



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

Iktatószám: VS/410-13/2026.  
Ügyintéző: dr. Auer Zsolt Dénes  
Telefon: (34)-593-444

Tárgy: partnerségi egyeztetés  
Melléklet: 1 db

## HIRDETMÉNY

Vértessomló Község Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte a 9/2026. (II.26.) számú határozatával a Helyi építési szabályzat módosítását a Somlóhegyi tó környéke és a Homok dűlői lakóterület vonatkozásában.

A tervezett módosítás szakmai anyaga Vértessomló község honlapján megtekinthető.

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

**2026. március 26-tól 2026. április 09-ig**

levélben vagy e-mailben.

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

E-mail: [hivatal@vertessomlo.hu](mailto:hivatal@vertessomlo.hu)

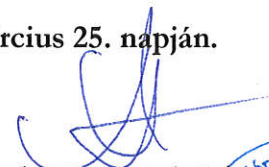
Lakossági tájékoztatás (fórum): 2026. április 01-jén 10<sup>00</sup>  
Vértessomló, Polgármesteri Hivatal  
2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc utca 63.

Vértessomló, 2026. március 25.

  
Neukum Krisztián  
polgármester



A hirdetmény közzé téve 2026. március 25. napján.

  
dr. Auer Zsolt Dénes  
jegyző



**LT-PLAN BT.**

**2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A**

**VÉRTESSOMLÓ, 2026  
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS**

**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 9/2026. (II.26.) önkormányzati határozatával.

Az új beépítésre szánt terület vonatkozásában született a 10/2026. (II.26.) önkormányzati határozat.

A határozat előkészítéseképpen készült egy tanulmányterv „Településrendezési koncepció és telepítési tanulmány – Vértessomló – 2026” 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.

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA**

A tervezési terület két hatályos településszerkezeti tervet érint:

- Vértessomló Településszerkezeti Terv (T1 – 2000)
- „Homokdűlő, Somlóhegyi tó – Településszerkezeti fedvényterv – 2023”, melyet a 32/2023. (VII.18.) Ök. határozat hagyott jóvá.

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 veszi körbe, ez a beépítésre szánt terület rész besorolása. A Gesztesi patak részben vízgazdálkodási területben van, részben az erdőterület része.

A Homokdűlő utca közlekedési és közmű terület.

A 606/5 hrsz. telken van némi olyan erdő, ami állami erdő nyilvántartásban szerepel (84/B), 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 szervíz 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 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. Ezek a rendelkezések 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 m<sup>2</sup> / 65 % / teljes közmű
- Kre-2 Sz / 20 % / 9,5 m / 10.000 m<sup>2</sup> / 65 % / teljes közmű
- Kre-3 SZ / 25 % / 7,5 m / 4.000 m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup> 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 patak menti szerviz út közútként szabályozott.

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 m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup> / 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 horgász-rekreációs 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 Vértessomlói tó V vízgazdálkodási terület. Ebben az esetben magán tulajdonú tóról van szó, amit a tulajdonos vízgazdálkodási engedéllyel horgász tóként hasznosít.

A vízpartot övező sáv részben erdő besorolást kap, részben különleges beépítésre nem szánt horgász-turisztikai övezetbe kerül, ami a szerény 2 %-os határon belül lehetővé teszi a horgász turizmus kiszolgáló épületeinek, szociális épületeinek és pihenő háznak az elhelyezését.

A telek egy része az állami erdő nyilvántartásban erdőként szerepelt (84/B). Az erdős telekrész erdőművelés alóli kivonása csere-erdősítéssel folyamatban van. Ennek az erdő résznek csak egy hányada kerül át más, nem beépítésre szánt övezetbe. Amennyiben az erdő kivonása megtörténik, úgy az a terület is a különleges beépítésre nem szánt horgász-rekreációs terület része lesz. A beruházói szándék a közel 50 éves égeres erdő teljes természeti értékének megóvása, és folyamatos magas színvonalú fenntartása. 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.

A tervezett erdő összes mennyisége nem változik, de a különleges rekreációs területen való tervezett erdő csökkenést és az előbb említett erdő rész kivonását részben a tó körül, részben a közlekedési területen pótoljuk. A közparkoló területe erdő besorolást kap.

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

A Kb-hr övezet egyedi előírásai:

- a) olyan szálláshely szolgáltató épületek és egyéb kiszolgáló létesítmények helyezhetők el, amik a horgász sport és horgász turizmus feltételeit biztosítják,
- b) építési hely: új építés esetén közterületi- és szomszédos telekhatártól 5-5 m, Gesztesi pataktól 3 m, az ettől eltérő, meglévő faház-horgászházra fennmaradási engedély adható,
- c) a telek körbekeríthető úgy, hogy a szomszédos közutak felé kapu nyitandó,
- d) a természeti értékek (erdő, tó, patak, látvány, stb.) megőrzendőek, beavatkozás csak táj-építész irányításával lehetséges,
- e) a Kb-hr övezet szükséges parkolóhelyei kialakíthatók telken belül vagy a hrsz. 606/10 telken,
- f) a terven jelölt gyalogút magánút, a Homok dűlői lakók részére megnyitva.

A kertvárosias lakóövezeteket a gazdasági építési övezetek helyén kiegészítjük egy Lke-7 övezettel a 8. § (2) táblázatában:

Lke-7 SZ / 20 % / 4,5-5,5lakó m / 3000 m<sup>2</sup> / 60 % / 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 az 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 611/72 telek sarkán lévő 400 m<sup>2</sup>-nyi terület a Várgesztes területére eső lovarda funkciót kiegészítő része, annak bejárata, ami a lakóterületen belül magánút övezeti besorolást kap.

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 erdősítéssel.



*Tervezett:*

606/5	Vízgazdálkodás	3,58	7,0	25,06
	Erdő ter.	1,47	9,0	13,23
	Kb horgász-rekreációs	1,56	3,2	4,99
606/10-14	Különleges rekreációs t.	2,10	1,5	3,15
	Erdő ter.	0,35	9,0	3,15
605	Erdő ter.	0,17	9,0	1,53
611/68	Kertvárosi lakó t.	1,11	2,7	3,00
611/69-72	Kertvárosi lakó t.	1,61	2,7	4,35
611/74	Kertvárosi lakó t.	1,25	2,7	3,38
Tervezett összesen		13,20 ha		<b>61,84 BA</b>

A tervezési terület biológiai aktivitás értéke a módosítás során 61,76-ról 61,84-re módosult, vagyis **nem csökkent**.

## **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 telekcsoportnak 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**

A területrendezési tervben 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 ennek a terület egy részének erdőművelés alóli kivonása folyamatban van, az erdő faállománya megmarad, csak a besorolása változik erdőről beépítésre nem szánt horgász-rekreációs 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 vagyon övezete,

a tervezési terület kívül esik az ásványi nyersanyag övezetén, ilyen vonzata nincs. A bányató azt jelzi, hogy itt az ásványi vagyon kitermelése már megszűnt.

#### **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 a horgász-turizmus fejlesztését szolgálják,

- natúrpark övezete,

a teljes települést lefedi megosztás vagy pontosítás nélkül, így a Vértes Naturpark 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 telepítési tanulmányban 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 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 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 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 karszterületen 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 feltevélei javításának érdekében történik.

A környezeti állapot vizsgálatából egyértelműen kiderült, hogy vizsgált/tervezett terület környezeti állapota igen kedvező, ezért az elsődleges cél a fenntartható fejlődés biztosítása.

sával 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 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 mőtárgyakat 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.

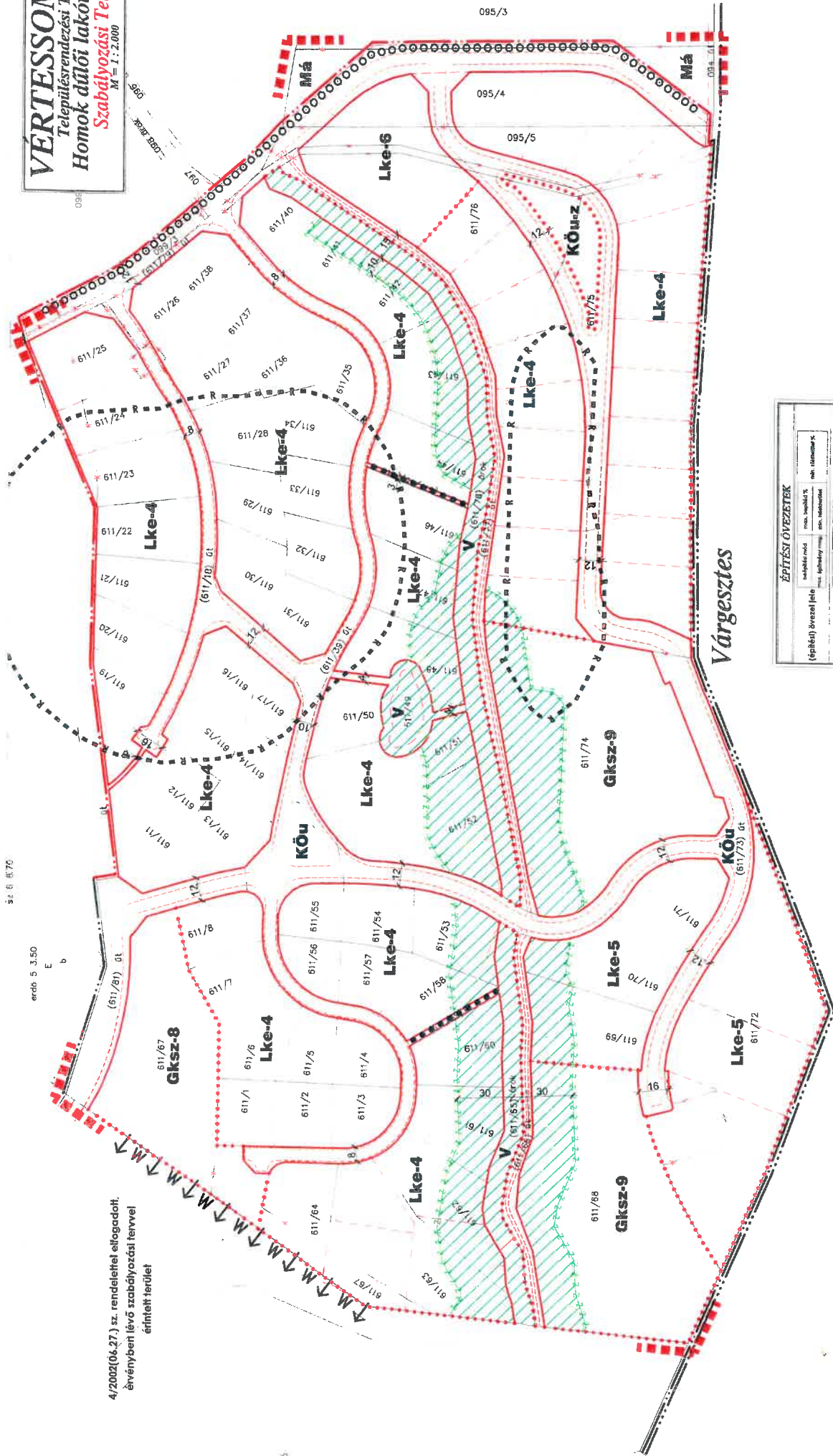
**A település biológiai aktivitás értéke a módosítás után nem csökkent, hanem nőtt.**

### **Az alátámasztó munkarész mellékletei:**

- Hatályos Homok dűlői szabályozási terv – 2009
- Hatályos Homok dűlő, Somlóhegyi tó szabályozási terv - 2023
- A területrendezési terv térségi övezeteinek kivágatai

# VÉRTESOMLO

Településrendezési Terv  
Homok dűlői lakóterület  
Szabályozási Terv  
M 1:2.000



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

(építési) övezetjel	szelvényjel	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK		max. maghatal. sz. (m)	max. teljesítmény (kW)	max. teljesítmény (kW)
		területi mód	max. maghatal. sz. (m)			
Lke-4		SZ	25	55	lakóterület	lakóterület
		4,5/5,5	800		közterület	közterület
Lke-5		SZ	20	60	lakóterület	lakóterület
		4,5/5,5	1500		közterület	közterület
Lke-6		SZ	20	60	lakóterület	lakóterület
		4,5/5,5	5000		közterület	közterület
Gksz-8		SZ	20	60	gyógyászati terület	gyógyászati terület
		7,5	2000		kereskedelmi terület	kereskedelmi terület
Gksz-9		SZ	20	60	gyógyászati terület	gyógyászati terület
		7,5	9000		kereskedelmi terület	kereskedelmi terület
KÖU		közterületi terület - közút				
KÖU-Z		közterületi terület - zöld				
V		világosodási terület				

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
	lakóterület
	közterület
	zöldterület
	közút
	üzemi terület
	ipari terület
	gyógyászati terület
	kereskedelmi terület
	lakóterület
	közterület
	zöldterület
	közút
	üzemi terület
	ipari terület
	gyógyászati terület
	kereskedelmi terület

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
	lakóterület
	közterület
	zöldterület
	közút
	üzemi terület
	ipari terület
	gyógyászati terület
	kereskedelmi terület

Jelmagyarázat	
	lakóterület
	közterület
	zöldterület
	közút
	üzemi terület
	ipari terület
	gyógyászati terület
	kereskedelmi terület

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

**Vértessomló**  
Homok dűlői lakóterület  
Szabályozási Terv

Vértessomló Község Önkormányzata  
Községi Hivatal  
1033 Vértessomló, Szent István tér 11. (111/111)  
Telefon: 06-30-2609111, Fax: 06-30-2609111  
E-mail: vertessomlo@vertessomlo.hu

M 1:2.000  
SZ-4/IM2  
2009. 05.

# VÉRTESSOMLÓ Homok dűlő, Somlóhegyi tó SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2023

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
8/2023. (VII.18.) Ök. rendelet melléklete



## JELMAGYARÁZAT

- ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa
- ■ ■ ■ ■ Belterületi határ
- ● ● ● ● Övezeti határ
- 30 Szabályozási szélesség
- P — Javasolt telekhatár
- Öhp — Parkoló
- Vb — Ökológiai hálózat puffer területe
- Vb — Védőtávolság
- Vb — Hidrogeológiai B védőterület
- Terepítendő fasor
- 230 Terepszint mBf
- ○ ○ ○ ○ Kerékpárút
- ○ ○ ○ ○ Gyalogút
- Csúszásvesztély

Építési övezeti jelek:  
Különböleges rekreációs övezetek

Kre-1,2,3

- Övezeti jelek:
- Közlekedési terület, út
- Vízgazdálkodás, patak
- Vízgazdálkodás, tó
- Erdő



LT-PLAN BT.  
Tatabánya, Tátra u. 1/A.  
LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök  
TT - 1/11 - 0086  
Szakági tervező:  
LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök  
SZKV-hu SZKV-le SZKV-ny SZKV-zr 11-392

TÉRSEGI SZERKEZET

▣ Tervezési terület

# Vértessomlyó



ta

Villan

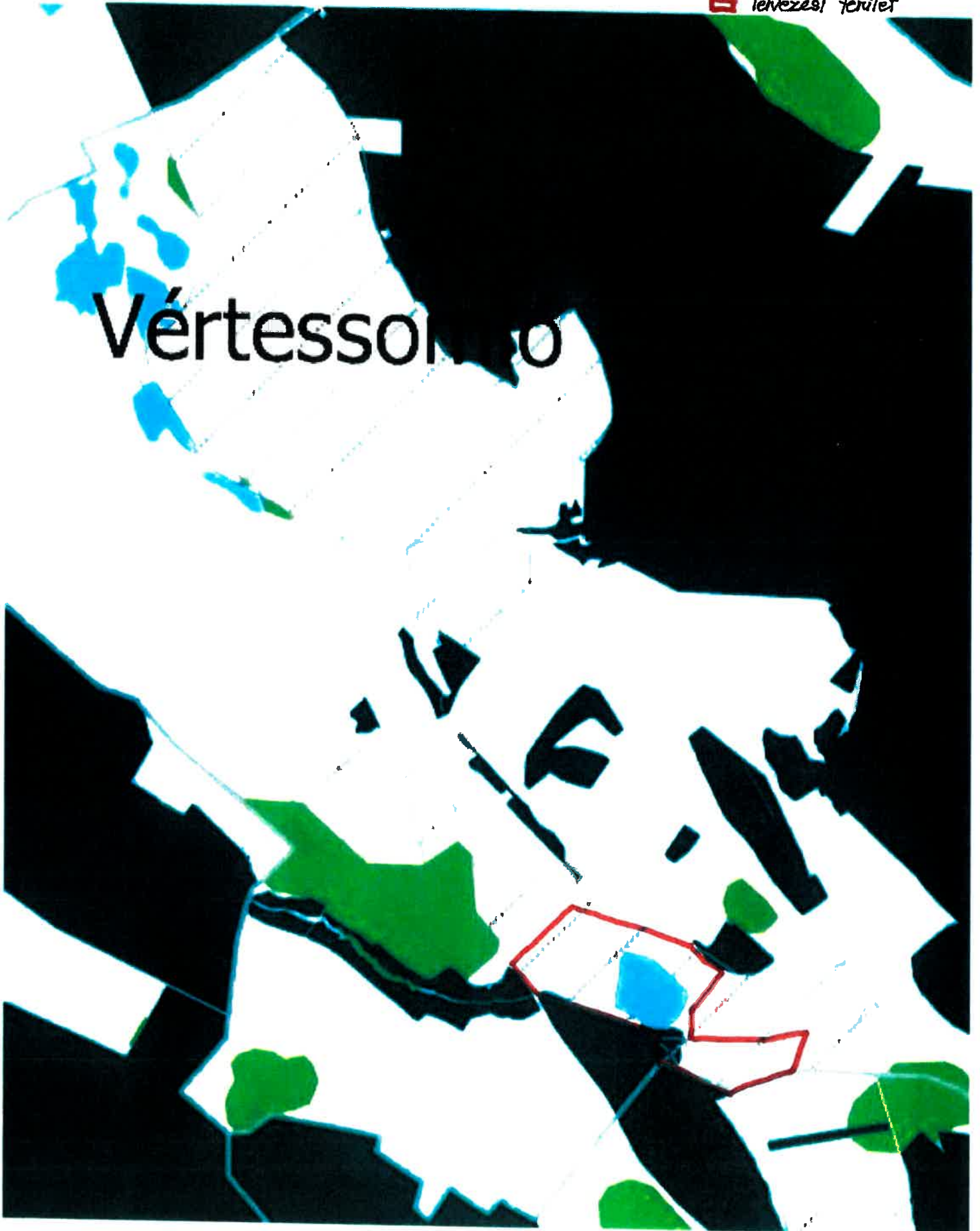
*Aut.*

# Vértessomló



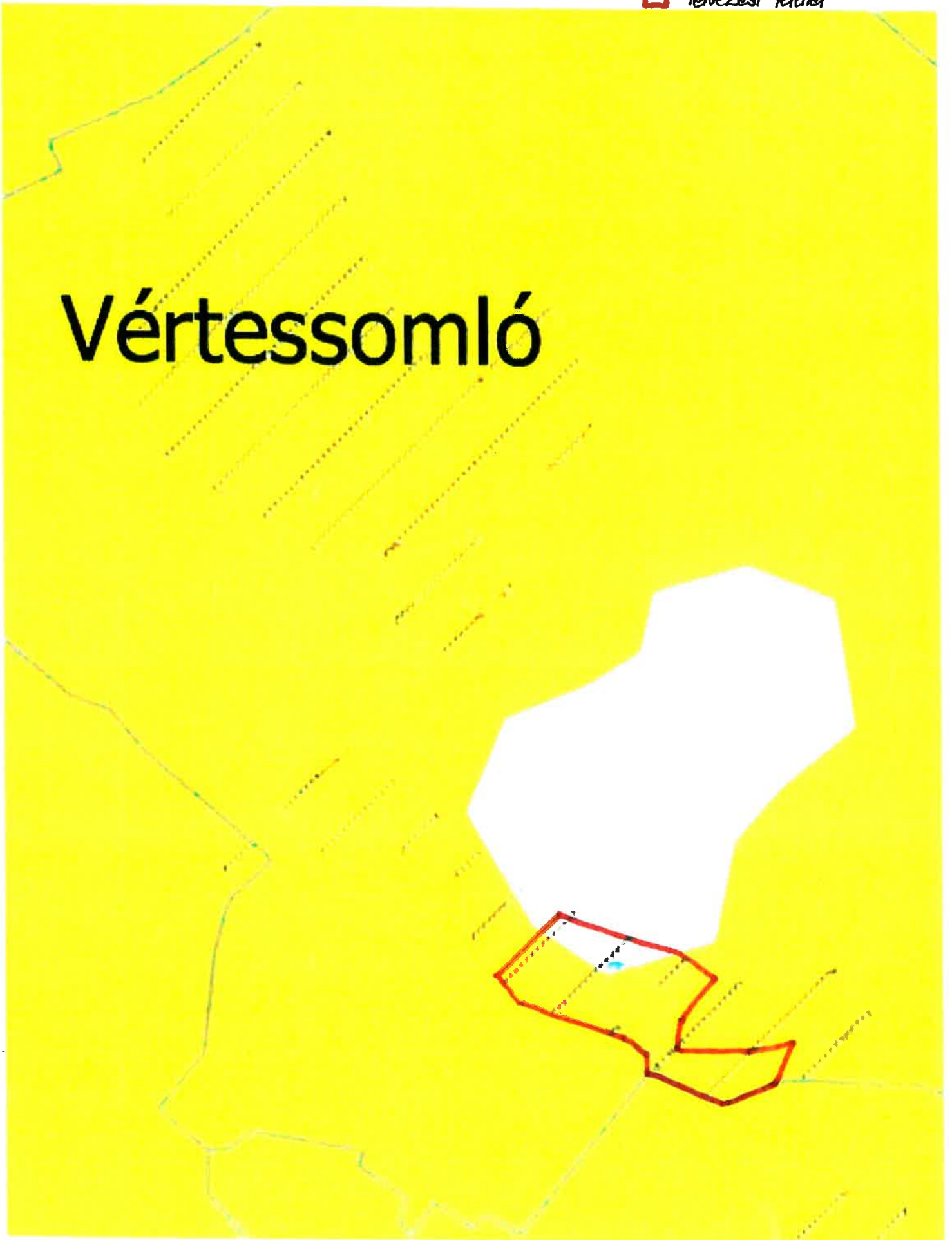
*Handwritten signature*

# Vértessomlyó



*St. J.*

# Vértessomló



*Aut.*

# Vértessomló

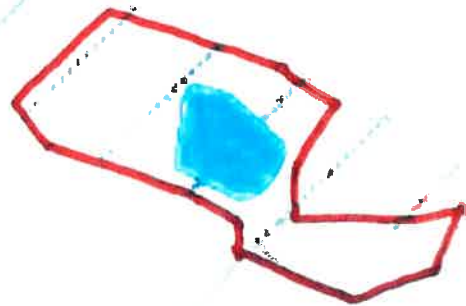
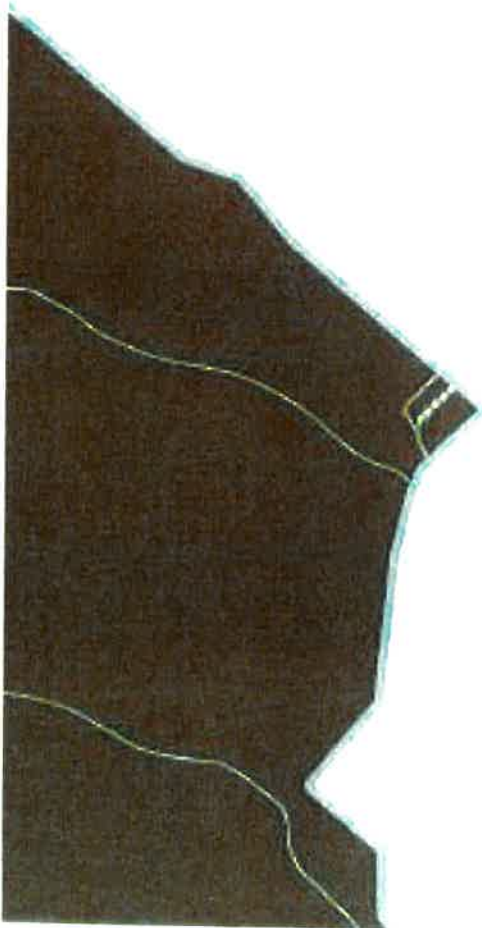


*Stut.*

ÁSVÁNYI VAGYON ÖVEZETE

 tervezési terület

# Vértessomló

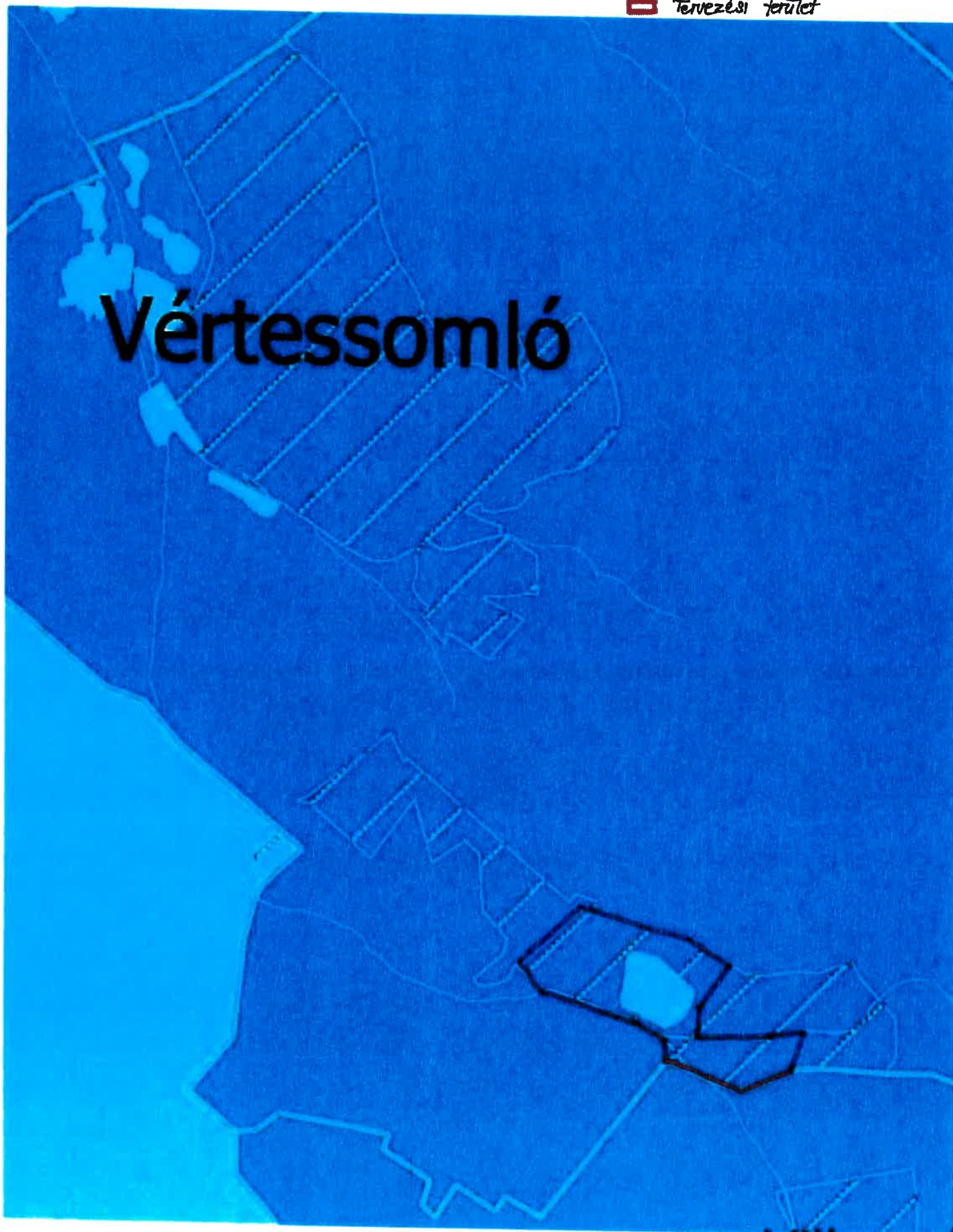


*Handwritten signature*

TÉRSEGI EGYÜTMŰKÖDÉS ÖVEZET

▣ tervezési terület

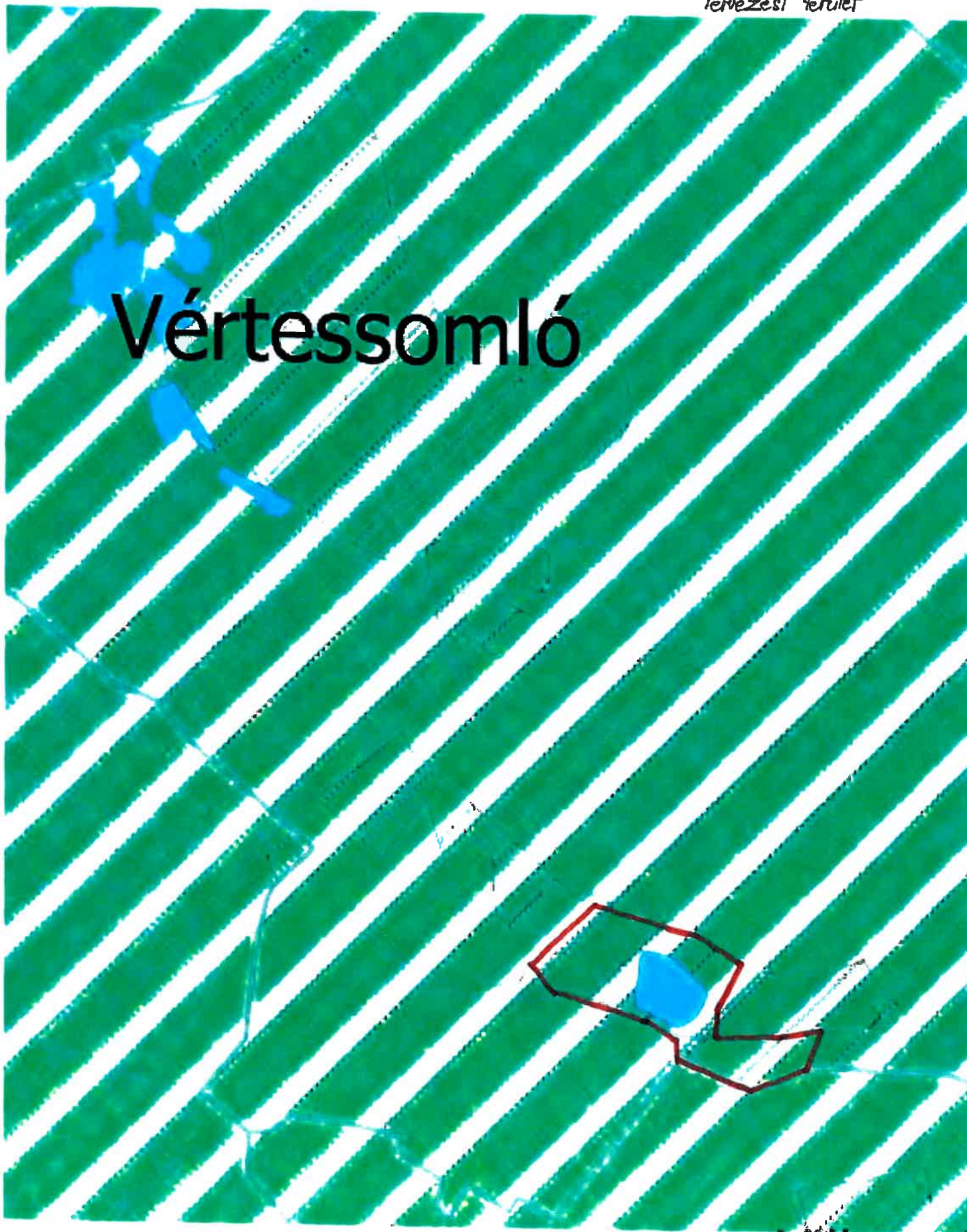
# Vértessomló



*St. At.*

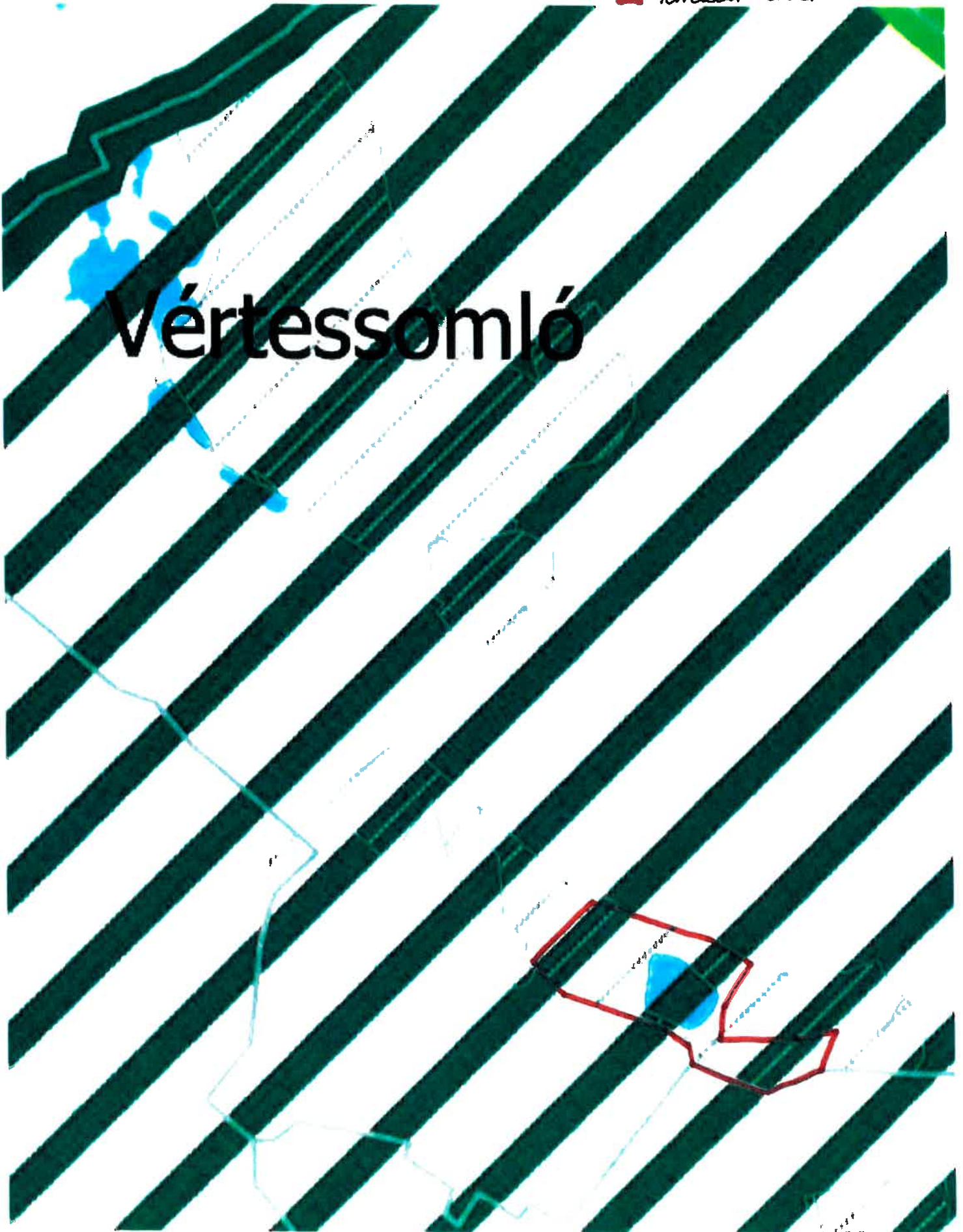
KOMPLEX TURIZMUS ÖVEZETE  
tervezési terület

# Vértessomló



*Handwritten signature*

# Vértessomló



2011. évi  
K. táj.  
*[Handwritten signature]*

# VÉRTESSOMLÓ

## Somlóhegyi tó környéke

### SZERKEZETI FEDVÉNYTERV - 2026

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
.../2026. (... ..) Ök. határozat melléklete

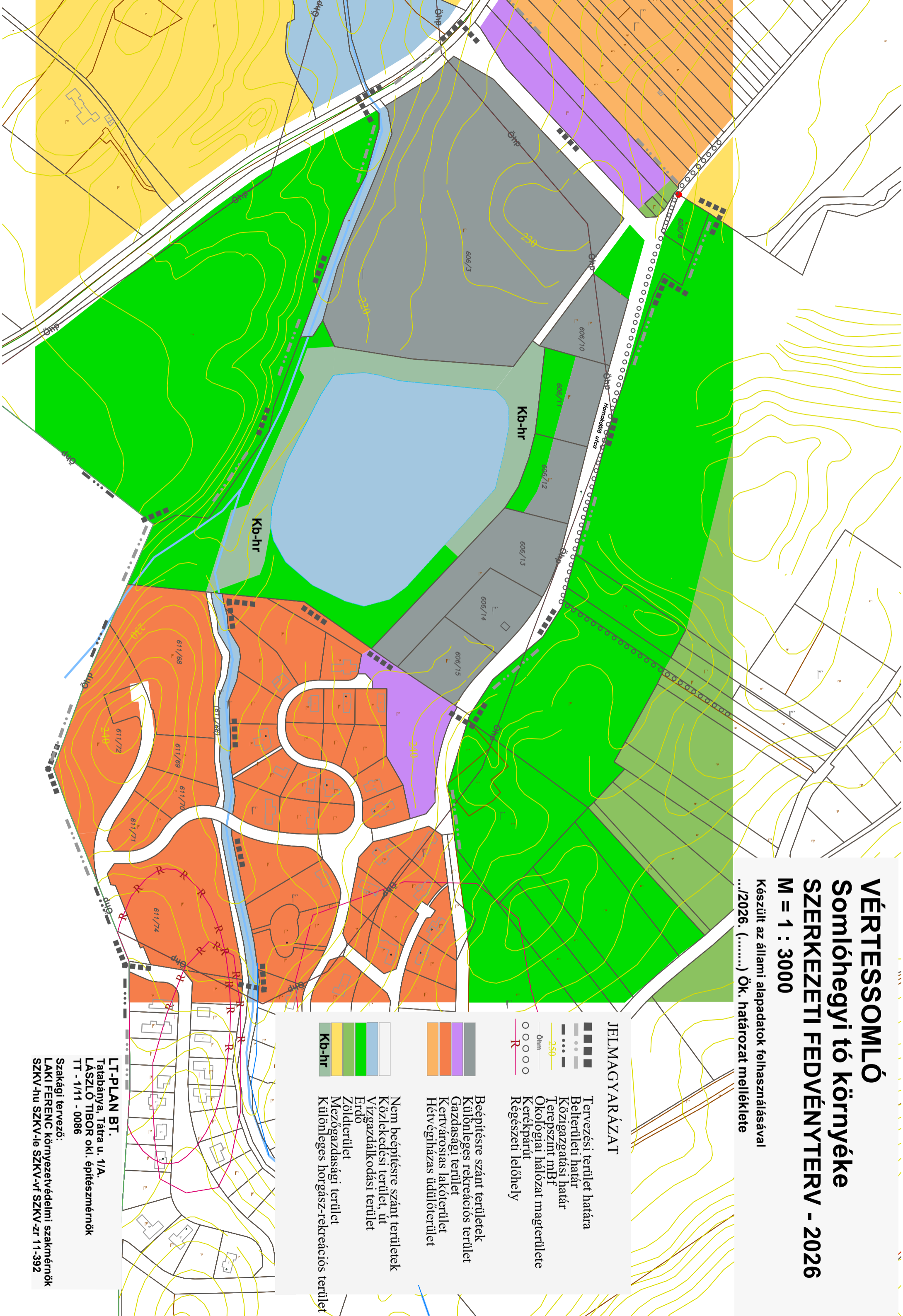
#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ
- Terepszint mbf
- Öhm
- Okológiai halózati magterülete
- Kerékpárút
- Régészeti lelőhely

- Béépítésre szánt területek
- Különleges rekreációs terület
- Gazdasági terület
- Kertvárosias lakóterület
- Hévígházazas üdülőterület

- Nem beépítésre szánt területek
- Közlekedési terület, út
- Vizgazdálkodási terület
- Erdő
- Zöldterület
- Mezőgazdasági terület
- Különleges horgász-rekreációs terület

- Kb-hr



#### LT-PLAN BT.

Tatabánya, Tátra u. 1/A.  
LASZLO TIBOR okl. építészmérnök  
TT - 1/11 - 0086

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

# VÉRTESSOMLÓ

## Somlóhegyi tó környéke

### SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2026

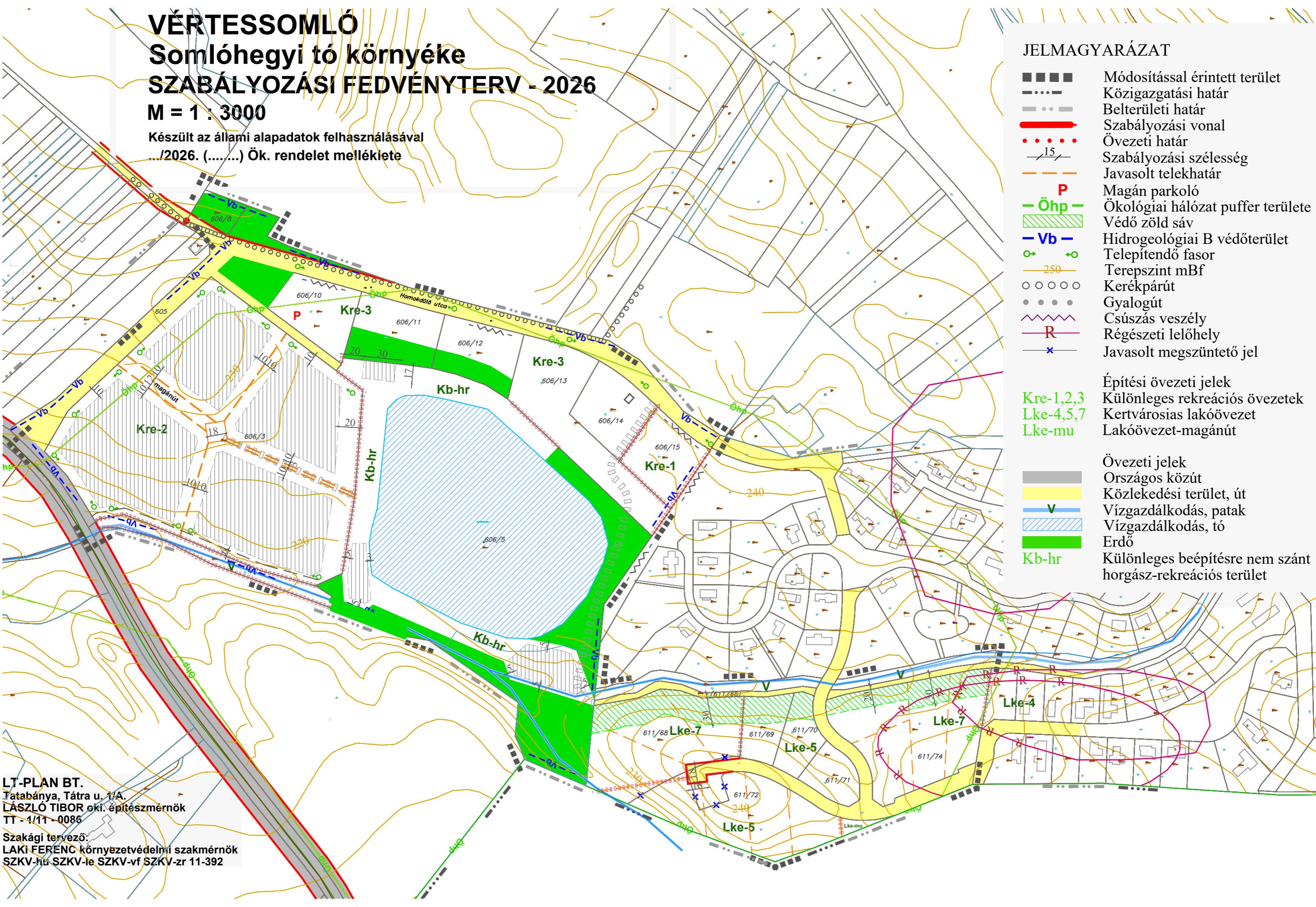
M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
/2026. (.....) Ök. rendelet melléklete

#### JELMAGYARÁZAT

- ■ ■ ■ Módosítással érintett terület
- · · · - Közigazgatási határ
- · · - Belterületi határ
- Szabályozási vonal
- · · · · Övezeti határ
- /15/ Szabályozási szélesség
- - - - - Javasolt telekhatár
- P** Magán parkoló
- Öhp — Ökológiai hálózat puffer területe
- ▨ Védő zöld sáv
- Vb — Hidrogeológiai B védőterület
- → ○ Telepitendő fasor
- /250/ Terepszint mBf
- ○ ○ ○ Kerékpárút
- · · · · Gyalogút
- ~ Csúszás veszély
- R — Régészeti lelőhely
- × Javasolt megszüntető jel
  
- Kre-1,2,3 Építési övezeti jelek
- Lke-4,5,7 Különleges rekreációs övezetek
- Lke-mu Lakóövezet-magánút
  
- Övezeti jelek
- Országos közút
- Közlekedési terület, út
- V Vízgazdálkodás, patak
- Vízgazdálkodás, tó
- Erdő
- Kb-hr Különleges beépítésre nem szánt horgász-rekreációs terület

LT-PLAN BT.  
Tatabánya, Tatra u. 1/A.  
LÁSZLÓ TIBOR oki. 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, 2026**

**SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSA**

**Jóváhagyandó munkarész**

**Véleményezési dokumentáció**



Településtervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építésmérnök

TT-1/11-0086

**Vértessomló Község Képviselő-testületének  
.../2026. (.....) 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 területén a vízgazdálkodás és az erdő megmarad, de a határai módosulnak. Új területfelhasználásként jelenik meg a tó körül a különleges beépítésre nem szánt horgász-rekreációs terület.
2. A hrsz. 606/13 telkekből az erdő törlésre kerül, a területe különleges rekreációs területre módosul.
3. A hrsz. 606/11 telken a különleges rekreációs terület csökken, és a helyét erdő veszi át.
4. A Homokdülő utca hrsz. 605 telkén a közparkoló helyén erdő területfelhasználás jelenik meg.
5. A hrsz. 611/68 telek gazdasági területéről kertvárosias lakó területre változik.
6. A hrsz. 611/74 telek gazdasági területéről kertvárosias lakó területre módosul.
7. Jelen határozat 1. sz. mellékletét képezi a „Vértessomló, Somlóhegyi tó környéke, Szerkezeti fedvényterv – 2026” feliratú tervlap, valamint a település-szerkezet módosításának leírása.

Határidő:

Felelős:

## A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A Somlóhegyi tó környéke a fejlesztés és üzemeltetés érdekében úgy módosul, hogy az erdők elhelyezkedése és határvonala megváltozik az erdő mennyiség csökkenése nélkül. A Tó marad vízgazdálkodási terület, de új elemként a tó partja mentén beépítésre nem szánt horgász-rekreációs terület jelenik meg.

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

A Trtv. 12. § (3) törvényi előírásnak eleget téve a beépítésre szánt terület-fejlesztés arányában 300 m<sup>2</sup>-nyi erdő többlet helyett 1500 m<sup>2</sup>-nyi új erdő jelenik meg.

A BA érték megőrzése:

Területhasználat	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
<i>Jelenleg:</i>			
606/5 Vízgazdálkodás	5,27	7,0	36,89
Erdő ter.	1,34	9,0	12,06
606/10-14 Különleges rekreációs t.	1,95	1,5	2,92
Erdő ter.	0,50	9,0	4,50
605 KÖu, parkoló,	0,17	0,6	0,10
611/68 Gazdasági ter.	1,11	0,4	0,44
611/69-72 Kertvárosi lakó t.	1,61	2,7	4,35
611/74 Gazdasági ter.	1,25	0,4	0,50
Jelenleg összesen	13,20 ha		61,76 BA
<i>Tervezett:</i>			
606/5 Vízgazdálkodás	3,58	7,0	25,06
Erdő ter.	1,47	9,0	13,23
Kb horgász-rekreációs	1,56	3,2	4,99
606/10-14 Különleges rekreációs t.	2,10	1,5	3,15
Erdő ter.	0,35	9,0	3,15
605 Erdő ter.	0,17	9,0	1,53
611/68 Kertvárosi lakó t.	1,11	2,7	3,00
611/69-72 Kertvárosi lakó t.	1,61	2,7	4,35
611/74 Kertvárosi lakó t.	1,25	2,7	3,38
Tervezett összesen	13,20 ha		61,84 BA

A tervezési terület biológiai aktivitás értéke a módosítás során 61,76-ról 61,84-re módosult, vagyis nem csökkent.

**Vértessomló Község Képviselő-testületének  
...../2026. (.....) önkormányzati rendelete  
Vértessomló Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vértessomló Község Képviselő-testülete a 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendeletét módosítja a Vértessomló tó és Homokdűlő helyi építési szabályzatának vonatkozásában.

Vértessomló Község Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény felhatalmazása 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. § (1) a) (kertvárosias lakóterület) kiegészül egy új 5. ponttal:  
„5. A 7.§ (1) a) 1-4. pontjának általános előírásai alól kivételt képeznek a Homok dűlői Lke-4,5,6,7 építési övezetek, ahol az alábbi beépítési előírások tartandók be:  
- Az övezetben telkenként csak egy lakást tartalmazó lakóépület építhető.  
- A lakás főfunkció mellett csak egy alfunkció helyezhető el a lakó épülettel egy tömbben.  
- Főfunkcióként és alfunkcióként szállás szolgáltató és vendéglátó funkció nem engedélyezett. A kiegészítő funkciók kizárólag a lakó rendeltetést szolgálhatják ki.  
- A kiegészítő funkciók önálló rendeltetési egységként nem alakíthatók ki.”
- 2. §** A Rendelet 8. § (1) bekezdés kiegészül egy d) ponttal:  
„d) Az Lke-7 övezetben az építési hely: előkert 6 m, oldalkert 4 m, hátsó kert 15 m.”
- 3. §** A Rendelet 8. § (2) (kertvárosias építési övezetek) aa) táblázata kiegészül egy Lke-7 építési övezettel:

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

4. § A Rendelet 19. §-a kiegészül a következő (14) bekezdéssel:

„(14) a) a Kb-hr különleges beépítésre nem szánt horgász-rekreációs övezet paraméterei:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépíthetőség terepszint alatt és felett %	Építmény magasság maximum m	Kialakítható telekterület minimum m <sup>2</sup>	Zöld- és vízfelület minimum %	Közmű ellátottság
<b>Kb-hr</b>	SZ	2,0	7,5	-	80	teljes

b) A Kb-hr övezet egyedi előírásai:

ba) olyan szálláshely szolgáltató épületek és egyéb kiszolgáló létesítmények helyezhetők el, amik a horgász sport és horgász turizmus feltételeit biztosítják,

bb) építési hely: új építés esetén közterületi- és szomszédos telekhatártól 5-5 m, Gesztesi pataktól 3 m, az ettől eltérő, meglévő faház-horgászházra fennmaradási engedély adható,

bc) a telek körbekeríthető úgy, hogy a szomszédos önkormányzati utak felé kapu nyitandó,

bd) a Kb-hr övezet szükséges parkolóhelyei kialakíthatók telken belül vagy a hrsz. 606/10 telken,

be) a terven jelölt gyalogút magánút, a Homok dűlői lakók részére megnyitva”

5. § Jelen rendelet 1. mellékletét képezi a „Somlóhegyi tó környéke, Szabályozási fedvényterv – 2026” 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 – 2026” tervlap „módosítással érintett terület határa” jellel határolt területére vonatkozóan a „Somlóhegyi tó környéke, Szabályozási fedvényterv – 2026” tervlap lép életbe.

8. § Ez a rendelet 2026 ..... napján lép hatályba.

polgármester

jegyző