

# VÁMOSSZABADI

---

**Szabályozási tervmódosítás  
Egyszerűsített eljárás  
Jóváhagyott dokumentáció  
2014. június  
TH-14-02-04**



## Vámosszabadi Szabályozási terv módosítás

### Jóváhagyott dokumentáció

#### Aláírólap

**Felelős tervező:** Németh Géza  
TT/1É 08-0065  
vezető településtervező

**Tervezők:** Leitner Attila  
É-3 08-0386

**Munkatársak:** Szabó Roland

.....  
.....  
.....

#### Tartalomjegyzék

1. A TERVEZÉSI FELADAT .....	3
1.1. Előzmények .....	3
1.2. A tervezési feladat meghatározása .....	4
1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek .....	4
1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja .....	4
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ .....	4
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS .....	4
4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS .....	5
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	5
6. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK .....	6
6.1. Tájrendezés .....	6
6.2. Környezetalakítás .....	6
Víz .....	6
Levegő .....	7
Zaj és rezgésvédelem .....	8
Hulladékgazdálkodás .....	8
6.3. Közlekedés .....	9
6.4. Közművesítés .....	9
6.5. Elektronikus Hírközlés .....	9
6.6. Örökségvédelem .....	9

#### Rajzjegyzék

<b>SZ-1/K</b>	Szabályozási terv – Kivonat	M 1: 2 000
<b>SZ-1/M</b>	Szabályozási tervmódosítás	M 1: 2 000

## 1. A TERVEZÉSI FELADAT

### 1.1. Előzmények

Vámosszabadi község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2010 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 közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **77/2009. (VIII. 27.)** számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

Vámosszabadi község önkormányzatának képviselőtestülete 2010-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **94/2010. (IX.28.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **11/2010. (X.01.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

Az azóta eltelt időben nem került sor a szabályozási terv módosítására.

2014. év elején az 512/6, 513, 514 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérte, hogy falusias lakó övezetű teleket az Újtelep utcára merőlegesen feloszthassa, a tervezett zsákutca nélkül.

Vámosszabadi település önkormányzatának képviselőtestülete ezek után úgy döntött, hogy a község szabályozási tervét erre a területre vonatkozóan módosítani kívánja.

A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat tehát a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Vámosszabadi Rendezési Terve 2010.

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásának Jóváhagyott dokumentációja.

## 1.2. A tervezési feladat meghatározása

### 1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Vámosszabadi következő részeire vonatkozik:  
512/6, 513, 514 hrsz.-ú terület

### 1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

**A 512/6, 513, 514 hrsz.-ú jelenleg falusias lakó övezetbe sorolt ingatlanokon tervezett zsákutca megszüntetése és a telekstruktúra átgondolása.**

Vámosszabadi községben a fenti hrsz.-ú területek az ingatlan nyilvántartás szerint felosztott művelésből kivett területek. A telkek szabályozási terv szerinti felosztása még nem történt meg. Ezen területek tulajdonosa azonban nem kíván élni a szabályozási terv adta lehetőségekkel, ettől eltérő telekosztást szeretne kialakítani. A hatályos szabályozási terven jelölt zsákutca kialakítását egyik érintett telektulajdonos (512/6, 513, 514, 509, 510, 511) sem kívánja megvalósítani.

Ezért új szabályozás kerül kidolgozásra, a tulajdonos és az önkormányzat igényeit is kielégítve.

Feladat: a szabályozási terv módosítása

## 2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Vámosszabadi község képviselőtestülete a **77/2009. (VIII. 27.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

**A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.**

## 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben az érintett belterületi telkek falusias lakó terület felhasználású területek, ebben változás nem történik.

A lakóterület közvetlen útkapcsolata az Újtelep utca felől adott.

A Győr-Moson Sopron Megyei Területrendezési Terv által meghatározott övezetek közül a tervezési terület az alábbiakkal érintett:

- magterület és pufferterület övezete

## 4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A tervezési terület besorolása területfelhasználási szempontból nem módosul. Az ingatlan tulajdonosának elképzelései megvalósíthatósága érdekében a telkek összevonásra, és újraosztásra kerülnek a szabályozási terv szerint. A szabályozási paraméterek:

- maximális beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 50%
- maximális építménymagasság 4,50 m
- minimális telekszélesség 16 m
- minimális telekmélység 50 m
- minimális telek terület 800 m<sup>2</sup>

A tervezett paraméterek megfelelnek az OTÉK lakóterületre vonatkozó javasolt értékeinek.

## 5. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

### Szabályozási terv rendelet

- **SZ-1/M** jelű szabályozási terv (M=1:2 000 felbontású)
- **Rendelet**

**Vámosszabadi község önkormányzatának képviselőtestülete  
5/2014. (VI.23.) ök. sz. rendelete a  
Vámosszabadi Szabályozási Tervének módosításáról**

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

A **11/2010. (X.01.)** számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Szabályozási Tervet** módosítja az alábbiak szerint:

Jelen módosítás csak a **TH-14-02-04** munkaszámú tervdokumentáció **SZ-1/M** jelű tervlapjával együtt érvényes.

## 6. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

### 6.1. Tájrendezés

A tervezési terület jelenleg művelési ág szempontjából lakóterület. Érdemi tájrendezési változással a tervezett módosítás nem jár.

A telken belüli összefüggő zöldfelületek és a telken belüli fásítások kialakításakor mindenkor háromszintű (fa, cserje, gye) növényzettel telepítés ajánlott.

A tervezési területeken a zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakasulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, rabszorganövények alkalmazását.

A hatályos településrendezési terv tájrendezési javaslat fejezetében ismertetésre kerültek a terület természeti adottságai, tájképi értékei. A növényalkalmazásra vonatkozó javaslatoknak jelen módosítás során is érvényesítésre kell kerülniük.

A módosítással érintett területen országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. A tervezési területet nem érintik az országos ökológiai hálózat területei.

Mivel a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szinten tartását igazoló számítással nem kell alátámasztani.

### 6.2. Környezetalakítás

A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandóak meg. A maximális zaj- és levegőszennyezettségi határértékek a hatályos jogszabályok alapján, a helyi építési szabályzatban is rögzítésre kerülnek. A megfelelő védőterületek, védő zöldsávok kialakításáról gondoskodni kell.

### Víz

A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében: fokozottan érzékeny.

A település a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet szerint a nitrát érzékeny területek listáján szerepel.

A terület vízgazdálkodását nem befolyásolják negatívan a szabályozási terv alapján megvalósítható építmények elhelyezése.

A tervezési terület felszín alatti vízbázis védőidomát nem érinti, közvetlen közelében vízkivételi létesítmény nem található.

A szennyvíz kezelése, valamint a hulladék folyamatos elszállítása és feldolgozása esetén a területen környezetszennyező anyagok nem maradnak vissza. Veszélyes

hulladéknak minősülő anyagok gyűjtése zárt, fedett térben zárt edényzetekben történjen.

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

A tervezési területen belül elhelyezhető létesítmények - a kialakítandó üzemeléstechológia alapján - havária esetén is alacsony kockázati szintűek.

A csapadékvíz elvezetésénél műtárgyak (olaj- és hordalékfogó) beépítésével gondoskodni kell, hogy szennyező anyag ne juthasson a talajba.

## **Levegő**

A tervezési területeken belül a szabályozási terv által lehetővé tett beruházások a klímaviszonyokat nem módosítják.

A területen jelenleg nincs jellegzetes, a lokális levegőminőséget dominánsan meghatározó légszennyező (ipari) pontforrás.

A területen a domináns közlekedési eredetű légszennyező anyagokkal jellemezhető levegőminőség átlagos értékei megfelelő tartalékkal rendelkeznek, kritikus, határérték közeli összetevő nincs.

A tervezett fejlesztések érezhető mértékben nem növelik a terület forgalmát.

## **Föld és talajvédelem**

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

A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény és a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény továbbá 46/1997. (XII.29) KTM rendelet értelmében a tervezési területeken a kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak. Kivitelezési munkák esetén a kialakítandó objektumok mellett nagy tömegű munkagépek elhaladásával, ennek következtében kedvezőtlen mértékű talajtömörődéssel kell számolni. A munkák befejezését követően, a munkaterület átadását megelőzően el kell végezni az érintett területek rekultivációját, a talaj fellazításával, korábbi állapotának helyreállításával.

Mindennemű beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a szennyeződésmentes termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A humusz felhasználásáról a tervezett fejlesztések megvalósítása során humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és erről talajtani szakvéleményt kérni az illetékes hatóságtól.

## Klíma, éghajlati viszonyok

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

## Élővilág

A tervezett fejlesztések a terület élővilágára jelentős hatással nincsenek.

## Zaj és rezgésvédelem

A területen kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben foglaltak betartandók. A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket kell figyelembe venni.

Zajterhelési szempontból a tervezési terület melletti 14 sz. főút hatásait figyelembe kell venni.

A tervezett fejlesztéseknél fellépő építési munkák közben az építés idején zajjal és porral lehet számolni, de ez viszonylag rövid ideig tart, lokális és időszakos jellegű.

## Hulladékgazdálkodás

A tervezési területen belül építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű (a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet alapján) 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
<b>17</b>	<b>Építési és bontási hulladékok teljes spektruma</b>
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	közelebről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet és a 164/2002 (X.18.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A keletkező települési hulladékok kezelését a 213/2001. (XI.14.) a települési hulladékokkal kapcsolatos Korm. rendelet szerint kell végezni.

A keletkező hulladékok nyilvántartása a 164/2003. (X.26.) Korm. rendelet előírásai szerint történjen.

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.

### 6.3. Közlekedés

Az újonnan kialakuló telkek közútkapcsolata adott, az Újtelep utca felől.

Az Újtelep utcával párhuzamos kialakítású 3 telek, a 028 hrsz.-ú út 12 méteres szabályozási szélességre történő kialakítása után tárható fel.

### 6.4. Közművesítés

A tervezett módosítás közműfejlesztési igénnyel nem jár a tervezési területet a hatályos rendezési terv szerint teljes közművesítettséggel kell ellátni.

### 6.5. Elektronikus Hírközlés

A tervezési terület távközlési illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet közvetlenül nem érint.

### 6.6. Örökségvédelem

A tervezett módosítással érintett terület közvetlenül nem érintenek épített örökségi értékeket. A tervezési terület környezetében műemlék nem található. A tervezési területre - a korábban a község rendezési tervének felülvizsgálata alapján készített - régészeti hatástanulmányt a véleményezési tervdokumentációhoz mellékeljük. Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

**Irodalomjegyzék**

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

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

Győr-Moson-Sopron Megye Területfejlesztési Programja II. kötet, Dr. Lados Mihály  
MTA RKK NYUTI 2001, Győr

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI  
OTrT. VÁTI