



VÉRTESSZŐLÓS, volt majorság telektömbje
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2021

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ


Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
TT-1 / 11-0086
Szakági tervező: 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.

Azóta történtek részmodosítások, legutóbb a 12/2021. (VII.8.) önkormányzati rendelet hagyott jóvá egy telektömbre vonatkozó módosítást.

Vértesszőlősnek van egy gazdasági funkciójú településrésze, ami Tatabányával határos, attól az M1 autópálya választja el. A tengelye az 1. számú főút. Ennek két oldalán fejlesztési területek vannak. Itt található a lakóterület határán a volt majorság telektömbje.

Az Önkormányzat a 41/2021. (VII.7.) határozatával tulajdonosi kérésre kezdeményezte a szabályozás módosítását erre a telekcsoportra vonatkoztatva.

A tervezési feladat:

- a hrsz. 08/4 telek építési helyének és paramétereinek módosítása,
- a Gip terület határának módosítása,
- a magánutak szabályos jelölése.

A feladat tehát erre a telekcsoportra, a szerkezeti- és szabályozási terv illetve a HÉSZ 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-es főút, és szélességében a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól kb. 500 m.

Ennek a gazdasági területsávnak a lakóterülethez legközelebb álló telektömbje a volt majorság tömbje. Ez a tervezési terület. Egyik határa az 1. főút, másik határa a hrsz. 02 közút. A két végén a hrsz. 05/1-03/1, illetve a hrsz. 09 árok vízgazdálkodási területe található.

A tervezési területen belül az 1-es főút mentén lévő telekcsoport kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolásban van, mögötte a mezőgazdasági terület felé esően mezőgazdasági üzem terület van, a tömb belsejében a hrsz. 08/4 telek ipari gazdasági terület, végül a tömb északi, a lakóterülettel szomszédos sarkában különleges sport terület található.

A tömbön belüli utakat egységesen (és helytelenül) közútként jelöli a hatályos szerkezeti terv.

A településszerkezeti terv a területfelhasználáson kívül tartalmaz még a tervezési területre védőtávolságokat.

Az önkormányzati határozat szerinti feladat a településszerkezet módosítását 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.

Gksz/3 övezetben van a hrsz. 07/3, 05/3 és 08/5 telek.

Gksz/5 övezetben van a hrsz. 08/1 telek.

Gksz/10 övezetben van a hrsz. 05/5 telek.

Gip övezetben van a hrsz. 08/4 telek.

Gmü övezetben van a hrsz. 08/6-7-8 telek.

Ksp övezetben van a hrsz. 03/2 telek.

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

16. Gksz/3 Sz / 35 % / 6,0 m / 5000 m² / 30 %

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

23. Gksz/10 Sz / 35 % / 6,0 m / 2000 m² / 30 %

26. Gip Sz / 45 % / 6,5 m / 5000 m² / 25 %

27. Gmü Sz / 30 % / 6,5 m / 20000 m² / 25 %

28. Ksp Sz / 20 % / 6,0 m / 7500 m² / 75 %

Az építési övezetekben a tervlap határozza meg telkenként eltérő módon az építési helyeket. Nem mindenütt látszik a különbözőség indokoltnak, és nem mindenütt veszi figyelembe a kialakult beépítési állapotokat, de ennek vizsgálata nem ennek a tervezésnek a feladata, hanem a teljes körű felülvizsgálat része lehet.

A tömbben vannak még út telkek. A hrsz. 04 telek egy önkormányzati közút.

A hrsz. 06/1-2 telkek tulajdonilag magánutak. A jelölésük ellentmondásos, mert a betűjele KÖu/2, ami közlekedési terület, közút, ugyanakkor az úttelkek nagy részére kék háló került, ami a jelmagyarázat szerint magánút.

A szabályozási terv tartalmaz beültetési kötelezettséget, telepítendő fasort és védendő zöldfelületet.

Tartalmaz védősávot a vizes árkok mentén, az 1-es főút mentén és a lakóterület felől.

A tervezési határ mentén, az 1-es főút határán jelöli a hatályos szabályozási terv a belterület tervezett határát.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Korrigáltuk az alaptérképi (telekhatár, hrsz.) változásokat.

A Gksz/3-5-10 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezeteket változatlanul jelöltük a terven, ezeken a telkeken az építési helyek és beültetési kötelezettségek sem módosultak.

A Gmü mezőgazdasági üzemi építési övezetben is változatlan az építési hely és a védendő beerdősült felület meghatározása. Lényegi változás csak annyi, hogy csökkent ennek az övezetnek a területe. A 08/3 hrsz. teleknek van egy nyúlványa a sport övezet irányában, ami a Gmü övezet számára nem hasznosítható. Folyamatban van annak a kb. 1500 m²-es telekrésznek az eladása.

A Gip/2 ipari gazdasági építési övezet változásai:

- Megnö a területe az imént említett kb. 1500 m²-nyi telekrész megvásárlásával.
- Az építmény magasság 6,5 m-ről 7,5 m-re változik, az új paramétersor ezek után: Gip/2 Sz / 45 % / 7,5 m / 5000 m² / 25 %.
- Ez utóbbi építési övezettel kiegészül a HÉSZ mellékletében a paraméter táblázat.
- Az építési hely meghatározása úgy történik, hogy a jelenlegi telekhatároktól egységesen a tervezett építménymagassággal azonos mértékű, 7,5 m széles elő-, oldal- és hátsókert tartandó be.

A módosítások a Ksp különleges sport övezetet nem érintik.

A szabályozás vizsgálatánál tárgyaltuk, hogy a belső feltáró utak telekkönyvileg bejegyzett magánutak, ezért közlekedési területként nem szabályozhatók. A megoldást az OTÉK 30/B § (1) bekezdés h) pontja biztosítja: „egyéb, a 26-30/A §-ban foglalt egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek”. Ez alapján Kb/mu övezeti jellel különleges beépítésre nem szánt magánút övezetbe soroltuk.

Változatlanul jelöltük a védő távolságokat, és a tervezett belterületi határt.

A tervezési területet a hatályos terven érintette egy régészeti lelőhely jelölés, ezt hibásnak találtuk, és korrigáltuk. Részletesebben lásd a Kulturális Örökségvédelem fejezetben.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A Gip/2 és a magánutak korrekciója a közutakat és a települési közműhálózatot nem érinti, ezért közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

Az övezetek közműellátottsága kiépített.

A közúti csatlakozás kiépített, a magánút kialakítása, a belső úthálózat a célnak megfelelő.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

A jelenleg hatályos szabályozási terven a régészeti lelőhely jelölése ellentmondásos.

Jelöl a terv egy régészeti területet, aminek a lényeges része az 1-es főút és a vasútvonal között van, de ugyanerre a területre jelöl olyat is, aminek a határa bizonytalan vonalon belemetsz a tervezési területünkön lévő hrsz. 05/6, 07/3 és 08/1 telkekbe.

Ez a vonal a 2015-ös egységes szerkezetbe hozatal során véleményezve lett. Ennek alapján rákerült az új régészeti határvonal a tervlapra, ami már az 1-es főút mentén hú-

zódik, de nem törölték a hibás vonalat a szabályozási tervről, csak a településszerkezeti terven javították. Ott csak egy régészeti lelőhely határ van, ami nem metsz bele a tervezési területbe. Mi ennek alapján most a javított határvonalat tüntettük fel mindkét tervlapunkon.

Az ipari övezet és a magánút szabályozásának a módosítása az örökségvédelmi szempontokat nem befolyásolja.

TÁJRENDEZÉS

A majorságon belül volt is és maradt is faállomány.

A szabályozás hangsúlyozottan véd egy beerdősülő telekrészt a hrsz. 02 közút mellett, és beültetési kötelezettséget ír elő a gazdasági területnek a lakóterület felé eső szélén. Emellett még fasor telepítéseket javasol.

A tájképi gazdagságot fokozzák a telektömb két oldalán húzódó vízfolyások.

A szabályozásban történt kisebb módosításoknak tájrendezési vonatkozásuk nincsenek.

Miután új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásának számítása és a területrendezési tervekkel való harmonizálás vizsgálata nem vált szükségessé.

KÖRNYEZETVÉDELLEM

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 történik.

Éghajlati adottságok:

Vértesszőlős éghajlata a „nedves kontinentális és a mérsékelten 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 szélsébség 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.

Az 1. számú főútról történő megközelíthetősége megoldott.

Föld és talajvédelmi vizsgálat

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

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Az ÉD. Környezetvédelmi Felügyelőség Vértesszőlős 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 Vértesszőlős a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik:

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

Vízminőség-védelmi vizsgálat

A vizsgált terület az 1. számú fő közlekedési út mellett lévő terület. A csapadékvíz elvezetés megoldható a közelben lévő időszakos vízfolyásokon 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 gépjárműforgalomból adódó zajterhelés határérték feletti, ezért a területre olyan létesítmény nem tervezhető (pl. lakóépület), amely zajvédelmi szempontból védelmet igényel.

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.)

Vízminőség-védelmi javaslat

A csapadékvíz-hálózat kiépítése feltétlen szükséges. A befogadó vízfolyás 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 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 lehet csökkenteni (1-es főút mentén).

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 nem hátrányos.

Az alátámasztó munkarész mellékletei:

- Kivágot a hatályos településszerkezeti tervből
- Kivágot a hatályos szabályozási tervből
- 41/2021. (VII.7.) önkormányzati határozat
- Megbízott főépítési feljegyzés



KIVONAT

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. július 7-ei rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 41/2021. (VII.7.) számú határozata

1.) Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kérelemre támogatja a Vértesszőlős Község Önkormányzati Képviselő-testületének 116/2015. (X.13.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 15/2005. (X.17.) önkormányzati rendeletével elfogadott, Vértesszőlős Építési Szabályzatának módosítását, a 2.) pontban meghatározottak szerint.

2.) A módosítás az 1. sz. főút – 05/8–03/1 hrsz-ú vízfolyás (szabályozási terven: 05/1 hrsz) – 02. hrsz-ú közút – 09 hrsz-ú vízfolyás által határolt területre terjed ki, az alábbiak szerint:

a) A 08/4 hrsz. telken korrigálni szükséges az építési hely és az építménymagasság meghatározását. Az építménymagasság jelenleg 6,5 m, mely 7,5 m-re változik a funkció és a szükséges szerkezet mérete miatt. Az építési hely jelenleg nullától 20 m-ig változik a telekhatártól számítva. Ez - egységesen az épület magassággal azonosan - 7,5 m-re módosul, a telekhatártól számítva. A beépíthetőség mértéke nem változik.

b) A 08/4 hrsz. telek bővülni fog a 03/3 hrsz-ú telek rovására. Mivel a két ingatlan más övezetben van, az övezetek egyesítése szükséges.

c) A telektömbön belül a telekhatárok és a helyrajzi számok a telekkönyvi nyilvántartásban eltérnek a szabályozási terven szereplő adatoktól, jelölésektől, melyet korrigálni szükséges.

d) A telektömbön belül magánutak biztosítják a telkek megközelítését, mely utaknak a szabályozási terven való feltüntetése, övezeti besorolása következetlen, szabálytalan, melyet szintén rendezni szükséges.

3.) A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos településfejlesztési feladatok ellátásával megbízza az LT-PLAN Bt-t (2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A.). A tervezési feladatok költségviselője a FOODBOX Kft. (2837 Vértesszőlős, József A. u. 43.).



Nagy Csaba sk.
polgármester

dr. Lázár Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

dr. Lázár Gabriella
jegyző

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.

A 41/2021. (VII.7.) önkormányzati határozat 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 hatályban lévő településszerkezeti 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.

2021-08-03.


Bán Gergely
megbízott főépítész