


VÉRTESSZŐLÓS, Hrsz. 092/7-12 telekcsoport
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2021

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ


Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építésmérnök
TT-1 / 11-0086

Környezetvédelem: LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr / 11-392



TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADATOK

Vértesszőlős helyi építési szabályzatát a 15/2005. (XII.11.) önkormányzati rendelet alapítja meg. Az évek alatt sok módosításon esett át, ennek az összedolgozását, egységes szerkezetbe hozását a 19/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá.

Vértesszőlősnek van egy településrésze, ami Tatabányával határos, attól az M1 autópályára választja el. A tengelye az 1. számú főút. Ennek két oldalán fejlesztési területek vannak. Itt található a hrsz. 092/7-12 telekcsoport.

Az Önkormányzat a 24/2021. (III.29.) határozatával befektetői kérésre kezdeményezte a szabályozás módosítását erre a telekcsoporthoz vonatkoztatva.

A feladat tehát néhány telekre, a szabályozási terv korrekciójára szorítkozik, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, zöldterületet, erdő területet nem érint, és a település fő infrastruktúra hálózatát sem módosítja, ezért a módosítási dokumentáció egyszerűsített eljárásban véleményeztethető.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

Tatabánya közigazgatási határától Vértesszőlős belterületének határáig terjedően van egy hatalmas gazdasági területfelhasználású településrész, melynek a tengelye az 1. főút, és szélességében a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól kb. 500 m.

A tervezési terület, a hrsz. 092/7-12 telekcsoporthoz kereskedelmi, szolgáltató terület besorolásban van. Egyik határa az 1. főút, másik határa a MÁV vasúti területe. A két végén a hrsz. 092/5 közút, illetve a hrsz. 091 árok vízgazdálkodási területe található.

A településszerkezeti terv a területfelhasználáson kívül tartalmaz még a tervezési területre két védőtávolságot: a vasút 50 m-es és a vizes árok 3 m-es védő sávját.

Az önkormányzati határozat szerinti feladat a településszerkezet módosítását nem teszi szükségessé.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A 15/2005. (X.17.) rendelettel megállapított HÉSZ 2.1 melléklete az Sz-E jelű szabályozási terv, ami az összedolgozott, egységes szerkezetbe hozott szabályozási tervet tartalmazza, ennek része az Sz-2/2014 szabályozási tervlap.

A tervezési terület a hrsz. 092/7-12 telekcsoporthoz, ami Gksz/5 építési övezetben van. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezeteit a HÉSZ 16. §-a szabályozza. Itt a Gksz/5 építési övezetre vonatkozóan nincs speciális rendelkezés.

A HÉSZ 1. mellékletében találjuk az övezetek táblázatát a paraméterekkel. A táblázat 18. sora szerint az ide vonatkozó szabályozási paraméterek:

18. Gksz/5 Sz / 35 % / 10,5 m / K-4500 m² / 30 %

A szabályozási terv egy hátsó szervízút kialakítását tervezi magánútként, és erről nyitja a telkeket. A szabályozási terv ezeket még tervezett telekosztásként ábrázolja, azóta a telekosztás, telekalakítás megtörtént a teljes tömbre vonatkozóan.

A Gksz övezeten belül az 1. főút mentén és a vizes árok mentén jelöl a terv 15-15 m széles beültetési kötelezettséget, és a telkek köztes telekhatárán egy-egy fasor telepítési kötelezettséget.

A tervezési területet közterületek, beépítésre nem szánt területek határolják: az 1. főút KÖu/1 övezete, a 092/5 úttelek KÖu/2 övezete, a MÁV 093 hrsz. telkének KÖk övezete és a 091 hrsz. árok, ami Viv, időszakos vízjárású vízgazdálkodási övezet.

A Gksz/5 övezetre vonatkozóan találunk még a terven védőtávolságot a vasút tengelyétől 50 m távolságra, a vízgazdálkodási területtől 3 m távolságra, és az egész területre vonatkozóan régészeti lelőhely jelölést.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv módosítása a tervezési területen belül a zöldfelületek kialakítására szorítkozik.

A Befektető és az Önkormányzat jelezte, hogy köztük és az építési hatóság között problémát okoz a „beültetési kötelezettség” értelmezése, és hogy parkolót sem alakíthat ki ebben a sávban a tulajdonos.

Valóban sok probléma volt ezzel a szabályozással a tervezői gyakorlatunk során. Tulajdoni lapra bejegyzés volt a feltétele, ami sosem történt meg, enélkül viszont számonkérhetetlen volt.

Az eljárási kormányrendelet és az OTÉK nem ismeri a „beültetési kötelezettség” intézményét. Ez is csak a bizonytalanságot és a számonkérhetetlenséget erősíti, amire abszurd példákat látunk az ipari parkoknál.

Még mindig jobb szabályozási technika a „fasor telepítési kötelezettség”, ami értelmezhetőbb, végrehajthatóbb és számonkérhetőbb.

Módosítási javaslatunk szerint a tervezési területen belül töröltük a beültetési kötelezettséget, helyére fasor telepítési kötelezettséget jelöltünk. A már meglévő fasor telepítési kötelezettségeket is kiegészítettük további fasorokkal az 1. főútra merőleges telekhatárokon.

A fasor telepítési kötelezettség az 1. főút mentén egységesebbé tette a szabályozást, amennyiben a főút további szakaszán és a főút túloldalán jelenleg is ilyen előírás van, nem beültetési kötelezettség.

Az építési helyek jelölését annyiban módosítottuk, hogy az 1. főút felőli vonalát egyesbe hoztuk a /8 és /9 telek esetében a /4 és a /10-11-12 telkek építési hely határ vonalával.

Az elvégzett módosítások a HÉSZ előírásait nem érintik.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A zöldfelület korrekciója a közutakat és a települési közműhálózatot nem érinti, ezért közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

Az övezet közműellátottsága teljes, kiépített.

A közúti csatlakozás kiépített, a magánút kialakítása és a belső úthálózat folyamatos.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

A teljes területre vonatkozóan régészeti lelőhelyet tartalmaz a szabályozási terv, ezt változatlanul átvettük.

A zöldfelület szabályozásának a módosítása az örökségvédelmi szempontokat nem befolyásolja.

TÁJRENDEZÉS

Az út menti fasoroknak elsődlegesen településképi szerepük van, másodsorban környezet- és természetvédelmi szerepük.

A gazdasági területen belül a zöldfelület kialakításával összefüggő szabályozást úgy módosítottuk, hogy az végrehajthatóbb legyen, miközben a fatelepítés nem csökken.

Az övezetre vonatkozó előírások így is szigorúbbak a magasabb jogszabályi előírásoknál. A beépíthetőség 60 % helyett csak 35 %, a minimális zöldfelület 20 % helyett másfélszerese: 30 %.

Tehát a módosítás tájrendezési szempontokat nem sért.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi vizsgálat

A környezeti helyzetet, állapotot két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok, másik az infrastruktúra ellátottsága.

A környezeti állapot felmérése ezért a két tényező statisztikai vizsgálatával kezdődik.

A tervi előzmények és a tervi módosítás ismertetése a 2. oldalon megtalálhatóak.

A tervezett módosítás a környezetre lényeges hatással nincs, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása is történik.

Éghajlati adottságok:

Vértesszőlős éghajlata a „nedves kontinentális és a mérsékelt meleg” jelleget mutatja. Meteorológiai alapadatok:

- évi középhőmérséklet 9,4 °C
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,4 °C
- nyári félév sokévi átlaga 17,2 °C
- téli félév sokévi átlaga 3,6 °C

- fagyos napok száma 90 – 100
- fagy és hőségmentes napok száma 165 – 190
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélsősebesség 2,5 – 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950 – 2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- légnyomás évi középértéke 720 – 750 mbar
- felhőborítottság éves viszonylatban 58 %
- évi csapadék mennyisége 600 mm
- hófödte napok száma 50
- a hótakaró átlagos vastagsága 7 – 10 cm
- az évi csapadék 12 – 15 %-a hó formájában hullik le
- területi párolgás (tényleges) 550 mm
- potenciális párolgás (lehetséges) 970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm

A vizsgált terület infrastruktúrával lényegében ellátott. A vízellátás, csatornázás és az elektromos ellátás kiépített. A gázellátás kiépítése folyamatban van.

Az 1. számú főútról történő megközelíthetősége megoldott.

Föld és talajvédelmi vizsgálat

Vértesszőlös a 49/2001. (IV. 3) Kormányrendelet előírása alapján nitrát érzékeny területek közé tartozik.

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Az ÉD. Környezetvédelmi Felügyelőség Vértesszőlös közigazgatási területén immisziós mérőállomást nem üzemeltet, és emissziós adatok sem állnak rendelkezésre.

A vizsgált területen légszennyezés az 1. sz. fő közlekedési út forgalmából adódóan lehet.

A forgalom nagysága: 18 761 e.jármű/nap

Az 1/2005. (I.13.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján Vértesszőlös a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik.

Kéndioxid	E	Nitrogéndioxid	C
Szénmonoxid	F	Szilárd (PM ₁₀)	B
Benzol	E	Talajközi ózon	B

A fasor telepítés levegőtisztaság-védelmi szempontból előnyös.(pl. por csökkentés)

Vízminőség-védelmi vizsgálat

A vizsgált terület a Budapest- Hegyeshalmi vasúti töltés és az 1. számú fő közlekedési út között lévő terület. A csapadékvíz elvezetés megoldható a közelben lévő időszakos vízfolyáson keresztül. A talajvíz mélysége 2-3 m között ingadozik.

Vízbázis a közelben nem található, ezért védőzóna nincs kijelölve.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a közlekedés okozta zajterheléssel kell számolni. A vasúti- és gépjárműforgalomból adódó zajterhelés határérték feletti, ezért a területre olyan létesítmény nem tervezhető (pl. lakóépület), amely zajvédelmi szempontból védelmet igényel.

A tervezett fasor telepítés zajvédelmi szempontból is előnyös.

Hulladékok vizsgálata

A vizsgált területen illegális hulladéklerakás nem található.

Vértesszőlősről a kommunális hulladékot az NHSZ Nonprofit Tatabánya Zrt. heti egy alkalommal elszállítja a tatabányai regionális hulladéklerakóba.

Természetvédelmi vizsgálat

A vizsgált területen helyileg és országosan védett természeti terület, érték nem található.

Környezetvédelmi javaslatok

Általános környezetvédelmi javaslat

A környezetvédelmi intézkedések a környezeti elemek, a természetvédelem érdekében a káros szennyezések megelőzésének, csökkentésének, a lakosság környezet-egészségügyi feltételeinek javítása érdekében történik. A közigazgatási határon belüli fejlesztéseknél a környezet és természetvédelem szempontjait, előírásait érvényre kell juttatni.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

A közlekedésből eredő légszennyezés csökkentése forgalomtechnikai eszközökkel javasolt (forgalomcsillapítás, fasor telepítés, zöld sáv stb.)

A tervezett módosítás megvalósítása esetén levegőtisztaságban javulás várható.

Vízminőség-védelmi javaslat

A csapadékvíz-hálózat kiépítése feltétlen szükséges. A befogadó vízfolyás és a vasúti műtárgy karbantartásáról gondoskodni szükséges a terület megfelelő vízelvezetése miatt. A tervezett terület nem árvízveszélyes, és nem belvízveszélyes.

A felszíni, felszín alatti vízkészleteket a területen folytatandó tevékenységek (raktározás) nem veszélyeztetik. A felszíni vizekbe csak a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A tevékenység során keletkező hulladékok megfelelő gyűjtését, tárolását meg kell oldani. A szelektív hulladékgyűjtés feltételeit egy gyűjtősziget kialakításával javasolt megoldani.

A hulladékok elszállítására, ártalmatlanítására az önkormányzat által kijelölt szakvállalat szolgáltatásait igénybe kell venni.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

A zaj a legerősebben érzékelt, de legkevésbé figyelembe vett környezeti ártalom. A zajterhelést fák ültetésével és zajárnyékoló fal építésével lehet csökkenteni (vasút és lakóterület között).

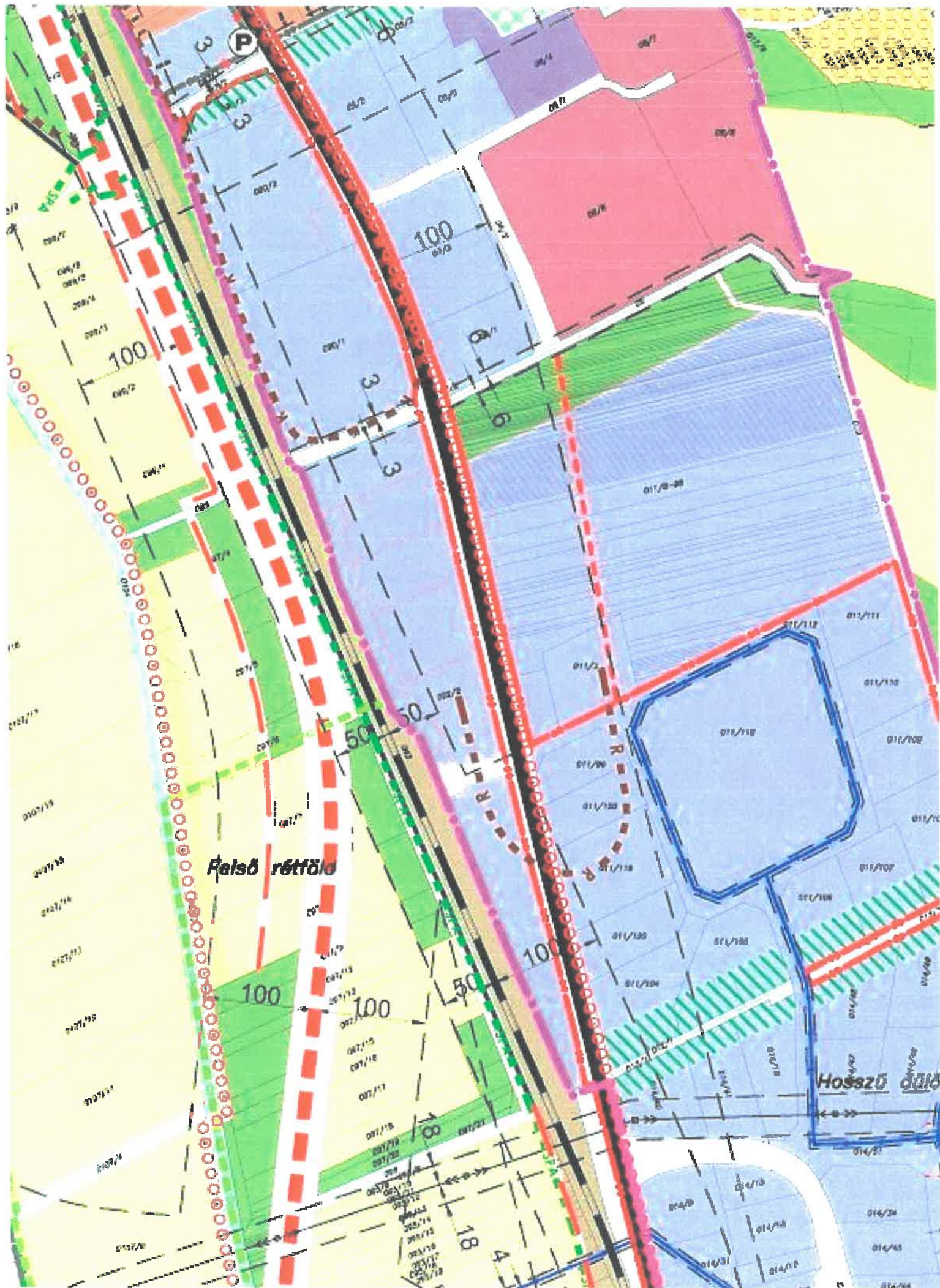
Természetvédelmi javaslat

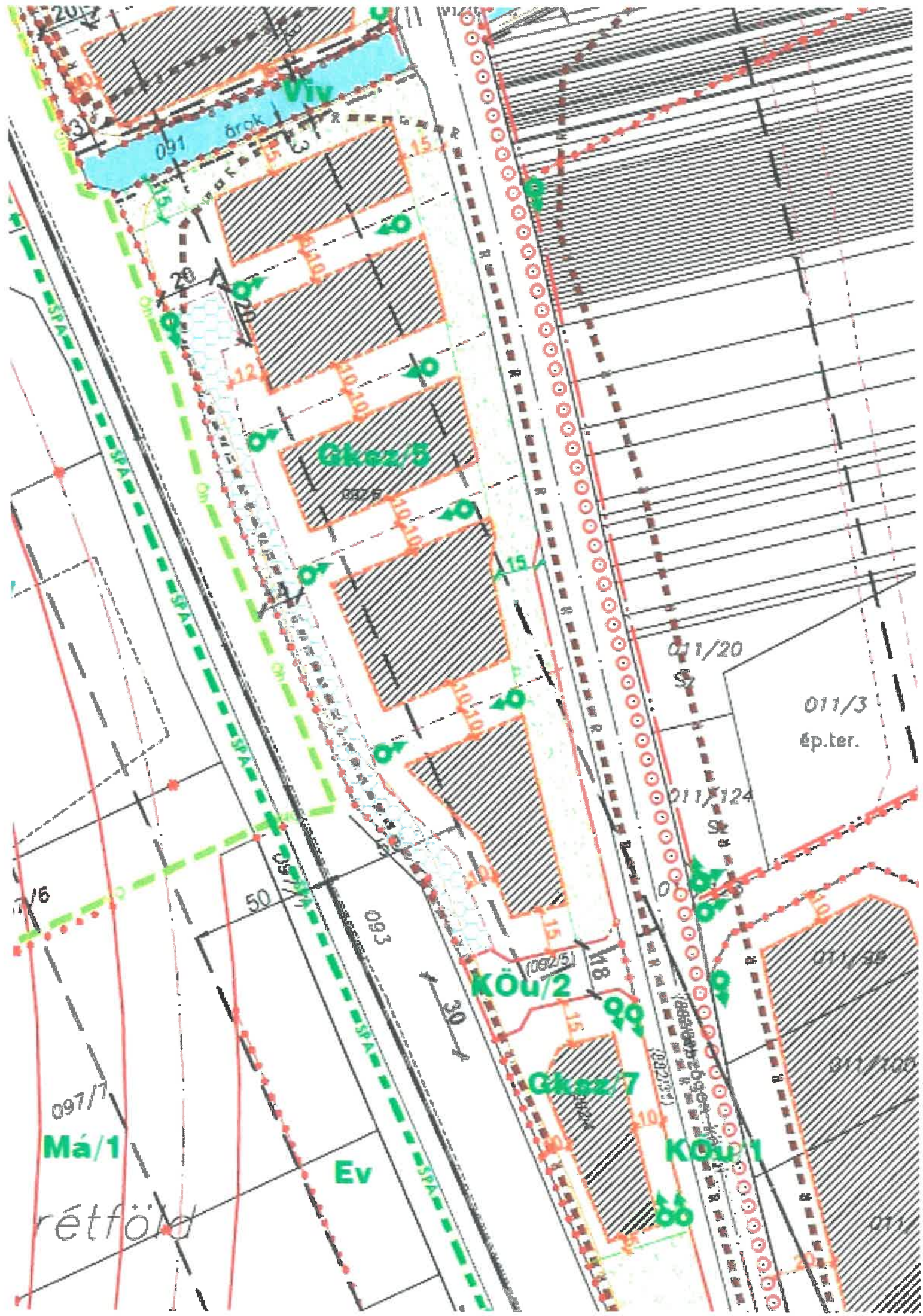
A vizsgálati részből kiderül, hogy a tervezett területeken védett természeti érték nincsen. Természeti értékek növelése érdekében fasor telepítése javasolt.

Összességében megállapítható, hogy a tervmódosítás környezetvédelmi szempontból előnyös.

Az alátámasztó munkarész mellékletei:

- Kiváгат a hatályos településszerkezeti tervből
- Kiváгат a hatályos szabályozási tervből
- 24/2021. (III.29.) önkormányzati határozat
- Megbízott főépítési feljegyzés







Vértesszőlős Község Polgármestere

2837 Vértesszőlős, Templom u. 57.

Tel./Fax : 34/379-091 * Tel.: 34/379 - 674 *

e-mail: polg.hivatal@vertesszolos.hu * [weblap: www.vertesszolos.hu](http://www.vertesszolos.hu)

Vértesszőlős Község Polgármesterének 24/2021. (III.29.) számú határozata

Vértesszőlős építési szabályzatának módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Magyarország Kormánya a 27/2021. (I.29.) számú kormányrendeletével az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében 2021. február 8. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Fenti jogszabályhelyek alapján – a képviselő-testület tagjainak véleményét kikérve és azt figyelembe véve - az alábbi döntést hozom:

- 1.) Kérelemre támogatom a Vértesszőlős Község Önkormányzati Képviselő-testületének 15/2005. (X.17.) önkormányzati rendeletével elfogadott, Vértesszőlős Építési Szabályzatának módosítását, a 2.) pontban meghatározottak szerint.
- 2.) A módosítás során a 091 és 092/5 hrsz-ú közterületek közötti telekcsoporthoz a kötelező beültetésű sáv helyére telekhatár menti fasor tervezendő.
- 3.) A helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos településtervezői feladatok ellátásával megbízom az LT-PLAN Bt-t (2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A.). A tervezési feladatok költségviselője a Patányi Szállítás Kft. (2890 Tata, Agostyáni út 78.).
- 4.) A szabályozás módosítása során a Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 4/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet szabályai szerint kell eljárni.

Vértesszőlős, 2021. március 29.




Nagy Csaba
polgármester

FELJEGYZÉS

Alulírott Bán Gergely, Vértesszőlös Község Önkormányzatának megbízott főépítésze az alábbi megállapításokat rögzítem:

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 3/A § (2) bekezdése és az 5. § (3) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi elemeket redukáljuk, és azt főépítési hatáskörben eldöntve írásban határozzuk meg.

Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2021. (III.29.) határozata pontosan meghatározza és egyúttal lokalizálja a településtervezők által elvégzendő feladatokat.

A feladat végrehajtása során a megalapozó vizsgálat az alábbi területekre terjedjen ki:

- a hatályban lévő HÉSZ vizsgálata,
 - a hatályban lévő szabályozási terv vizsgálata
- a határozatban rögzített tervezési területre vonatkozóan.

A Kormányrendelet 1. mellékletében részletezett vizsgálati tematika további elemei elhagyhatók, mivel azok vizsgálata nem befolyásolja az önkormányzat határozatban rögzített módosítási szándékát és a módosítást célzó településrendezési eszközök használatát.

A módosítások lokálisak, jelentőségük nem nagy, de végrehajtásuk szükségesnek és célszerűnek látszik.

Tata, 2021. III. 30.


Bán Gergely
megbízott főépítész