

VÉRTESSOMLÓ, Homok dűlő
SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSA
2021

TARTALOMJEGYZÉK

Jóváhagyandó munkarészek:

- Településszerkezet módosítás határozat tervezete
- Helyi építési szabályzat módosítás rendelet tervezete
- Településszerkezeti fedvényterv – 2021 – M=1:3.000
- Szabályozási terv – 2021 - M=1:3.000

Alátámasztó munkarész

- Alátámasztó leírások
- Hatályos szerkezeti- és szabályozási tervlapok
- Térségi övezetek vizsgálati lapjai

Mellékletek

- 41/2021. (X.19.) önkormányzati határozat
- Megbízott önkormányzati főépítész feljegyzése
- A tervezési terület légi felvételen
- Előzetes nyilatkozatok környezeti vizsgálat tárgyában



László Tibor

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

**VÉRTESSOMLÓ, Homok dűlő
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSA**

- 2021 -

Jóváhagyandó munkarész



Településtervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építésmérnök

TT-1/11-0086

**Vértessomló Község Képviselő-testületének
..../2021. (.....) önkormányzati határozata
a településszerkezet módosításáról**

Vértessomló Község Képviselő-testülete módosítja a település területfelhasználását az alábbiak szerint:

1. A hrsz. 606/13 telek erdő területből különleges rekreációs területbe kerül át.
2. A hrsz. 611/68 telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből erdő területbe kerül át.
3. Jelen határozat 1. sz. mellékletét képezi a „Vértessomló, Homok dűlő Településszerkezeti Terv – 2021” feliratú tervlap, valamint a településszerkezet módosításának leírása.

Határidő:

Felelős:

A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A „Somlóhegyi Tó és Környezete” szerkezeti- és szabályozási terven a tótól északra a rekreációs területet megszakítja a hrsz. 606/13 tervezett erdő övezet. Nem praktikus és nem indokolt. Egységesen kezelve a szomszédos telkekkel, azt is különleges rekreációs területként kell hasznosítani.

A biológiai aktivitás érték egyensúly megőrizhető, mivel a közvetlenül szomszédos „Homok dűlői Lakóterület” szerkezeti- és szabályozási terven van a hrsz. 611/68 telek, amit Gksz gazdasági területnek terveztek korábban, de az egy beerdősült, és ma már erdőként nyilvánított telek. Azt kell erdő területnek átminősíteni.

A biológiai aktivitás érték változás számítása:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték különbözet/ha	BA érték
Erdő helyett különleges rekreációs ter.	0,88	$- 9,0 + 1,5 = - 7,5$	- 6,60
Gazdasági terület helyett erdő terület	1,10	$- 0,4 + 9,0 = + 8,6$	+ 9,46
Összes különbözet			+ 2,86

A területfelhasználás módosítása jelentős BA érték többlettel jár.

**Vértessomló Község Képviselő-testületének
...../2021. (.....) önkormányzati rendelete
Vértessomló Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vértessomló Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Budapest Fővárosi Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Győr-Moson-Sopron megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész), a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. §** Vértessomló község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 12/A. § (1) bekezdés helyébe az alábbi (1) bekezdés lép:

„(1) A Kre jelű különleges rekreációs építési övezetekben

a) Elhelyezhető:

aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület, vendéglátás épülete,

ab) idősek otthona, „senior hotel”,

ac) kulturális épület, rendezvények, konferenciák építménye,

- ad) egészségügyi és szociális épület,
- ae) a pihenést, a testedzést szolgáló épület, a technikai sportokon kívüli sport-építmény,
- af) a rendeltetéssel összefüggésben 1 db szolgálati lakás, a főfunkció épületén belül legfeljebb 120 m² alapterülettel, különálló lakóépületben legfeljebb 180 m² beépített területtel,
- ag) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági épület, épületrész.

b) Nem helyezhető el:

- ba) főépület nélküli melléképület,
- bb) rekreációs funkciójú épület nélkül lakóépület,
- bc) oszloptranzformátor és üzemanyag töltő állomás,
- bd) önálló parkoló terület és gépjármű tároló a 3,5 t-nál nehezebb gépjárművek számára,
- be) tömör kerítés vagy 0,40 m magasságot meghaladó tömör lábazatú kerítés,
- bf) állattartó épület, kivétel az őrző-védő kutya kennel és kutyaház,
- bg) 1,8 m-nél magasabb áttört kerítés.”

2. § A Rendelet 12/A.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

(2) Az építési övezetek paraméterei:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthetőség terepszint alatt és felett %	Építmény magasság maximum m	Kialakítható telekterület minimum m ²	Zöldfelület minimum %	Közmű ellátottság
Kre-1	SZ	25	7,5	4.000	60	teljes
Kre-2	SZ	20	9,5	10.000	65	teljes

3. § A Rendelet 12/A. § (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép:

„(4) A Kre-1 különleges rekreációs építési övezetben az építési hely: előkert 5,0 m, oldal- és hátsókert 6,0-6,0 m.”

4. § A Rendelet 12/A. § (5) bekezdése helyébe a következő (5) bekezdés lép:

„(5) A Kre-2 különleges rekreációs építési övezetben az építési hely: előkert, oldal- és hátsókert 10,0-10,0 m, kivéve a tó felőli telekhatáron, ahol 20,0 m.”

5. § Jelen rendelet 1. mellékletét képezi a „Homok dülő Szabályozási terv – 2021” feliratú tervlap.

6. § Hatályát veszti

- a) a Rendelet mellékletét képező Homok dülő, Somlóhegyi tó és környezete – Szabályozási tervmódosítás, Sz-2/M4 jelű tervlap,
- b) a Rendelet mellékletét képező Homok dülői lakóterület – Szabályozási terv, Sz-4/M2 jelű tervlapnak az a része, amit jelen rendelet mellékletét képező szabályozási tervlap tervezési területként lehatárol.

7. § Ez a rendelet 2021.....napján lép hatályba.

polgármester

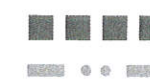
jegyző

VÉRTESSOMLÓ, Homok dűlő TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV - 2021

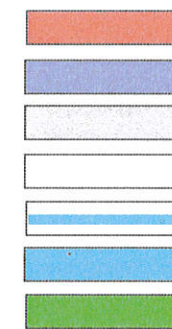
M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával
.../2021. (.....) Ök. határozat melléklete

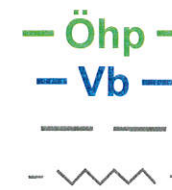
JELMAGYARÁZAT



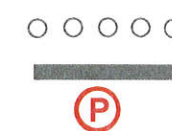
Tervezési terület határa
Belterületi határ



Területfelhasználás
Kertvárosias lakóterület
Gazdasági terület
Különleges rekreációs terület
Közlekedési és közmű terület
Vízgazdálkodás, patak
Vízgazdálkodás, tó
Erdő



Ökológiai hálózat puffer területe
Hidrogeológiai B védőterület
Védőtávolság
Csúszásveszély



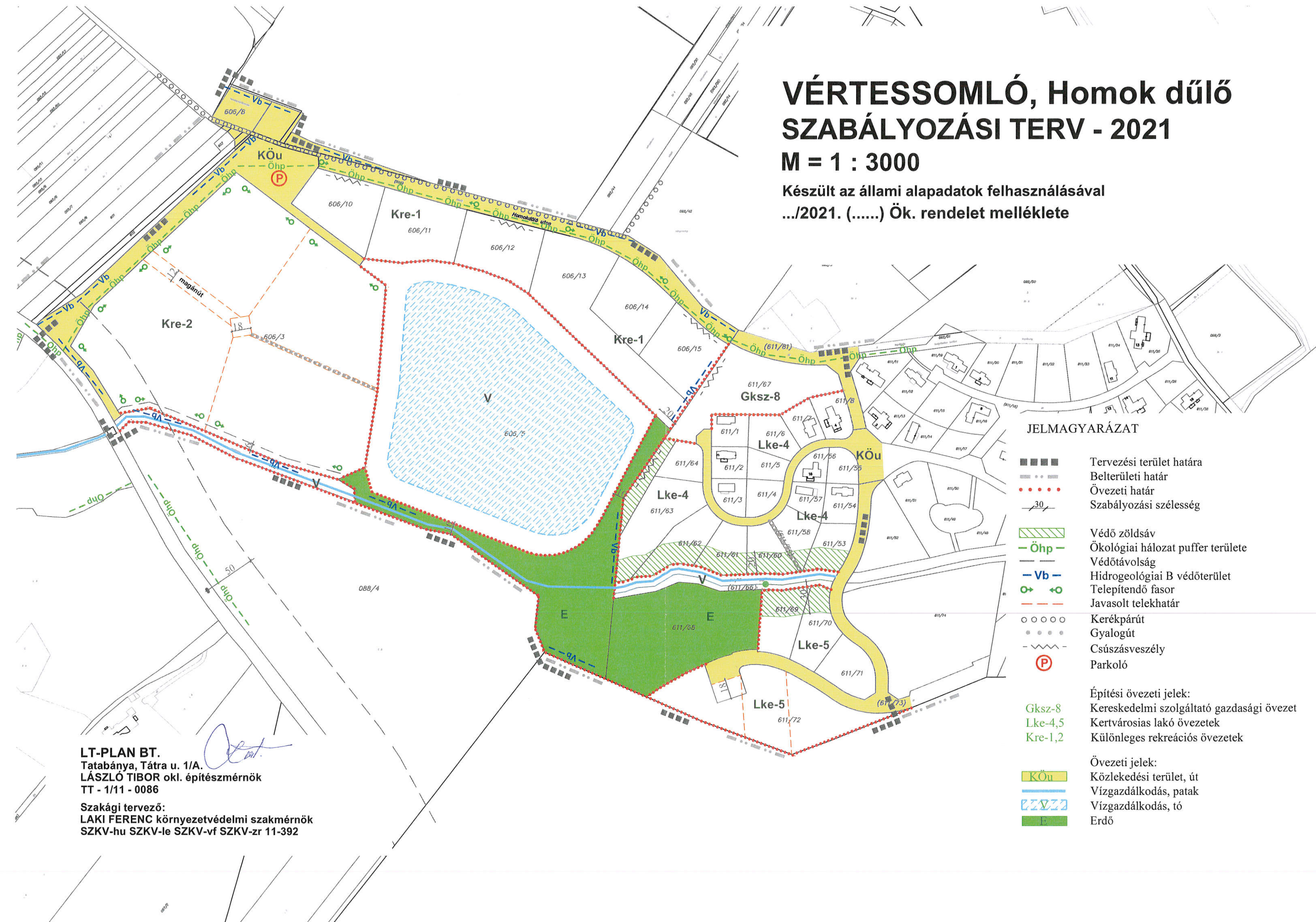
Kerékpárút
Országos mellékút
Parkoló

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR okl. építésmérnök
TT - 1/11 - 0086

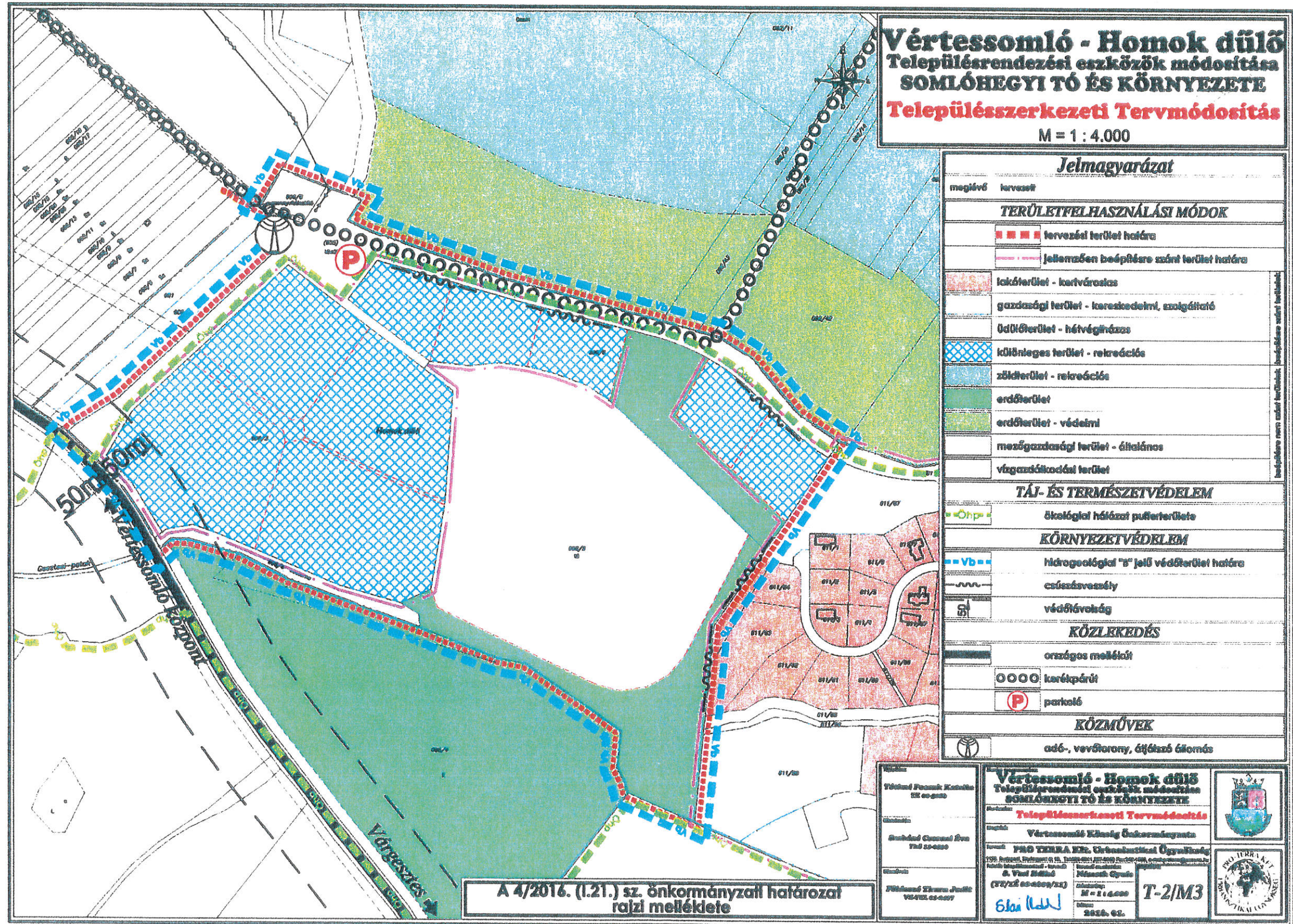
VÉRTESSOMLÓ, Homok dűlő SZABÁLYOZÁSI TERV - 2021

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával
.../2021. (.....) Ök. rendelet melléklete



4/2016. (I. 21..) Kt. határozat melléklete



LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

**VÉRTESSOMLÓ, Homok dűlő
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI 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 FELADAT

Vértessomló Község helyi építési szabályzatának (HÉS) jóváhagyása a 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelettel történt.

A településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte a Képviselő-testület a 41/2021. (X.19.) önkormányzati határozatával.

A módosítás a Homok hegy részét képező Somlóhegyi tó környezetében lévő övezeteket érinti és az ezzel szomszédos Homok dűlői lakóterület egy részét, ami a szerkezeti- és szabályozási terv módosítását igényli.

Lényege, hogy a hrsz. 606/13 telek erdőről különleges rekreációs területre módosulna, míg a hrsz. 611/68 telek gazdasági területéről erdőre módosulna.

Tekintettel arra, hogy a határozat egyúttal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Homok dűlői területet, az Önkormányzat a módosítás véleményezését főépítési tárgyalásos eljárásban hajtja végre.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A Somlóhegyi tó és környezetének településszerkezetéről a 4/2016. (I.21.) önkormányzati határozat döntött.

Ennek központi eleme a Somlóhegyi tó vízgazdálkodási területe, kiegészítve a Gesztesi patak vízgazdálkodási területével.

A tavat délről és a lakóterület felől erdő övezi. Északról és nyugatról tervezett különleges rekreációs terület veszi körül. Ez egy helyen megszakad, és a rekreációs területbe egy tervezett erdősáv ékelődik bele.

A terület feltárása a Vértessomló – Várgesztes közútról történik olyan közúttal, ami megkerüli a tavat, majd tovább vezet, és a Homok hegyi lakóterület megközelítését is biztosítja. A tó fölötti közútba bekapcsolódik egy kerékpárút nyomvonala is.

A Homok hegyi lakóterület kertvárosias lakóterület, aminek a tó felőli szélén, alul-felül van egy-egy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági telek, véleményünk szerint nem odaillő módon.

A szerkezeti terv tartalmazza még az ökológiai hálózat puffer területének jelölését, hidrogeológiai védő területet, csúszásveszélyt és védőtávolságot.

Az önkormányzati határozatban megjelölt feladat a településszerkezeti terv módosítását igényli.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat rendelkezett a Homok dűlői lakóterület beépíthetőségéről, majd az 1/2016. (I.21.) önkormányzati rendelet állapította meg a jelenleg hatályos szabályozást a Somlóhegyi tó és környezetére vonatkozóan.

A kertvárosias lakó övezetekre a 8. § (2) bekezdése állapítja meg a beépíthetőséget:

Lke-4 SZ / 25 % / 4,5-5,5 m / 800 m² / 55 % / teljes közmű

Lke-5 SZ / 20 % / 4,5-5,5 m / 1500 m² / 60 % / teljes közmű

A lakó övezetek szabályozását a módosítás nem érinti.

A gazdasági övezetek szabályozását a 10. § (7) bekezdése tartalmazza:

Gksz-8 SZ / 20 % / 7,5 m / 2000 m² / 60 % / teljes közmű

Gksz-9 SZ / 20 % / 7,5 m / 9000 m² / 60 % / teljes közmű

A gazdasági övezetek szabályozását a módosítás nem érinti, de a hrsz. 611/68 telken megszűnik a gazdasági funkció.

A HÉSZ 12/A §-a foglalkozik a különleges rekreációs építési övezetek szabályozásával.

Az (1) bekezdés tartalmazza a Kre építési övezetekben elhelyezhető és el nem helyezhető épületek, építmények felsorolását. Ebben vannak túlszabályozott vagy nem jól szabályozott pontok, amiket korrigálni javasolunk. Szolgálati lakást önálló épületben nem enged, csak más funkcióval kombinálva. Javasoljuk mindkét megoldást lehetővé tenni, és meghatározni mindkét esetre a maximális alapterületet. Építéssel összefüggő felvonulási épület szabályozása felesleges. Külön szabályozza az élő sövény kerítést, igen bonyolult és szubjektív módon, amitől életidegenné válik, ezért inkább elhagyandó.

A (2) bekezdés határozza meg a rekreációs övezetek paramétereit:

Kre-1 Sz / 20 % / 5,5 m / 4.000 m² / 65 % / teljes közmű

Kre-2 Sz / 20 % / 9,5 m / 10.000 m² / 65 % / teljes közmű

A Kre-1 módosítását kérte az építész tervező, mert egy-egy épületnél szükség lehet a két szint kialakítására, ami a lejtős terepen eleve nem férhet bele az 5,5 m-be, ráadásul a szabályozás zöldtetőt ír elő, ami kb. 1 m szerkezeti vastagság többletet ró az épületre.

Az építménymagasság megnövelését kérték. Emellett még javasoljuk a nagy telkes és kisebb telkes övezet között a beépíthetőség és a zöld felület terén 5-5 % különbséget tenni.

A (2) bekezdés javasolt paramétereit:

Kre-1 Sz / 25 % / 7,5 m / 4.000 m² / 60 % / teljes közmű

Kre-2 Sz / 20 % / 9,5 m / 10.000 m² / 65 % / teljes közmű

A (4) és (5) bekezdések a hatályos HÉSZ-ben a túlszabályozottság mintapéldái. A beépíthetőség mértéke meghatározott. Minek szabályozni, hogy az egy nagy, vagy több kisebb épületben alakítható ki? A tájba illesztést jobban szolgálja a több kis épület, mint a kevesebb nagy. De bízzuk ezt az épület tervezőkre.

A 4.000 m²-es telek 20 % beépítettséggel 800 m²-es beépítést tett volna lehetővé, ami a jelenlegi szabályozás szerint 3 db 270 m²-es épületet feltételez.

A 10.000 m²-es telek 20 %-os beépítettséggel 2.000 m²-es beépítést tesz lehetővé, ami a jelenlegi szabályozás szerint 4 db 500 m²-es épületet tesz lehetővé.

Felesleges ezt megkötni. Éppen elég szigorú a %-os szabályozás, ami az OTÉK 40 %-os beépíthetőségével szemben 20-25 %-ot enged, a zöldfelület 40 %-ával szemben 60-65 %-ot ír elő. Tehát a túlépítés ki van védve.

Komikus még a gépkocsi behajtást biztosító kapuk méretének szabályozása, mintha az nem lenne természetes, vagy településtervezői, netán önkormányzati feladat lenne.

Ezek elhagyását javasoljuk, viszont a helyükre beemelnénk az építési hely meghatározását, ami így egzaktabb, mint a terven a javasolt és változó telekhatárokhoz kötni.

A beépítésre nem szánt övezetekből a közlekedési területeket a 13. §, az erdő területeket a 16. §, a vízgazdálkodási területeket a 18. § tartalmazza. Ezek szabályozását a módosítás nem érinti.

TÁJRENDEZÉS

Az, hogy a módosítás a kialakult erdő állapotokat jobban figyelembe veszi, mint a hatályos terv, feltétlenül segíti a táj rendezését, de a beépíthetőség szabályozásánál is figyelembe vettük a településképi szempontokat.

Figyelembe vettük, hogy a tervezési terület a megyei területrendezési tervben az ökológiai hálózat puffer területének övezetébe és a tájképvédelmi övezetbe van sorolva.

Településképi szempontot is figyelembe véve fasor telepítésekről is rendelkezik a szabályozási terv.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen kulturális örökségvédelmi jelölés nem található. A településszerkezet és a HÉSZ módosítása műemléki, műemléki környezeti illetve régészeti szempontokat nem érint.

INFRASTRUKTÚRA

A különleges rekreációs építési övezet és az erdő övezet határ módosításának a közlekedési vonatkozásai és a közműellátottsága nem változik.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy jelenlegi módosítások területe települési térségben van.

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

Vértessomló az alábbi térségi övezetekkel érintett:

Országos övezetek:

- ökológiai hálózat övezetei,

a tervezési terület egésze az ökológiai hálózat puffer területén van, de a gazdasági terület megszüntetése, a kialakult erdőállomány figyelembe vétele ökológiailag kedvezőbb helyzetet teremt,

- erdők övezete,

a tervezési területbe délről betüremkedik az erdők övezete, ott a terveink szerint is erdő van, és a módosítással az erdő övezethez kapcsolódik a gazdasági terület helyére áthelyezett erdő is,

- tájképvédelmi övezet,

a tervezési területnek majdnem az egésze érintett a tájképvédelmi övezettel, de az elvégzett korrekcióknak a tájképi vonzata pozitív, amit részleteztünk a Tájrendezés fejezetben,

- vízminőség védelmi övezet,
a tervezési terület kívül esik a vízminőség védelmi övezeten, ilyen vonzata nincs.

Megyei övezetek:

- ásványi nyersanyag vagyoni övezete,
a tervezési terület kívül esik az ásványi nyersanyag övezetén, ilyen vonzata nincs.

Egyedileg meghatározott övezetek:

- térségi együttműködés övezete,
a település egésze Tatabánya és térsége övezet része, a módosításnak ilyen vonatkozása nincs,

- komplex turizmus fejlesztés övezete,
ezen belül az Által-ér menti fejlesztési térség a teljes települést lefedi, így a tervezési terület érintett a komplex turizmus fejlesztési övezettel, és az elvégzett korrekcióknak turisztikai vonzata annyiban pozitív, hogy megnőtt a rekreációs terület a gazdasági terület rovására,

- natúrpark övezete,
a teljes települést lefedi megosztás vagy pontosítás nélkül, így a Vértes Naturpark övezetét szükségszerűen érinti a jelenlegi módosítás, de natúrparki vonatkozása annyi, hogy megnőtt a rekreációs terület a gazdasági terület rovására.

KÖRNYEZETVÉDELEM

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

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

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

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Vértessomló területén immissziós mérőállomás nem üzemel, ezért légszennyezettség adatok nem állnak rendelkezésre. Légszennyezés a helyi fűtésből, közlekedésből és Tatabánya területéről származó transmisszióból adódhat.

A lakóházak döntő részében a széntüzelésről átálltak a földgáztüzelésre, evvel is tovább javítva az amúgy is tiszta levegőt.

Tranzit forgalom nem jelentős, ezért csak a minimális helyi forgalom légszennyező hatásával lehet számolni.

Talajvédelmi vizsgálat

A községet a Vértes hegység erdőterületei veszik körül. A mezőgazdasági hasznosítású területek a művelhetőség szempontjából kedvezőtlenek. A medence jelenlegi felszínén jégkori és jelenkori agyagos - homokos - löszös lejtőtörmelékű talaj található. A termőtalaj közepes és gyenge minőségű, intenzív termesztésre nem alkalmas. A talaj szennyezettsége nem jelentős, mivel a területen intenzív mezőgazdasági termesztés, hígtrágyakezelés, illegális hulladéklerakás, veszélyes hulladékok, szennyvíziszapok nincsenek.

Vízminőség-védelmi vizsgálat

A község közigazgatási területe nyitott karsztterületre esik, ezért felszíni szennyeződésre érzékeny terület. Az ivóvíz ellátás regionális rendszerről megoldott. A szennyvíz elvezetés, tisztítás megoldott. A Környei szennyvíztisztítóba nyomott rendszeren kerül a szennyvíz. A rákötések számának növekedésével csökken a talaj-, talajvíz- és a felszíni vizek szennyeződése.

A települést két jelentősebb vízfolyás érinti: a Gesztesi patak és a Vértessomlói vízfolyás. A szennyező források hiánya miatt ezek vízminősége megfelelő.

A Homok dűlői tó bányászati tevékenység útján keletkezett. A vízutánpótlását a Gesztesi patak biztosítja.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

A község zaj és rezgésvédelmi szempontból igen kedvező helyzetben van. Tranzit közlekedés minimális a községben. Nagyobb zajhatással járó tevékenységet nem folytatnak a község közigazgatási területén.

A közlekedésből eredő zaj és légszennyezés a forgalom nagysága miatt elhanyagolható.

Hulladék elhelyezési vizsgálat

Vértessomló nyitott karsztterületen helyezkedik el, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű tárolása, kezelése, tisztítása, ártalmatlanítása. A kommunális hulladékát heti egy alkalommal a Vértessomlói Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. a tatabányai regionális hulladéklerakóba szállítja. A szennyvízcsatornára történő teljes körű rákötésig a szippantott szennyvizet a környei szennyvíztisztítóba lehet szállítani. Az állattartásból adódó hígtrágya kezelés, tárolás nincs a község területén.

Az állati tetemeket az ATEV szállítja el.

Természetvédelmi vizsgálat

A Vértessomlói Natúrpark Vértessomlói teljes területét érinti.

A NATURA 2000-es terület 1477,4 ha, amely a Vértessomlói hegységet foglalja magába.

Helyileg védett természetvédelmi területek a Búcsútér, Kálváriadomb, Tojásgurító, Szegfűdomb, rk. templom környéke.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Általános környezetvédelmi javaslatok

A környezetvédelmi intézkedések a környezeti elemek és a természetvédelem érdekében a szennyezések megelőzésének, csökkentésének, a lakosság környezet-egészségügyi feltételei javításának érdekében történik.

A környezeti állapot vizsgálatából egyértelműen kiderült, hogy vizsgált/tervezett terület környezeti állapota igen kedvező, ezért az elsődleges cél a fenntartható fejlődés biztosításával a jelenlegi környezeti helyzet fenntartása, esetleg javítása. A fejlesztési területen belül a környezet és a természetvédelem szempontjait, előírásait érvényre kell juttatni.

Föld és talajvédelmi javaslat

A környezetvédelmi javaslatnak a fenntartható fejlődést kell szolgálnia.

A lakóterület fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy a létesítmény a talaj használhatóságát ne rontsa, erózió ne keletkezzen. Az építés során a kivitelező köteles gondoskodni a termőtalaj megmentéséről, deponálásáról, hasznosításáról.

A csapadékvizek a befogadó vízfolyásig történő elvezetését úgy kell megtervezni, hogy eróziós károk ne keletkezzenek.

A tervezési terület gyommentes tartásáról - különös tekintettel az allergén növényekre - a telek tulajdonosok kötelesek gondoskodni. Víz és talajvédelem érdekében a tervezési területeken a szennyvíz elszikkasztása tilos.

A fejlesztési területeken a termőföld védelmét az építési engedélyben meg kell határozni.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

Vértessomló község levegője jelentős légszennyező források hiánya miatt a tisztának minősíthető. Elsődleges cél, hogy a légszennyezettsége ne növekedjen, melyet az alábbiak betartásával lehet elérni:

- az avar, fűnyesedék, nád, kerti hulladékokat, kommunális szerves hulladékot égetés helyett komposztálni kell,
- a tüzelőanyag egészségre káros égéstermék kibocsátó anyagot, műanyagot, gumit, vegyszereket nem tartalmazhat,
- támogatni kell a gázbekötések számának növelését, emellett a fűtést elsődlegesen megújuló energiaforrásból (fa, biomassa, napenergia felhasználásával) kell biztosítani,
- a zöldterület kialakításánál a növények fajtáit úgy kell megválasztani, hogy az emberi szervezetben allergiás reakciót kiváltó növények telepítése ne történjen,
- a zöldterületek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell,
- új létesítmények telepítésénél, technológiák módosításánál az emissziós határértékek betarthatóságát számításokkal vagy mérésekkel igazolni kell.

A 140 kW-nál kisebb teljesítményű tüzelőberendezések esetében helyi önkormányzat, az annál nagyobb, de 50 MW-nál kisebb teljesítményű berendezések esetében a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya a hatóság.

Vértessomló a 4/2002. (I.13.) KvVM. rendelet 1. sz. melléklete alapján a 10. zónába tartozik, ezért az erre vonatkozó határértékeket kell betartani.

Vízminőség-védelmi javaslat

A vízfolyásokat és a műtárgyakat folyamatosan jó karban kell tartani.

A vízügyi hatósági jogkört a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság végzi.

Felszín alatti vizek

A talajvizek szennyezettek, ivásra alkalmatlanok. Javasolt a talajvíz kutakból a rendszeres vízminta vételezés, melyből megállapítható a talajvíz minőségének változása és a további hasznosítás lehetősége.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A kommunális hulladékok jelenlegi gyűjtése, szállítása megfelelő. A folyékony kommunális hulladékok ártalmatlanítása megoldott.

A szennyvízcsatornára való rákötést továbbra is ösztönözni és támogatni szükséges az új létesítményeknél pedig elő kell írni.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a cél a jelenlegi kedvező helyzet fenntartása. A közlekedési zaj esetleges csökkentése érdekében forgalomtechnikai beavatkozásokat, növénytelepítéseket lehet alkalmazni.

Az új beruházásoknál a tervező feladata a zajvédelmi rendeletben előírt zajterhelési határértékek betartása, számítással történő bizonyítása.

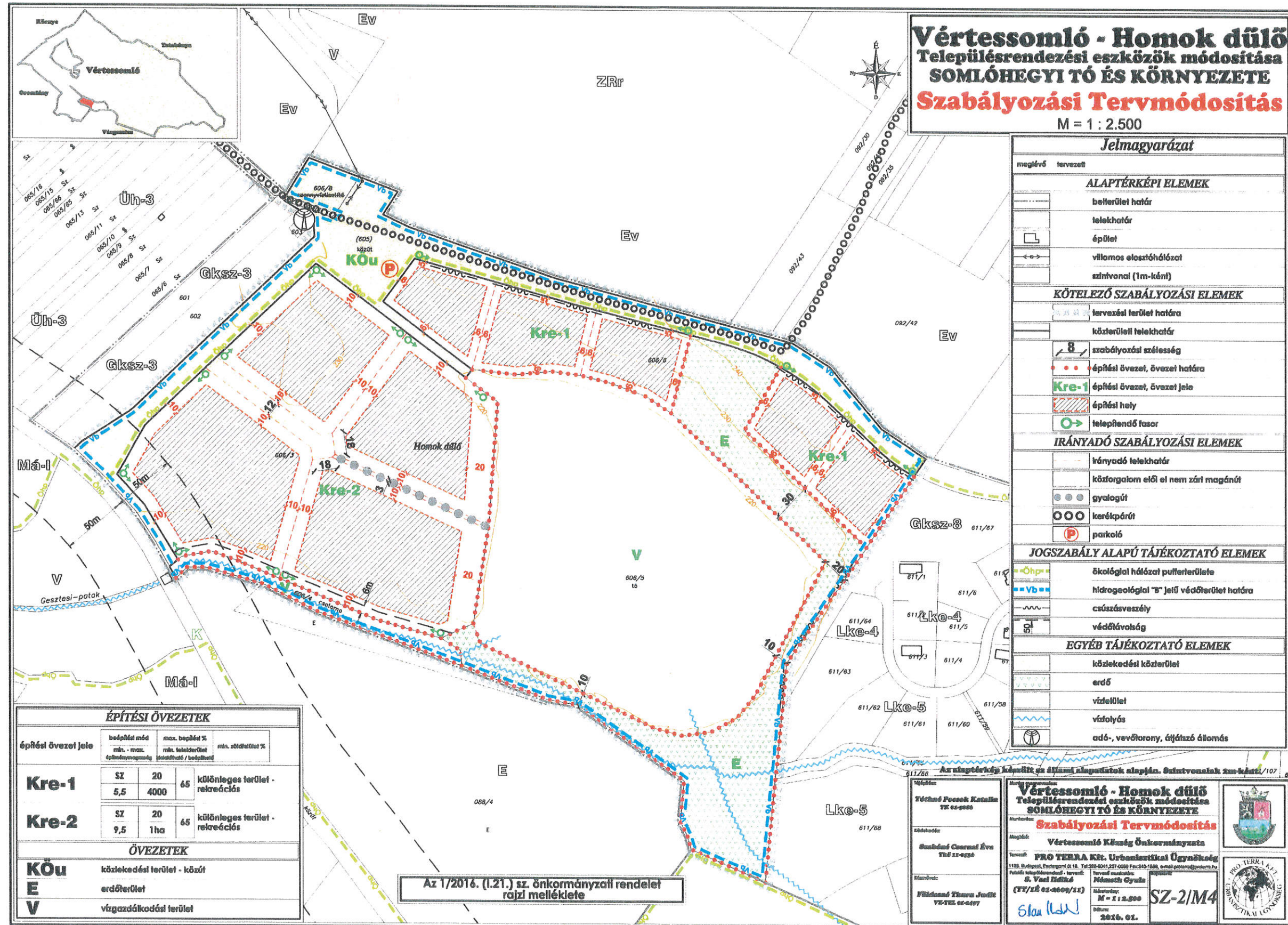
Természetvédelmi, tájvédelmi javaslat

Vértessomlón a kiemelkedő természeti és táji értékek miatt figyelmet kell fordítani a természetvédelemre. Tájvédelmi szempontból belterületi intenzív fásítás, zöldterület kialakítása javasolt.

Magyarországon nagyon ritka az olyan település, ahol az épített és a természetes környezet összhangja megvalósult. Vértessomló az ilyen települések közé tartozik, ezért ezt az összhangot védeni kell, melynek egyetlen módja, ha a közigazgatási területen a helyi természeti értékeket továbbra is feltárják és védetté nyilvánítják.

A település biológiai aktivitás értéke a módosítás után nem csökkent, hanem + 2,86 BA értékkel nőtt.

„A 6/2009.(V. 11.) önkormányzati rendelet 13. Homokdűlő: Somlóhegyi tó és környezete szabályozási terv módosítás SZ-2/M4 jelű melléklete”

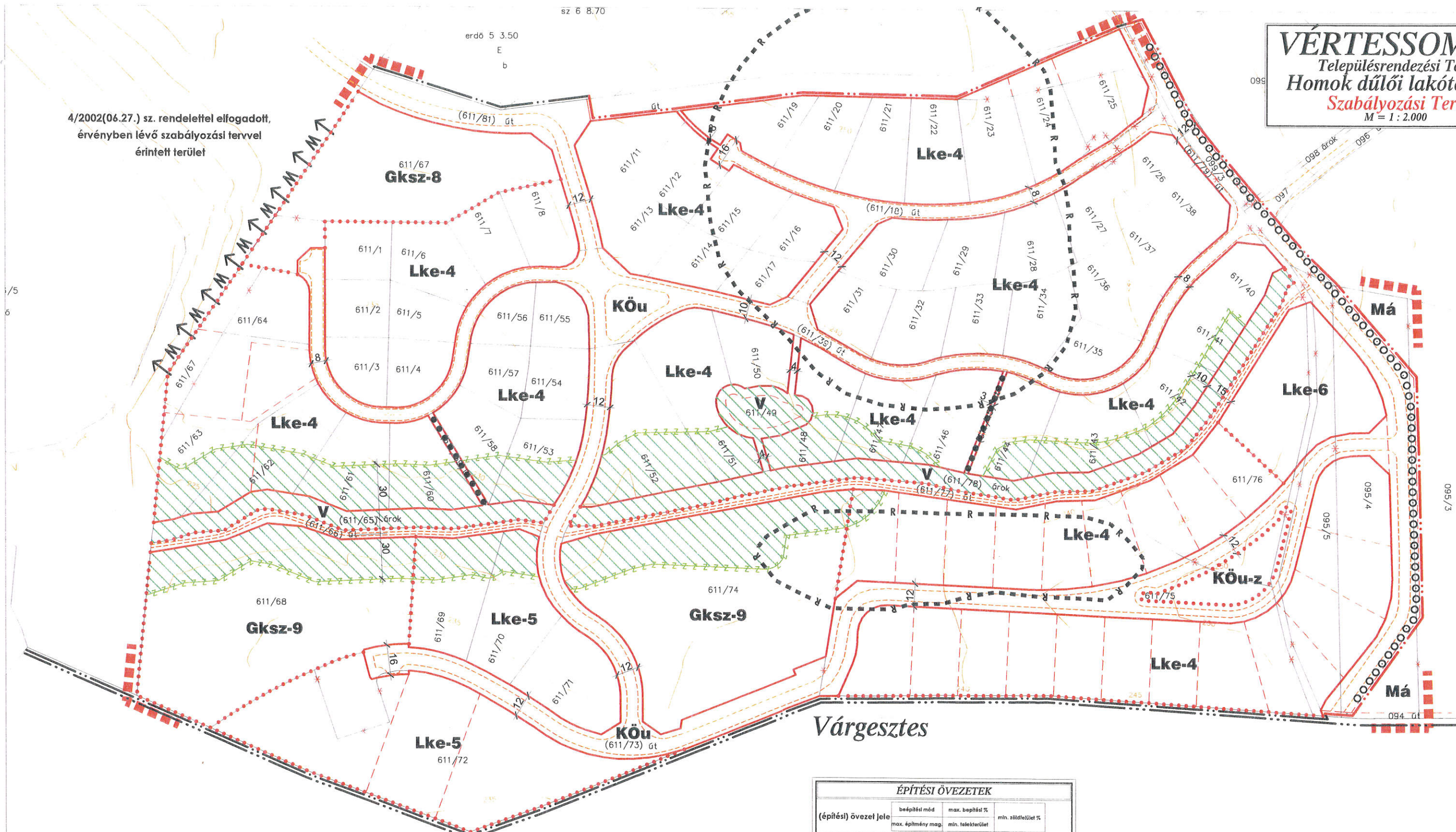


VÉRTESSOMLÓ

Településrendezési Terv
Homok dűlői lakóterület
Szabályozási Terv
M = 1 : 2.000



4/2002(06.27.) sz. rendelettel elfogadott,
érvényben lévő szabályozási tervvel
érintett terület



Jelmagyarázat

megező	tervezett
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	közigazgatási határ
	belterület határ
	telekhatár
	alrészlet határ
	színlvonal (5m-ként)

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	tervezési terület határa
	javasolt belterület határ
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	megtartandó / telepítendő háromszintű zöldfelület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Irányadó telekhatár
	megszüntető jel
	kerékpárút

JOGSZABÁLY ALAPÚ TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	természetközeli állapotú terület
	erózió- defláció érzékeny terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	gyalogos sétány
	vegyes használatú út

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(építési) övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %	max. építmény mag.	min. telekterület	min. zöldfelület
Lke-4	SZ	25	55	4,5/5,5	800	lakóterület - kertvárosias
Lke-5	SZ	20	60	4,5/5,5	1500	lakóterület - kertvárosias
Lke-6	SZ	20	60	4,5/5,5	5000	lakóterület - kertvárosias
Gksz-8	SZ	20	60	7,5	2000	gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
Gksz-9	SZ	20	60	7,5	9000	gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
Köü	közlekedési terület - közúti					
Köü-z	közlekedési terület - zöld					
V	vízgazdálkodási terület					

A 6/2009.(V.11.) önkormányzati rendelet
rajzi melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Munka megnevezése: **Vértessomló**
Homok dűlői lakóterület
Szabályozási Terv

Munkatárs: Vértessomló Község Önkormányzata

Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség
1138. Budapest, Esztergom ut 18. Tel: 331-4941/237-0599 Fax: 340-1088, e-mail: proterra@proterra.hu
Aztok településrendezési tervét: S. Vasi Ildikó (TT/1/E 01-2609/11), Wolf Beáta (TT/1/E 01-2384/11)

Tervező munkatárs: Németh Gyula

Értékelő: SZ-4/M2

Méretarány: M = 1 : 2.000

Dátum: 2009. 05.

Vértessoml

TÉRSEGI SZERKEZETI TERV
Tervezési terület

ta

Villap

Art.

Vértessomló

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
ÖVEZETEI  Tervezési terület

Handwritten signature

Vértessomló

ERDŐK ÖVEZETE
Tervezési terület

Aut.

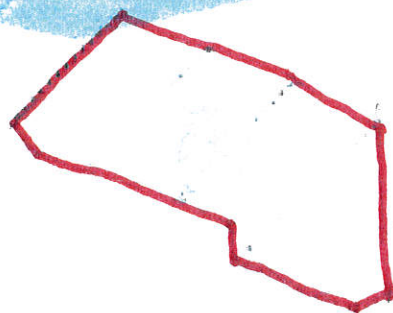
Vértessomló

TÁJKEPVEDELMI ÖVEZET
Tervezési terület

Stant.

Vértessomló

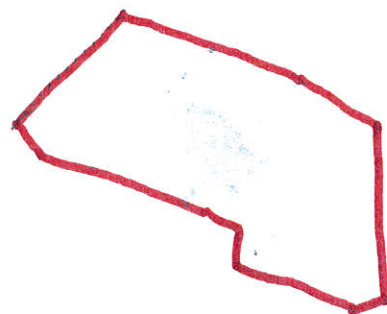
VÍZMINŐSÉG VÉDELMI
ÖVEZET  tervezési terület



Aut.

Vértessomló

ÁSVÁNYI NYERSANYAG
ÖVEZETE  Tervezési terület



Ant.

Vértessomló

TÉRSEGI EGYÜTMŰKÖDÉS
ÖVEZETE  Tervezési terület

Cart.

Vértessomló

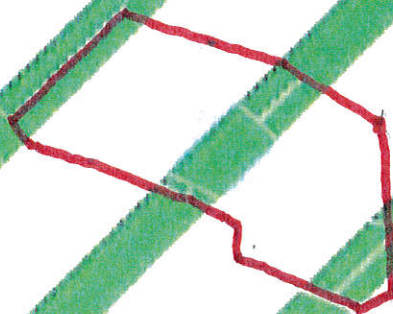
KOMPLEX TURISZTIKAI
ÖVEZET  Tervezési terület



Handwritten signature

Vértessomló

VÉRTES NATURPARK
ÖVEZET  Tervezési terület



Handwritten signature

Határozati kivonat

Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. október 19-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testületének
41/2021. (X.19.) határozata

Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Vértés Energetika Kft.
által benyújtott HÉSZ módosításra irányuló kérelmet.

Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert
háromoldalú szerződés megkötésére, melyben a HÉSZ módosítással járó minden költség
viselője a Vértés Energetika Kft.

Egyúttal Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Vértés Energetika Kft által
tervezett fejlesztés megvalósítása céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a
beruházással érintett Somlóhegyi tó és környezetét valamint a Homokdűlői lakóterületet.

Jelen határozat mellékletét képezi a Somlóhegyi tó és környezete valamint a Homokdűlői
lakóterület szabályozási terve, melyen jelölésre kerültek a fejlesztéssel érintett ingatlanok.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.


Igó István
polgármester




dr. Auer Zsolt Dénes
jegyző

FELJEGYZÉS

Alulírott Bán Gergely, Vértessomló 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 főépítész hatáskörben eldöntve írásban határozzuk meg.

A 41/2021. (X.19.) önkormányzati határozat meghatározza és egyúttal lokalizálja a településtervezők által elvégzendő feladatokat.

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

- a hatályban lévő helyi építési szabályzat vizsgálata,
 - a hatályos településszerkezet vizsgálata,
 - a biológiai aktivitás érték vizsgálata,
 - a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
- a határozatban rögzített tervezési területre vonatkozóan.

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

2021-11-03


Bán Gergely
megbízott főépítész

