

VÁMOSSZABADI

**Településrendezési terv módosítás
Teljes eljárás
Előzetes tájékoztatási dokumentáció
2016. május
TH 16-02-04**




Vámosszabadi településrendezési terv módosítás

Előzetes tájékoztatósi dokumentáció

Aláírólap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08-0065
vezető településtervező



Munkatársak:

Leitner Attila



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	5
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	6
4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....	6
5. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	7
5.1. Tájrendezés	7
5.2. Környezetalakítás	7
5.3. Közlekedésfejlesztés	10
5.4. Közművek.....	10
5.5. Elektronikus hírközlés	10
5.6. Örökségvédelem	11

Rajzjegyzék

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	
T-1/K	Településszerkezeti terv Kivonat	M 1: 4 000
SZ-1/K1	Szabályozási terv – Kivonat	M 1: 2 000
SZ-1/K1	Szabályozási terv – Kivonat	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 többször került sor a településrendezési terv módosítására, mely után egységes szerkezetbe foglalás nem történt.

2016. év elején két magán személy kérte a rendezési terv módosítását. A kért két módosítás mellett az önkormányzat is - a 14-es út melletti gazdasági területeken – változtatási szándék mellett döntött.

Vámosszabadi település önkormányzatának képviselőtestülete ezek után úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét, a beérkezett három módosítási igény alapján, az érintett területekre 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 településszerkezeti- és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és 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. (és módosításai)

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. § a) szerinti teljes eljárásának előzetes tájékoztatósi dokumentációja.

1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Vámosszabadi következő részeire vonatkozik:

- I. tervezési terület: 537/5, 537/2 hrsz.-ú területek területfelhasználási kategóriájának változtatása gazdasági övezetből lakó övezetbe történő sorolással, a meglévő belterületen és beépítésre szánt területen belül.
- II. tervezési terület: a külterületi 0136/12 hrsz.-ú övezet – jelenleg Ksp - paramétereinek változtatása, illetve a közművesítettségre vonatkozó feltételek enyhítése. A szomszédos ipari gazdasági övezetben (hrsz.: 0136/28-40) szintén a közművesítettségi feltétel változik, figyelembe véve a műszaki feltételrendszert és a gazdaságossági számításokat.
- III. Az önkormányzat kezdeményezése alapján a 14-es út melletti gazdasági terület övezeti besorolását kell változtatni az OTÉK 24. § szerinti ipari (Ipe) övezetre, - jelenleg gazdasági, kereskedelmi – szolgáltató Gksz – az útépitési pályázati feltételek biztosítása céljából.

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

- I. **tervezési terület: Az 53765, 537/2 hrsz.-ú jelenleg gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolt ingatlanokon lakó területi hasznosítás tervezett, megtartva a 14-es számú főút felőli zöldterületet.**

Vámosszabadi községben a fenti hrsz.-ú területek az ingatlan nyilvántartás szerint udvar művelési területek, melyeken más célú hasznosítás még nem történt. Jelenleg füvesített területként használják a telkeket. A terület a jelenleg hatályos településrendezési terven gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetként szerepel. Az ingatlanok tulajdonosa a területen egy belső lakóút kiépítésével családi házas telkeket szeretne kialakítani. A jelenlegi tulajdonos a területfelhasználás és a szabályozás módosítását kérte az önkormányzattól.

Feladat: a településszerkezeti terv, a szabályozási terv módosítása, a HÉSZ kiegészítése

- II. **tervezési terület: A 0136/17, 0136/26-27, 0136/37, 0136/40 hrsz.-ú telkeket tartalmazó, jelenleg gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolt ingatlanok és a természetben mellette található különleges sport-szabadidős övezetbe sorolt 0136/12 hrsz.-ú területeken a közművesítettség feltételeinek változtatása tervezett. A tulajdonosok kérése alapján, a műszaki és a gazdaságossági számítások alapján a közműves rendszerek**

kiépítése aránytalanul nagy költségekkel járna. Az önkormányzat a gazdasági és szabadidős terület fejlesztéseit szem előtt tartva támogatja a beruházói változtatási szándékot. A 0136/12 hrsz. terület esetében Ksp övezet a max. építménymagasság növelése is tervezett a terület egy minimális % ban, max. 12 m-re természeti bemutató kilátó építése céljából. Az övezetben a fenntartáshoz szükséges lakóépületek elhelyezése is felmerült igényként.

A fenti hrsz.-ú területeken a hatályos szabályozás szerint teljes közművesítettséggel lehet épületeket építeni. A teljes közművesítettség változna hiányos közművesítettségi feltételre. Az elektromos áramellátás biztosításán kívül más közműves rendszert nem kell kiépíteni. Az alternatív, környezetbarát ellátó rendszerek megvalósításával lehetséges az épületek energia ellátása (talajszonda, talajkollektor, napelem, napkollektor).

Az épületek fűtése - a közműves gázvezeték kiépítésének hiányában – elektromos fűtéssel, föld- és levegőenergiával lehetséges. Az ivóvíz ellátás fűrt kutakkal tervezhető. A szennyvízkezelés telken belüli gyökérszívás tavakkal, vagy előregyártott vízkezelő berendezésekkel kell megoldani, melyek a közműves csatorna rendszerre történő rákötést szintén nem igénylik.

A sport-szabadidős területen az építménymagasság „részleges” növelése tervezett a jelenlegi 4,5 m mellett a terület egy részén 12 m-ig kilátó építhetővé válik, mely a terület természeti – és vad látványosságait tudja bemutatni.

Feladat: a HÉSZ módosítása

III. tervezési terület: A 059/91-92, 059/70-75, 059/77-84, 059/62-67, 059/37-39 hrsz.-ú jelenleg gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolt ingatlanok átkerülnek ipari egyéb övezetbe.

Vámosszabadi községben a fenti hrsz.-ú területek az ingatlan nyilvántartás szerint udvar művelésű területek, melyeken gazdasági tevékenység folyik. Az önkormányzat mint a 059/34, 059/70 hrsz.-ú utak tulajdonosa és kezelője, pályázat útján építi ki a gazdasági terület közlekedési területeit. Az eredményes pályázat feltétele a környező kiszolgált építési területek az OTÉK 24. § szerinti ipari területbe sorolása. A szabályozási terven és a HÉSZ –ben más változtatás nem tervezett.

Feladat: a szabályozási terv módosítása, a HÉSZ 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 tervezési terület (I. sz. tervezési terület) gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület felhasználású területek. A területhasználatban változás történik. A tervezett terület felhasználás módosítás után a terület falusias-lakó övezetbe kerül. A terület jelenleg is belterület és beépítésre szánt terület.

A tervezett lakó terület közvetlen útkapcsolata a 14. számú főúttal a 019/23 hrsz.-önkormányzati útról lehetséges.

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

- ökológiai folyosó és pufferterület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- I. tervezés terület: A tervezési terület besorolása terület felhasználási szempontból módosul. A terület tulajdonosok a fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a területet falusias lakó övezetbe kívánják átsorolni, illeszkedve a környező belterületi tömbök beépítéséhez. A módosítás során a következő szabályozási paraméterek javasoltak:

FI- falusias lakó övezet

- maximális beépíthetőség: 30%
- minimális zöldfelület: 50%
- maximális építménymagasság: 4,50 m
- szintterület mutató: 0,5
- közművesítettség: teljes közművesítettség

A tervezett paraméterek megfelelnek az OTÉK gazdasági területre vonatkozó javasolt értékeinek.

A területen belüli építési hely meghatározásakor figyelembe kell venni a szomszédos 14-es főút védőtávolságát és pontos nyomvonalát.

Építési helyek az OTÉK előírásai alapján kerülhetnek kijelölésre. A területek közútkapcsolata fizikailag megvalósításra kerülhet a 019/23 hrsz.-ú útról. A területet feltáró út szabályozási szélessége később kerül rögzítésre, a jogi helyet eldöntése után (közút vagy magán út /forgalom elöl elzárt, vagy el nem zárt/).

- II. tervezés terület: A tervezési terület besorolása terület felhasználási szempontból nem módosul. A szabadidős övezet tulajdonosa a

fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a területen az építménymagasság – terület arányában – történő növelését kérte. A fejlesztés alapján az övezet egy részén lehetséges lenne természeti bemutató jellegű kilátó építése max. 12 m-es magassággal.

A módosítás során a következő szabályozási paraméterek javasoltak:

- maximális építménymagasság: 4,50 m, a telkek területének 2 % -ban max. 12 m.
- az övezetben lakó épület is elhelyezhető a fenntartáshoz szükséges mértékben
- közművesítettség:hiányos közművesítettség

Egyéb paraméterek tekintetében a Ksp övezet szabályozása nem változik.

A III. sz. tervezési területek esetében a változások a szabályozási terv szempontjából változást nem indukálnak.

6. KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

6.1. Tájrendezés

A tervezési területek jelenleg is beépítésre szánt területek. A módosítási igények tájrendezési változással nem járnak. Az I. sz. tervezési területen a későbbiekben javasolt szabályozás szerint kialakítandó építési helyek mögötti részen a 14. sz. út mellett telken belüli védőfásítás kialakítása javasolt. A tervezett falusias lakóövezet telkein belüli összefüggő zöldfelületek és a telken belüli fásítások kialakításakor mindenkor háromszintű (fa, cserje, gye) növényzettel telepítés ajánlott.

A tervezési területen a zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, rabszolanövények alkalmazását. A hatályos szabályozási 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 területeken 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 számításokkal nem kell alátámasztani.

6.2. Környezetalakítás

A tervezett lakó övezeti 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, védőzöld-sávok kialakításáról gondoskodni kell az I. sz. tervezési terület esetében.

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 nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet szerint a nitrátérzékeny területek listáján szerepel. A terület vízgazdálkodását nem befolyásolják negatívan a szabályozási terv módosításával megvalósuló új lakó 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.

A módosítási igény alapján az OTÉK szerinti és a hatályos szabályozásban rögzített teljes közművesítettségi feltételek megváltoznak. A II. tervezési terület esetében az OTÉK 8. § szerinti hiányos közművesítettségi feltétel kerül rögzítésre. A központi belterületől 2-3 km-re található gazdasági és sport szabadidős területek villamos energia ellátása a 14-es út melletti közműves vezetékrendszerrel megoldható. A közműves víz- és csatorna vezeték kiváltására helyi (alternatív) rendszerek kiépítése is engedélyezhető. A közműves gáz vezetékrendszer gazdaságos kiépítésére nincs reális esély.

Levegő

A településrendezési terv módosítás által lehetővé tett változtatások a terület levegő védelmében érzékelhető hatást nem okoznak.

Föld és talajvédelem

A településrendezési terv módosítás által lehetővé tett változtatások a terület a föld- és talajvédelemben érzékelhető változást nem okoznak.

Klíma, éghajlati viszonyok

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

Élővilág

A tervezett módosítások a terület élővilágára jelentős hatással nincsenek.

Zaj és rezgésvédelem

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

Zajterhelési szempontból a II. sz. 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 – a II. sz. tervezési terület, mint új építést generáló terület - 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
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	közelebbről 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

A módosítással érintett területek közül az I. sz. tervezési terület esetében szükséges közlekedési változtatás. A 019/23 hrsz.-ú önkormányzati útról lehetséges a tervezési terület megközelítése egy lakóúton keresztül. Jelen munkafázisban nem ismert a belső lakóút „jogi” helyzete (közút, vagy magánút), melyen keresztül a tervezett lakótelkek megközelíthetők. A végső döntés lapján lehetséges a javasolt mintakeresztszelvényt megadni az út paramétereire.

A III. sz. tervezési területnél a meglévő belső önkormányzati utak pályázat útján történő kiépítéséhez szükséges a környező területek övezeti besorolásának változtatása az OTÉK 24. § szerinti ipari övezetre. A kialakult utak esetében a korábbi műszaki javaslatok nem változnak.

A módosítások során a település közlekedési rendszerében változás nem történik a hatályos településszerkezeti-és szabályozási tervhez képest.

6.4. Közművesítés

A tervezett módosítások közül a II. sz. tervezési terület esetében a korábbi közműfejlesztési igények nem realizálhatóak. Az OTÉK 8. § szerint hiányos közművesítettségi feltétel kerül rögzítésre. A gazdasági és a sport- szabadidős területek esetében – a területek természetbeni elhelyezkedése miatt – a közműves vezetékrendszerek kiépítése nem gazdaságos. A központi belterületű 2-3 km-re található fejlesztési területek energia ellátása csak a villamos energia tekintetében lehetséges közműves rendszerrel. A fejlesztő terület tulajdonosok kérésére az alternatív ellátási lehetőségek jogi szabályozása szerinti biztosítását kell megadni. Mind a szabadidős, mind a gazdasági területek esetében a villamos energián kívüli ellátó rendszerek megoldhatóak helyi és/vagy alternatív technológiákkal. A véleményezési dokumentációban az egyes technológiák, berendezések bemutatásra kerülnek.

6.5. Elektronikus Hírközlés

A tervezési területek távközlési illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemeket közvetlenül nem érintenek.

6.6. Örökségvédelem

A tervezett módosítással érintett területek közvetlenül nem érintenek épített örökségi értékeket. A tervezési területek környezetében műemlék nem található. A tervezési területekre - a korábban a község rendezési tervének felülvizsgálata alapján készített - régészeti- és művi értékvédelmi hatástanulmány nem tesz észrevételt. 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 é.n. 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