**Celldömölk**

**Szabályozási tervmódosítás**

**2022. január**

**Véleményezési tervdokumentáció**

**Egyszerűsített eljárás**

**TH-21-02-37**

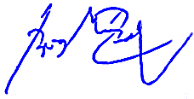


Felelős tervező: Németh Géza TT/1 08/0065



Tervezők: Leitner Attila É3-08-0386/2005

 Borosné Kovács Marina építészmérnök



Közlekedéstervező: Bogár Zsolt K-1d-1/08-0102



Közműtervező: Horváth Ervin

TE-T 18-0033

 TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező: Szűcs Gábor

TK/1 01-5078

**Tartalomjegyzék**

[1 Tervezési feladat 3](#_Toc504122316)

[1.1 Előzmények 3](#_Toc504122317)

[1.2 a tervezési feladat meghatározása 4](#_Toc504122318)

[1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek 4](#_Toc504122319)

[1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja 4](#_Toc504122320)

[2. Településfejlesztési koncepció 5](#_Toc504122321)

[3. Településszerkezeti terv 5](#_Toc504122322)

[4. A Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv Módosítása 5](#_Toc504122323)

[4.1. Jóváhagyandó munkarészek 5](#_Toc504122324)

[4.1.1. TH-21-02-37 sz. dokumentáció 5](#_Toc504122325)

[4.1.2. Rendelet tervezet 5](#_Toc504122326)

[4.3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek 9](#_Toc504122327)

[4.3.1. Tájrendezési javaslat 9](#_Toc504122328)

[4.3.2. Környezetalakítási javaslat 9](#_Toc504122329)

[4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat 12](#_Toc504122330)

[4.3.4. Közműfejlesztési javaslat 12](#_Toc504122331)

[4.3.5. Elektronikus hírközlés 12](#_Toc504122332)

[4.4. Egyéb alátámasztó szakági munkarészek 12](#_Toc504122333)

[4.4.1. Örökségvédelem 12](#_Toc504122334)

[5 Tervek 12](#_Toc504122335)

# a Tervezési feladat

## Előzmények

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva készíttette el a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a településrendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni.

A településrendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **160/2005 (VII.06.)** számú önkormányzati határozattal elfogadott.

A város önkormányzatának képviselőtestülete 2006-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **269/2006 (XI.08.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **34/2006 (XI.08.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv 2021 során módosításra került amelyek a **110/2021 (VI.02.)** számú önkormányzati határozattal, valamint a **9/2021 (VI.02.)** számú önkormányzati rendelettel kerültek jóváhagyásra.

2021 őszén a képviselő testület a **45/2021. (IX.24.)** számú képviselő-testületi határozatában foglaltaknak megfelelően kezdeményezte a szabályozási terv módosítását.

A Sági utca, Temesvár utca és Szalóky Sándor utcák által határolt lakóterületi tömb Sági utcával határos ingatlanjai jelenleg eltérő övezeti besorolásban vannak mint a tömb többi része, intenzívebb beépíthetőséggel.

A Sági utca menti ingatlanok átépülési folyamata megkezdődött, és benyújtásra került olyan terv is, amely az 1831 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az önkormányzat eredeti szándékát jócskán meghaladó épület létrejöttét eredményezné, túlterhelve ezáltal a környezetét. A városi főépítész szakmai állásfoglalásában a tervet engedélyezésre nem javasolta.

Az önkormányzat figyelembe véve a környező infrastruktúra terheltségét, valamint a szomszédos lakóterületi övezetre gyakorolt hatásokat, a Sági utca menti ingatlanok beépíthetőségét pontosítani szeretné oly módon, hogy a tervezett beépítések ne jelentsenek zavaró hatást a szomszédos lakóterületre, valamint a környező közlekedési infrastruktúra is megfelelően ki tudja szolgálni a fellépő igényeket.

A településrendezési terv módosítás elkészültéig az önkormányzat a tervezési területre változtatási tilalmat rendelt el.

Celldömölk város önkormányzatának képviselőtestülete a fentiek alapján úgy döntött, hogy a területre vonatkozó szabályozási terv módosítást elkészítteti.

A korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A településrendezési terv módosításának államigazgatási eljárása a tervezett módosítások alapján egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható.

A területre vonatkozó szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Terra Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

* Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény)
* Vas Megye Területrendezési Terve 2021. (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről)
* Celldömölk Településrendezési Terve és hatályos módosításai

**Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerinti véleményezési szakaszhoz elkészített anyaga.**

## a tervezési feladat meghatározása

### A településrendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Celldömölk város következő részére vonatkozik:

A Sági utca, Temesvár utca, Gábor Áron utca, Szalóky Sándor utcák által határolt tömb területe.

### A településrendezési terv módosításának célja

A fenti tömb területe jelenleg két szabályozási övezetbe tartozik.

A szabályozási tömb nagyobbik része Lk-z/2 övezetbe van besorolva, amely alacsonyabb intenzitású beépítést tesz lehetővé. A Temesvár és a Gábor Áron utcák mentén alapvetően családi házas beépítés található a területen belül. A tömb déli oldalán a Szalóky Sándor utcáról megközelíthetően egy Tesco áruház került elhelyezésre az elmúlt években. A szabályozási tömb Sági utcáról megközelíthető ingatlanjai jelenleg az Lk-z/4 övezetbe tartoznak, intenzívebb beépíthetőséggel. Az önkormányzat célja alapvetően a település egyik fő közlekedési tengelyét jelentő Sági utca mentén egy zártsorú, városias térfal kialakulása volt, megfelelő előkert kialakításával, amely a területbe illeszkedő kisvárosias karakterű építészeti arculatot biztosít.

A jelenlegi szabályozási paraméterek azonban lehetővé teszik, hogy a szóban forgó telkeken olyan intenzív beépítés, illetve olyan építményelhelyezés jöhessen létre, amely egyrészt zavaró lehet a szomszédos lakóterületi övezet tulajdonosai számára, másrészt az elhelyezhető rendeltetési egységek számából fakadóan a telkek kiszolgálása problémás lehet a közlekedési infrastruktúra szempontjából.

Az 1831 hrsz.-ú ingatlanra egy olyan vegyes rendeltetésű épület tervei készültek el, amelyet a városi főépítész engedélyezésre nem javasolt. Az 1021 m2 területű ingatlanon 11 db lakás és 2 db üzlet rendeltetési egység került volna elhelyezésre, amely az ingatlan és környezetének jelentős túlterhelését eredményezné.

A fentiek alapján az önkormányzat a Sági utca menti ingatlanok beépíthetőségének felülvizsgálatát kérte, az esetleges övezeti átsorolás lehetőségével, valamint az ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek számának átgondolásával.

Feladat: a szabályozási terv módosítása, a HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása.

# településfejlesztési koncepció

Celldömölk város képviselőtestülete a **160/2005 (VII.06.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Vas Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban határozza meg a város fő fejlesztési elképzeléseit.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekkel nem ellentétesek.

A **településfejlesztési koncepció**ban megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

# településSzerkezeti terv

A településszerkezeti terv nem módosul.

## 

## a településrendezési terv készítése során figyelembe vett magasabb rendű területfejlesztési dokumentumok

Mivel a településrendezési terv módosítása során csak a szabályozási terv és a HÉSZ módosul a hatályos OTrT-nek és a hatályos Vas Megyei Területrendezési tervnek való megfelelés igazolása nem szükséges.

# A Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv Módosítása

## Jóváhagyandó munkarészek

* + 1. **TH-21-02-37 sz. dokumentáció**

**B-15/M/1 számú Szabályozási terv M=1:2 000 felbontású**

* + 1. **Rendelet tervezet**

**Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Celldömölk város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 31. § (3) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

*(Zártsorú beépítés szabályai)*

„*g)* Zártsorú beépítés esetén az épületet úgy kell kialakítani, hogy

*ga)* a lakó rendeltetés az építési hely utca felőli – az oldalhatáron mért - legfeljebb 25 m mély részén legyen.

*gb)* az állattartó épületek a lakó rendeltetésre kijelölt terület mögött legyenek, a kialakult állapotnak, a telek mélységének és a – saját és szomszédos – lakóépületektől való kötelező távolságoknak a figyelembevételével.”

(2) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 31. § (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Oldalhatáron álló beépítés szabályai)*

„*d)* Oldalhatáron álló épületet úgy kell kialakítani, hogy

*da)* a lakó rendeltetés az építési hely utca felőli – az oldalhatáron mért - legfeljebb 25 m mély részen legyen,

*db)* az állattartó épületek a lakó rendeltetésre kijelölt terület mögött legyenek a kialakult állapotnak, a telek mélységének és a – saját és szomszédos – lakóépületektől való kötelező távolságoknak a figyelembe vételével.”

**2. §**

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 41. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az építési övezeten belül a Sági utca, Temesvár utca, Gábor Áron utca, Szalóky Sándor utca által határolt tömb területén, egy ingatlanon, az építési hely utcafronti határvonalán mért szélessége alapján minden legalább 6 méterenként legfeljebb 2 db lakó és 1 db egyéb rendeltetésű egységet és az ezekhez tartozó, legfeljebb 3 db gépjárműtárolót magában foglaló épület építhető.”

**3. §**

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**5. §**

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult valamint a folyamatban lévő eljárásokban kell alkalmazni.

*1. melléklet*

„*1. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melleklet202202.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Celldömölk, Sági utca, Temesvár utca és Szalóky Sándor utca által határolt zártsorú beépítésű kisvárosias lakóterületi tömb építési övezeti előírásainak módosítását érintően kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzatának módosítását.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

A HÉSZ zártsorú beépítésre vonatkozó előírásainak kiegészítését továbbá a HÉSZ oldalhatáron álló épületek kialakítására vonatkozó előírásainak újraszabályozását tartalmazza.

**A 2. §-hoz**

A HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásainak kiegészítését tartalmazza.

**A 3. §-hoz**

A rendelet 1. mellékletének módosítását tartalmazza. A B-15/M tervlap helyébe a B-15/M/1 tervlap kerül.

**A 4. §-hoz és az 5. §-hoz**

A rendelet hatálybaléptetését tartalmazza.

* 1. **Leírás**

* + 1. **A szabályozás alapelvei**

A Sági utca, Temesvár utca, Gábor Áron utca és Szalóky Sándor utcák által határolt lakóterületi tömb területe jelenleg két építési övezetbe van besorolva.

A tömb nagyobbik részét képező terület Lk-z/2 övezetbe tartozik. A szabályozási paraméterek ebben az övezetben 40 % beépíthetőséget tesznek lehetővé, 7,5 m építménymagasság mellett, a megengedett szintterületi mutató 1,2.

A Sági utca menti ingatlanok Lk-z4 övezetbe tartoznak, ahol 60 % maximális beépítettség mellett, 10,5 m építménymagasság megengedett. A szinterületi mutató megengedett maximális értéke 1,5.

A Sági utca menti ingatlanok átépülési folyamata az elmúlt években már megkezdődött. Az eredeti utcavonalra előkert nélkül épült földszintes házak helyén a szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalnak megfelelően, 8 m előkert kialakításával az utca mentén megvalósult a Szalóky Sándor utca sarkán egy kereskedelmi célú épület (Euronics), valamint az 1832/1 és 1832/2 hrsz.-ú ingatlanokon lakóházak épültek a földszinten kereskedelmi funkcióval.

A megvalósult új épületek jellemzően földszint+1 szintesek 6,0-6,5 m körüli párkánymagassággal, amelyek azt a kisvárosias léptéket képviselik, amelyet az önkormányzat célul tűzött ki, mint építészeti karakter a város jelentős átmenő forgalmat lebonyolító útja mentén. A megvalósult épületeket figyelembe véve javasoljuk, hogy a további átépülő ingatlanokon is hasonló tömegű, léptékű épületek kialakítására kerüljön sor. Ennek megfelelően a jelenleg itt hatályban lévő megengedett 10,5 m építménymagasság mindenképpen túlzó, ezért az illeszkedés szabályát is figyelembe véve javasoljuk a tömb többi részéhez hasonlóan itt is a maximális 7,5 m-es építménymagasság alkalmazását.

A jelenleg megengedett 60%-os beépíthetőség véleményünk szerint szintén túlzó, figyelembe véve az aprótelkes telekstruktúrát, kedvezőtlen és zsúfolt épületelhelyezésre ad lehetőséget. Általánosságban is kijelenthető, hogy 60% beépítettség mellett nem biztosítható egy többlakásos társasház esetében az elegendő élettér és zöldfelület amely megfelelő életminőséget kínáló ingatlanok kialakítását teszi lehetővé, figyelembe véve a parkolási igényeket is.

Az önkormányzat eredeti településrendezési szándékát figyelembe véve, valamint a telekviszonyokat is mérlegelve ezeken az ingatlanokon is a maximum 40%-os beépíthetőséget javasoljuk meghatározni. Ezek mellett a paraméterek mellett maximálisan kialakítható az a kisvárosias, kétszintes zártsorú térfal, ami a Sági utca hosszútávú építészeti karakterét meghatározhatja, és léptékében illeszkedik a településstruktúrába.

Mindezek figyelembe vételével, mivel a javasolt szabályozási paraméterek megegyeznek, a Sági utca menti ingatlanokat is az Lk-z/2 övezetbe javasoljuk átsorolni.

Az intenzitási paraméterek szomszédos övezethez igazításán túlmenően javasoljuk a lakó rendeltetési egységek elhelyezésének korlátozását a telek közterülettel határos első 25 m-nyi részére, ezzel a telkek belső részeinek nagyobb része jellemzően beépítetlen maradhat, ezáltal a tömbbelső nem terhelődik túl zavaró mértékben.

Megvizsgáltuk a terület környező infrastruktúrára gyakorolt lehetséges hatását is. A Sági utca a Celldömölk-Jánosháza közötti állami út belterületi szakasza is egyben, így jelentős gépjármű forgalmat bonyolít le. Az útról a telekkiszolgálások már most is helyenként nehézkesen működnek, amennyiben az utcával határos minden ingatlanon jelentős számú rendeltetési egység jön létre, az zavaró hatású lesz a forgalom számára Ennek megfelelően javasoljuk a rendeltetési egységek számának maximálását is ezen a területen belül. Javaslatunk alapján ingatlanonként a telek szélességi méretéhez igazodóan meghatározva 6 m szélességi méretenként 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység lesz kialakítható, ami megakadályozza egyúttal a telkek túlzsúfoltságának kialakulását is. Amennyiben minden telken 8-10 rendeltetési egység jönne létre az a városi szennyvíz-elvezető rendszer jelenleg adott kapacitását is meghaladná, úgyhogy ez az intenzitás emiatt is kerülendő.

* + 1. **A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása**

A beépítésre szánt területek nagysága a településen nem változik.

A tervezési területen belül a Sági utcáról nyíló ingatlanok azonos beépítési paraméterekkel fognak rendelkezni mint a tömb többi része. A módosított paraméterek, valamint a rendeltetési egységek számának korlátozása biztosítja, hogy az ingatlanok beépítése a szomszédos ingatlanok érdekeit ne sértse, ugyanakkor létrehozható a Sági utca mentén az önkormányzat által is támogatott építészeti megjelenés. A rendeltetési egységek számának korlátozásával elkerülhető a Sági utca további jelentős közlekedési forgalommal való terhelése, valamint a közműkapacitások túlterhelése.

* + 1. **A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai**

A szabályozási terv módosításának hatályba lépésével az önkormányzatnak pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

## Kötelező alátámasztó szakági munkarészek

### Tájrendezési javaslat

A hatályos településrendezési terv Tájrendezési javaslat fejezetében részletesen ismertetésre kerültek a terület természeti adottságai, tájképi értékei. Külön felhívjuk a figyelmet a növényalkalmazásra vonatkozó javaslatok jelen módosítás során való érvényesítésére is.

A tervezési terület jelenleg is beépítésre szánt terület, érdemi tájrendezési változással a tervezett módosítás nem jár.

A módosítással érintett területen országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs.

Mivel a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szintentartását igazoló számítás nem szükséges.

A területen belül a tervezett épületek körül kialakítandó növényzet egyrészt térhatároló, tértagoló szerepű, díszítő értékű, másrészt kondicionáló hatású legyen.

A növényzettelepítésnél a zöldfelület-alakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos, kerülendő a merev fasorok alkalmazása, a növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani.

A növényzet legyen három szintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint), vagyis a zöldfelület területének minden 150 m2-ére legalább 1 db lombos fa, 40 db cserje és a többi, nem burkolt területre gyep vagy talajtakaró kerüljön. A növényzet a helyi klímát jól tűrő, betegségekkel szemben ellenálló legyen, igazodjon a területen levő növényekhez, tartalmazzon magas díszítőértékkel rendelkező fajokat is. A telepítendő növényeknél a tájban honos fajok használatát, valamint a kultúrfajokat előnyben kell részesíteni más exótákkal szemben. A díszítő értékük miatt használt igényesebb fajok a teljes növényhasználat 10%-át ne haladják meg. A gyümölcsfák, a gyenge, könnyen törő ágrendszerű, a mérgező levélzettel rendelkező, a szúrós, tövises növények használatát itt is kerülni kell. A fa- és cserjefajok meghatározásánál előnyben kell részesíteni a táj karakteréhez illeszkedő, jellegzetes, honos növényeket, a megjelenés gazdagításához azonban a települési klímához és az épített környezet képéhez jobban igazodó fajok is felhasználhatók.

Cserjék közül az alábbi fajok alkalmazása javasolt: galagonyák, vadrózsa, fagyal, veresgyűrű som, húsos som, mogyoró,

továbbá lehet még: Euonymus europaeus (csíkos kecskerágó)Viburnum lantana (ostormén bangita), Philadelphus x coronarius (közönséges jezsámen), Spiraea x vanhouttei (közönséges gyöngyvessző) Hibiscus syriacus (mályvarózsa) Lavandula angustifolia (fás levendula) Forsythia x intermedia (aranyvessző) Hydrangea arborescens (fás hortenzia) Paeonia lactiflora suffruticosa (fás bazsarózsa) Potentilla fruticosa (cserjés pimpó) Salvia officinalis (zsálya) Spiraea sp. (gyöngyvessző) Syringa vulgaris (orgona)

A zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását. Javasolt fák: tölgy, kőris, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, házi berkenye, vagy barkóca berkenye, fehéreper, dió.

A mérgező részeket tartalmazó növények, allergén növények, a kártevők által gyakran károsított, átlagosnál több ápolási és fenntartási munkát igénylő növények mellőzendők.

### Környezetalakítási javaslat

A hatályos településrendezési eszközökben –közöttük a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) - megfogalmazott környezeti feltételek jelen módosítás során is betartandók, a fejezet csak kiegészíti a módosításra vonatkozóan azokat.

#### Víz

A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében: érzékeny.

A terület vízgazdálkodását a tervezett módosítás nem befolyásolja negatívan.

A tervezési terület felszín alatti vízbázis védőidomát nem érinti, közvetlen közelében vízkivételi létesítmény nem található.

A szennyvíz kezelése, valamint a hulladék folyamatos elszállítása és feldolgozása esetén a területen környezetszennyező anyagok nem maradnak vissza. Veszélyes hulladéknak minősülő anyagok gyűjtése zárt, fedett térben zárt edényzetekben történjen.

A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területen nincs szükség.

A tervezési területen belül elhelyezhető létesítmények alacsony kockázati szintűek.

A csapadékvíz elvezetésénél amennyiben jogszabály előírja műtárgyak (olaj- és hordalékfogó) beépítésével gondoskodni kell, hogy szennyező anyag ne juthasson a talajba.

#### Levegő

A tervezési területen belül a szabályozási terv által lehetővé tett beruházások a klímaviszonyokat nem módosítják.

A területen jelenleg nincs jellegzetes, a lokális levegőminőséget dominánsan meghatározó légszennyező (ipari) pontforrás.

A területen a domináns közlekedési eredetű légszennyező anyagokkal jellemezhető levegőminőség átlagos értékei megfelelő tartalékkal rendelkeznek, kritikus, határérték közeli összetevő nincs.

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos állapothoz képest nem növeli a terület forgalmát.

#### Föld- és talajvédelem

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért különös figyelmet kell fordítani a hulladék, és a szennyvízkezelés környezetkímélő megoldásaira.

A területen a megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés kialakítása, a hulladéktárolás, illetőleg a burkolt felületek kialakítása kellő biztosítékot szolgáltatnak a talajszennyezés kizárására. A talajra, mint környezeti elemre gyakorolt hatás a tervezett létesítmények esetében semlegesnek minősíthető.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény és a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény továbbá 46/1997. (XII.29) KTM rendelet értelmében a tervezési területeken a kivitelezés és a használat során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

Kivitelezési munkák esetén a kialakítandó objektumok mellett nagy tömegű munkagépek elhaladásával, ennek következtében kedvezőtlen mértékű talajtömörödéssel kell számolni. A munkák befejezését követően, a munkaterület átadását megelőzően el kell végezni az érintett területek rekultivációját, a talaj fellazításával, korábbi állapotának helyreállításával.

Mindennemű beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a szennyeződésmentes termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A humusz felhasználásáról a tervezett fejlesztések megvalósítása során humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és erről talajtani szakvéleményt kérni az illetékes hatóságtól.

#### Klíma, éghajlati viszonyok

A tervezett módosítás a terület klímájában változást nem okoz.

#### Élővilág

A tervezett módosítás a terület élővilágára nincs jelentős hatással.

#### Épített környezet

A tervezett módosítás az épített környezetet nem befolyásolja kedvezőtlen módon.

#### Zaj és rezgésvédelem

A területen kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben foglaltak betartandóak. A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket kell figyelembe venni.

A tervezett fejlesztéseknél fellépő építési munkák közben az építés idején zajjal és porral lehet számolni, de ez viszonylag rövid ideig tart, lokális és időszakos jellegű.

#### Hulladékgazdálkodás

A tervezési területen belül építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű (a 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet alapján) hulladékokkal kell számolni jelentősebb mennyiségben:

|  |  |
| --- | --- |
| 15 01 02 | papír és karton csomagolási hulladékok |
| 15 01 02 | műanyag csomagolási hulladékok |
| 15 01 03 | fa csomagolási hulladékok |
| 15 01 10\* | veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok |
| 15 02 02\* | veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok |
| 16 06 02\* | nikkel – kadmium elemek |
| 16 06 03\* | higanyt tartalmazó elemek |
| **17** | **Építési és bontási hulladékok teljes spektruma** |
| 19 08 09 | olaj-víz elválasztásából származó zsír - olaj keverékek |
| 20 01 01 | papír és karton |
| 20 01 02 | üveg |
| 20 01 08 | biológiailag bomló konyhai és étkezdei hulladék |
| 20 01 27\* | veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták |
| 20 01 28 | festékek, tinták, ragasztók és gyanták, amelyek különböznek 20 01 27\*-től |
| 20 03 01 | egyéb települési hulladékok |
| 20 03 07 | lom hulladék |
| 20 03 09 | közelebbről nem meghatározott lakossági hulladék |

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet és a 309/2014 (XII.11.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A keletkező települési hulladékok kezelését a 2014. évi CLXXXV a települési hulladékokkal kapcsolatos Korm. rendelet szerint kell végezni.

A keletkező hulladékok nyilvántartása a 164/2003. (X.26.) Korm. rendelet előírásai szerint történjen.

A veszélyes hulladékok kezelése során megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a gyűjtőhelyek kialakítására, a gyűjtőeszközök kiválasztására, a szállításra és az ártalmatlanítása vonatkozó rendeletek betartására. A hulladékkezelést teljes körű szelektivitással kell végezni. A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok azok szállítását és ártalmatlanítását csak arra jogosult, engedéllyel rendelkező vállalkozások végezhetik.

### Közlekedésfejlesztési javaslat

A terület közterületkapcsolatai megoldottak a tömböt határoló közterületek felől.

A módosítás közlekedésfejlesztési igényt nem vet fel.

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos paraméterekhez képest elősegíti, hogy a Sági utca ne terhelődjön túl további, a jelentős forgalmat gátoló telekkiszolgálásból adódó forgalommal.

### Közműfejlesztési javaslat

A tervezési terület a települési közműhálózatokról ellátható, a tervezett módosítás közműfejlesztési igény nem merült fel.

### Elektronikus hírközlés

A tervezési terület távközléssel illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

* 1. **Egyéb alátámasztó szakági munkarészek**
     1. **Örökségvédelem**

A tervezett módosítással érintett terület közvetlenül nem érint épített örökségi értékeket. A tervezési terület közvetlen környezetében műemlék nem található.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

# TERVEK

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **B-15/M** | Szabályozási terv- Kivonat | M 1: 2 000 |
| **B-15/M/1** | Szabályozási terv- Módosítás | M 1: 2 000 |
|  | Ortofotó a területről | M 1: 2 000 |