

NYÚL

Településfejlesztési Konceptió, Integrált Településfejlesztési Stratégia és Településrendezési eszközök felülvizsgálata



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

*Elfogadva Nyúl Községi Önkormányzat képviselő-testületének
211/2019. (XII.05.) önkormányzati határozatával*

Munkaszám: 17031

2019. december 10.

NY/3738-2/2019.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. december 05-én megtartott
rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

211/2019.(XII.05.) önkormányzati határozata

Tárgy: Nyúl község településfejlesztési szerkezeti tervének elfogadása.

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében előírt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.)Kormányrendeletben és Nyúl község képviselőtestületének a településfejlesztési és településrendezési, valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 10/2018.(X.31.) önkormányzati rendeletében előírt egyeztetése eljárás lefolytatását követően elfogadja a 17031 munkaszámú „Nyúl településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata” keretében elkészült Településszerkezeti Tervet.

E határozat melléklete a 17031 munkaszámú, TSZT-1 rajzsámú, „Településszerkezeti Terv” rajz megnevezésű tervlap és a „Településszerkezeti terv leírása” megnevezésű dokumentáció.

Felelős : Schmiedt Henrik polgármester

Határidő: 2019. december 6., illetve folyamatos

N y ú l, 2019. december 06.

Schmiedt Henrik s.k.
polgármester

Takács Lajos s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:


(Kiss Csabáné)

Tartalomjegyzék

1.	A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	4
1.1	A területfelhasználás.....	4
1.2	A tájrendezés és természetvédelem	6
1.3	A zöldfelületi rendszer.....	8
1.4	Az örökségvédelem	10
1.5	A közlekedés.....	11
1.6	A közműellátás	12
1.7	A környezetvédelem	15
1.8	A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is).....	16
1.9	A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)	17
2.	VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK).....	18
3.	A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE.....	22
4.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	24
5.	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE.....	28

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A területfelhasználás

A területfelhasználási tervben az Épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11. § (3) pontjának értelmében külön megkülönböztetésre kerültek a funkciójukban (jelentősebb mértékben) megváltoztatásra tervezett területek, valamint ugyancsak az Étv. 11. § (3) pont értelmében a meglévő, megmaradó, illetve tervezett főbb közlekedéshálózati elemek.

Beépítésre szánt területek

A/ LAKÓTERÜLETEK

A szerkezeti terv a meglévő lakóterületeket a sajátos használat és a kialakult építési jelleg alapján falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, melyeket a szabályozási terv az egyéni jelleg alapján övezetekre tagol.

A falusias lakóterületek min. 600-1000 m²-es telkeken, maximum 3,5-6 m-es építménymagassággal, legfeljebb 30 %-os beépítéssel, 40%-os minimális zöldfelülettel kerülnek kialakításra.

A település demográfiai adatai nem támasztják alá a nagymérvű lakóterület fejlesztéseket.

B/ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

A szerkezeti terv településközponti vegyes területként kezeli az olyan területeket, ahol lakóépületek és intézmények vegyesen megtalálhatók. A javasolt területfelhasználás a jelenlegi, részben lakóterületi tömbök intézményi területekkel történő gazdagításának igényét kívánja hangsúlyozni.

Ilyen területek jellemzően az alábbiak:

- A Vasút soron étterem, bolt, különböző üzlethelyiséget területe;
- A Jókai M. utcán a templom, posta, volt óvoda, bölcsőde, óvoda, orvosi rendelők és önkormányzat környezete;
- A Jókai és Tavasz u. kereszteződésében az iskola területe, valamint a 836/4 hrsz-út telek.

A településközponti vegyes területeken az állattartás nem engedélyezhető.

C/ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges terület nagy része a község szempontjából meghatározó jelentőségű egyedi sajátosságokkal rendelkező intézmények területét foglalja magába. A különleges területek közé az alábbiak tartoznak:

- Temető területe;
- Jókai Mór u. mellett található sportpálya és környezete;
- Cinege u. végén különleges oktatási terület
- Cinege utcában tervezett ökoturisztikai terület
- Vaskapu utcában a Szél Fiai Fogadó és környezete.

D/ ÜDÜLŐTERÜLET

A község kedvező fekvése és természeti adottságai értékessé tehetik a potenciális fejlesztési területeket mind az itt lakók, mind a területet felkereső turisták és pihenésre vágyók számára. Hétvégiházak üdülőterületek elhelyezkedése a településnek főként a dombos részein jellemző, a zártkerti területeken.

E/ GAZDASÁGI TERÜLETEK

Az ipari tevékenységek körét a nem zavaró hatású és környezetterhelés szempontjából alacsony kibocsátású tevékenységi körrel rendelkező ipari tevékenység számára kell biztosítani.

Gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területek és ipari gazdasági területek:

- A vasútállomástól északra, a vasút mentén találhatók leginkább ezek a területek, a település ipari park részén;
- Nyúlon keresztül húzódik a 82. számú főút, melynek a település déli és északi szakasza mentén több helyen kerültek gazdasági területek kijelölésre;
- Tavasz u. és Jókai M. u. kereszteződésében is található gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület.

Beépítésre nem szánt területek

F/ ZÖLDTERÜLETEK

A település zöldterületeinek rendezése, a zöldfelületi rendszer elemeinek bővítése során szükséges:

- ☞ a lakóterületi szintű közparkok területének növelése;
- ☞ a lakóterületi szintű közparkok területe zöldterületként is megjelenik a településszerkezeti terven, de további tervezés során is (szabályozási terv, helyi építési szabályzat) érvényesíteni kell azon alapelvet, hogy új lakóterületek létesítésekor legalább 7m²/fő lakóterületi szintű közpark ellátottság biztosított legyen,
- ☞ a szigetszerűen elhelyezkedő zöldfelületi elemek összekapcsolása, fasorok, ill. erdősávok kialakításával,
- ☞ tervezett gazdasági területeken megfelelő kondicionáló hatás elérése érdekében az optimális zöldfelületi borítottság biztosítása.

G/ ERDŐTERÜLETEK

- ☞ Ipari-gazdasági és kereskedelmi-gazdasági területeken lényeges a telken belüli 3 szintes legalább 15 m-es véderdő, amely a környező lakóterületek védelmét biztosítja,
- ☞ A kialakításra kerülő és meglévő lakótelkek védelmében minden eltérő-zavaró területfelhasználás esetén.

H/ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területeket a tájhasználat, természeti- táji értékeik és érzékenységek alapján - a tájrendezési tervben ismertetett szempontok és elvek alapján - két övezetbe javasoljuk sorolni:

- ☞ Általános mezőgazdasági terület
- ☞ Kertes mezőgazdasági terület (kert, gyümölcsös, szőlős)

Általános mezőgazdasági övezetbe azon cél elérése érdekében, hogy épületek, építmények ténylegesen csak abban az esetben kerüljenek elhelyezésre, ha az a mezőgazdálkodás érdekeit szolgálja, a beépíthető birtoknagyságot úgy célszerű meghatározni, hogy a kialakuló egyéni gazdaság biztosíthatja a gazdálkodók megélhetését, farmgazdaság kialakulását. Ezért az övezetben gazdasági épületek elhelyezését csak 1500 m²-nél nagyobb földrészleteken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel javasoljuk. Lakóépületet is magába foglaló tanya, farmgazdaság kialakítását 6000 m²-nél nagyobb földrészleteken, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel javasoljuk, amennyiben az OTÉK 33.§-ában előírt infrastrukturális feltételek biztosíthatók.

A *kertes mezőgazdasági övezetben* 720 m²-nél nagyobb területeken gazdasági épületek, 3%-os beépítettséggel. Lakóépület 3000 m² telekterület felett helyezhető el max. 1,5%-os beépítettséggel.

C/ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A *mezőgazdasági üzemi* területek az állattartási tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezésére ad lehetőséget a terv.

I/ VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- ☞ Meglévő vízfolyások medre és partjuk;
- ☞ Vízelveztető árok, csatornák medre és partja.

1.2 A tájrendezés és természetvédelem

Táj- és természetvédelmi javaslatok

Nyúl jellegzetes településszerkezetének kialakulása a domborzati viszonyoknak és a művelési ág szerkezetének köszönhető. Az erdő – rét –szántó elkülönülését figyelhetjük meg. Az optimális tájhasználat érdekében továbbra is meg kell találni az emberi kultúrkörnyezet és a természet (ezen belül a természetvédelmi területek) helyes arányát. Ennek érdekében a természet erőforrásait oly módon kell felhasználni, hogy időt és teret engedjünk megújulásukra. Minden jövőbeni fejlesztésnek - tájhasználatnak és gazdálkodásnak messzemenően a táj ökológiai potenciáljára kell épülnie, a táj természeti adottságainak, azok állapotának, terhelhetőségének, teljesítőképességének ismeretében. A meglévő táji és természeti értékek megőrzése érdekében kerülni kell minden olyan beavatkozást, ami veszélyeztetheti azok zavartalan létét, fejlődését.

A természetet erő káros hatások elsősorban a különböző társadalmi- gazdasági tevékenységek során keletkeznek. Ezért minden jövőbeni fejlesztés esetén el kell érni, hogy az adott természeti erőforrások, értékek használata olyan szabályozott társadalmi tevékenység legyen, amelyben a védelem és a fejlesztés érdekei összehangoltan jelentkezzenek úgy, hogy a természeti

örökségünk minél teljesebb megőrzését biztosítsuk a fenntartható fejlődés keretei között.

A védett területeken, azok minőségének megőrzése ill. ökológiai szerepének erősítése érdekében extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazása javasolt mind az erdő-, mind a gyepterületeken. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében lehet.

A külterületi erdők, cserjesávok, fasorok felújításánál, erdőtelepítésnél a természetközeli állapot megteremtése javasolt. A fasoroknál, cserjesávoknál szintén ezt kell szem előtt tartani, valamint többszintű, változatos fajösszetételű sávok létrehozására kell törekedni.

A mező-, erdőgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. A gazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni. Gyepgazdálkodás elsősorban a gyeptípushoz igazodó legeltetéssel, kaszálással, valamint a vegyi anyagok mérsékelt, természetkímélő használatával történhet.

A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A települést átszelő vízfolyások különleges értéket képviselnek. Törekedni kell a természeteshez közelítő medrek megtartására. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

A mezőgazdasági tevékenységek folytatása során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, lápok, nedves legelőket és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.

A gazdálkodás során kiemelt fontosságú a felszíni-, felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása. Ennek érdekében:

- a vízfolyások mentén meglévő gyepeket, réteket, erdősávokat meg kell őrizni, a vízfolyások teljes szakasza mentén védő erdő- illetve gypsávok létesítésére kell törekedni,
- potenciális talaj- és vízszennyező forrás a műtrágyák és a növényvédőszer használat. A gazdasági helyzet romlása és a mezőgazdaság szerkezetének átalakulásával napjainkban ugyan csökkent a felhasznált műtrágya és növényvédőszer mennyisége, de a gazdálkodók számának növekedése miatt a szakszerű mezőgazdasági vegyszerhasználat biztosítására (pl. gazdaköri tájékoztató előadások, szaktanácsadás) figyelmet kell fordítani.

A táj esztétikai értéke mindenki számára nyilvánvaló, amikor széttéekintve befogadja a környező panoráma látványát. A táj szépsége nagymértékben annak függvénye, hogy a különféle tájhasználati módok, az emberi kultúrkörnyezet és a természeti területek képe harmonikusan fonódik-e egymásba.

Az idelátogató turistát, vendéget a tájképi értékek ragadják meg először, innen kap képet a térség tulajdonságairól, értékeiről és hiányosságairól. Tájképvédelmi és tájvédelmi szempontból is fontos a táj szinte érintetlen, természetes voltának fenntartása. Ennek érdekében a tájképi szempontból meghatározó területeket akként kell lehatárolni és kezelni. Meg kell határozni a beépítés telepítési módját annak szintszámát, az épületek legmagasabb pontját. A tervezett zöldfelületek kialakítása során a tájbaillesztés kritériumait kell figyelembe venni. A növényzettel telepítésnél a zöldfelület alakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, így:

- a természetes lágyszalagok vonalak növényzettel való kiemelése fontos,

- kerülendő a merev fasorok alkalmazása, az utak mentén elhelyezendő növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani,
- háromszintű növényzettelepítés javasolt (fa, bokor, gyeper)

Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül a vízkár elhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével – a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.

Utak környezetének rendezése

A települést megközelítők szinte kizárólag közúton közelítik meg illetve hagyják el a községet. Ezért nagyon fontos a közutaknak és azok környezetének állapota, minősége, esztétikai képe. Ennek a képnek a kialakításához – bel- és külterületen egyaránt - a következők szükségesek:

- az utak burkolatának folyamatos javítása, karbantartása
- az útszéli árkok tisztítása, a vízelvezetés biztosítása
- az utat kísérő növényzet (útpadkagyep) rendszeres (min. évi 5-6 alkalom) nyírása

Tájrendezési összegzés

Napjainkban környezetünk minősége iránt megnövekedett igényekkel kell számolni. Esztétikai, valamint a környezetet károsító elemek (levegő védelme, zaj, por) minél kisebb szennyező hatása miatt felértékelődött a zöldfelületek, közterületek, növényzet jelentősége. Mindemellett az egyre népszerűbb bel- és külföldi idegenforgalom, valamint a helyi lakosság igénye is arra ösztönöz bennünket, hogy szépítsük környezetünket.

A külterületen bármilyen fejlesztéssel szemben előtérbe kell helyezni a táji-, természeti érdekeket nemcsak a védett terület, hanem a község egészének még meglévő természetközelsége, illetve táji értékei miatt is.

Az idegenforgalom észszerű kihasználása mellett a táj hagyományos használatának a szőlő termesztés a gyepterületek arányának növelése és a legeltetésre alapozott szarvasmarhatartás felelne meg a legjobban, a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása mellett, valamint a vizek adta lehetőségek kiaknázása.

1.3 A zöldfelületi rendszer

Országos ökológiai hálózat területei: magterület, puffterület, Natura 2000 területek, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület.

Nyúl zöldfelületi rendszerét alapvetően a táji és a településszerkezeti adottságok befolyásolták. A település zöldfelületi rendszerén belül belterületi és külterületi zöldfelületet különböztetünk meg.

Belterület

Nyúl beépítettségét és a laksűrűségét figyelembe véve megállapítható, hogy belterületén a zöldfelület fajlagos nagysága nem megfelelő, külterületének viszont átlagon felüli. A zöldfelületek funkciójuk és használatuk módja szerint három csoportba oszthatók:

- I., korlátlan közhasználatra szánt zöldfelületek,
- II., korlátozott közhasználatú zöldfelületek,
- III., a közhasználat elől elzárt zöldfelületek.

I.

Ebbe a csoportba tartoznak – közpark, lakóker, játszótér, közlekedési területek zöldfelületei (utcai fasorok), sportpálya.

Közpark, ill. közpark jellegű terület, négy található a településen. A templom mögötti rendezés alatt áll. A Tavas és Ady utcák által közrefogott park túlsúfolt. Szakember bevonásával meghitt parkká alakítható. Petőfi, Arany, Park utcák találkozásánál lévő terület rendezetlen, közparkká alakítható. A Vasút utcai zöldterület elhanyagolt, felújításra vár. Játszóter csak a túlsúfolt parkban található, az sem a kornak megfelelő. Az utcai fasorok az utcakép elengedhetetlen „tartozékai”. Sok helyen hiányosak, vagy egyáltalán nincsenek. Meglétiük esztétikai, közegészségügyi, valamint klímajavító szerepük miatt fontos. A felsoroltak miatt az egész településre kiterjedő utcafásítási terv készítése szükséges, mely meghatározott ütemezéssel végrehajtandó. Utcáfásításra főleg a magas törzsű kis koronájú fák alkalmasak. Nyúl jellegzetes utcafái a szil és az ecetfa voltak. Ezek ma is javasoltak. Javasolt fajok továbbá a gömbkac és gömbjuhar. A sportpálya rendezett, a mögöttes területek rendezésre várnak.

II.

Ide az időben korlátozott közhasználatú zöldfelületek tartoznak.

Temető – a területe rendezett, a bővítésre szánt területet védőfásítással kell ellátni.

III.

E kategóriába tartoznak a közintézmények, hivatalok, a családi házak kertjei, valamint az ipari és gazdasági területek kertjei.

A közintézmények, hivatalok kertjei rendezettek. Az ipari gazdasági területek részben rendezettek, a tulajdonosokat kötelezni kell a telken belüli fásításra, valamint a terület rendben tartására. Amennyiben tevékenységük a környezetükre nézve zavaró, védőfásítás elrendelése szükséges. A családi házak kertjei zömében rendezettek. A parlagon hagyott területek tulajdonosait kötelezni kell azok rendbetételére.

Külterület

A település külterületét egyaránt alkotja szántó és erdő, rét és legelő, valamint a patakok mentén még fellelhető vízi élőhelyek.

A települést dél-keletről és észak-keletről szántók, majd rétek határolják. Ezeket a Pándza patak szeli át. A szántóáblákról itt is hiányoznak a tájat gazdagító, változatos élőhelyeket biztosító tájelemek / fasorok, sövények/. Rekonstrukciójuk nagymértékben hozzájárulna a táj harmóniájához. A szántó és az erdő találkozásánál több illegális személerakó hely található, ezeket a táj képét mérhetetlenül rontó és közegészségügyi szempontból is súlyosan kifogásolható helyeket meg kell szüntetni. Délről nagy kiterjedésű erdő határolja a települést, mely kitűnő kirándulóhely. A település ipari és gazdasági területei védőfásítást igényelnek.

Erdőterület

Nyúl község közigazgatási területének déli részén nagy kiterjedésű erdőterületek találhatók, melyek egyben a Natura 2000 terület részét képezik. Az erdőterületek a táj legfontosabb elemeit

alkotják, mivel esztétikai, ökológiai és termelési potenciáljuk általában a legmagasabb és az emberi egészségre is jótékony hatással vannak. Az erdő magasan szervezett életközösség, amely hosszú fejlődés eredménye. A tájfejlődés során a legmagasabb produktumot biztosítják, a növénytakaságok klimax (záró) takaságai. Számos növény és állatfaj élőhelyét, táplálkozó-, rejtőzködő- és szaporodó helyét biztosítják. Az erdőnek emiatt kiemelkedő szerepe van az élővilág megőrzésében, a biodiverzitás fenntartásában. E miatt fontos megőrzésük és területük növelése.

Mezőgazdasági terület

Nyúl külterületén, számos szántó terület található. Az északi és északkeleti szántókat a Pándzsa szeli át. A vízfolyást jellegzetes cserjék, nádasok határolják. A cserjés állomány a földutak mentén is ugyanúgy fontos. A szántóföldeket és földutakat kísérő fás, cserjés állományok ökológiai szerepe a csatornák menti cserjésekkel megegyezik. Ezek a területek fontos bűvő-, illetve táplálkozó helyet nyújtanak a rovaroknak, lepkéknek, gyíkoknak, énekesmadárfajoknak. Megfelelő hálózat esetén lehetővé teszik az apró énekesmadarak, vagy a lepkék vándorlását, amelyek takarást, vagy különleges klímahatást igényelnek vándorlásuk során.

- nem korlátozza, de megakadályozza a termőföld oly mértékű elaprózódását, amely a táj károsodását okozó, sűrű rendezetlen beépítést eredményezne,
- a védelmet igénylő területek, létesítmények elvárásainak biztosítása
- a működésük következtében egyes területek korlátozott használatát okozó létesítmények hatásának figyelembevétele (pl: utak, közműlétesítmények védőtávolsága).

Erdősítésre vonatkozó javaslatot tartalmaz a településszerkezeti terv:

- gazdasági, ipari övezetek és lakóterületek közötti térségekben,
- közlekedési területek határainál,

Tájvédelmi szempontból a meglévő erdőterületek gyümölcsösök és szőlőterületek döntő fontosságúak a táj karakterisztikájának megőrzése szempontjából.

Tájhasználati, ökológiai és esztétikai szempontból egyaránt szükséges a meglévő erdők megtartása, helyenként bővítése.

A közterületek, valamint a beépítésre szánt területek zöldfelületeinek kialakításánál a kisalföldi növénytakaságok jellegzetes fajait kell alkalmazni. A növényzettelépítésnél a zöldfelület alakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, így:

- fontos a természetes lágymonalak növényzettel való kiemelése,
- kerüendő a merev fasorok alkalmazása,
- az utak menti növénytelepítésnél a csoportos fa és cserje kiültetéssel lehet lágymonalat a vonalas létesítmények tájbaillesztését,
- háromszintű növényzettelépítés javasolt (fa, bokor, gyepek)

1.4 Az örökségvédelem

A régészeti lelőhelyek és az országos védelem alatt álló egyedi művi értékeket a településszerkezeti terven szerepelnek.

A helyi védelemre javasolt egyedi művi értékekről, az egyedi tájértékekről külön önkormányzati rendeletben kell rendelkezni, de ezeket a településszerkezeti tervben is fel kell tüntetni.

A hatályos településrendezési tervek az országos műemléki nyilvántartással szinkronban az alábbi műemléket jelöli ki: a Mária Terézia idején épített barokk templomot, a hegyi Szent Donát-kápolnát és ezek környezetét.

Az örökségvédelemmel és régészettel kapcsolatos részletes leírásokat lásd a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmányban és a 184/2017.(XI.14.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvben.

1.5 A közlekedés

Nyúl a Győri Agglomeráció 20 km-es körzetében helyezkedik el. Ez számos előnyt hordoz magával; például megnőhet a lakhatási kedv és a turizmus is fellendülhet, ugyanakkor cégek számára is vonzó lehet telephelyválasztás szempontjából, mert az M1 autópálya nem csak országosan, hanem európai szinten is fontos közlekedési folyosó.

A község közigazgatási területét regionális és országos jelentőségű közlekedés vonal szeli át – a 82. számú főút.

Jelentős forgalma egyrésztől hasznos (kereskedelmi, vendéglátós szempontjából) másrésztől viszont rendkívül megterhelő az itt lakók számára (zaj, rezgés, por és helyi közlekedés vonatkozásában).

Szintén fontosak azok a településközi utak, melyek a szomszédos települések közvetlen elérhetőségét biztosítják, miközben jelentős mezőgazdasági területeket is feltárnak.

A településen áthaladó jelentősebb közutak:

- 82. számú főútvonal,
- Győr - Ménfőcsanak – Győrújbarát – Nyúl 8311. számú mellékút (Táncsics utca – Szabadság utca),
- Vasútállomást a 82-es főúttal összekötő 82329 számú mellékút.

A község közforgalmú közlekedési kiszolgálását teljes egészében az Északnyugat-magyarországi Közlekedési Központ Zrt. biztosítja buszjárataival. A járatok az állami utakon haladnak – Kossuth L. u. nyomvonalon, valamint a Táncsics M. u. nyomvonalon.

A térség közúti hálózatkötő elemének közelsége kiépítettsége kissé háttérbe szorítja a másik fontos elemet – a vasúti hálózatot.

A község belterület ÉK-i határán húzódó, személyforgalomban már csekély szerepet játszó 11. sz. Győr-Veszprém vonal.

A község jelenleg lakott területein kiépült a gyalogjárda rendszer jelentős része. Törekedni kell a még hiányzó járdaszakaszok pótlására.

Tervezett jelentősebb útnyomvonal korrekciók, településközi kapcsolatok:

- 82-es számú főút települést elkerülő szakasza,

- Nyúl – Töltéstava összekötő út.

Járási operatív programok közül a következők érintik Nyúl községet:

- Győrújbarát-Nyúl-Pannonhalma kerékpárút-fejlesztés.

1.6 A közműellátás

Ivóvízellátás

A község ellátása a Pannonhalmi Regionális Vízmű rendszerről történik, mely össze van kötve a győri rendszerrel, így bármilyen gond esetén onnan is kaphat ivóvizet a rendszer. A meglévő hálózat a jelenlegi igényeket kielégíti, de a fejlesztések során felmerülő igények kielégítéséhez várhatóan szükségessé válhat a bővítés.

Üzemeltető a Pannon-Víz Rt. Nyúli Üzemmérnöksége.

Szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés

A községben kiépült a közműves szennyvízelvezetés.

A szennyvizet a község déli részén a 82. számú főút mellett lévő végátemelő nyomott vezetéken keresztül juttatja az écsi szennyvíztisztítóra.

A tisztítómű mechanikai és biológiai fokozattal rendelkezik.

A tisztítómű a megnövekedett szennyvíz mennyiséget fogadni tudja. Az ipari szennyvizet csak előtisztítás után kerülhetnek a hálózatra.

A tervezett lakóterületek szennyvizeinek elvezetésére a feltáró utcákban ki kell építeni a szennyvízcsatornát, melyet a meglévő hálózatra lehet csatlakoztatni. Az időszakos vízfolyásokat, árkokat csak átemelő közbeiktatásával lehet keresztezni.

Vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

A Bakony hegység Győr irányába elterülő nyúlványai az ún. Sokorói dombság Pannonhalma, Ravasz, Écs, Nyúl, Győrújbarát, Ménfőcsanak, Tényő és Sokorópátka községek területét érinti. Az itt található dombvidéki területeken a felszínt általában felső pleisztocén homokos lösz borítja.

A területen kialakult vízmosások makroporozus szerkezetű lösztalajokban keletkeztek.

A vízmosásokban eséscsökkentő és hordalékfogó művek épültek.

A csapadékvíz elvezetésére a közigazgatási területen belüli vízfolyások, időszakos vízfolyások, árkok szolgálnak.

A dombvidéki jellegű területek csapadékvíz elvezetése:

A domboldalakra lehullott nagy intenzitású csapadékokból keletkező rendkívül gyors lefolyású, hordalékos víztömeg a síkvidékre lefolyva és a hordalékát lerakva okoz árvízi elöntéseket. A kiüledett hordalék a vízelvezető, nyílt felszínű medreket rendszeresen, rövid idő alatt feliszapolja.

A síkvidéki jellegű területek csapadékvíz elvezetése:

A Kis Pándzsától keletre elhelyezkedő községrész csapadékvíz befogadója jelleműen a 82. sz. főút mellett kiépített vízgyűjtő árok, valamint a Temető árok /Malomsori legelő ér.

A Dél-Északi folyásirányú csapadékvíz-elvezető mű a Kossuth L. utcától indul – Petőfi út – Jókai út – Kossuth u. nyomvonalon haladva éri el a Malomsori legelő ér vízfolyásának nyomvonalát.

A Malomsori legelő ér a vasútvonal keleti oldalán indul és halad északi irányba.

A két vízfolyás a község északi belterületi határán a Temető alatt egyesül és folyik a Kis Pándzsa elővízébe.

A két vízfolyáshoz a meglévő utcák közterületein kiépült vízelvezető árkok csatlakoznak, biztosítva az adott közterületek csapadékvíz elvezetését.

Az árkok gravitációs kialakításúak, amelyeket a lakóingatlanok kapubejárói alá beépített csőátereszek tesznek folytonossá.

Az új fejlesztési területek közterületein a beépítésekkel együtt kezelt vízelvezető műveket ki kell építeni.

Szemétszállítás, és gyűjtés

A kommunális hulladék szállítására az Önkormányzat a Győri Kommunális Szolgáltató Kft-vel kötött szerződést. A lakosság a hulladékot 110 literes edényzetben gyűjti. A Kft. a hulladékot heti egy alkalommal szállítja az általa üzemeltetett pápai úti lerakóba. Lomtalanítás évi egy alkalommal van önkormányzati szervezésben.

A szervezett hulladékgyűjtés ellenére külterületen a vasúttól K-re a János-dombi és vasútra dülőben van illegális lerakás, több helyen elhagyott hulladék.

A keletkezett lerakásra kerülő hulladék csökkentésére, a hulladékok újrahasznosítása érdekében 2007-től kezdődött meg a szelektív hulladékgyűjtés. A településen több helyen is ki lett alakítva szelektív hulladékgyűjtő sziget.

A gazdálkodó szervezetek a hulladékkezelést saját hatáskörben végzik. A keletkezett hulladékokról, kezelésükről évente a környezetvédelmi felügyelőségnek bevallást kell tenni.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépült.

A talajterhelési díj növekedésével a rákötések aránya várhatóan növekedni fog. A csatornára nem kötött lakások szennyvizei rosszul vagy egyáltalán nem szigetelt gyűjtőkbe kerülnek. A szippantott szennyvizek biztonságos elhelyezése így nem biztonságos. Lakossági megrendelésre a Győri Kommunális Szolgáltató szállítja el a folyékony hulladékot.

Energiaellátás

Földgázellátás

A településen kiépített középnyomású (3-4 bar) földgáz hálózat üzemel, a fejlesztési területek földgáz ellátása a meglévő közműhálózat kibővítésével valósítható meg. A felmerülő csatlakozási igények alapján a meglévő földgáz hálózat átmérőjét számítással ellenőrizni kell, és amennyiben szükséges, a hálózat fejlesztését el kell végezni.

Távhőellátás

A településen távhőszolgáltatás jelenleg nem működik. A falusias lakóterületek lakásainak fűtése egyedi kialakításúak.

Villamos energiaellátás

Nyúl területének villamosenergia ellátása a Győr DÉL 120/20 kV-os transzformátorállomásból induló 20 kV-os gerincvezetésekről történik.

Nyúl település ellátása az „Écs” elnevezésű 20 kV-os gerincvezetésekről leágazó végponti és átmenő transzformátorállomásokról történik.

A terület biztonságos villamosenergia ellátására, üzemzavar esetén, tartalékkal szolgálnak:

- Győr DÉL 120/20 kV-os állomásból induló „Tét” 20 kV-os gerincvezeték a 10-08 sz. vagy a 11-04. sz. távműködtetett oszlopkapcsolón keresztül;
- Veszprémvarsány 120/20 kV-os állomásból induló „Pannonhalma” 20 kV-os gerincvezeték a 11-49 sz. vagy a 13-73 sz. távműködtetett, oszlopkapcsolón keresztül;
- Győr DÉL 120/20 kV-os állomásból induló „Pér” 20 kV-os gerincvezeték a 10-76 sz. távműködtetett, oszlopkapcsolón keresztül.

A község területén lévő kommunális és ipari fogyasztók villamos-energia ellátására 23 db 20/0,4 kV-os közcélú transzformátorállomás szolgál.

A kommunális transzformátorállomások terhelése a kellő átalakítások után növelhető 3,9-6,3-szorosára. A község természetes kommunális villamosenergia fogyasztásának növekedése fedezhető a meglévő transzformátorállomásokról.

A jelen településrendezési tervben a 2018. évi koncepcióban elhatározott fejlesztések villamosenergia ellátását vizsgáljuk.

Hírközlés, műsorszórás

Vezetékes hírközlési hálózat

A településen kiépített földkábeles, valamint a kisfeszültségű közcélú hálózattal közös oszlopsoros hírközlő hálózat üzemel.

A fejlesztési területek hírközlési hálózatát a meglévő hálózat kibővítésével kell kiépíteni. Amennyiben az energiaellátás légvezetékes hálózattal történik, célszerű a kisfeszültségű hálózat tartószerkezeteit felhasználva közös oszlopsoros hírközlő hálózatot kiépíteni. Földkábeles erőátviteli hálózat esetén javasolt a hírközlő hálózatot is földkábeles hálózattal megvalósítani.

Vezeték nélküli hírközlési hálózat

A vezetékek nélküli hálózat lefedettsége közepes, a területen mobil internet kapcsolat 3G és 4G minőségben váltakozva elérhető. Különleges továbbfejlesztés nem szükséges.

A település határában a Magtár u. - Potyondi út kereszteződésétől ÉNY-ra távközlési adótorony található. A település mobilhálózati lefedettsége így jónak mondható.

Televízió hálózat

A település teljes területén a digitális földfelszíni műsorszórás egyedi antennákkal elérhető, de a településen kiépített vezetékes televízió hálózat (kábel-tv) is kiépítésre került. A fejlesztendő területek bekötése a meglévő hálózatba a Vezetékes hírközlési hálózat c. fejezetben leírt módon lehetséges.

Közműfejlesztés

Középtávú feladatok:

- vízellátó hálózat tovább építése az új feltárású utcákban,
- transzformátorok átépítése, bővítése a fejlesztések megvalósításához,
- szennyvízcsatorna hálózat tovább építése a fejlesztési területeken,
- vízellátó hálózat tovább építése az újonnan feltárt területeken.

1.7 A környezetvédelem

Levegőtisztaság és védelme

A községet terhelő légszennyezés a lakossági fűtésből, a közlekedés szennyezőanyag kibocsátásából, kisebb részt ipari és mezőgazdasági tevékenységből származik. Az uralkodó szélirány ÉNy-i, az átlagos szélesség 3 m/s körüli.

Nyúl a 10, általános légszennyezettségi zónába tartozik. A légszennyezőanyagok immissziója a por és talajközeli ózon kivételével az alsó küszöbérték alatt van. A por éves átlaga az alsó és felső küszöbérték – 10 és 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – közötti. Az ózonkoncentráció, főleg a főút környezetében időnként meghaladja az egészségügyi 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ határértéket. A talajközeli ózonkoncentráció túllépések kialakulása elsősorban nyáron, napfényes, meleg időben várható a forgalmas utak mentén.

Lakossági légszennyezés

A gázhálózat kiépítésével a 2003-ban a lakosság mintegy 71 %-a tért át gáztüzelésre. A rákötések száma folyamatosan nő. A gázhasználattal a hagyományos légszennyező anyagok emissziója lényegesen lecsökkent.

Önkormányzati tájékoztatás alapján a legnagyobb mérvű pollenszennyező, a parlagfű irtása mind a lakossági, mind közterületeken folyamatos. Terjedését a jól megművelt mezőgazdasági terület, az erdők nagysága csökkenti.

Az önkormányzat még nem alkotott levegőtisztasági rendeletet a kerti hulladékok égetéséről, a háztartási, önkormányzati intézmények 500 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezés forrásaival, a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaival kapcsolatos levegőtisztaság-védelmi ügyekben.

Ipari légszennyezés

A községben jelentős nagyságú szennyezőanyag kibocsátó ipari technológia nincs.

A lakosság állattartása az utóbbi években nagyon lecsökkent. Ennek ellenére lakossági panasz van a Bem utca - Incső utca környékén levő kisállattartás (szárnyasok) miatt.

A vasúttól ÉK-re eső ipari-gazdasági területen van a TSZ szarvasmarha tartó telepe. A korszerű körülmények között tartott állatok és a kedvező mértékadó szélirány nem okoz bűzszenyezést. A mezőgazdasági tevékenység során elsősorban porszenyezéssel kell számolni csúcsmunkák – szántás, aratás- időszakában. Nagy a deflációveszély a szántóföldek növénytakaró nélküli időszakában.

Közlekedés által okozott légszennyezés

A közlekedés terén a 82. sz. főúton nagy az áthaladó forgalom, ami nyári időszakban még nagyobb terhelést okoz. Ez az egész megye közlekedésére is fokozott többletterhelést jelent. A közlekedési emisszió értéke a járművek számán kívül nagymértékben függ a járművek műszaki állapotától, kategóriájától, és az úthálózat minőségétől.

A közlekedésből származó káros anyag kibocsátás az ipari emisszióval szemben folyamatosan növekszik. A nitrogén-dioxid és a szén-monoxid jelentős része a közlekedésből származik. A közlekedés rovására írható a felszínközei ózon magas koncentrációja elsősorban a napos, meleg nyári időszakban.

Az átkelési szakasz környezetében tudomásunk szerint nem volt légszennyezettségi mérés.

Zaj- és rezgésterhelés

A községen halad keresztül a 82.számú Győr-Veszprém másodrendű fővonal, melynek forgalmából eredő zaj terheli a Kossuth úton lakókat. A nyári forgalom az éves átlagos forgalomnál mintegy 30%-kal nagyobb. A másik út a 8311. számú összekötő út, aminek forgalmi zaja a Szabadság utca-Táncsics utca lakóit terheli.

Belterületen több kisipari tevékenységet folytató vállalkozó van. Környezetét zavarja az Iskola utcában működő lakatosüzem, és ha üzemel, az Incső utca - Egese utca találkozásánál levő vállalkozás. Általában hét végén okoz bosszúságot a sportpálya melletti diszkó zaja és a fiatalok éjszakai hangoskodása.

Sugárzás védelem

A településnek sugárzásveszéllyel nem kell számolnia.

Hulladékkezelés

A kommunális hulladék szállítására az Önkormányzat a Győri Kommunális Szolgáltató Kft-vel kötött szerződést. A lakosság a hulladékot 110 literes edényzetben gyűjti. A Kft. a hulladékot heti egy alkalommal szállítja az általa üzemeltetett pápai úti lerakóba. Lomtalanítás évi egy alkalommal van önkormányzati szervezésben.

A szervezett hulladékgyűjtés ellenére külterületen a vasúttól K-re a János-dombi és vasútra dűlőben van illegális lerakás, több helyen elhagyott hulladék. Az illegális hulladéklerakó felszámolását az önkormányzat megkezdte.

2004-ben elkészült a község hulladékgazdálkodási terve összhangban a térségi és az országos hulladékgazdálkodási tervvel.

A keletkezett lerakásra kerülő hulladék csökkentésére, a hulladékok újrahasznosítása érdekében 2007-től kezdődik meg a szelektív hulladékgyűjtés. Első ütemben a Jókai utcában a Petőfi utca-Kossuth út között és a Kossuth út - Vasút sor kereszteződésénél lesznek kialakítva gyűjtőszigetek, majd terv szerint még két helyen. Hulladékgyűjtő udvar a Széchenyi utca és a temető között, és a sportpálya - Kis-Pándzsa közötti területen.

A gazdálkodó szervezetek a hulladékkezelést saját hatáskörben végzik. A keletkezett hulladékokról, kezelésükről évente a környezetvédelmi felügyelőségnek bevallást kell tenni.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A talajterhelési díj növekedésével a rákötések aránya várhatóan növekedni fog. A csatornára nem kötött lakások szennyvizei rosszul vagy egyáltalán nem szigetelt gyűjtőkbe kerülnek. A szippantott szennyvizek biztonságos elhelyezése így nem biztonságos. Lakossági megrendelésre a Győri Kommunális Szolgáltató szállítja el a folyékony hulladékot.

1.8 A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Nyúl D-i részén, a főútvonaltól K-re a Nyúli Vízmű területén a térség vizét biztosító víznyerő kutak vannak. A védelmi övezet lehatárolása megtörtént.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete jelöli ki a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településeket.

Települések szennyeződés érzékenységi besorolása alapján a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.

A természetvédelmi előírások szerint külterületen a természetközeli területeken 50 m széles védőterületet kell biztosítani az élővízfolyások számára.

Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

- az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül,
- A vasút szélsővágányától számított 50 m távolságon belül,

ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

1.9 A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Külterületen a természetközeli területeken a vízfolyások karbantartását a vízminőségvédelmi és természetvédelmi szempontokat figyelembe véve kell végezni. Munkagépek karbantartása a mederben, ill. a parti részeken nem végezhető, a vízelvezetést nem gátló fák és cserjék kivágása csak a fenntartási munkák elvégzéséhez feltétlenül szükséges mértékben történhet, a munkákat csak a vízi életközösségek megfelelő arányának megtartásával és működőképességük biztosításával, a törvényi előírásoknak megfelelő, környezetkímélő módon szabad elvégezni.

A parti sávokon a fenntartási munkák végzését a mindenkor tulajdonos tűrni köteles. A jogszabályi előírás szerint a parti sávokon - a vízfolyás part életől számított 3 m-en belül – épület, építmény nem helyezhető el. A beépítésre szánt területeken ezért a vízfolyás, ill. az ingatlan határától számított 15,00 m széles oldalkertet tartalmaz a szabályozási terv.

Nyúl község természeti értékeit bemutatva mindenképpen szólni kell azokról a természetes és mesterséges löszképződményekről is, melyek jellegzetes arculatot adnak egy-egy nyúlhegyi utcának s ezzel jelentős idegenforgalmi vonzerőt képviselnek a község idegenforgalmában.

A hazánk harmadát, így a Sokorói-halomvidék keleti lejtőit, vagyis Nyúl hegyi részét is betakaró lösz nagyon jellegzetes kőzet. E löszréteg vastagsága Ravazdnál (Likas-horog) még 25-30 méteres falakat alkot, majd Écsen át Nyúl, Győrújbarát irányába fokozatosan elvékonyodik. A lösz sárga, néhány század mm átmérőjű kvarcpor szemcséit vékony bevonatú mészszerű cementálja össze, emiatt az meredek, függőleges falakban is képes megállni. Szárazon teherbírása jelentős, ezért a löszbe mélyített pincék nem igénylik a téglaboltozást. Mivel a lösz hajszálcsoves szerkezetű, jól szellőző kőzet ezért kiválóan alkalmas száraz löszlakások készítésére. (Kínában milliók laknak még ma is ilyenekben.) 100-150 évvel ezelőtt még Nyúlon is többen éltek ilyen partlakásokban. A Madarász utcában egynek az ablaka még ma is látható, de a Rigósban is fellelhető néhánynak a beomlasztott ajtaja. Ezeket belül kimeszelték és rendszerint több helyiséget alakítottak ki rajtuk. A lösz porózus szerkezete következtében könnyen művelhető, sárgás színe miatt Nyúlon „szőke földnek” is nevezik. Községünkben is fellelhető pusztulási formái, a löszmélyutak zömmel emberi beavatkozás következményei. A löszmélyutaknak, löszszakadékoknak, vagy ahogyan Nyúlon mondják „zúgoknak vagy horgasoknak” 3 változatát lehet a községben megkülönböztetni. Ezek részletes leírása a megalapozó vizsgálat 1.17.1-es pontjában olvasható.

Alábányászott területek és barlangok Nyúlon nem találhatók. Viszont az előző pontban elemzett természet képződmények, utak, vízmosások mentén rengetek pince lett kialakítva.

A települést földtani veszélyforrással érintett területek és vízerózióknak kitett területek közé sorolja a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési terv.

A település nem tartozik a földrengés veszélyeztetett települések közé.

Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Közlekedés:

A településszerkezetet meghatározó külső kapcsolati elemekben az előző tervekhez képest nem mutat változást. A térségi szerkezeti elemeket illetően, az utak nyomvonalában nem történik változás.

Kérelem érkezett a Hársfa utcától a Zrínyi utcáig terjedő szakaszra vonatkozóan egy zsákutca törlésére, melyet a képviselőtestület a 72/2018.(IV.24.) önkormányzati határozattal támogatott. Az 1901/67 hrsz-ú telekről az 1901/66 hrsz-ú ingatlanra került át az út. - a képviselőtestület a 157/2018. (VII.12.) önkormányzati határozattal támogatta.

Idővel célok között szerepel a templomtól egy összekötés a tervezett elkerülő úttal. – 190/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadva.

A Pándzsa mellett volt egy tervezett út a Tagútra kikötve, ezt kérelem miatt töröltük. A telkek megközelíthetősége magánúttal történik majd. - 165/2018. (VII.12.) önkormányzati határozattal elfogadva.

Az új lakóterületek kijelölésénél, az új lakótömböket 12,0 méter, 16,0 méter és 20,0 méter széles úttal lehetne megközelíteni. Minden új lakóterület kialakításához, a telkeket megközelíthető utak kialakítása szükséges, akár több ütemben is.

Tervekben szerepel a 82. számú főútvonal települést elkerülő szakasz, mely a terveken jelölve van.

Tervek között szerepel a Győr-Pannonhalma kerékpárút kiépítése is.

Lakóterületek:

A település belterületén elsősorban lakóutcák tekintetében kerültek változtatások.

A település adottságait követni kell a meglévő lakóterületek fejlesztésével és új lakóterületek kialakításával.

A hatályos tervhez képest a temetőtől északra 2 nagy kiterjedésű falusias lakóterület és a Héma tető lakóterülete számít új fejlesztésnek, amelyek hétvégi házias üdülőterületből kerülnek át falusias lakóterületbe. 149/2018. (VII.12.), 150/2018. (VII.12.), 151/2018. (VII.12.), 152/2018. (VII.12.), 153/2018. (VII.12.), 154/2018. (VII.12.), 156/2018. (VII.12.), 193/2018 (IX.25.) önkormányzati határozattal támogatva.

A település lakott területétől északra a közigazgatási határ, a Rákóczi telep, a Tagút utca, a Széchenyi utca és a 82-es főút által közre zárt területét lakóterületté minősítették. – 193/2018. (IX. 25.) önkormányzati határozattal elfogadva.

Valamint a település déli részén, Écs határán általános mezőgazdasági területből falusias lakóterület lesz, a 82-es főút nyugati felén. Az Apor Vilmos utca folytatásának két oldali beépítésének támogatása - 194/2018 (IX.25.) önkormányzati határozattal támogatva.

Jelentős a tömbfeltárás mértéke is:

- Táncsics utca – Szabadság utca – Veres Péter utca és Jókai utca által határolt terület - 193/2018. (IX.25.) önkormányzati határozat;
- Ady utca- Szabadság utca – Kossuth utca -Tavaszi utca tömbjének feltárása - 192/2018. (IX.25.) önkormányzati határozat;
- Ady utca – Kossuth L. utca – Jókai utca – Tavasz utca tömjének feltárása - 193/2018. (IX.25.) önkormányzati határozat;
- Dózsa utca – Szabadság utca- Kossuth utca tömbfeltárás - 193/2018. (IX.25.) önkormányzati határozat.

A Hématető utca és Leányka utca által közrezárt terület jelentős része falusias lakóterületből kertes mezőgazdasági területté minősül vissza. - A képviselőtestület a 148/2018. (VII.12.) önkormányzati határozattal fogadta el.

Településközponti vegyes területek:

Nyúl településközponti területeihez csatlakozik még egy 1,1 ha-os rész a Vasútsor délkeleti részén, mely falusias lakóterületből minősül át. - A képviselőtestület a 189/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal fogadta el.

Hétvégiházas üdülőterületek:

A Madarász utca északi oldalán kertes mezőgazdasági területekből lesznek hétvégiházas üdülőterületek. – A képviselőtestület a 64/2018. (IV.24.), 66/2018. (IV.24.), 68/2018. (IV.24.) önkormányzati határozattal fogadta el.

1901/56 és 1901/57 hrsz-ú telkek hétvégiházas üdülőterületbe tartoznak. - A képviselőtestület a 96/2018. (IV.24.) önkormányzati határozattal fogadta el.

Gazdasági területek:

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület bővítése jelentős. Ezek a területek a jelenlegi ipari terület, a vasút és az újonnan kialakított ipari elkerülő út közötti területen találhatók. - Mindezeket a képviselőtestület a 184/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal fogadta el.

A 82. sz. főút és a tervezett 82. sz. főút elkerülő út által közrezárt területen a mezőgazdasági területek gazdasági területekké minősülnek. - A képviselőtestület a 186/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal fogadta el.

Egy kisebb gazdasági területet a 82. sz. út jelenlegi vonala mentén, a település déli részén, Écs közigazgatási határánál jelöl ki az önkormányzat bevésszárlóközpont céljából. – 187/2018. (IX.25.), 191/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal támogatva.

A 7/1 hrsz-ú telken kijelölt hulladékudvar törlésre kerül és a szomszédos gazdasági területhez kapcsolódik ez a terület is. - A képviselőtestület a 91/2018. (IV.24.) önkormányzati határozattal fogadta el.

A Potyondi út mentén, a régi TSZ teleppel szemben általános gazdasági terület kerül kijelölésre. – 185/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadva.

A település északi határán a 82. sz. főút keleti felén, a Tüzestelek dűlőn nagy területet minősítenek vissza kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertes mezőgazdasági területté. – 188/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadva.

Zöld területek:

A zöldfelületi rendszer önálló területi elemeként megjelenő részei a zöldterületek (közkertek, lakóterületi zölddel fedett területek), mezőgazdasági területek, a természetközeli területek és az erdők.

Új zöldterület kijelölése több helyen is történt, különböző méretekkel. Mindegyik a falusias lakóterületeken belül, ahol új utcák kialakításánál szükséges volt.

Különleges területek:

Nyúlon különleges beépítésre nem szánt területek közé tartozó terület a temető, a sportpálya, valamint a Cinege u. végén egy oktatási célú terület. Mindezek már a hatályos terveken is szerepelnek. Új különleges területek az alábbiak:

- Szél Fiai Fogadó és környezete: falusi lakóterületből és kertes mezőgazdasági területből lesz különleges szolgáltató terület – 196/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadva;
- A sportpálya mögött, Pándzsa melletti területek fejlesztése különleges sportolási, rekreációs területté, tervezett tóval – 198/2018. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadva;
- A 82. sz. főút déli szakaszának keleti felén falusias lakóterületből megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges területté minősül át – 7/2019. (I.29.) önkormányzati határozattal elfogadva.

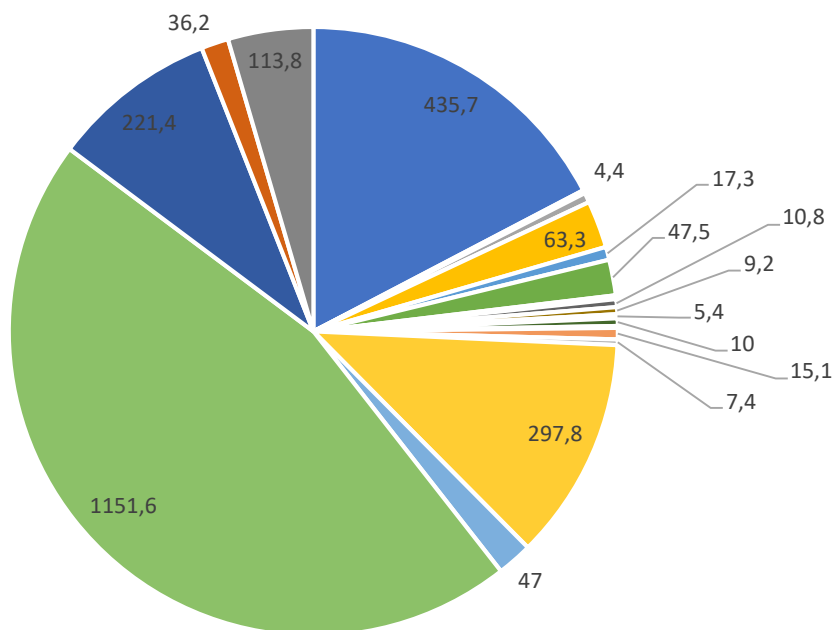
Változások, ütemezések:

A fejlesztések ütemezését lásd külön tervlapok.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

<u>NYÚL</u>	
Területfelhasználási egységek	Terület (ha)
Falusias lakóterület	435,7
Településközpont vegyes terület	4,4
Általános gazdasági terület	12,75
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	63,3
Ipari gazdasági terület	17,3
Üdülőházas üdülőterület	47,5
Különleges terület - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	3,35
Különleges terület – Oktatási központok területe	1,6
Különleges terület – Mezőgazdasági, üzemi terület	10,8
Különleges terület - Sportolási célú terület	9,2
Különleges terület - Temető	5,4
Különleges terület – Téli sport	10
Különleges terület - Szabadidő	2,7
Kötőtpályás közlekedési terület	15,1
Zöldterület	7,4
Gazdasági erdőterület	297,8
Védelmi erdőterület	47
Általános mezőgazdasági terület	1151,6
Kertes mezőgazdasági terület	221,4
Vízgazdálkodási terület	36,2
Közúti közlekedési terület	113,8
Összesen	2514,3

Nyúl területi mérlege diagramon ábrázolva:



- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Általános gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Üdülõházas üdülõterület
- Különleges terület - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- Különleges terület – Oktatási központok területe
- Különleges terület – Mezőgazdasági, üzemi terület
- Különleges terület - Sportolási célú terület
- Különleges terület - Temető
- Különleges terület – Téli sport
- Különleges terület - Szabadidő
- Kötõttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Gazdasági erdõterület
- Védelmi erdõterület
- Általános mezőgazdasági terület

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településfejlesztési koncepció során a következő területrendezési dokumentumok kerültek figyelembevételre:

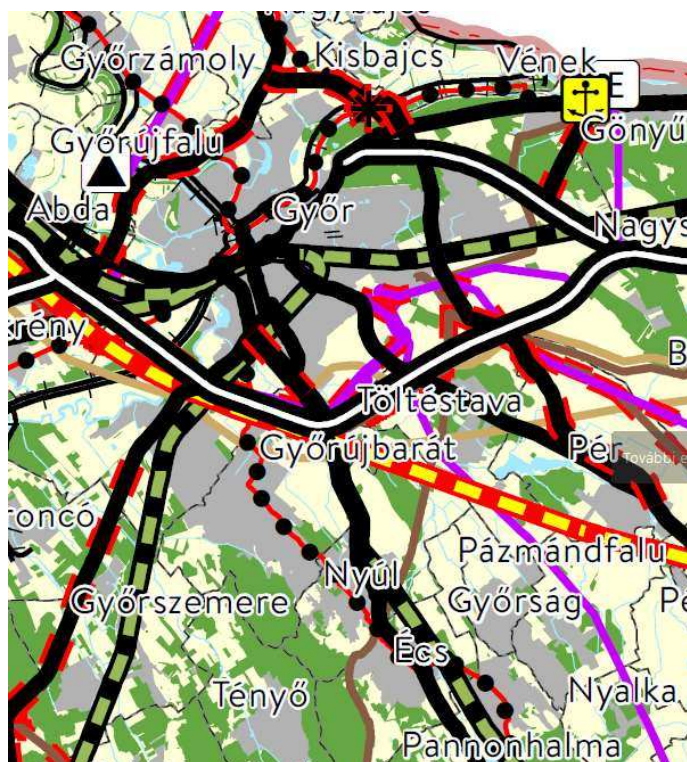
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT)
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Országos Területrendezési Terv

Nyúl erdőgazdálkodási térség, vegyes területfelhasználású és települési térség országos területfelhasználási kategóriában érintett.

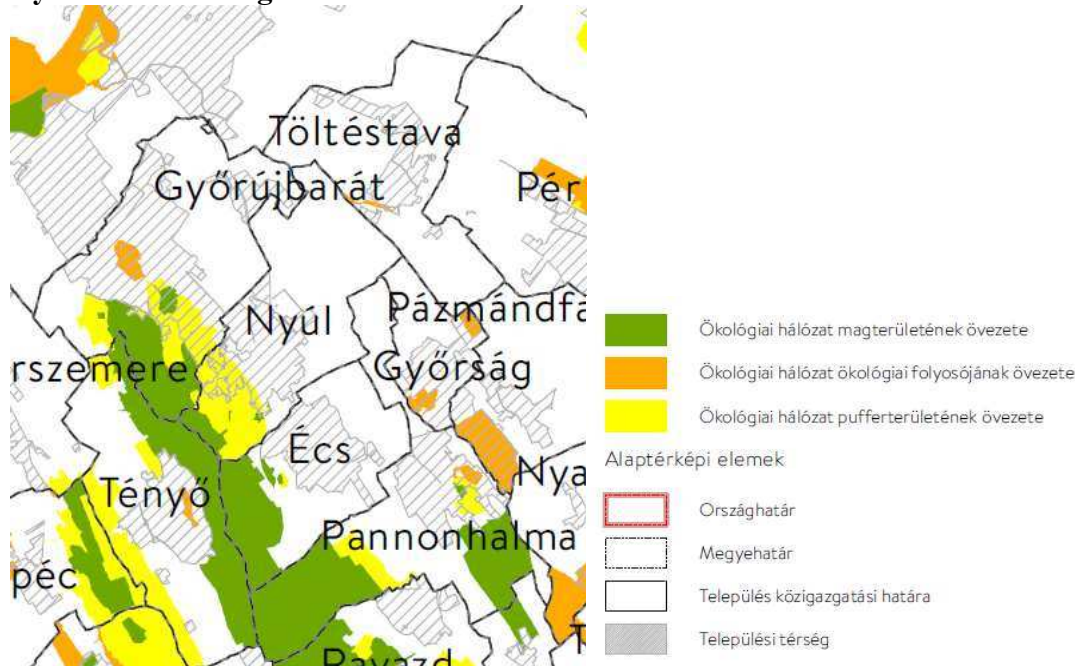
Nyúlra vonatkozóan a következő országos jelentőségű műszaki és infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket tartalmazza az ország szerkezeti terve:

- főút,
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya,
- országos kerékpárútvonal,
- fölgázszállító vezeték.



Részlet az ország szerkezeti tervéből (OTrT)

Országos területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
Közeledési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)
Víz létesítmények	
	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvédelmi fővédvonal (tervezett)
Hulladékgazdálkodási létesítmények	
	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Nyúlt érintő országos övezetek:Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Nyúlon e két tényező együttesen nem áll fenn, ezért a magterületen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki!

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

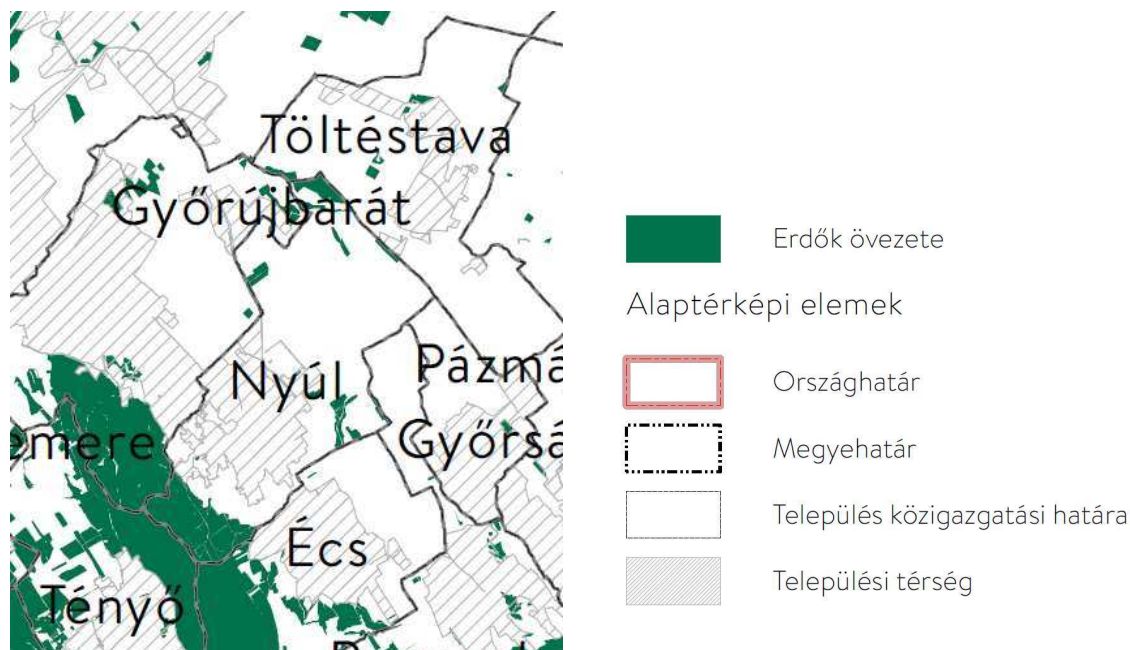
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a következő bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Erdők övezete:



Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata Közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével hagyta jóvá a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Tervet, melyet 2010-ben felülvizsgált. A módosítást 12/2010.(IX.17.) számú rendelettel hagyta jóvá. A megye területrendezési tervének felülvizsgálata most van folyamatban.

Az OTRT 91.§ (1) bekezdése értelmében a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál tett előírások figyelembevételével a hatályos megyei területrendezéstervben szereplő települést érintő megyei övezetek közül a következőket nem vettük figyelembe:

- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete *(a tájképvédelmi terület övezete az OTRT-ben került meghatározásra)*
- magterület övezete *(OTRT-ben került meghatározásra)*
- pufferterület övezete *(OTRT-ben került meghatározásra)*
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete *(OTRT-ben került meghatározásra)*
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (megyei terv tartalmazza, de az új OTRT nem állapítja meg)

A megyei övezeteket, amit az új OTRT szerint miniszteri rendelet vezet be, a most készülő településrendezési tervnél a meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását figyelembevéve kell lehatárolni.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Biológiai aktivitás számítás az új szerkezeti terv figyelembevételével:

Területfelhasználási egységek	Terület (ha)	Biológiai aktivitásérték szorzó	Biológiai aktivitásérték
Falusias lakóterület	435,7	2,4	1045,7
Településközpont vegyes terület	4,4	0,5	2,2
Általános gazdasági terület	12,7	0,4	5,1
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	63,3	0,4	25,3
Ipari gazdasági terület	17,3	0,4	6,9
Üdülőházas üdülőterület	47,5	3	142,8
Különleges terület - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	3,3	1,5	5,0
Különleges terület – Oktatási központok területe	1,6	3	4,9
Különleges terület – Mezőgazdasági, üzemi terület	10,8	0,7	7,6
Különleges terület - Sportolási célú terület	9,2	3	27,6
Különleges terület - Temető	5,4	3	16,4
Különleges terület – Téli sport	10	1,5	15,1
Különleges terület - Szabadidő	2,7	1,5	4,1
Kötőtpályás közlekedési terület	15,1	0,6	9,1
Zöldterület	7,3	6	44,3
Gazdasági erdőterület	297,8	9	2680,6
Védelmi erdőterület	47	9	422,9
Általános mezőgazdasági terület	1151,6	3,7	4261,2
Kertes mezőgazdasági terület	221,4	5	1107
Vízgazdálkodási terület	36,2	6	217,6
Közúti közlekedési terület	113,8	0,6	68,3
Összesen	2514,3		10145,3

A hatályos településszerkezeti terv készítésénél még nem készült biológiai aktivitás számítás, ezért az igazolást a változások figyelembevételével végezzük el.

Tüezetek dülő gazdasági terület visszaminősítése eredeti területfelhasználásba

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Ev	49,38	9	444,42	Má	125,07	3,7	462,759
Gksz	74,24	0,4	29,696	V	0,6	6	3,6
V	0,6	6	3,6	Ev, Eg	8,68	9	78,12
Köu	11,4	0,6	6,84	Köu	1,27	0,6	0,762
			484,556				545,241

Ipari elkerülő út melletti területek

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Mk	10,6	5	53	Gksz	29,05	0,4	11,62
Má	21,1	3,7	78,07	köu	2,2	0,6	1,32
				Ev	0,46	9	4,14
				+15%-os minimális zöldterületből adóó növekmény egyszintű növényzettel számolva	42*0,15=6,3	5	31,5
			131,07				48,58

Potyondi út Gksz

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Má	3,9	3,7	14,43	Gksz	2,87	0,4	1,148
Gksz	3	0,4	1,2	Ev	1,82	9	16,38
			15,63	Má	2,21	3,7	8,177
							25,705

Vasút és főút közötti területek

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Má	8,18	3,7	30,266	Gksz	8,18	0,4	3,272
				+15%-os minimális zöldterületből adóó növekmény háromszintű növényzettel számolva	7*0,15=1,05	7	7,35
			30,266				10,622

Külső Incsó utca - 82-es főút közötti területek

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Má	4,4	3,7	16,28	Gksz	3,51	0,4	1,404
				Lf	0,71	2,4	1,704
			16,28	Z	0,18	6	1,08
							4,188

Temetőtől északra tervezett lakóterület

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Gksz, Gp	18,6	0,4	7,44	Lf	16,84	2,4	40,416
Köu	1,24	0,6	0,744	Köu	3	0,6	1,8
			8,184				42,216

Szél Fia Fogadó átminősítése

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Lf	2,75	2,4	6,6	Különleges	2,75	1,5	4,125

Hémetető átminősítése

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Hü	10	3	30	Lf	10	2,4	24
Lf	2,6	2,4	6,24	Mk	2,6	5	13
			36,24				37

Messzelátó utca Hü-be való átminősítés

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Mk	4,5	5	22,5	Hü	4,5	3	13,5

82-es főt mellett naplempark

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Gksz	0,28	0,4	0,112	Kül	3,23	2,2	7,106
Köu	0,59	0,6	0,354				
Lf	2,1	2,4	5,04				
Z	0,26	6	1,56				
			7,066				7,106

0174/15 és 0174/16 hrsz-ú területek

Jelenlegi	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték	Tervezett	Terület (ha)	BA szorzó	BA érték
Má	6,19	3,7	22,903	Ev	6,19	9	55,71

Összesítés	Jelenlegi biológiai aktivitás érték	Tervezett biológiai aktivitás érték
	781,295	793,993

A változások hatására a község közigazgatási területén a biológiai aktivitás nem csökken.