, valamint a beépítésre szánt területek zöldfelületeinek kialakításánál a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajait kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták telepítését, kerüendő a tájidegen un. rabszolganövények telepítése.

A növényzettelépítésnél a zöldfelületalakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, így:

a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos

a kerüendő a merev fasorok alkalmazása, az utak mentén elhelyezendő növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani - háromszintű növényzettelépítés javasolt (fa, bokor, gyep). A Pándzsa árterében a vízi élővilág és növénytakaságok életterét fokozottan óvni kell.

A gazdasági jellegű fejlesztéseknél csak tiszta technológiák telepítése kívánatos. A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandók meg. A maximális zaj- és levegőszennyezettségi határértékeket a hatályos jogszabályok alapján, a helyi építési szabályzatban is rögzítettük. A megfelelő védőterületek, védőzöldsávok kialakításáról gondoskodni kell.

A település területén országos védelemben részesített természeti értékek a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet védett területei és természet- és tájvédelmi szempontból a Natura 2000 irányelv által érintett területek, a természeti területek, és az ökológiai hálózat területei kiemelkedő értéket képviselnek. Ezek a Pándzsa mentén, az ártérben található rétek, ligetes erdők területei elsősorban melyek keleten határolják a települést.

A tervezési területek közül az I. sz. tervezési terület mellett található 016/2 hrsz.-ú területek az Országos Ökológiai Hálózathoz tartoznak. A rendezési tervmódosítás során ezen területek beépítése nem tervezett.

A terület-fejlesztés ebben a nem védett területek érinti. A területek természetes élőhellyel nem rendelkeznek, gyakorlatilag jelenleg is szántó művelésűek. A területen megmaradnak a meglévő védőerdő területek ill. a fejlesztések is telken belüli védőfásítással valósulnak majd meg. Így a környezetbe illesztés is megtörténik.

#### **4.4.3 Közlekedésfejlesztés**

A település területét legmagasabb rangú útként jelenleg három állami út érinti. Ezek a Győr-Veszprém 82 sz. másodrendű főút, a Ravazd-Pannonhalma 8225 sz. állami mellékút, valamint a Ravazd-Táp 8226 sz. állami mellékút. Ezek a belterületen települési elsőrendű főútként funkcionálnak.

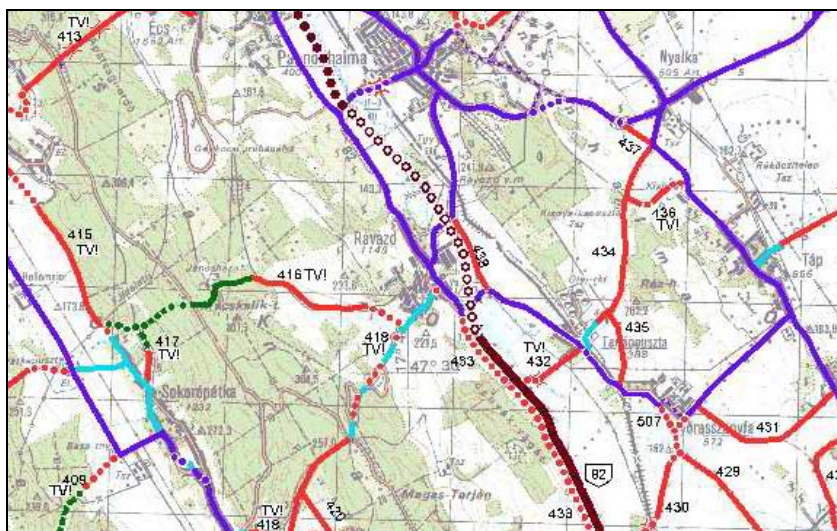
A rendezési terv távlatában, összhangban a megyei koncepcióval javasoltunk egy új nyomvonal kialakítást a 82. számú főút számára, mely által a belterületi nyomvonal kiváltható.

Javaslatunk szerint az új nyomvonal a település belterületét keleti irányból kerülné el a Pándzsa-ér és a vasút közötti nyomvonalon. A kialakításra kerülő új úttal a jelenleg Pannonhalmával kapcsolatot biztosító 8225 sz. mellékút közné össze a települést.

A meglévő állami mellékutak mellett a megyei rendezési tervben szereplő Tét-Pannonhalma összekötő út ugyan nem érinti majd a település külterületét, de térségi szerepe, így a településre gyakorolt hatása miatt mindenképpen említést érdemel. A település közötti kapcsolati fejlesztése terén a fentiekben túl egy jelentősebb elképzelés fogalmazódott meg a településközi utak tekintetében: A Ravazd-Sokorópátka közötti gépjárműforgalmi kapcsolat a jelenlegi erdei út helyett új nyomvonalon, az úgynevezett Rókavölgyi úton tervezett. A jelenlegi út a kiránduló-kerékpáros útvonal funkcióját látja el.

A településről Pannonhalmára vezető út belterületi szakaszát javasoljuk egy északibb csomóponti rávezetéssel megvalósítani, a meglévő 1211 és 05/3 hrsz.-ú út továbbfejlesztésével, az 1220 hrsz.-ú telek igénybevételével.

*A tervmódosítás a tervezési területeken nem jelent változást a község és a kistérség közlekedési rendszerének tekintetében.*



Gy-M-S Megye Mellékúthálózat Fejlesztési Programja 2001 Somfai András

#### 4.4.3.1 A konkrét közlekedésfejlesztési elképzelések tervezési területenként

##### I.sz. tervezési terület:

A tervezési terület a 82-es országos főút környezetében helyezkedik el. A közvetlen feltárás a belterületi 1434 hrsz.-ú utcáról lehetséges. Az önkormányzati út nyomvonala és állaga megfelelő, a jövőben tervezett további lakóterületi és gazdasági terület fejlesztés igényli a forgalmi csomópont fejlesztését, melyet a hatályos rendezési terv tartalmaz.

A tervezett gazdasági terület telken belüli úthálózat fejlesztést igényel, a területek feltárását a konkrét tervekben kell részletezni, a lakósági felhasználásnak megfelelően nehéz-tehergépjárművek számára is időszakosan alkalmas vonalvezetéssel, valamint teherbírással.

##### II.sz. tervezési terület:

A tervezési terület közlekedési szempontból nem jelentős változás. Az 1070 és az 1069 hrsz.-ú telkek között korábban jelölt tervezett gyalogút megszűnik. A hegyi részek fele a gyalogút a az óvoda melletti 1058/2 hrsz.-ú árok mellett kerül kialakításra a vízgazdálkodási terület védősávjában. Ez a gyalogos nyomvonal kapcsolódik a Tószér és a Fenyős utcák közötti tervezett gyalogos átvezetéshez.

##### III.sz. tervezési területen:

A tervezési terület közlekedési szempontból megfelel a tervezett területfelhasználási funkció elhelyezésére. A Szőlőhegyi utcáról nyíló 400/1 hrsz.-ú útról a fejlesztési terület feltárható. A különleges idegenforgalmi övezet a területen belüli úthálózat fejlesztést nem igényel. A területen belüli tervezett funkciók illeszkednek a községi egyéb övezetek közlekedési rendszeréhez. A megközelítést biztosító feltáró út szélesítése nem tervezett, a meglévő szabályozás mérete a szabályozási terven nem változik.

#### 4.4.4 Közművesítés

##### I. sz. tervezési területen:

###### *Vízellátás*

A fejlesztési terület ivó- és tűzi vízellátása a vezetékes rendszerről biztosítható. A 8225-ös mellékút mellett halad – Pannonhalma felől - a főnyomó vezeték a település felé, keresztmetszete NA 100. Ez a vezeték látja el a Pándzsától keletre eső Hunyadi, Lehel Petőfi, Vörösmarty utcát is. A gazdasági területek fejlesztési igényét a kiépült rendszer biztosítani tudja. A nyomás szinten tartását a nyúli magastározó szolgáltatja. Az esetlegesen nagyobb számban megépülő üzemi épületek zavartalan oltóvíz ellátását a nyomás biztosítása esetében számíthatással kell igazolni.

###### *Szennyvíz-elvezetés*

A tervezett gazdasági terület kommunális szennyvizet a kiépült rendszer fogadni tudja. A vezetékrendszerhez a Lehel utca végén lehetséges a csatlakozás, a meglévő áttemelőnél. A fejlesztési terület rákötése itt megvalósítható. A kialakításra kerülő 2-3 db (telkenként 1500-2000 m<sup>2</sup>-es üzemépületek elhelyezése) telek szennyvizet áttemelővel kell a rendszerhez csatlakoztatni, különös tekintettel a további fejlesztési ütemek telekkialakításaira is.

###### *Felszíni vízelvezetés*

A csapadékvizek elvezetésére a tervezési telkeken belül a burkolt felületek melletti nyíltárkos rendszer kiépítése jelenti megoldást, szakaszos szikkasztással. A pontos talajvizsgálatok és technológiai adatok ismeretében lehetséges megoldás a Pándzsa patakba történő csapadékvíz elvezetés. A tetőfelületeken összegyűlő csapadékvizek szintén szikkasztással kerülnek levezetésre, telken belül.

###### *Gázellátás*

A fejlesztési terület gázellátása szintén a kiépült Lehel utcai lakóterületi vezeték hálózatról lehetséges. A gazdasági tevékenység alapján – csak kommunális fogyasztás - a rendelkezésre álló rendszerről (középnomású) kielégíthető.

###### *Villamos energia ellátás*

A terület villamos energia ellátása a 8225-ös mellékút mellett futó 20 Kv-os légvezetékéről megoldható, mely a fejlesztési területtől délre csatlakozik az Országút út és a 82-es főút melletti transzformátor állomáshoz. Transzformátor elhelyezése szükséges lehet az üzem működéséhez, a számítható teljesítmények vizsgálata után.

##### II.sz. tervezési területen:

*A tervmódosítás a tervezési területen nem jelent változást a közművek tekintetében.*

##### III.sz. tervezési területen:

###### *Vízellátás*

A fejlesztési terület ivó- és tűzi vízellátása a vezetékes rendszerről is biztosítható. A belterületi szőlőhegy utcában csak egy darabon épült ki a közműves rendszer, keresztmetszete NA 100-as. A különleges idegenforgalmi területre a 400/1 hrsz.-ú úton lehetséges a vezetékrendszer kiépítése. Az ivóvíz ellátást biztosíthatja bevizsgált fúrt kút is, mely önállóan működtethető.

###### *Szennyvíz-elvezetés*

A fejlesztési terület kommunális szennyvizet a domborzati és a területi adottságok miatt telken belül kell gyűjteni és tárolni, zárt rendszerben. A közműves vezeték rendszerhez szintén Szőlőhegy utcánál lehetséges a csatlakozás.

###### *Felszíni vízelvezetés*

A csapadékvizek elvezetésére a tervezési területeken belül a közlekedési utak melletti nyíltárkos rendszer kiépítése jelenti megoldást, szakaszos szikkasztással. A tetőfelületeken összegyűlő csapadékvizek szintén szikkasztással kerülnek levezetésre, telken belül.

#### *Gázellátás*

A fejlesztési terület közműves gázellátása nem tervezett. A felmerülő fűtési gázigényt tartályos rendszerrel, vagy alternatív energiákkal lehetséges megoldani. A fejlesztési terület 400-450 m-re található a kiépített gázvezetektől.

#### **4.4.5 Hírközlés**

A településen lévő T-com nyRt. ulajdonú távközlési eszközök alapján a fejlesztési területek elláthatók vezetékes rendszerű távközléssel.

A község területén a három mobiltelefon-szolgáltató által üzemeltetett adótorony található így a község teljes területe megfelelő lefedettséggel rendelkezik.

Táj és település esztétikai szempontból indokolt a vezetékes távközlési és a kábel tv. hálózatok közös nyomvonalú föld alatti vezetéssel történő építése.

#### **4.4.6 Tulajdonvizsgálat**

A rendezési tervmódosítás által érintett területek részben magántulajdonban vannak, részben pedig önkormányzati tulajdonban vannak.

Magántulajdonban lévő területek a I., III. sz. tervezési területek tervezett gazdasági ingatlanai, önkormányzati tulajdonú területek pedig a közlekedési területek és a közparkok területei, illetve a II. sz. tervezési terület egy része.

A tervezési területen belül kialakuló új utak a tervek szerint önkormányzati tulajdonba kerülnek, közútként működnek majd.

#### **4.4.7 Örökségvédelmi hatástanulmány**

Lásd a mellékletben.

## 5 SZABÁLYOZÁSI TERV

### 5.1 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

#### 5.1.1 A szabályozási terv változtatásával érintett területek

A szabályozási terv változtatásával érintett területek az alábbiak:

**I.sz.** tervezési terület: 05/10-11 hrsz.-ú (jelenleg mezőgazdasági szántó területek)

**II.sz.** tervezési terület: 1069/3, 1070, 1071/3-4, 1072-74, 1075/2, 1076, 1080/1, hrsz.-ú falusias lakóterület, 1058/2 hrsz.-ú vízállásos – árok – terület, 1080/2 hrsz.-ú településközpontú vegyes terület

**III.sz.** tervezési terület: 3405, 3414 hrsz.-ú terület (jelenleg mezőgazdasági kertes terület)

#### 5.1.2 A terv szükségességének indoklása

A tervben rögzített fejlesztési elképzelések – különleges idegenforgalmi terület, gazdasági terület – szükségessé teszik az adott területeken a területfelhasználási mód változást így a településszerkezeti terv adott területet érintő módosítását.

A tervezett pelletgyártó üzem a kialakult tulajdonviszonyok miatt a jelenleg is gazdasági célú területfelhasználású területeken nem valósítható meg, ezért támogatja a település a tulajdonosok által birtokolt területen történő megvalósítást. A tervezett idegenforgalmi fejlesztés szervesen illeszkedik a környék turisztikai koncepciójába.

Szabályozási elképzelések tekintetében a tervmódosítás során csak a tervezési területeken kerül sor új szabályozási paraméterek meghatározására, a tervezett területfelhasználásnak megfelelő értékekkel.

#### 5.1.3 A szabályozás alapelvei

Ravazd Helyi Építési Szabályzata a következő alapelvek figyelembe vételével készült:

Minden magyar állampolgárnak a Magyar Köztársaság Alkotmányában rögzített joga van az egészséges környezethez, valamint a lehető legmagasabb szintű testi és lelki egészséghez, fizikai, lelki és szellemi igényeinek kielégítéséhez.

Az Alkotmány ezt a jogot többek között az épített és természetes környezet védelmének előírásával biztosítja, amelyet az 1997. évi LXXVIII. számú törvény rögzít. A törvény értelmében az épített és természetes környezet védelmét illetve alakítását a humánus környezet és az esztétikus kialakítás igényével kell megvalósítani. Ennek szellemében biztosítani kell az emberhez méltó és a természettel összhangban lévő környezet folyamatos alakítását, valamint értékeinek védelmét.

Ravazd község Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti jogszabályokra tekintettel a tervezési területekre megalkotja Ravazd helyi építési szabályzatának módosítását és elrendeli annak a szabályozási tervvel együttesen történő alkalmazását.

A szabályzat célja hogy az értékmegőrzést és értékteremtést segítse elő a település területén, őrizze és erősítse a település karakterét, biztosítsa a kiegyensúlyozott harmonikus fejlődést, a település modernizálódását és a valós igényekhez igazított területfelhasználást.

A szabályozási terv és azon belül az építési szabályzat rendelkezései a településfejlesztésben érdekelt résztvevők érdekeinek figyelembevételével, azok közreműködésével valósulnak meg.

#### 5.1.4 A szabályozási terv várható hatásainak bemutatása

A település területén - a fejlesztési területeken- a hatályos településszerkezeti terv és a hatályos szabályozási terv is módosításra kerül. A tervezési területeken megszűnnek a szabályozási terven belül alkalmazott a használatot korlátozó előírások, illetve kiegészülnek a jelenlegi igények alapján.

A tervezési területen belül a szabályozási alapelveknek megfelelően biztosított lesz a településszerkezeti terv szerinti területhasználat és építési tevékenység. A település, illetve területtulajdonosok részéről felmerült fejlesztési igények szabályozott módon kielégíthetők lesznek. A tervezett létesítmények a meglévő községi környezethez az illeszkedés szabályai mellett is biztosítják a harmonikus épített környezet létrejöttét.

A szabályozási terv módosítása és a HÉSZ kiegészítése a korábbi tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányt használja fel.

**5.2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****5.2.1 SZ-1/M1 jelű szabályozási terv M=1:2 000 felbontású****5.2.2 Rendelet**

**Ravazd község Önkormányzatának képviselőtestülete  
5/2010(IV.24.) Ök. sz. Rendelete a  
Ravazd község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról**

Ravazd község önkormányzatának képviselő testülete az 1997. évi LXXVII. törvényben biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

A **8/2008. (IX.09.)** számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékleteit** módosítja az alábbiak szerint.

Jelen módosítás csak a **TH 09-02-08** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/2M** jelű tervlapjával együtt érvényes.

**1. §.**

A Helyi Építési Szabályzat 26. §-a (3) bek. módosul az alábbiak szerint:

(3) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-05-02-12 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2, SZ-1/3 jelű és TH-09-02-08 munkaszámú SZ-1/2M szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

**2. §.**

A Helyi Építési Szabályzat 27. §-a (8) bek. módosul az alábbiak szerint:

(8) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a TH-05-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/3 és a TH-09-02-08 munkaszámú SZ-1/2M szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

(9) A 3. TÁBLÁZAT kiegészül az alábbiak szerint.

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés:
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató- M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
G <sub>ksz4</sub>	SZ	1,5	50	20	-	-	3000		7,5	3	A telken belüli kötelező fásítást az SZ-1/2M tervlap szerint kell figyelembe venni.

### 3. §.

A Helyi Építési Szabályzat 30. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

- (8) Az idegenforgalmi területen elhelyezhető állattartó épület a helyi állattartó rendelet szerint.
- (9) Az idegenforgalmi területen az OTÉK 8. § szerinti részleges közművesítettséget kell kialakítani.

### 4. §.

/1/ Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Ravazd község képviselőtestületének **8/2008. (IX.09.)** kt. számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról kiegészül és módosul.

/2/ Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-09-02-08 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/2M jelű szabályozási tervlapjával és a tervdokumentáció mellékleteivel együtt érvényes.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Ravazd, 2010. ....

.....  
jegyző

### 5.3 KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

Az alátámasztó munkarészek megegyeznek a településszerkezeti termódosítás alátámasztó munkarészeivel.