

AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

3. kötet

Vámosszabadi Község településterve – településfejlesztési terv



VÁMOSSZABADI KÖZSÉG

Településterve

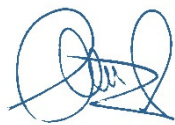
településfejlesztési terv

2025. október



aláíró lap

Vámosszabadi Község településfejlesztési tervéhez

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
Gyimóthy Ákos okl. építészmérnök, településtervező TT/1 08-0564	
településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció	
Henics Attila közgazdász	
műemlékvédelem	
Erős Erika műemlékvédelmi szakmérnök 21-0265	
régészet	
Takács Károly régész, történész	
zöldfelület, természetvédelem	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész TK 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	

közlekedés	
Macsinka Klára okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-13-1017	
ivóvíz, szennyvíz és csapadékvíz	
Czinder Attila építőmérnök VZ-TEL 20-0593	
energia közmű, hírközlési	
Szakács Levente okl. villamosmérnök 08-01371, TE, TH, EN-VI	
települési főépítész	
Tétényi Éva főépítész	

tartalomjegyzék

Vámosszabadi Község településfejlesztési tervéhez

	1. jövőkép
	2. stratégia és cselekvési program
	3. fejlesztési tervlap

bevezetés

Vámosszabadi fejlesztési terve a hatályos jogszabályokban (különösen „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelően meghatározza a település jövőképét, közép- és hosszú távú céljait, és mindazon településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítani tervez. A fejlesztési terv az elkészült megalapozó vizsgálat figyelembe vételével készül. A megalapozó vizsgálat egy demográfiai szempontból felívelő, cizellált gazdaságú települést mutat, amely kihasználja a kiemelkedően fejlett nagyváros közelségében rejlő potenciált, de amely egyben fejlesztési igényeket is támaszt a településsel szemben.

1. jövőkép

1.1. jövőkép

Vámosszabadi a jövőben is alapoz saját erőforrásaira, és jelentős népességű, nemzetközileg is kitűnő megközelíthetőséggel bíró település. Kiaknázza a szuburbanizációban rejlő lehetőségeket, de vissza is ad a tágabb térségének. Élhető lakóhelyet, minőségi közszolgáltatásokat biztosít a nagyváros mellett, miközben megbecsüli és támogatja vállalkozásai törekvéseit. Fenntartható, környezettudatos szemléletben fejlődő, a saját történelmi és kulturális hagyományait életben tartó település.

Rendezett, folyamatosan fejlődő település, amely törekszik a településképp megőrzésére úgy a központi településmag, mint az új lakóterületek esetében. Profitál a járási székhely és a nagyváros közelségéből.

A népességszám folyamatosan emelkedik. A környezet, az ápoltság, rendezett közterületek, közösségi terek, a jó közbiztonság vonzó és élhető lakóhellyé teszik a települést. Az aktív korú lakosság nagyobb része ugyan a közeli nagyvárosban talál munkát és megélhetést, de fontos a helyi vállalkozások által teremtett munkahelyek megléte is.

A település a nagyvárosi agglomeráció szerves részeként biztosít magas minőségű vállalkozási környezetet, kihasználva a határ mentiséget, illetve a rendkívül kedvező közlekedési földrajzi helyzetet

A település őrzi épített és természeti környezetének értékeit, egyensúlyt teremt a tájgazdálkodás és a tájképvédelem, illetve a gazdasági tevékenységek között a fenntarthatóság megőrzése érdekében.

A nevelési és oktatási közszolgáltatások, az egészségügyi és szociális ellátások jórészt helyben, kis részben a szomszédos megyeszékhelyen érhetőek el. Az idősek és rászorultak segítségével, a helyi civil szervezetek mellett a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat fenntartásával a helyi önkormányzat is közreműködik.

A rendezett településképp fenntartásában az önkormányzat is tevőlegesen részt vesz. A településen korszerű közösségi terek és zöldterületek szolgálják a kulturális és közösségi életet.

A korszerű települési műszaki infrastruktúra teljes körű és fenntartható mind gazdasági, mind környezeti értelemben.

A település önkormányzati tulajdonú és lakóépületei energetikailag korszerűek, hosszú távon önfenntartóak.

Vámosszabadi kiemelkedő gazdasági és földrajzi adottságai, a Dunához kötődő rekreációs potenciálja a jövőben a fejlődő gazdaságot, idegenforgalmat, ezáltal az itt élők gyarapodását szolgálják.

A település hívszavai, a jövőkép üzenetei:

- fejlett gazdaság
- komfortos, élhető lakókörnyezet
- összetartó, önszerveződő közösség, erős, történelmi hagyományokon alapuló helyi identitás
- mezőgazdasági hagyományok
- kiemelkedő rekreációs potenciál

1.2. településfejlesztési alapelvek

1.2.1. fenntarthatóság

A fejlesztési célok kijelölésénél és végrehajtásánál arra kell törekedni, hogy azok ne veszélyeztessék a következő generációk életfeltételeit, szükségleteik kielégítését, a természeti és épített környezetet, és általában a helyi erőforrásokat, ideértve a kulturális örökséget, a hagyományokat is.

1.2.2. környezettudatos, zöld szemlélet

A környezeti, természeti, táji erőforrásokkal, értékekkel való felelős és fenntartható gazdálkodást a településfejlesztés minden területén érvényesíteni szükséges.

1.2.3. kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok

Kiemelkedően fontos a helyi demokratikus döntéshozatal megőrzése, a szolidaritás erősítése a közösség tagjaiban, és ez utóbbihoz kapcsolódva az esélyegyenlőség biztosítása.

1.2.4. népességmegtartás

Vámosszabadi jelentős népességű vármegyei település, de népessége csökken. Fontos cél az aktív korúak megtartása, a gyermekvállalás lehetőség szerinti ösztönzése, a szuburbanizációs folyamatokban rejlő lehetőségek kiaknázása.

1.2.5. kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok

A település a helyi gazdaság minél környezettudatosabb, minél kisebb környezetterheléssel járó fejlődésében érdekelt, ugyanakkor az agrárium a település fontos hagyománya és gazdasági ágazata. A közlekedés földrajzi adottságok, valamint a helyi gazdasági hagyományok okán a kereskedelmi, szolgáltatási potenciál erősítése is lehetséges és szükséges.

1.2.6. kiegyensúlyozott környezeti viszonyok

Fontos alapelv a természeti és épített környezet, valamint a táj értékeinek védelme, a mezőgazdasági termőterületek védelme, az élhető és vonzó településkép fenntartása, a települési zöldfelületek lehetőség szerinti növelése.

1.2.7. térségi és táji szemlélet

A településfejlesztés során szükséges átgondolni és figyelembe venni a közigazgatási határokon túli táji és térségi adottságokat, földrajzi, természeti, társadalmi és gazdasági viszonyokat.

1.2.8. hatékonyság és koncentráció

A településfejlesztés folyamatosan forráshiányos, ezért vizsgálni és általában priorizálni szükséges a fejlesztéseket abból a szempontból, hogy a megvalósítható fejlesztések közül melyek szolgálják leginkább a közösség érdekeit.

1.2.9. együttműködés, Nyilvánosság, Partnerség

A településfejlesztési akciók részben belső érdekartikulációt (nyilvánosság) követő összefogással, részben külső lehetőségek (partnerség), illetve együttműködések által valósulhatnak meg. Ezért mind a belső kohézió és együttműködés, mind a külső kapcsolatok építése és ápolása fontos.

1.3. távlati településfejlesztési cél

Vámosszabadi település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám további növekedése, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a vonzó településkép fenntartása.

2. stratégia

2.1. Vámosszabadi általános, átfogó fejlesztési célja

Vámosszabadi település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám további növekedése, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a vonzó településkép fenntartása.

A település erős gazdasága munkahelyet, a település maga pedig élhető, nyugodt lakóhelyet biztosít és fejlett közszolgáltatásokat biztosít, amelyek hosszú távú célja az itt élők életminőségének emelése, a helyi identitás és közösségi tudat erősítése és elmélyítése.

2.2. specifikus fejlesztési célok és a beavatkozások területei

2.2.1 társadalom

A település célja a helyi társadalmi kohézió erősítése, a helyi hagyományok megőrzése és ápolása, a helyi társadalmi különbségek enyhítése, a közösséghez tartozás értéként való megéléséhez szükséges fizikai és humánfeltételek folyamatos biztosítása. A lakóterületi fejlesztések a helyi, pozitív demográfiai trendek megerősítését, egyben a települési adóbevételek növelését is szolgálják, amelyek forrásul szolgálnak a települési szolgáltatások fejlesztéséhez, a helyi civil közösségek támogatásához. Ezt a célt szolgálja a rövidtávon megvalósítandó, F1-gyel jelölt fejlesztés a Szitásdombon, amelynek célja települési alközpont és intézményi terület biztosítása. Ugyancsak az új lakóterületek minél szélesebb kulturális és elengedhetetlenül szükséges oktatási intézményi ellátottságát hivatott biztosítani az F3-mal jelölt fejlesztési akcióterület.

2.2.2. gazdaság

A településen élők megélhetését jelentős részben a helyi gazdaság biztosítja, azonban kívánatos lenne minél magasabb arányt elérni ezen a téren. Ahhoz, hogy a helyi gazdaságnak a foglalkoztatáshoz való hozzájárulása növekedjen, biztosítani szükséges a fejlődési potenciál területigényét. Vámosszabadi település esetében új, gazdasági funkciójú területek kialakítása feltétlenül indokolt egyfelől a jelenleg is prosperáló helyi vállalkozások fejlődése miatt, másrészt viszont új vállalkozások megtelepedésének lehetősége miatt. A gazdasági célú területek kijelölése ugyanakkor összefüggésben van a tervezett közlekedési fejlesztésekkel is. Az F2-vel jelölt terület a Szitásdombi lakóterület magas szintű kereskedelmi és szolgáltató kínálattal való ellátását célozza. Az F4, F5 és F6 jelű gazdaságfejlesztési akcióterületek a helyi gazdaság középtávú fejlődését szolgálják, területet biztosítva a fejlődéshez. Az F7-es és F8-as jelű fejlesztési akcióterület egy már meglévő gazdasági hasznosítású területet bővítené ki, igazodva a tervezett gyorsforgalmi-út fejlesztéshez. Az F9-cel jelölt terület pedig a település északi részén már kialakult gazdasági övezethez kapcsolódna, lehetőséget teremtve a tevékenységek bővülésére.

2.2.3. településkép megőrzése és fejlesztése

Vámosszabadi község területén egykor több önálló település létezett, amelyeket a helyi közösség mai is számon tart és emléküket az identitás szerves része. A településrészek sajátosságai, amelyek együtt adják Vámosszabadi településképét fontos és védendő érték a közösség számára. Ugyanakkor a település fejlődése, koherenciájának megteremtése ugyancsak fontos törekvés. A múltban részben

spontán módon elindult lakóterületi fejlesztések egységes településképpé formálását segíti elő az F11-gyel és F12-vel jelölt akcióterületi fejlesztések.

2.2.4. természeti környezet és a környezet védelme

A XXI. században nem kérdés, hogy természeti környezet védelme, az helyi értékek megóvása, gyarapítása valamennyi település, így Vámoszabadi számára is fontos törekvés. Ezt a törekvést kiemelten szükséges érvényesíteni a településfejlesztési döntések meghozatalakor. A természeti környezet védelmével lehet biztosítani a kiváló természeti adottságok megtartását (különösen a település északi részein), a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj és településképp védelmét és fejlesztését. A múltban kialakult tájsebek ugyanakkor évtizedek múltán védendő és fejlesztendő részeivé is válhatnak egy településnek. Az F10-zel jelölt akcióterület az egykori kavicsbánya, majd a bányagödörben kialakult tó ma már a település megbecsült rekreációs része, fejlesztési akcióterületként való kijelölése közpark, sport és rekreációs központ kialakítását célozza.

2.2.5. infrastruktúra

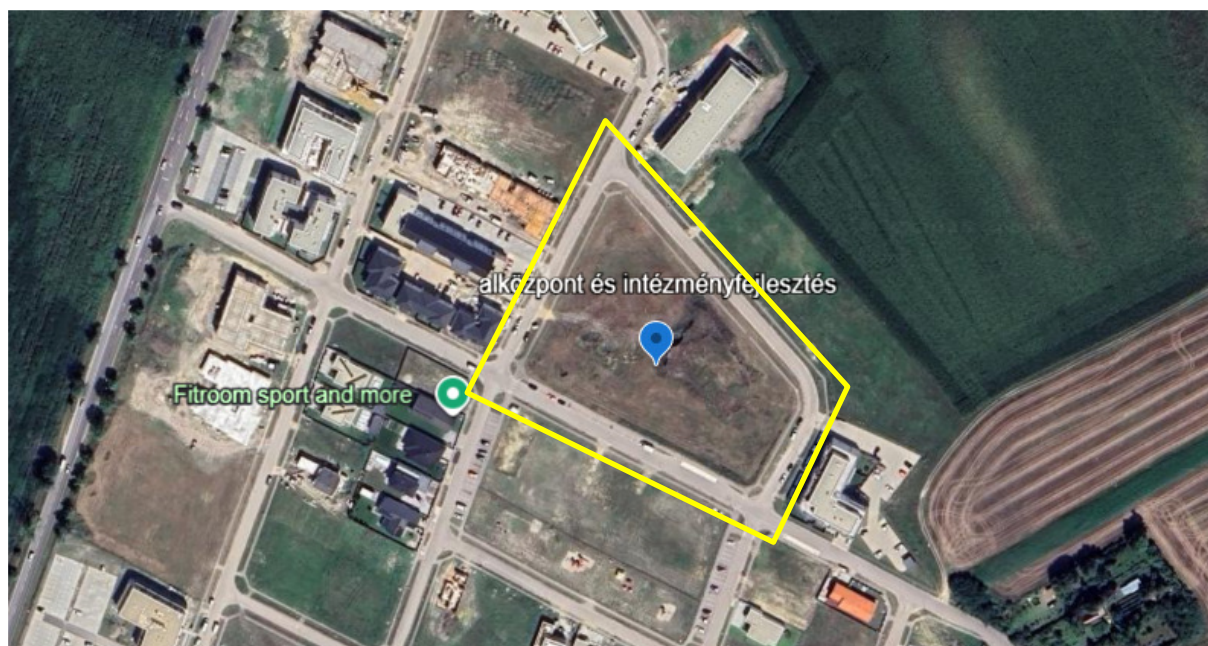
A község infrastrukturális ellátottsága teljes körű, ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy nincs teendő ezen a területen. Az utak korszerűsítése, valamint a közművek korszerűsítése tartozik a község és a községen működő szolgáltatók cselekvési programjába.

2.3. fejlesztési akcióterületek ismertetése

A településfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében az Vámosszabadi Önkormányzata 12 db fejlesztési akcióterületet jelölt ki az alábbiak szerint:

F1 - rövidtávú fejlesztési akcióterület: alközpont és intézményfejlesztés

A fejlesztés célja, hogy a rohamosan kiépülő és intézményhiányos Szitásdombi lakóterületen minél előbb kiépülhessenek az alapellátás célját szolgáló intézmények. A fejlesztési területen az emeleti lakások mellett a földszinten kereskedelem, szolgáltatások, háziorvosi rendelő, gyermekorvosi rendelő, gyógyszertár és a lakossági ügyintézés célját szolgáló önkormányzati iroda is helyet kapnak. A fejlesztési terület 10.512 m².



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F2 - rövidtávú fejlesztési akcióterület: kereskedelmi-szolgáltató terület

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. Feltárása a Szitásdomb-2 útsatlakozásának csomóponti fejlesztését igényli. A fejlesztéssel nem csak a Szitásdombi lakók életkörülményei változnak kedvezően, hanem a 14-es út Győri szakaszát is jelentősen tehermentesítheti. A fejlesztési terület nagysága 14,78 hektár.



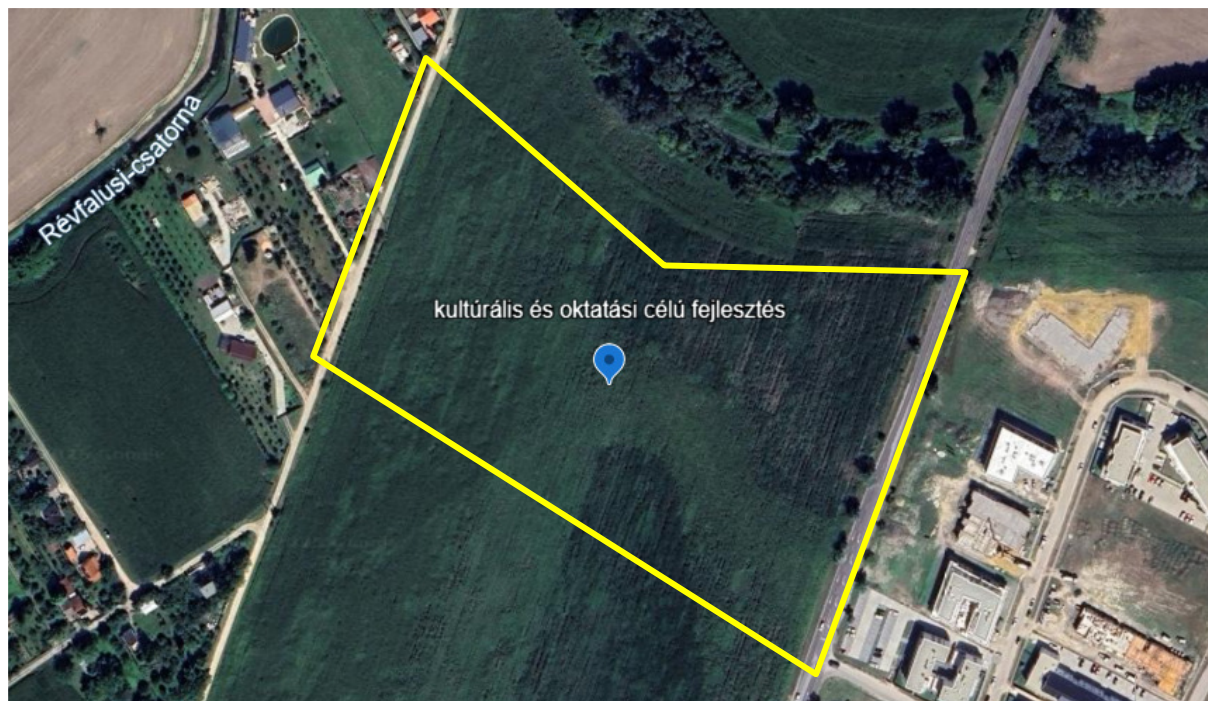
A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F3 - középtávú fejlesztési akcióterület: kulturális és oktatási célú fejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Ksp/2,0” különleges, beépítésre szánt sportterület övezetbe sorolta. Feltárása a Sztásdomb-2 útsatlakozásának csomóponti fejlesztését igényli. A terület alkalmas alapszintű oktatási és kulturális fejlesztések befogadására, ami a környék több ezres lakosságának jelentősen megkönnyítené az oktatáshoz és művelődéshez való hozzáférését. A fejlesztési terület mintegy 4,49 hektár.



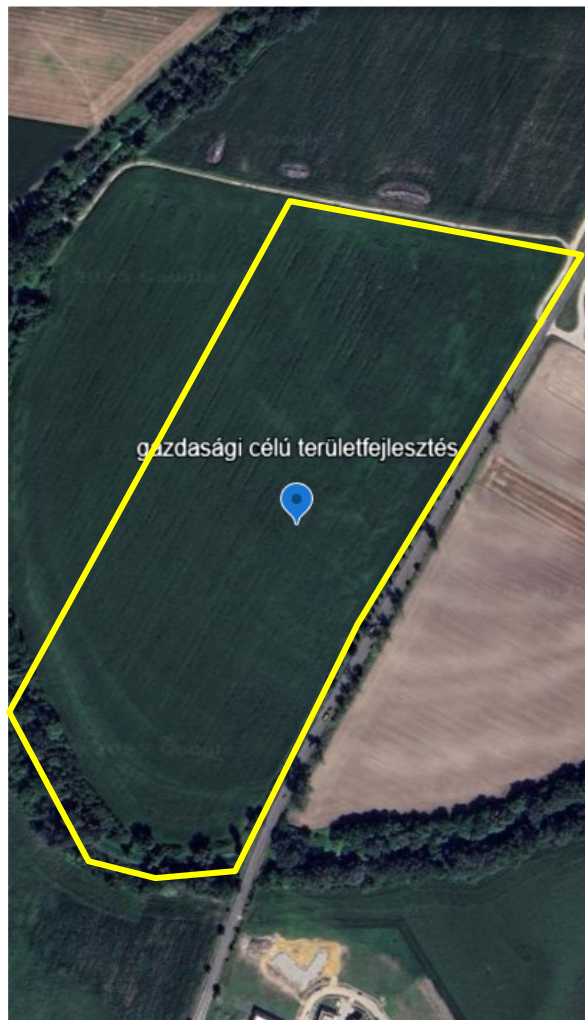
A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F4 - középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. Feltárása a terület északkeleti sarokpontján lehetséges, ahonnan a kialakítható szervízúton, több gazdasági telek kiszolgálása is megvalósítható. A gazdasági terület a 813-as elkerülő út meglévő körforgalmú csomópontjától közvetlenül elérhető, így a terület alkalmas nagytávolságú logisztikai igényű vállalkozások betelepítésére is. A fejlesztési terület nagysága 15,26 hektár.



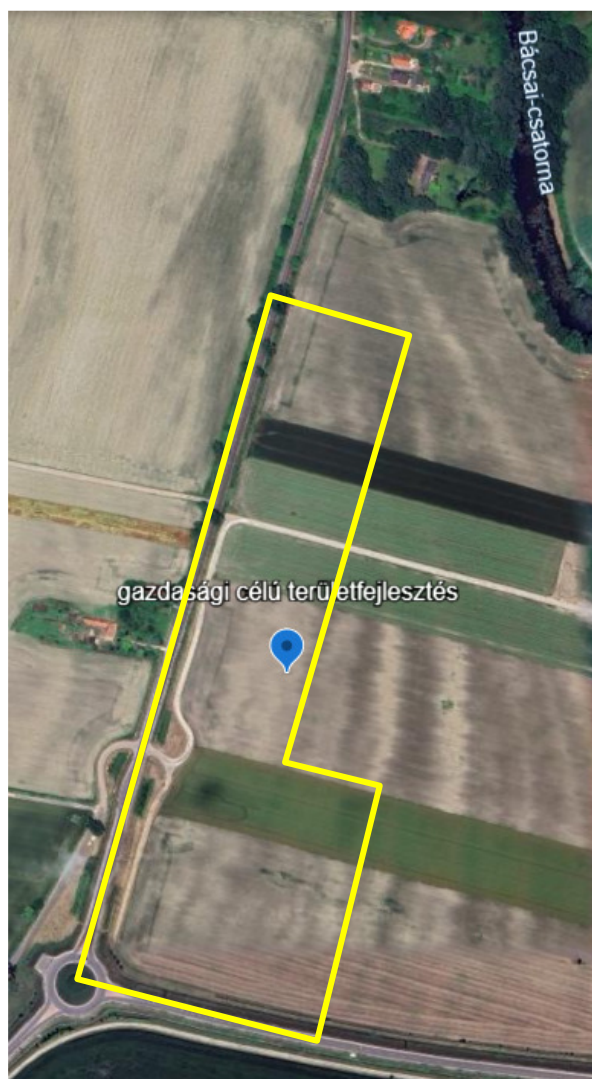
A terület bemutatása a Google műholdfotón



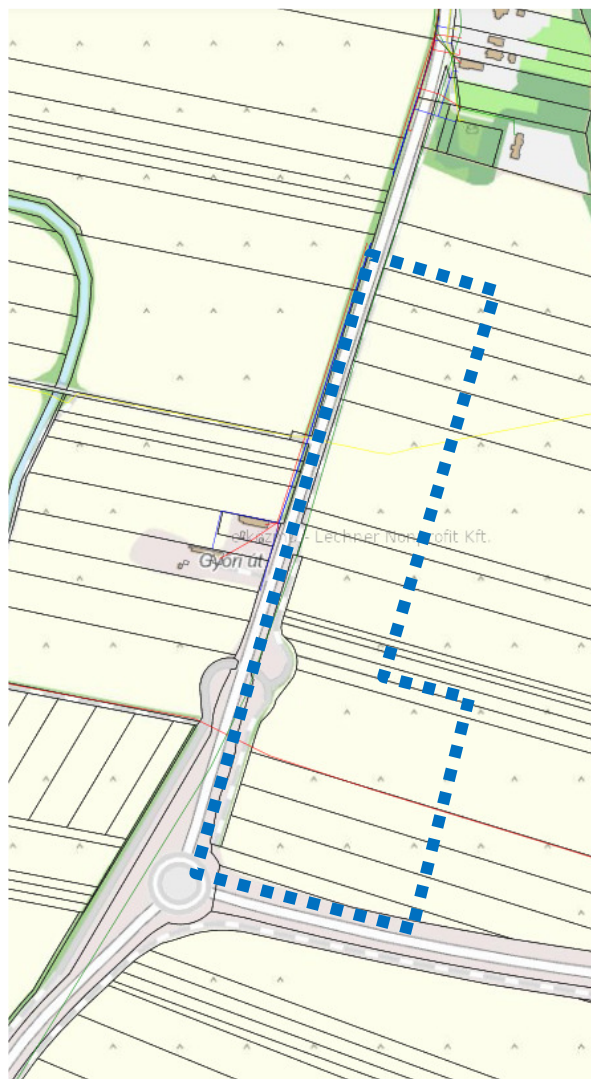
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F5 rövidtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. Feltárása a 813-as elkerülő út meglévő körforgalmú csomópontjától közvetlenül elérhető. A terület súlypontjában kialakított szintbeni csomópontból induló szervízút több, gazdasági telek kiszolgálására is alkalmas. A fejlesztési akcióterület területe mintegy 9,70 hektár.



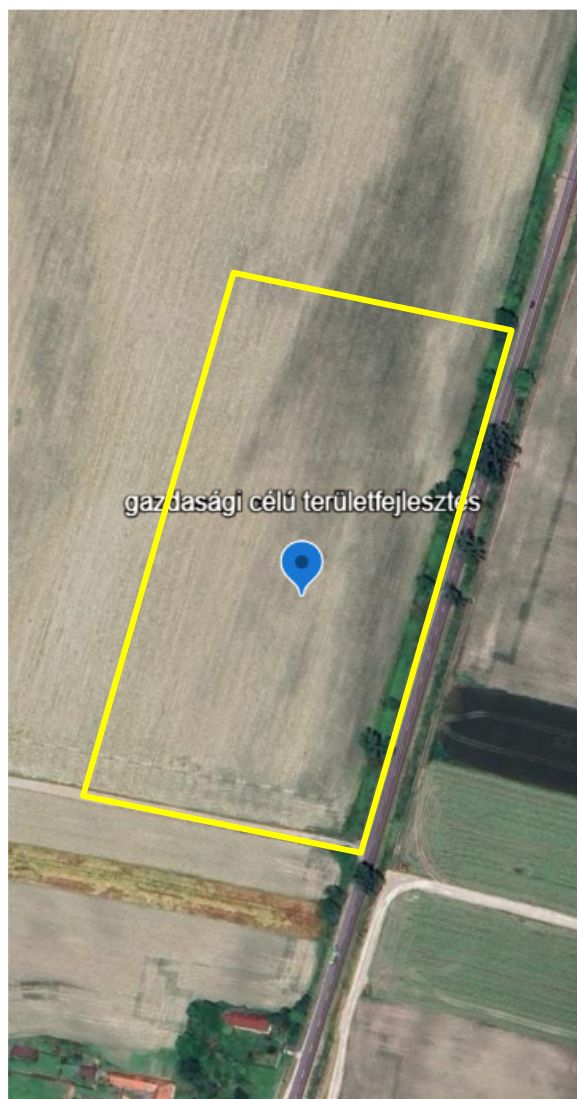
A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F6 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. Feltárása a meglévő mezőgazdasági út csatlakozásának csomóponti fejlesztésével valósítható meg. A fejlesztési terület nagysága 2,70 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F7 rövidtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. A terület kapcsolódik az 1960-as évek elején létrehozott „Major”, mára már jelentősen kiépült gazdasági övezetéhez. Feltárása részint a Sziget utcai, már kialakított csomópontból (déli teleksor), további területei a Jedlik Ányos utca (a Major 14-es úttal párhuzamos szervízút) tárható fel. A fejlesztési akcióterület területe mintegy 8,00 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



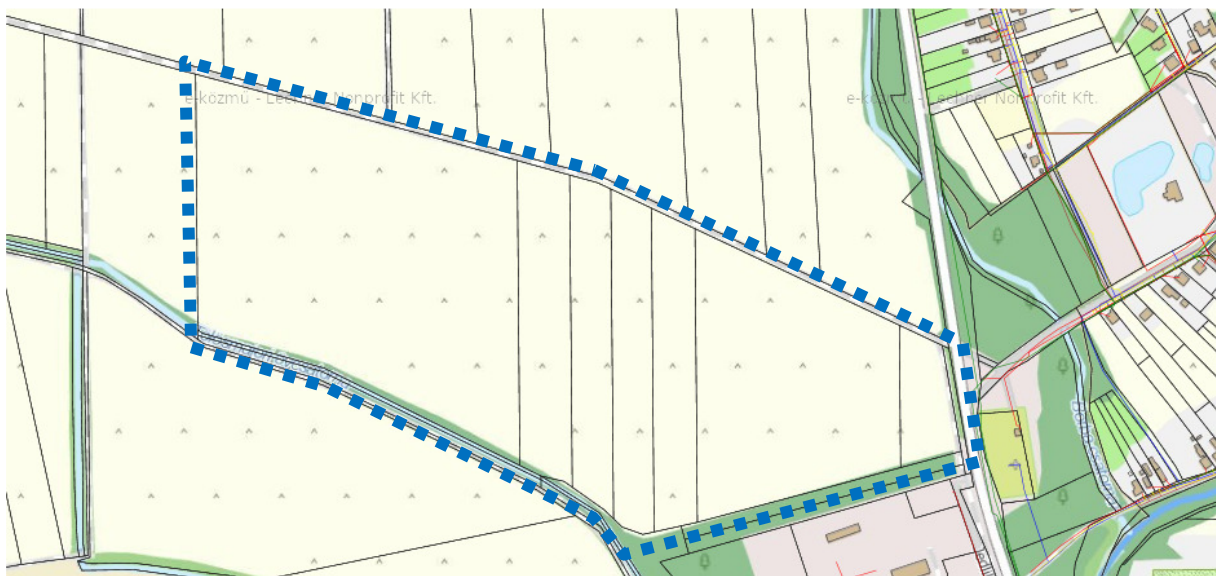
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F8 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. Fejlesztését jelentősen befolyásolja, hogy a tervezett M14-es út és annak kétszintű csomópontja két részre szabja, így még középtávon is csak a keleti felén képzelhető el fejlesztés. Feltárása a meglévő Rét utcai csomópont és meglévő kavicsbánya út igénybevételével valósítható meg. Távolabban a szervízút a tervezett csomópontot elkerülve a Jedlik Ányos utcába köthető. A terület fejlődése az M14-es gyorsforgalmi út kialakításával vehet új lendületet. A fejlesztési terület nagysága 22,97 hektár, de ennek jelentős része csomóponti és útterület.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F9 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági célú területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Gksz” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta. A fejlesztési terület felhasználását jelentősen befolyásolja a területen áthaladó 400 kV-os villamosenergia légvezeték és annak védősávja, valamint a távlatban tervezett ezzel párhuzamos nagyfeszültségű légvezetés és annak védősávja. Feltárása a jelenlegi mezőgazdasági út csatlakozásának csomóponti fejlesztésével valósítható meg. A fejlesztési terület nagysága 7,47 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F10 középtávú fejlesztési akcióterület: közpark és sport-rekreációfejlesztés

A fejlesztési akcióterület a horgásztóként rekultivált bányatavat és a környékére tervezett sport-rekreációs és közparki fejlesztési területeket foglalja magába. A terület jelenleg külterület és az ökológiai folyósó része, tehát csak a természet megőrzését szem előtt tartó projektek valósíthatók meg. A tervezett funkciók ennek megfelelnek. A sport és rekreációs terület felhasználása során, gondozott gyepfelület fenntartásával, alkalmi rendezvénytérként szolgálhat. A közpark a természet közelségét kihasználva nyújthat kikapcsolódást a helyi és környékbeli lakók számára. A sport és rekreációs fejlesztési terület nagysága 1,55 hektár, a közpark fejlesztési területe 2,19 hektárra terjed ki.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F11 középtávú fejlesztési akcióterület: lakócélu területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület északi része belterület, déli része jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Lf” falusias lakóövezetbe sorolta. Feltárása közvetlenül a Szabadi utca Málna utca csomópontból történhet. A területen a mai igényeknek megfelelő, 700-800 m²-es lakótelkek parcellázhatók, a településen már több helyen bevált és kedvelt, részint teleksorként, részint mini bokros elrendezésben. A lakóterülethez 4384 m²-es közpark tervezett, ami az építési telkek összes területének 16%-a. A fejlesztési terület nagysága, 3,87 hektár, melyből hozzávetőleges 2.7 hektár családházak lakótelkek parcellázható.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



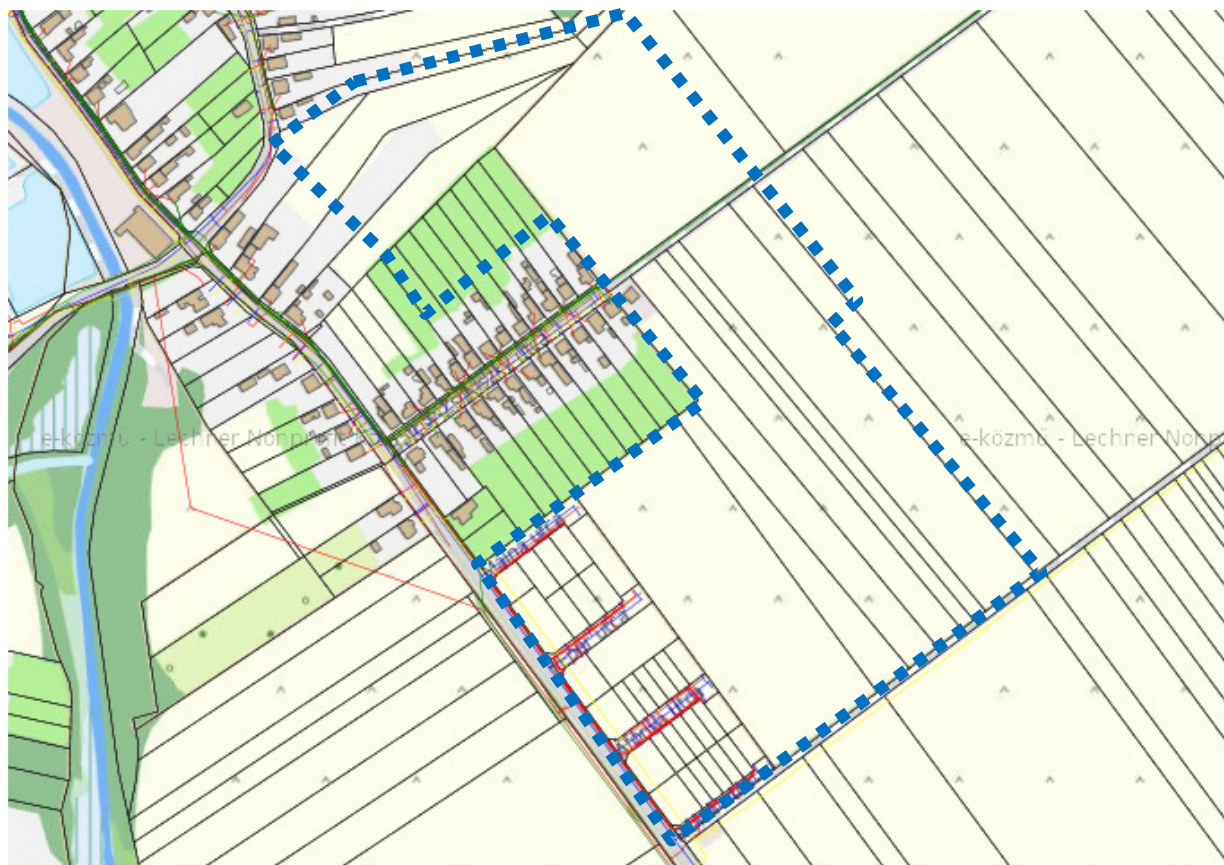
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F12 középtávú fejlesztési akcióterület: lakócélu területfejlesztés

A fejlesztési akcióterület az egykori Góna dűlő mellett, az 50-es években parcellázott és családi házakkal beépült településrész organikus bővítését jelenti. A terület túlnyomó része jelenleg külterület. A területet a 2021-ben hatályos településszerkezeti terv „Lf” falusias lakóövezetbe Lk kisvárosias lakóövezetbe, közúti és „Zkk” közkert övezetbe sorolta. Feltárása közvetlenül a Szabadi utcáról nyíló Fő utca, Bajcsy Zsilinszky utca, Málna utca, Eper utca és Áfonya utcák adják. A korábbi terv szerint a területen a mai igényeknek megfelelő, 700-800 m²-es lakótelkek, a kisvárosias területen pedig 350 m²-es sorházas kistelkek parcellázhatók. A lakóterülethez két kisebb közkert és egy nagyobb zöldterület csatlakozik, összesen 11.500 m² zöldterülettel. A 15 hektár fejlesztési területből 11,22 hektár lakótelek. A tervezett parkosított zöldterület az az építési telkek területének 10%-át teszi ki.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

3. fejlesztési tervlap