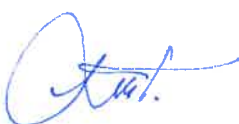



**VÉRTESSZŐLÓS, külterületi utak**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**2024**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**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 részmódosítások, legutóbb a 12/2023. (VI.9.) önkormányzati rendelet hagyott jóvá egy telektömbre vonatkozó módosítást és a HÉSZ módosítását.

Németh Erika vértesszőlősi lakos megkereste levelével az Önkormányzatot, hogy a hrsz. 1974/1 telke és a fölötte húzódó hrsz. 1969-70-71 kertes teleksor közti útszakaszt, aminek telekkönyvi száma hrsz. 1974/2, az Önkormányzat építse ki, vagy adja el, de a jelenlegi áldatlan állapot szűnjön meg.

Az Önkormányzat nem látja lehetőségét az út kiépítésének, és felmerült, hogy az eladáshoz az utat meg kellene szüntetni, de az út megszüntetése a településrendezési tervbe ütközik, ezért megkeresést kaptunk a probléma vizsgálatára.

Elkészült a településrendezési koncepció „Vértesszőlős, hrsz. 1969-1977 telekcsoport – 2023” címmel, ennek alapján megszületett a 107/2023. (X.12.) önkormányzati határozat, ami kezdeményezi a HÉSZ módosítását.

A határozat és a mellékletét képező településrendezési koncepció az E-TÉR-en keresztül előzetes véleményeztetésen ment keresztül környezeti vizsgálat tárgyában, és megálapítást nyert, hogy előzetes környezeti vizsgálatot a tervezett módosítás nem igényel.

A feladat a szerkezeti- és szabályozási terv illetve a HÉSZ korrekciójára vonatkozik, 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**

A településszerkezetet egységes szerkezetben a 156/2014. (IX.8.) önkormányzati határozat állapította meg, legutóbb 2022-ben lett módosítva a kerékpár út és gazdasági terület módosítása kapcsán a 88/2022. (IX.8.) önkormányzati határozattal.

A tervezési terület külterületen van, a belterület határa mellett, ahol a kertes mezőgazdasági területek a jellemzőek. Egy Mk kertes mezőgazdasági- és egy Má általános mezőgazdasági funkciójú telektömb között van egy földút (1974/2 hrsz.), ami zsákutca, de annak meghosszabbítását tervezték a következő közútig. Ez azonban nem valósult meg, és a terepviszonyok miatt nem is lát rá módot az Önkormányzat. A tulajdoni változások, a telkek összevonása révén erre egyre kevésbé lenne szükség.

Ennek a tervezett útnak a törlése jelenti az egyetlen szerkezeti tervet érintő változtatást.

## **A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA**

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.

A tervezési területnek része a hrsz. 1945-től 1995-ig terjedő telektömb, ami Mk/1 jelű övezetben van.

A kertes mezőgazdasági területek szabályozása a HÉSZ 43. §-ában található. Az Mk/1 övezet szabályozása a (10) bekezdésben és a HÉSZ 1. melléklet táblázatában van:

Mk/1 O-Sz / 3 % max.75 m<sup>2</sup> / 4,0-5,0 m / 1000 m<sup>2</sup> / 75 %

A hrsz. 1974/1 telek Má/k övezete a 44. § (7) bekezdésében és a melléklet táblázatában:  
Má/k Sz / 3 % / 5,0-6,0 m / 1 ha / 75 %

A tervezési területben egy lakó telek is van, a hrsz. 152/16. A HÉSZ 11. és 13. §-a szabályozza. A melléklet paraméter táblázatában:

Lf/1 O / 25 % / 4,5 m / K-800 m<sup>2</sup> / 60 %

A jelenlegi módosítás az övezeti és építési övezeti szabályozást nem érinti.

A hrsz. 1974/2 földút egy zsákutca. A hatályos szabályozási terv a jelenlegi kb. 3 m-es utat 8 m szélességre szabályozza, és folytatni tervezi a szabályozással egészen a hrsz. 101 telekig, ahol már úttelkekhez tud csatlakozni. A tervező szándéka az volt, hogy ezzel a meghosszabbítással a zsák jellegét megszüntesse, és néhány kert telek megközelíthetőségét biztosítsa. Ez a közút fejlesztés nem történt meg, a telkek mégis funkcionálnak, ha nem is ideális megközelítési lehetőséggel. Ugyanakkor biztosítanunk kell, hogy minden teleknek közútról, közterületről vagy magánútról csatlakozási, megközelítési lehetősége legyen.

Az Önkormányzat szándéka és a tervezői javaslat szerint a hrsz. 1974/2 földút 8 méterre való szélesítését megtartjuk, de csak a hrsz. 1968 telekig. A hrsz. 1967 teleknél kiszélesedik az út-telek, a gépkocsik visszafordulása ott biztosított. Ezzel megközelíthető a hrsz. 1969 telek is, ami összevonásra kerül a hrsz. 1970-1971 telkekkel, és a hrsz. 1974/2 út-telek funkciót veszítő végével, ami most elveszti közterület jellegét, és eladhatóvá válik.

A kertes telektömb végén, a hrsz. 101 és 1909/2 út-telek között van egy tervezett és szabályozott 4 m széles út, amit változatlanul megtartottunk. A hrsz. 101 telek csak részben volt út-telek, most azt teljes egészében a közúthoz csatoltuk.

A telektömb végén a hrsz. 1973, 1975 és 1978 telkeknek a közúti csatlakozása biztosított. Zárványban van a hrsz. 1972, 1976 és 1977 telek. Ezek megközelítése a gyakorlatban a hrsz. 1975 telken keresztül történik jelenleg. Ezt legalizáljuk egy 4 m széles magánút feltüntetésével a hrsz. 1975 és 1976 telkek alsó végén.

A szabályozási terv jelenleg tartalmaz még kétféle természetvédelmi jelölést, a csúszásveszélyre és az erózió érzékeny területre vonatkozóan, azt átvettük a jelenlegi szabályozási tervre.

## **INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK**

A módosítás a település infrastruktúra hálózatát nem érinti.

Meglévő, használatban lévő utat nem szüntet meg, csak tervezett, de realitással nem rendelkező utat töröl a tervből.

A meglévő, és most terven is legalizált magánút közforgalom számára nem megnyitott.

## **KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

Régészeti érdekeltséget, lelőhelyet a jelenlegi szabályozási terv sem és az E-TÉR adatszolgáltatása sem jelöl a tervezési területre vonatkozóan.

## **TÁJRENDEZÉS**

A külterületi földút tervi módosítása a valós tájhasználaton alapul, településképi vonzata nincs.

A tervezési területre vonatkozóan az E-TÉR adatszolgáltatása természetvédelmi adatot, tervi elemet nem közölt.

### **A biológiai aktivitás érték változás számítása:**

<b>Területfelhasználás változása</b>	<b>Terület, ha</b>	<b>BA érték különbség/ha</b>	<b>BA érték</b>
KÖu helyett Mk	0,10	$- 0,6 + 5,0 = + 4,4$	+ 0,44
Lf helyett KÖu	0,02	$- 2,4 + 0,6 = - 1,8$	- 0,04
Különbség összesen			<b>+ 0,40</b>

Tehát a módosítás + 0,40 biológiai aktivitás érték többlettel jár.

## **TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA**

A településrendezési eszközök jelenlegi módosítása során a település szerkezete nem változik, csak alárendelt külterületi út és mezőgazdasági területfelhasználás vonatkozásában van változás.

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a jelenlegi módosítások területe részben települési térségben van, de nagyobb részben mezőgazdasági térséget érint.

Az OTv-ről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Az OTv 11. § b) pontja foglalkozik a mezőgazdasági térség lehetséges területfelhasználásával. Ennek a terv tökéletesen megfelel, a mezőgazdasági területfelhasználás nem csökkent, hanem nőtt.

A térségi övezetek vizsgálata azt mutatja, hogy Vértesszőlős az alábbi övezetekkel érintett:

Országos övezetek:

- Ökológiai hálózat övezetei: a tervezési terület egyik ökológiai övezetet sem érinti, és ökológiai hatása nincs.
- Kiváló adottságú szántó övezete: a tervezési terület nem érintett.
- Erdők övezete: a tervezési terület nem érintett.
- Tájképvédelmi terület övezete: a településnek szinte az egésze érintett, így a tervezési terület is. A módosításnak tájképvédelmi vonzata nincs.
- Vízminőség védelmi terület övezete: A teljes település érintett, de a módosításnak vízminőség védelmi vonatkozása nincs.

Megyei övezetek:

- Térségi együttműködés övezete: A teljes település érintett, de a tervezett módosításnak térségi vonatkozása nincs.

Egyedi megyei övezetek:

- Által-ér menti turisztikai térség övezete: A teljes település érintett, a módosításnak a turizmusra nincs semmilyen hatása.
- Natúrpark, Gerecse: A teljes település érintett, a módosításnak natúrparki vonatkozása nincs.

Az övezeti térképek kivágata mellékletben csatolva.

## **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 szélsébség 2,5 – 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950 – 2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m<sup>2</sup>
- 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.

#### **Föld és talajvédelmi vizsgálat**

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

#### **Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat**

Vértesszőlős közigazgatási területén immissziós mérőállomás nem üzemel, és emissziós adatok sem állnak rendelkezésre.

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

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 <sub>10</sub> )	B
Benzol	E	Talajközi ózon	B

#### **Vízminőség-védelmi vizsgálat**

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 az 1. főút mentén, de elhanyagolható a tervezési területen.

#### **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 védett természeti értékek, illetve a védett területek nincsenek.

#### **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 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 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.

**Természetvédelmi javaslat**

Természeti értékek növelése érdekében fasor telepítése javasolt.

**Összességében megállapítható, hogy a tervmódosítás környezetvédelmi szempontból nem hátrányos.**

**Az alátámasztó munkarész mellékletei:**

- A hatályos településszerkezeti terv részlete
- A hatályos szabályozási terv részlete
- Térségi övezetek vizsgálati lapjai