

Vámosszabadi településterv módosítása

Előzetes környezeti egyeztetés

msz: AOD202608

Vámosszabadi Község Önkormányzata a településtervének módosítását kívánja megindítani rövid eljárásban.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: SKVr) 1.§. (3) pontja értelmében a település egy részére készülő településterv módosítás [\[2023. évi C. törvény 79. §\]](#) esetén (amennyiben helyi szinten kis terület használatát határozza meg) a környezeti vizsgálat [\[Kvt. 43. § \(6\) bekezdés\]](#) szükségessége a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el.

Kérjük, hogy jelezzék 2026.10.13-ig az önkormányzat számára, hogy a települési környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartják-e, és ha igen akkor milyen tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontjában felsoroltak figyelembevételével.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

SKVr. 4. § (1) Az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

(2) A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

(3) A kidolgozó a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);

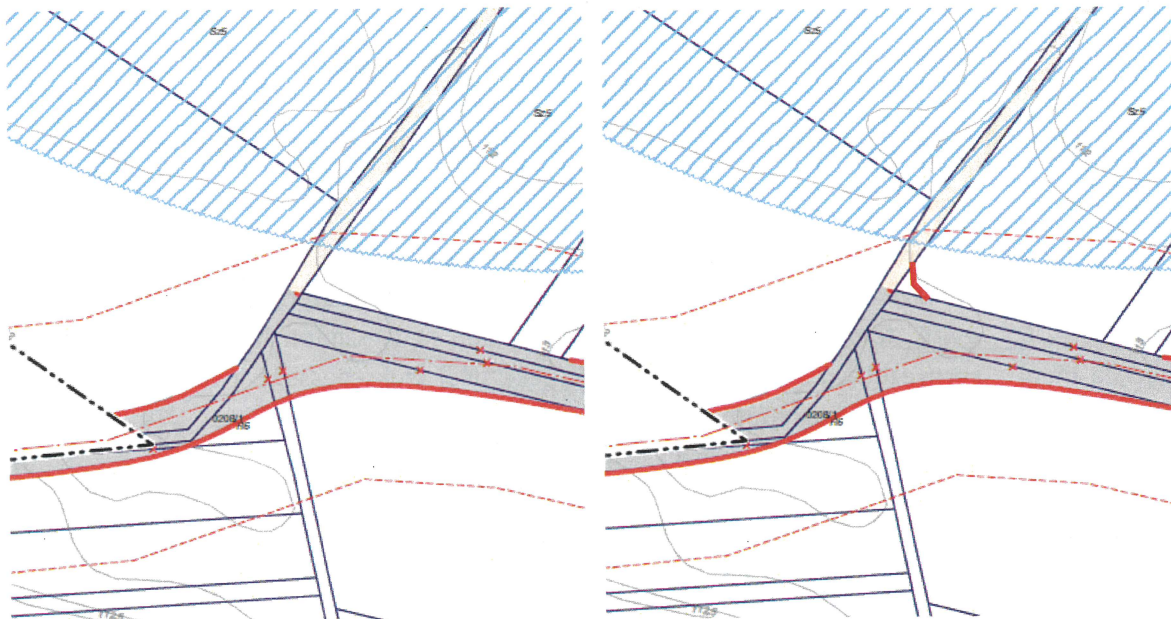
b) a terv, illetve program célja;

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;

d) a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ.

A tervezési feladatok ismertetése:

1. A bányához vezető út kanyarívének megfelelő úthasználat biztosítása a szabályozási tervben.

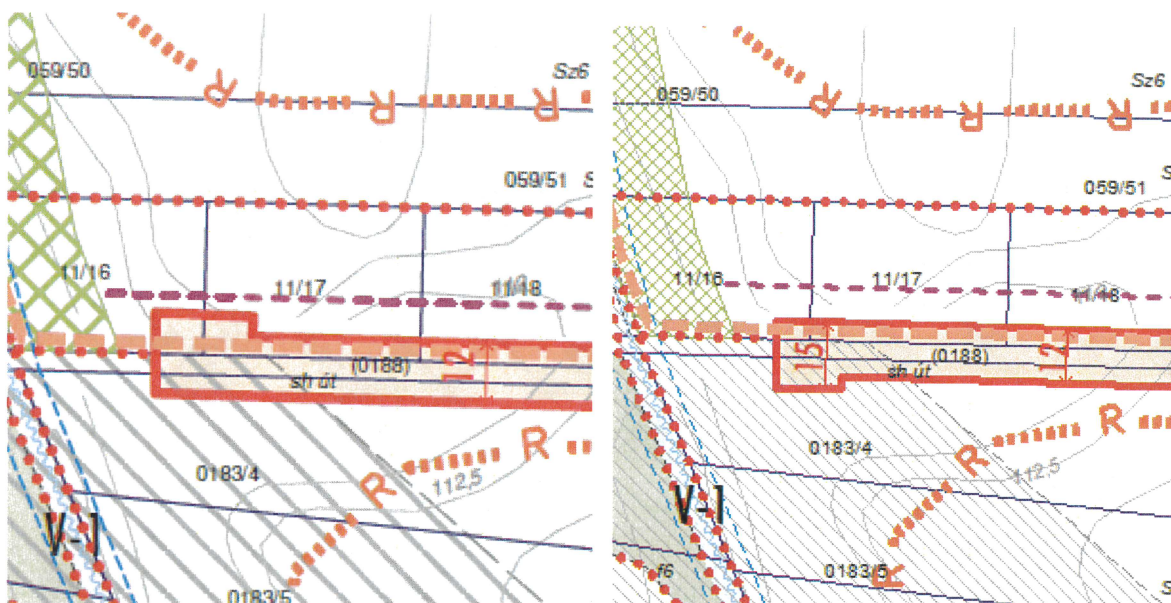


A bányához vezető út jelenlegi kanyaríve a 095/22 hrsz.-ú mezőgazdasági területen

A bányaterület és bővítési területének megközelítését a 050 hrsz.-ú önkormányzati közút és a 011/2 hrsz.-ú saját használatú út biztosítja. A két út csatlakozásánál használt kanyarív a mezőgazdasági parcellába vág bele, amit a szállító gépjárművek fordulási sugara okoz. A mezőgazdasági terület közlekedési célú hasznosításához a használt terület szabályozására Köu közlekedési terület övezetbe sorolására van szükség.

- A módosítás a fejlesztési terv és szabályozási terv módosítását igényli.

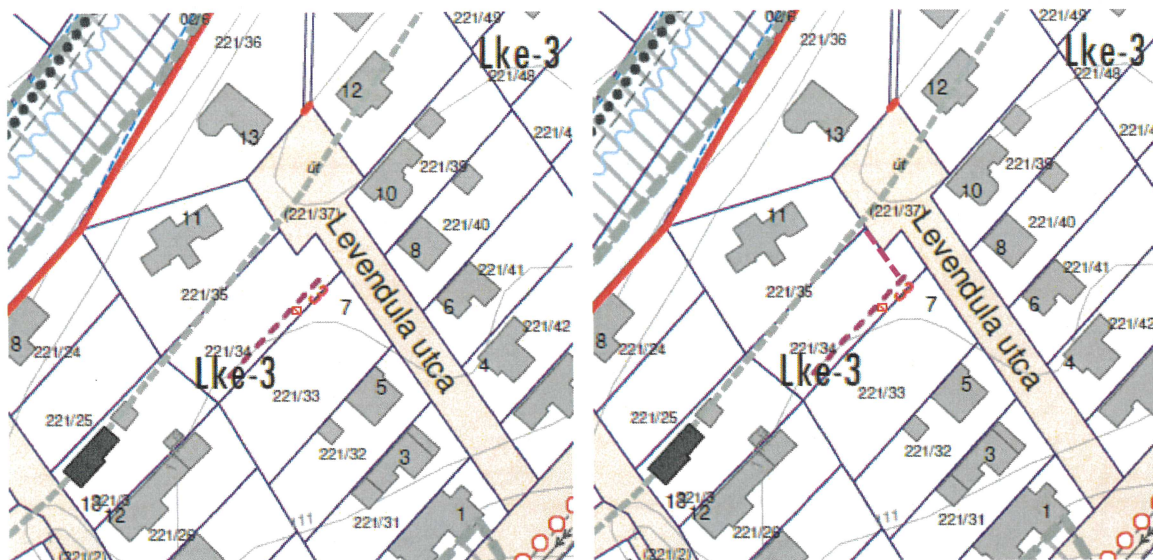
2. A 11/16-17 hrsz.ú gazdasági területet érintő feltáróút végfordulójának geometriai pontosítása.



A Galántai útról új bekötő út építésével már kialakított gazdasági célú építési telkek feltárása biztosítható. A forgalomtechnikai terv alapján meghatározott közterületi igénynek megfelelően a végforduló helyigénye pontosítandó.

- A módosítás a fejlesztési terv és szabályozási terv módosítását igényli.

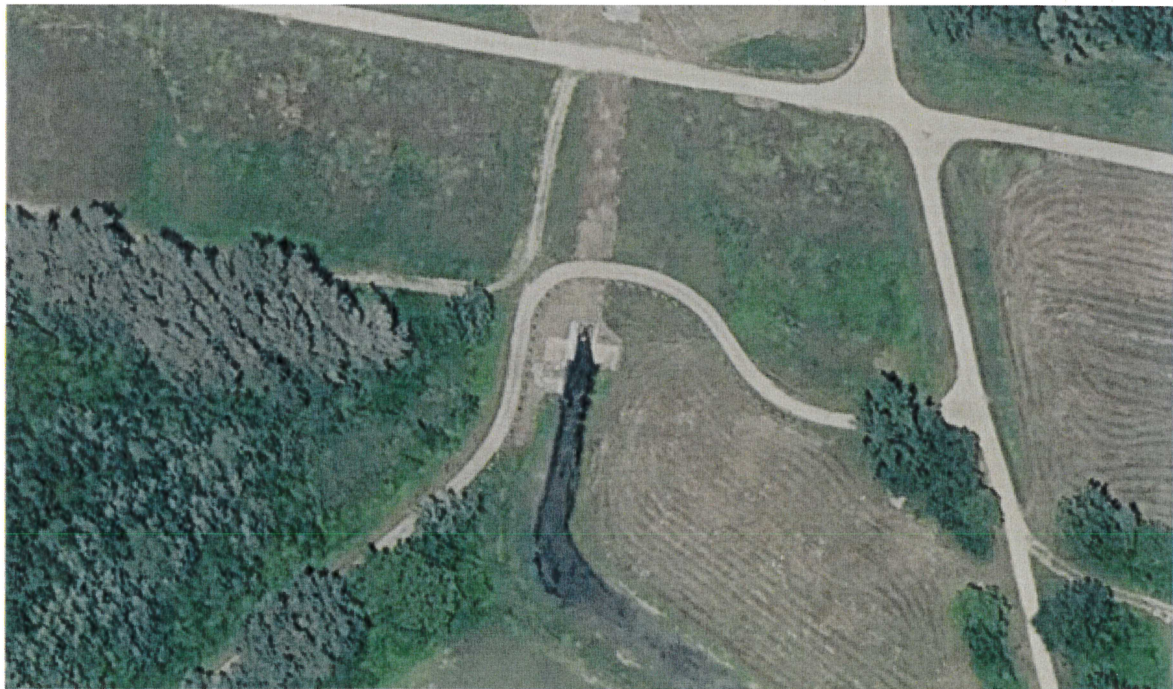
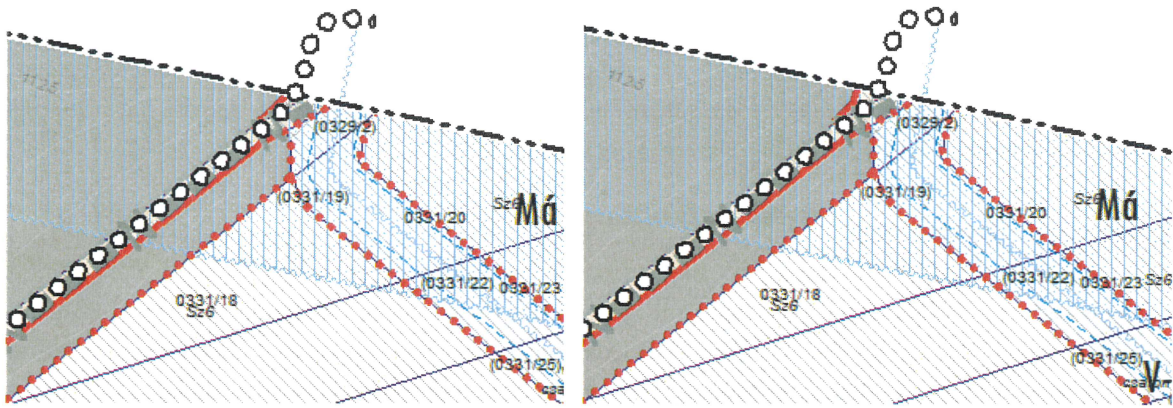
3. A Levendula utca 221/34 hrsz.-ú lakótelek előkertjének pontosítása a speciális telekalakzat és a kialakult állapot figyelembevételével.



A Levendula utca 221/34 hrsz.-ú lakótelekének közterületi határvonala a végforduló miatt lépcsős vonalú, emiatt az építési hely határa az utcában kialakult beépítés vonalától hátrébb kerül. Javasolt az építési hely előkeri határvonalának pontosítása a Levendula utca már meglévő beépítési vonalához illesztve.

- A módosítás a szabályozási terv módosítását igényli.

4. A 0148 hrsz.-ú erdő szabályozási pontosítása a meglévő kerékpárút területigénye szerint.



Az erdő területéből jelenleg is szabályozott sarokletörés pontatlan, az erdő övezete a kerékpárút ténylegesen kialakult helyigényére ráfed. Javasolt a közterületi szélesség pontosítása a kiépült kerékpárút tényleges helyigénye alapján.

- A módosítás a fejlesztési terv és szabályozási terv módosítását igényli.

5. Oldalhatáros beépítési mód szabályozásának pontosítása.

A) Kötelező oldalhatárra állítás. A hatályos szabályozás szerint:

*„5. § (5) Az építési övezetek és övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépületet a) a szabályozási tervben jelölt építési vonal esetén az épület homlokzati határfalának külső síkját vagy annak legalább egy részletét a térfalat meghatározóan, e vonalra illesztve, b) építési vonallal nem szabályozott építési övezetek és övezetek esetében a kialakult állapothoz illeszkedve, a 7. §-ban meghatározott előírások megtartásával, c) **a szabályozási terv szerint kijelölt oldalhatár esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 1,00 méterre lehet elhelyezni.**“*

A szabályozási tervlapon az **oldalhatáros beépítés igazítási iránya** -----
jelkulcs szerepel. A jelkulcs és az előírás nincs összhangban, Az előírás nem a jelkulcsi elem pontos megnevezését használja. Az Önkormányzat szabályozási szándéka, hogy a főépület kötelező oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1 m-re történő állítása csak a kertvárosias és a falusias lakóövezetek területére legyen érvényes. Egyéb, oldalhatárosan szabályozott építési övezetek területén az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető legyen.

B) Saroktelkek esetén a hosszabbik oldalkert legkisebb szélességi méretének pontosítása.

A hatályos szabályozás szerint:

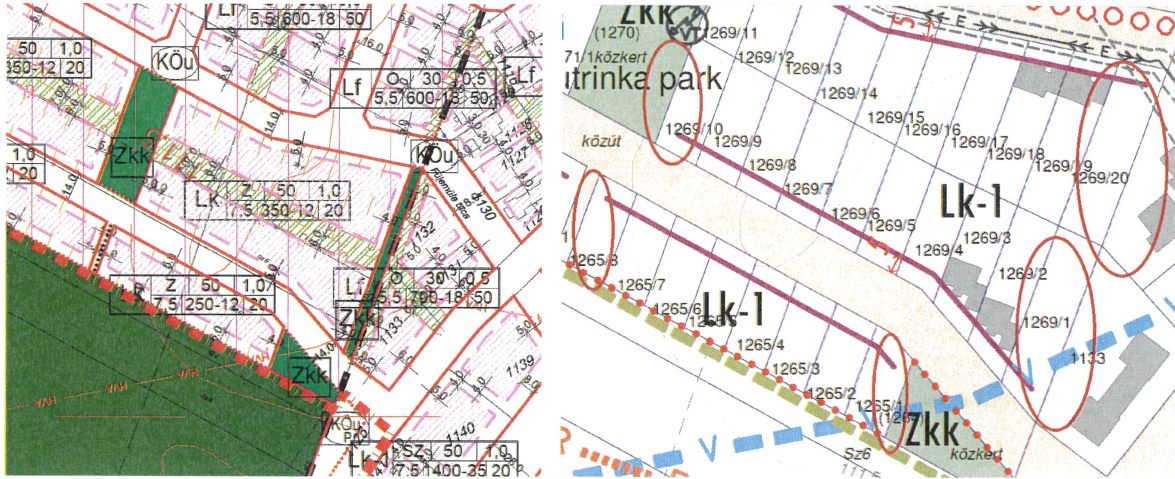
„7.§ (4) A falusias és kertvárosias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén a) a meglévő épület ráépítése és új épület építése során az oldalkert mérete a meglévő, vagy tervezett épület párkánymagasságának 0,8-szorosa, de minimum 4,00 méter“

A hatályos szabályozás nem éli a saroktelkek esetében alkalmazható, a TÉKA alapján a nem saroktelkektől eltérő normatív jellegű szabályozással. A módosítás célja, hogy a saroktelkek esetén a hosszabbik oldalkert legkisebb szélessége 3m lehessen.

- A módosítás a fejlesztési terv és szabályozási terv módosítását NEM igényli. A HÉSZ módosítása szükséges.

6. Előkeri méretek egyedi pontosítása.

A Sztásdombon a Hóvirág és Pipacs utcákban az utcai előkerteket 5 m-re, a gyalogút és közpark felőli oldalsó előkerteket 4 m-re szabályozta a korábbi szabályozási terv. A hatályos településterv ezt csak részben vette át az utcai építési vonal meghatározásával, azonban az oldalsó előkeri mélység értékéről nem rendelkezett. Javasolt az építési hely pontosítása az oldalsó előkerteknek az eredeti terv szerinti 4 m-ben történő meghatározásával.



- A módosítás a fejlesztési tervet NEM, csak a szabályozási tervlap módosítását igényli.

Vámosszabadi, 2026.09.28.

Tisztelettel:

Ambrus Gellért polgármester



Vámoszabadi Község Önkormányzata
9061 Vámoszabadi, Szabadi u. 57.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Vámoszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.09.21. napján 18:30 órakor tartott ülésének jegyzőkönyvéből

A döntéshozatalban részt vevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 fő igen szavazatával, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

122/2026. (IX.21.) KT határozat

Döntés rövid eljárásban történő településtervezési módosításról

A településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.r.) 69. §-a alapján, Vámoszabadi Község a 2026. április 27. napjától hatályos településtervezési rövid eljárásban történő módosítását határozza el;

I. A tervezési feladatok megnevezése:

1. A bányához vezető út kanyarívének megfelelő úthasználat biztosítása a szabályozási tervben.
2. A 11/16-17 hrsz.ú gazdasági területet érintő feltáróút végfordulójának geometriai pontosítása.
3. A Levendula utca 221/34 hrsz.-ú lakótelek előkertjének pontosítása a speciális telekalakzat és a kialakult állapot figyelembevételével.
4. A 0148 hrsz.-ú erdő szabályozási pontosítása a meglévő kerékpárút területigénye szerint.
5. Oldalhatáros beépítési mód szabályozásának pontosítása.
6. Előkerti méretek egyedi pontosítása.

II. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

III. A Képviselő testület úgy nyilatkozik, hogy a Korm. r. 69.§ (1) bekezdése szerinti rövid eljárásban történő módosítása során a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

- a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,
- új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;
- építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása; illetve
- helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

IV. Megbízza a AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t (8900, Zalaegerszeg, Ady u. 2.) a településterv módosításával kapcsolatos tervezési feladatok ellátására, egyúttal hozzáférést biztosít az E-TÉR felület használatához.

V. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a Képviselő-testület elfogadja.

VI. Felhatalmazza Ambrus Gellért polgármestert, hogy a tervezési szerződéssel összefüggő egyeztetéseket írja alá.

VII. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat 1. melléklete.

Felelős: Ambrus Gellért polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

Ambrus Gellért s.k.
polgármester

Domjáné dr. Fehérvári Diána s.k.
jegyző

A kivonat hitelül: Vámoszabadi, 2026. 09. 22.

Domjáné dr. Fehérvári Diána
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Vámosszabadi Község településterv módosításához kapcsolódóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.rendelet) 8. §-ban foglaltak alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Vámosszabadi Község hatályos településtervének módosítása tervezett az alábbi pontokban:

1. A bányához vezető út kanyarívének megfelelő úthasználat biztosítása a szabályozási tervben.
2. A 11/16-17 hrsz.ú gazdasági területet érintő feltáróút végfordulójának geometriai pontosítása.
3. A Levendula utca 221/34 hrsz.-ú lakótelek előkertjének pontosítása a speciális telekalakzat és a kialakult állapot figyelembevételével.
4. A 0148 hrsz.-ú erdő szabályozási pontosítása a meglévő kerékpárút területigénye szerint.
5. Oldalhatáros beépítési mód szabályozásának pontosítása.
6. Előkerti méretek egyedi pontosítása.

A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerinti esetben:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

(3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

9. § A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.“

A Korm.rendelet (2)-(3) bekezdése alapján az alábbiakban állapítom meg:

Vámosszabadi Község településtervének fent ismerttetett pontok szerinti módosításának megalapozására és alátámasztására a főépítész Korm. rendelet 9.§ szerinti, szakmai összefoglalójának elkészítése szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Vámosszabadi, 2026. szeptember 7.



Gyimóthy Ákos
főépítész