



Vértessomló Község Polgármestere
2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc utca 63.
telefon: (34)-593-440; e-mail: polgarmester@vertessomlo.hu

Iktatószám: VS/50-11/2024.
Ügyintéző: dr. Auer Zsolt Dénes
Telefon: (34)-593-444

Tárgy: partnerségi egyeztetés
Melléklet: 1 db

HIRDETMÉNY

Vértessomló Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a 28/2023. (VII.18.) számú határozatával a Vértessomló, Somlóhegyi tó környéke településrendezési eszközök módosítását. A határozat egyúttal a Somlóhegyi tó környéke, Homok dűlői lakóterület térségét kiemelt fejlesztési területnek nyilvánította.

A tervezett módosítás szakmai anyaga Vértessomló község honlapján megtekinthető.

A partnerek és a lakosság javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak a közzétételtől számított 15 napon belül,

2024. november 19-től 2024. december 03-ig

levélben vagy e-mailben.

Levélcím: Vértessomló Község Önkormányzata
2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc u. 63.

E-mail: hivatal@vertessomlo.hu

Vértessomló, 2024. november 18.

Neukum Krisztián
polgármester



LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**VÉRTESSOMLÓ,
Somlóhegyi tó környéke
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSA**

- 2024 -

Jóváhagyandó munkarész

Véleményezési dokumentáció



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

**Vértessomló Község Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati határozata
a Somlóhegyi tó környékének településszerkezetéről szóló
32/2023. (VII.18.) önkormányzati határozat módosításáról**

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

1. A hrsz. 606/5 telek erdő és vízgazdálkodási területből különleges beépítésre nem szánt öko-turisztikai területbe kerül át.
2. A hrsz. 606/12 és 606/13 telkekből az erdő törlésre kerül, a területük egységesen különleges rekreációs területre módosul.
3. A hrsz. 611/68 telek gazdasági területről kertvárosias lakó területre változik.
4. A hrsz. 611/74 telek gazdasági területről kertvárosias lakó területre módosul.
5. Jelen határozat 1. sz. mellékletét képezi a „Vértessomló, Somlóhegyi tó környéke, Szerkezeti fedvényterv – 2024” feliratú tervlap, valamint a településszerkezet módosításának leírása.

Határidő:

Felelős:

A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A Somlóhegyi tó környéke igen heterogén területfelhasználást mutat jelenleg. Egyszerűsíteni célszerű beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre. Megnevezésben a beépítésre szánt terület rekreáció funkcióban marad, míg a beépítésre nem szánt terület öko-turisztikai megnevezést kap.

A Homok dűlői lakóterületbe beékelődött gazdasági területek helyére kertvárosias lakó terület kerül.

A biológiai aktivitás érték változás számítása:

Területhasználat	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
<i>Jelenleg</i>			
606/5 Vízgazdálkodás	5,20	7,0	36,400
Erdő	1,42	9,0	12,780
611/68 Gazdasági	1,09	0,4	0,436
611/69-72 Kertvárosias lakó	1,61	2,7	4,347
611/74 Gazdasági	1,23	0,4	0,492
606/10-14 K-rekreációs	1,95	1,5	2,925
Erdő	0,51	9,0	4,590
Összesen	13,01 ha		61,970 BA
<i>Tervezett</i>			
606/5 Kb-ökoturizmus	6,62	számítás külön	50,890
611/68 Kertvárosias lakó	1,09	2,7	2,943
611/69-72 Kertvárosias lakó	1,61	2,7	4,347
611/74 Kertvárosias lakó	1,23	2,7	3,321
606/10-14 K-rekreációs	2,46	1,5	3,690
Összesen	13,01 ha		65,191 BA

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (9) bekezdés szerint, ha egy terület új szabályozást kap, és arra nincs megfelelő meghatározás a 9. melléklet 1. táblázatában, akkor differenciált számítással a (9) melléklet 2. táblázat szerinti felületminőség szerint kell a biológiai aktivitás értéket számítani.

A különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai területfelhasználásra nincs meghatározott BA/ha érték megállapítva, ezért azt a felületminőség alapján számítjuk az alábbiakban.

A 606/5 Kb-ökoturisztikai övezet 6,62 ha.

- a tó vízfelülete:	3,89 ha x 7,0 BA/ha =	27,23 BA
- a további 2,73 ha-ból beépíthető 0,5 %:	0,03 ha x 0,0 BA/ha =	0,00 BA
földút 3 %:	0,08 ha x 1,0 BA/ha =	0,08 BA
erdős 96 %:	2,62 ha x 9,0 BA/ha =	23,58 BA
A 606/5 összesen:	6,62 ha	50,89 BA

Ez az érték került a számítás táblázatába.

Tehát a településszerkezet változásával a biológiai aktivitásérték különbözet:
65,191 – 61,970 = + 3,221.

A területfelhasználás módosítása **3,221 BA** érték többlettel jár.

**Vértessomló Község Képviselő-testületének
...../2024. (.....) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 11. melléklete szerint véleményezésre jogosult államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. §** Vértessomló község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 7. § (12) (építészeti karakter) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„b) A „Homokdűlő” szabályozási terven és a „Somlóhegyi tó környéke” szabályozási terven jelölt (Lke-4,5,6,7 jelű) lakóövezeteiben.”
- 2. §** A Rendelet 8. § (1) bekezdés kiegészül egy d) ponttal:
„d) Az Lke-7 övezetben
- a legkisebb telek terület szabályozása kiegészül a legnagyobb telekterület 3500 m² előírással,
- építési hely: előkert 6 m, oldalkert 4 m, hátsó kert 15 m.”
- 3. §** A Rendelet 8. § (2) (kertvárosias építési övezetek) kiegészül egy Lke-7 építési övezettel:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthetőség terepszint alatt és felett %	Építmény magasság maximum m	Kialakítható telekterület minimum m ²	Zöldfelület minimum %	Közmű ellátottság
Kel1 Lke-1	O	30	6,0	500	50	teljes
Kel2 Lke-2	O	30	6,0	600	60	teljes
Kel3 Lke-3	O	30	5,0	500	50	teljes
Lke-4	SZ	25	4,5/5,5 ^x	800	55	teljes
Lke-5	SZ	20	4,5/5,5 ^x	1500	60	teljes
Lke-6	SZ	20	4,5/5,5 ^x	5000	60	teljes
Lke-7	SZ	20	4,5/5,5 ^x	3000	60	teljes

- 4. §** A Rendelet 19. §-a kiegészül a következő (14) bekezdéssel:
„a) a Kb-öt jelű különleges beépítésre nem szánt öko-turisztikai övezet paraméterei:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthetőség terepszint alatt és felett %	Építmény magasság maximum m	Kialakítható telekterület minimum m ²	Zöld- és vízfelület minimum %	Közmű ellátottság
Kb-öt	SZ	0,5	5,5	-	80	teljes

b) A Kb-öt övezet egyedi előírásai:

- ba) olyan szálláshely szolgáltató épületek és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, amik a pihenés mellett a természeti értékeket hangsúlyozzák,
- bb) megjelenésükben az anyagokkal és építészeti eszközökkel a természethez való illeszkedést kell figyelembe venni,
- bc) építési hely: közterületi- és szomszédos telekhatártól 5-5 m, Gesztesi patak-tól 3 m,
- bd) az erdős területen úgynevezett lombház építése megengedett, ebben az esetben az építmény magasság nem a terepszinttől értelmezendő,
- be) a telek körbekeríthető úgy, hogy a szomszédos önkormányzati utak felé kapu nyitandó,
- bf) a természeti értékek (erdő, tó, patak, látvány, stb.) megőrzendők, beavatkozás csak tájépítész irányításával lehetséges,
- bg) a Kb-öt övezet szükséges parkolóhelyei kialakíthatók telken belül vagy a hrsz. 606/10 telken,
- bh) a terven jelölt gyalogút magánút, a helyben lakók részére megnyitva.”

5. § Jelen rendelet 1. mellékletét képezi a „Somlóhegyi tó környéke, Szabályozási fedvényterv – 2024” feliratú tervlap.

6. § Hatályát veszti a Rendelet mellékletét képező „Homok dűlő, Somlóhegyi tó Szabályozási Terv – 2023” tervlap.

7. § A HÉSZ mellékletét képező „Homok dűlői lakóterület, Szabályozási terv, Sz-4/M2” szabályozási tervlapon a jelen rendelet mellékletét képező „Somlóhegyi tó környéke, Szabályozási fedvényterv – 2024” tervlap „módosítással érintett terület határa” jellel határolt területére vonatkozóan a Somlóhegyi tó környéke, Szabályozási fedvényterv – 2024 tervlap lép életbe.

8. § A Rendelet 7. § (2) c) pontja hatályát veszti.

9. § Ez a rendelet 2024 napján lép hatályba.

polgármester

jegyző

VÉRTESSOMLÓ

Somlóhegyi tó környéke

SZERKEZETI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával
.../2024. (.....) Ök. határozat melléklete

JELMAGYARÁZAT

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| ■ ■ ■ ■ | Tervezési terület határa |
| — · · — | Belterületi határ |
| · · · · | Közigazgatási határ |
| — 250 — | Terepszint mBf |
| — Öhm — | Ökológiai hálózat magterülete |
| ○ ○ ○ ○ | Kerékpárút |
| - - R - - | Régészeti lelőhely |
| ■ ■ ■ ■ | Beépítésre szánt területek |
| ■ ■ ■ ■ | Különleges rekreációs terület |
| ■ ■ ■ ■ | Gazdasági terület |
| ■ ■ ■ ■ | Kertvárosias lakóterület |
| ■ ■ ■ ■ | Hétféligázásos üdülőterület |
| ■ ■ ■ ■ | Nem beépítésre szánt területek |
| ■ ■ ■ ■ | Közlekedési terület, út |
| ■ ■ ■ ■ | Vízgyűjtő terület |
| ■ ■ ■ ■ | Vízfelület |
| ■ ■ ■ ■ | Erdő |
| ■ ■ ■ ■ | Zöldterület |
| ■ ■ ■ ■ | Mezőgazdasági terület |
| ■ ■ ■ ■ | Különleges öko-turisztikai terület |

LT-PLAN BT.

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

Szakági tervező:
LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
SZKV-hu SZKV-le SZKV-vf SZKV-zr 11-392

VÉRTESSOMLÓ

Somlóhegyi tó környéke

SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával
 .../2024. (.../2024.) Ök. rendelet melléklete

JELMAGYARÁZAT

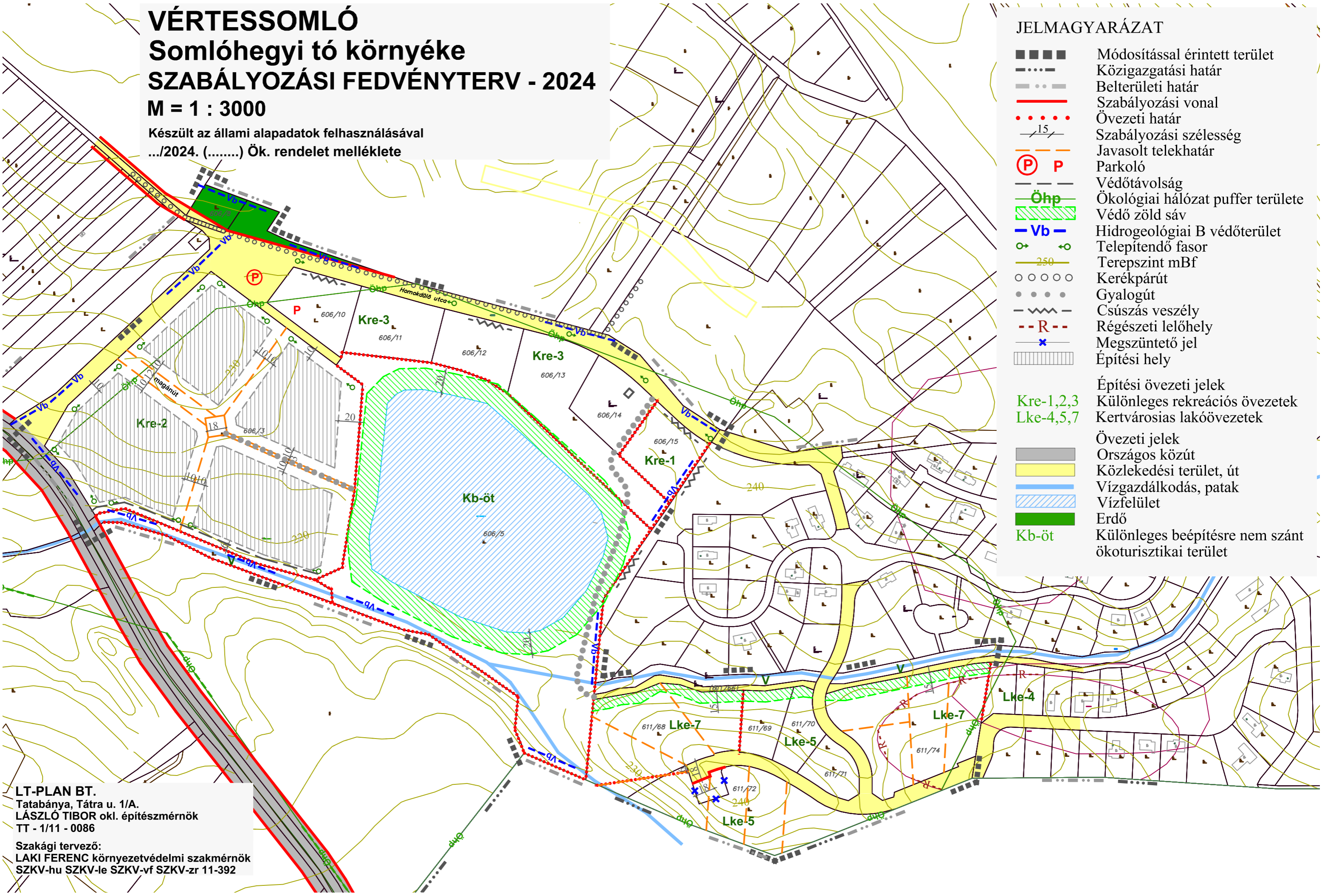
- ■ ■ ■ ■ Módosítással érintett terület
- · · · - Közigazgatási határ
- · · - Belterületi határ
- Szabályozási vonal
- · · · · Övezeti határ
- 15/ Szabályozási szélesség
- - - - - Javasolt telekhatár
- (P) P Parkoló
- - - - - Védőtávolság
- Öhp Ökológiai hálózat puffer területe
- Védő zöld sáv
- Vb - Hidrogeológiai B védőterület
- o o Telepítendő fasor
- 250 Terepszint mBf
- o o o o Kerékpárút
- · · · · Gyalogút
- - - - - Csúszás veszély
- - - R - - Régészeti lelőhely
- x Megszüntetendő jel
- Építési hely

- Kre-1,2,3 Építési övezeti jelek
- Lke-4,5,7 Különleges rekreációs övezetek
- Kertvárosias lakóövezetek

- Övezeti jelek
- Országos közút
- Közlekedési terület, út
- Vízgazdálkodás, patak
- Vízfelület
- Erdő
- Kb-öt Különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai terület

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

Szakági tervező:
 LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
 SZKV-hu SZKV-le SZKV-vf SZKV-zr 11-392



LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

**VÉRTESSOMLÓ, Somlóhegyi tó környéke
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS**

- 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 FELADAT

Vértessomló Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelettel történt. A korábbi módosítások beépültek a HÉSZ rendeletbe.

A településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte a Képviselő-testület a 28/2023. (VII.18.) önkormányzati határozatával.

A határozat előkészítésekképpen készült egy tanulmányterv „Településrendezési koncepció – Vértessomló, Somlóhegyi tó környéke – 2023” címmel. Ez a tanulmány meghatározta a tervezési területet, a lehetséges módosításokat, az elvégzendő tervezési feladatokat. Ennek jóváhagyását jelenti a fenti határozat. És ez képezte alapját az előzetes megkeresésnek a környezetvédelmi vizsgálat szükségessége tárgyában.

Tekintettel arra, hogy a határozat egyúttal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Somlóhegyi tó környezetének területét, az Önkormányzat a módosítás véleményezését egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

Az előzetes környezetvédelmi tárgyú nyilatkozatokban a DINPI és az Állami Főépítész nyilatkozott úgy, hogy környezeti vizsgálatot tart szükségesnek, a többi illetékes államigazgatási szerv nem tartotta szükségesnek.

A környezeti értékelést a WENFIS Mérnöki Iroda elkészítette, azt csatoljuk a dokumentációhoz.

A tervdokumentáció elkészülte után a lakossági fórum felszínre hozta a Homokdűlői lakosok ellenérzéseit, és erre reagált a Képviselő-testület a 20/2024. (II.22.) határozatával, ami az elkészült tervet nem fogadja el, hanem annak visszatervezését rendeli el, megadva az irányadó paramétereket.

Mivel a tervezés úgy indult, hogy két módosítási témát egy dokumentációban kívántak végigvinni, de az így lehetlenné vált, hoztak egy 29/2024. (IV.23.) határozatot, ami a Somlóhegyi tó környékének tervmódosítását leválasztotta az üdülő területek módosításáról. Az üdülő területek folyamata mehet tovább, a tó környék tervezése csak a Beruházó és az Önkormányzat egyezségének megszületése után folytatódhat.

Ennek az egyezségnek a létrejöttét, a Vértessomló tó környékének továbbtervezhetőségét rögzíti a 39/2024. (VI.27.) önkormányzati határozat.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület egy hatályos településszerkezeti tervet érint:

- „Homokdűlő, Somlóhegyi tó – Településszerkezeti fedvényterv – 2023”, melyet a 32/2023. (VII.18.) Ök. határozat hagyott jóvá, mivel a 2000-ben készült településszerkezeti terv T-1,2 lapjai a Homok dűlői területet már nem tartalmazzák, a Somlóhegyi tó és környezete településszerkezeti tervmódosítás 2016-ban jóváhagyott tervlapja is csak részben tartalmazza a Homok dűlőt, és azt is pontatlanul.

A tervezési területet a Vértessomló-Várgesztes országos mellékút – Homokdűlő utca és a Gesztesi patak határolja a Somlóhegyi tó körül, valamint még ide tartozik a Homokdűlői lakóterületből a déli terület a Gesztesi patak és a közigazgatási határ között.

A tervezési terület egésze belterületben van.

A hatályos terveken a Somlóhegyi tó és annak parti sávja vízgazdálkodási területben van, azt erdősáv keretezi, valamint jelentős mértékű különleges rekreációs terület a beépítésre szánt területrészt besorolása. A Gesztesi patak részben vízgazdálkodási területben van, részben az erdőterület része.

A 611/68 hrsz. telek korábban (a gazdasági területfelhasználás ellenére) erdő művelési ágban volt, ezt a tévedést az Erdészeti Hatóság korigálta, a Pest Vármegyei KH. PE/ERDŐ/6652-4/2023. határozatával jóváhagyta az igénybevételét, az erdő termelésből való kivonását. A 606/5 hrsz. telken is van némi erdő nyilvántartásban szereplő erdő, arról az Erdészeti Hatóság úgy nyilatkozott, hogy az áttervezésétől nem zárkózik el, a rendezési terv módosítása után lesz mód az erdő művelés alóli kivonásra.

A Homokdűlői lakóterületen átfolyó vízfolyás vízgazdálkodási területben van, mellette egy keskeny szerviz út húzódik. A vízfolyás és a közigazgatási határ között kertvárosias lakóterület található, de két kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület ékelődik be: a 611/68 és a 611/74 hrsz. telek.

A Homokdűlő utca mentén természetvédelmi figyelemfelhívásként az ökológiai hálózat puffer területének határa és a hidrogeológiai B védőterület határa van feltüntetve.

Az önkormányzati határozatban megjelölt feladatok a településszerkezeti terv módosítását igénylik.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A Somlóhegyi tó közvetlen környezetére 2023-ban készült új szabályozási terv, amit a 8/2023. (VII.18.) Ök. rendelet hagyott jóvá.

A tó és annak parti sávja V vízgazdálkodási területként szabályozott a hrsz. 606/5 telken belül a további terület E erdő besorolású. A Gesztesi patak közterületi szakasza vízgazdálkodási terület, míg a magántulajdonú területen haladó szakasza az erdő övezet része. Van még egy tervezett erdősáv a 606/12,13 hrsz. telkeken is.

A tó körüli beépítésre szánt terület különleges rekreációs építési övezetben van. 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. 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. Ezek a változtatások már csak a felülvizsgálat részét fogják képezni, mivel a Kre-1, 2 övezetekre vonatkoznak, aminek a módosítása

nem a jelenlegi megbízás tárgya. A Kre-3 építési övezet pedig már korábban átesett egy korrekción, azt most nem kell változtatni.

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

Kre-3 SZ / 25 % / 7,5 m / 4.000 m² / 60 % / teljes közmű

A HÉSZ 12/A. § (6) bekezdése szerint:

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

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.

A HÉSZ 12/A. § (7) bekezdése szerint:

A Kre-3 különleges rekreációs építési övezetben

a) elhelyezhető: kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület, vendéglátás épülete, szabadidő eltöltését szolgáló épület, szolgálati lakás vagy lakóház maximum 180 m² beépített alapterülettel, valamint a működést kiszolgáló gazdasági épület,

b) az építési hely: előkert 5,0 m, oldal- és hátsókert 6-6 m.

A tervezési területbe tartozó, Homokdűlői lakóterület déli részén a patak vízgazdálkodási területben van. A beépítésre szánt terület részben gazdasági-, részben lakó övezetben van.

A HÉSZ 10. § (7) bekezdése (gazdasági övezetek) szerint:

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

Véleményem szerint ebbe a természeti értékekben gazdag, jellemzően a pihenést szolgáló lakó- és üdülő területben idegen és zavaró a gazdasági terület beékelődése. Ez a terv is a gazdasági területek kiszorítását, funkcióváltását szolgálja.

A HÉSZ 8. § (2) bekezdése (kertvárosias lakó övezetek) szerint:

Lke-1-től Lke-8-ig terjed a lakóövezetek sora, ebből a tervezési területen az Lke-5 övezet található meg.

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

Az általános előírások a 7. § (1) a) pontban találhatók.

A 7. § (12) bekezdés foglalkozik a lakó övezetek építészeti karakterével.

A tervezési program olyan övezeteket és építési övezeteket is megcéloz, amiket a tervezési területünkön jelenleg nem találunk, de vizsgálat tárgyát kell képeznie.

Különleges beépítésre nem szánt öko-turisztikai terület nincs a HÉSZ-ben, csak a temető és a strand tartozik a különleges beépítésre nem szánt területek közé.

A szabályozási Terven még a tó körüli hidrogeológiai B védőterület jelzése és az ökológiai hálózat pufferterületének jelzése látható.

A Homokdűlői lakóterületen régészeti lelőhelyre utaló jelzés van, ami érinti a tervezési területet is.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A különleges rekreációs övezetek szabályozása nem változik, csak a szerkezeti terv módosításnak megfelelően a Kre-3 övezet határa módosul.

A vízgazdálkodási terület elnevezésű területfelhasználás az OTÉK logikai rendszerében az állami- és önkormányzati tulajdonú illetve kezelésű vízfolyásokra és álló vizekre vonatkozik. Ennek megfelelően egyáltalán nem beépíthetőek a vízgazdálkodási terület besorolású telkek. Az OTÉK azonban nem foglalkozik a magántulajdonban lévő vízfelületek osztályba sorolásával, ahol a tulajdonosi szándékok és érdekek - ezzel a tulajdonosi jogok és kötelezettségek is - jelentősen eltérnek a köztulajdonú vizektől. Számos konfliktusnak lehetünk tanúi a kialakult állapot és az engedélyezhetőség ütközésében – például a szűkebb környezetünkben a Bokodi tó vagy a tatabányai Erőműi tó horgász-házai vonatkozásában.

Ebben az esetben magán tulajdonú tóról van szó, amit a tulajdonos idegenforgalmi beruházással kíván hasznosítani. A vízparton védő zöld sáv betervezése jelzi az Önkormányzatnak azt a szándékát, hogy ott ne lehessen semmit építeni, megmaradjon a természeti környezet, míg a beerdősült területen tájba illeszkedő faházak, lombházak gazdagíthatják a terület öko-turisztikai kínálatát, de csak a telkek 0,5 %-áig terjedően.

A telkek egy része az állami erdő nyilvántartásban erdőként szerepelt. Az erdős telekrész erdőművelés alóli kivonása csere-erdősítéssel folyamatban van. Amennyiben az erdő kivonása megtörténik, úgy azon a területen is néhány pihenést szolgáló faház, lombház kerül elhelyezésre, valamint a Gesztesi patak medrének rendbetétele, duzzasztógát / zsilip teljeskörű felújítása, tanösvények információs táblákkal és lombkorona sétányok kerülnek fejlesztésre a terület tulajdonosának költségviselése mellett. A beruházói szándék a közel 50 éves égeres erdő teljes természeti értékének megóvása, és folyamatos magas színvonalú fenntartása az idegenforgalmi tevékenységből származó bevételből. Bár az erdőművelési ágból való kivonásra szükség van, hogy szállás épületeket lehessen megvalósítani, a kivonással párhuzamosan a teljes erdőterület nagyságával megegyező területen - a Vértesi Erdő Zrt-vel szerződésben - több mint 2 hektáros területen, cirka 10 milliós költségen erdőtelepítés fog megvalósulni, ami plusz faállományt jelent a természetben. A tulajdonosnak érdeke a 606/5-ös területén kialakult flóra és fauna megőrzése a jövő generációi számára.

Ennek településtervezési megoldása az, hogy a 606/5 hrsz. telkek különleges beépítésre nem szánt öko-turisztikai terület besorolásra módosulna. A különleges beépítésre nem szánt területre 2 % beépíthetőséget ad meg az OTÉK. Az önkormányzati határozat ezt 0,5 %-ra szigorította.

Bár a környezeti értékelés megállapított bizonyos környezeti terhelést a tó körül, ez szinte lenullázódott a terület 0,5 %-os beépíthetőségével.

A HÉSZ kiegészül a 19. §-ban egy (14) bekezdéssel:

(14) Kb-öt Különleges beépítésre nem szánt öko-turisztikai övezet, ahol

- a) olyan szálláshely szolgáltató épületek és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, amik a pihenés mellett a természeti értékeket hangsúlyozzák,
- b) beépítési paraméterek: szabadonálló, beépíthetőség 0,5 %, max. 5.5 m építménymagasság, teljes közművesítettség,
- c) megjelenésükben az anyagokkal és építészeti eszközökkel a természethez való illeszkedést kell figyelembe venni,
- d) építési hely: közterületi- és szomszédos telekhatártól 5-5 m, Gesztesi pataktól 3 m, a tótól védő zöld szerint,

- e) az erdős területen úgynevezett lombház építése megengedett, ebben az esetben az építmény magasság nem a terepszinttől értelmezendő,
- f) a telek körbekeríthető úgy, hogy a szomszédos tulajdonok és utak felé kapu nyitandó, ami csak éjszakára zárható be,
- g) a természeti értékek (erdő, tó, patak, látvány, stb.) megőrzendő, beavatkozás csak táj-építész irányításával lehetséges,
- h) a szükséges parkolók a hrsz. 606/10 telken alakítandók ki.

Az alap program szerint a gazdasági területek helyén falusias lakóterület és üdülőházas üdülő terület alakult volna ki a Homokdűlői lakóterület déli részén. A környezeti értékelés is ennek a hatását elemezte.

A környezeti értékelés, de még inkább a lakossági akarat figyelembe vételével változott a program:

- A korábban kertvárosias lakóterületek nem változnak, visszakapják Lke-5 övezeti besorolásukat.
- Nem lesz sem üdülő övezet, sem falusias lakó övezet, hanem a gazdasági területek is kertvárosias lakóterületekké módosulnak, Lke-7 övezeti jellel.

A kertvárosias lakóövezeteket kiegészítjük egy Lke-7 övezettel a 8. § (2) táblázatában:
Lke-7 SZ / 20 % / 7,5-5,5lakó m / 3000 m² / 50 % / teljes közmű

A 7. § (12) bekezdés b) pontját (építészeti karakter) vonatkoztatjuk az Lke-7 építési övezetre is.

A 8. § (1) bekezdést kiegészítjük egy d) ponttal:

d) Az Lke-7 építési övezetben a legkisebb telek terület szabályozása kiegészül a legnagyobb telekterület 3500 m² előírásával.

Építési hely: előkert 6 m, oldalkert 4 m, hátsó kert 15 m.

Ezt az építési övezetet alkalmazzuk a hrsz. 611/68 telekre és a hrsz. 611/74 telekre.

A 611/68 és a 611/72 telkek között övezethatár húzódik, ami telekhatár módosítással jár. A /68 telek három telekre osztandó. Emiatt módosítani kellett a gépkocsi fordulót, és abból lenne megközelíthető a megosztott harmadik telek. Ez úgy valósítható meg, hogy a /68 és /72 közti telekhatárt elforgatjuk.

A 7. § (2) c) pontja részben megismétli, hogy max. 2 lakás építhető, másrészt feleslegesen szabályozza, hogy max. 3 épület építhető. Ezt a jogszabályt törölni javasoljuk.

Összegezve a jelenlegi tervmódosítás változását a korábbi tervhez képest és a Környezeti Értékeléshez képest:

- A korábbi tervezett 39 üdülőházhhoz képest kb. 6 üdülőház épülhet.
- A korábban tervezett 2 lakóház helyett kb. 14 lakóház épülhet.
- A fejlesztési terület tervezhető csúcsterhelése 84 fő helyett kb. 54 fő.
- Az állandó lakók szervesen belenőnek a lakó közösségbe, csak az ideiglenesen jelentkező idegenforgalom okozhat gondot, ami a max. 78 főről max. 12 főre redukálódik.
- A korábbi környezeti értékelés összefoglalója „minimálisan negatív környezeti hatás”-ról és arról szól, hogy a „várható környezeti hatása nem lesz jelentős”. Erről a redukált tervről elmondhatjuk, hogy környezeti terheléssel nem kell számolnunk.

A természetvédelmi- és örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján feltüntettük a védelmi határvonalakat.

TÁJRENDEZÉS

A területre a természetközeli állapot a jellemző, bár ember-alkotta „kultur-táj”, bánya tó van a terület középpontjában, de annyira régen nem művelik, hogy a természet szinte zavartalanul veszi körbe.

Nem természetvédelem alatt álló terület, bár az ökológiai hálózat puffer területének határa a terveken látható módon belemetsz a beépítésre szánt területekbe, a különleges rekreációs területbe kis mértékben, a Homok dűlői lakóterületbe egészen drasztikus módon. Mivel a puffer terület határa sem a tulajdoni határokat, sem a területhasználati változásokat, sem a természeti adottságokat nem veszi figyelembe, így azt csak átvenni tudtuk, figyelembe venni egyéb szempontból nem tartottuk szükségesnek.

A hrsz. 606/5 telek részben tó, részben beerdősült terület, aminek a déli nyúlványa erdő művelési ágban van jelenleg. Azonban folyamatban van egy eljárás ennek az erdőfoltnak a művelésből való kivonására csere erdőszítéssel.

A tervezés során viszont nagyon is figyeltünk a természeti adottságokra, ahogy a beruházási program is arra épült. A tó és a környező erdő olyan beépítésre nem szánt ökoturisztikai besorolást kapott, ami a természeti adottságok figyelembe vételével tudja szolgálni a turizmust, a szálláshely szolgáltatást, a pihenést, a táj élvezetét.

Ennek eszközei például a beépítés módja, a lombházak telepítése, vagy az, hogy a pihenő házakhoz nem vezet gépkocsi forgalmi út. A hrsz. 606/10 telken lesz a recepció és a vendég parkoló, és innen golf-kocsikkal viszik a vendégeket a bérelt házikójukhoz. Fontos eszköz és vállalás a beruházó részéről, hogy az erdő és a beerdősült terület hasznosítása a faállomány megőrzésével történik.

Ettől a területfelhasználástól elkülönül a szomszédos, a Homok dűlői lakóterülethez tartozó (korábban gazdasági és lakó területfelhasználású) telekcsoport. Ennek egy része beerdősült terület, ahol lakóházak építendőek a fák között.

A tájrendezést szolgálja a hrsz. 611/68 és 611/74 telek áttervezése, ahol eddig kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület volt (ide nem illő módon), most pedig lakóterület lesz.

A településképi szempontokat szolgálja, hogy a gazdasági területek helyén tervezett lakóövezetekre is érvényben marad a Homokdűlőre érvényes településképi előírások halmaza.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

Régészeti lelőhelyre vonatkozó védelem érinti a tervezési területen a hrsz. 611/74 telket. Ezt az adatszolgáltatás alapján feltüntettük.

A területfelhasználásban történt változás nem befolyásolja az értékvédelmi szempontokat és kötelezettségeket.

INFRASTRUKTÚRA

A Somlóhegyi tó környezetének és a szomszédos Homok dűlői telekcsoporthoz a területfelhasználásbeli átszervezése közlekedési és közmű infrastruktúra szempontjából nem jelent változást. A közlekedés megoldott, a kialakult állapot nem változik, a közmű fejlesztés lehetősége adott.

Fentiek miatt közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

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

Az OTv-ről 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, és a tervezés ezt maximálisan figyelembe vette a területfelhasználással és a tájvédelmi intézkedésekkel,

- erdők övezete,

a tervezési területbe délről betüremkedik az erdők övezete, de ez a terület erdőművelés alóli kivonás eljárása alatt van, az erdő faállománya megmarad, csak a besorolása változik erdőről beépítésre nem szánt öko-turisztikai területre,

- tájképvédelmi övezet,

a tervezési területnek zöme érintett a tájképvédelmi övezettel, de a módosítás lényege, hogy a tájképi vonzata pozitív, amit részleteztünk a Tájrendezés fejezetben,

- vízminőség védelmi övezet,

a tervezési terület lényegében nem érintett a vízminőség védelmi övezettel, és a módosításnak vízvédelmi 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 pozitív, a fejlesztések az öko-turizmus fejlesztését szolgálják,

- natúrpark övezete,

a teljes települést lefedi megosztás vagy pontosítás nélkül, így a Vértessomló Natúrpark övezetet szükségszerűen érinti a jelenlegi módosítás, de natúrparki vonatkozása annyi, hogy érzékeny tájgazdálkodási indíttatású a módosítás.

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 légszennyezettségi adatok nem állnak rendelkezésre. Légszennyezés a helyi fűtésből, közlekedésből és Tata-bánya 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 Vértessomló 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 karszterületre 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 Vértessomló 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 karszterületen helyezkedik el, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű tárolása, kezelése, tisztítása, ártalmatlanítása. A kommunális hulladékát heti egy al-

kalommal a Vértes Vidéke 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 Vértesi Natúrpark Vértessomló teljes területét érinti.

A NATURA 2000-es terület 1477,4 ha, amely a Vértes 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, biomassza, napenergia felhasználásával) kell biztosítani,
- a zöldterület kialakításánál a növények fajtaikat 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 Komárom-Esztergom Vármegyei 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 Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság végzi.

A vízfolyás és a tó körül a kezelői sávot biztosítani kell.

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 nőtt.

Az alátámasztó munkarész mellékletei:

- Hatályos településszerkezeti terv részlete
- Hatályos szabályozási terv részlete
- A területrendezési terv térségi övezeteinek kivágatai