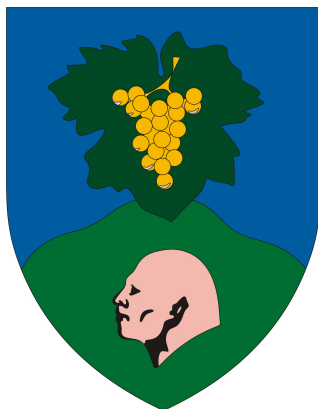


# Vértesszőlős

M1 autópálya 2x3 sávós bővítés  
Tatabánya-Újváros csomópont és  
Győr (M19 csomópont) között  
Településrendezési eszközök módosítása



**Tárgyalásos eljárás**  
**Véleményezési**  
**Tervdokumentáció**

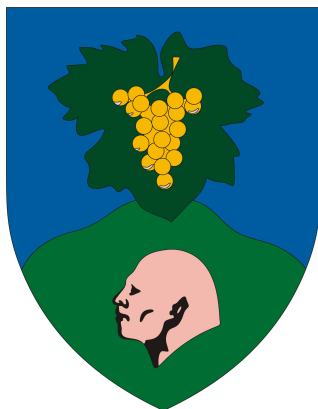
Msz.:21094/1

2021. július

**T.P**

**T A L E N T - P L A N** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373 Fax: 96-418 699 email: talent\_plan@arrabonet.hu

---



# Vértesszőlős

## Településrendezési eszközök

### Módosítása

Msz.:21094/1

---

## Előlap

---

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

.....

Társtervező:

**Lakiné O. Renáta**  
okl. építészmérnök

.....

# Tartalomjegyzék

## LEÍRÁS, SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

1. Előzmények, az eljárás fázisai
2. Rendezési terv tervezett módosításai

## TERVIRATOK

---

Partnerségi egyeztetés iratai  
Önkormányzati főépítész nyilatkozat

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

### SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő Testületének .../2021.(...) számú határozata  
TSZT-1m Településszerkezeti Terv módosítás M = 1: 10 000

### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2021. (.....) önkormányzati rendelet  
SZT-1m Szabályozási Terv Módosítás M = 1: 10 000

---

## 1. Előzmények, az eljárás fázisai

---

A településrendezési eszközök készítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet követelményeinek megfelelően történik.

Vértesszőlős Község hatályos területrendezési eszközei a következők:

- Vértesszőlős Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 116/2005. (X.13.) Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve és a határozat módosításai
- Vértesszőlős Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2005. (X.17.) számú Ök. rendelettel megállapított építési szabályzata egységes szerkezetben és a rendelet módosítása

Az M1 autópálya Budapest-Győr közötti szakaszának kapacitásbővítésének és fejlesztésének előkészítéseként Vértesszőlős Község Önkormányzata 2020. év során tárgyalásos eljárással módosította Vértesszőlős község településrendezési eszközeit. Az úttervek készítése 2021-ben zárult le, mely során kialakult a tervezési terület végleges területigénye. Ennek hatására újabb korrekciók szükségesek a rendezési tervben.

Az M1 autópálya Budapest-Győr közötti szakaszának kapacitásbővítéséről és fejlesztéséről a Kormány a 1843/2016. (XII.23.) Korm. határozatában döntött. Ez alapján a módosítás tárgyalás eljárással történik.

---

## 2. Rendezési terv tervezett módosításai

---



A tervezett módosítással Vértesszőlős területén a szabályozási szélesség helyenként növekedik.

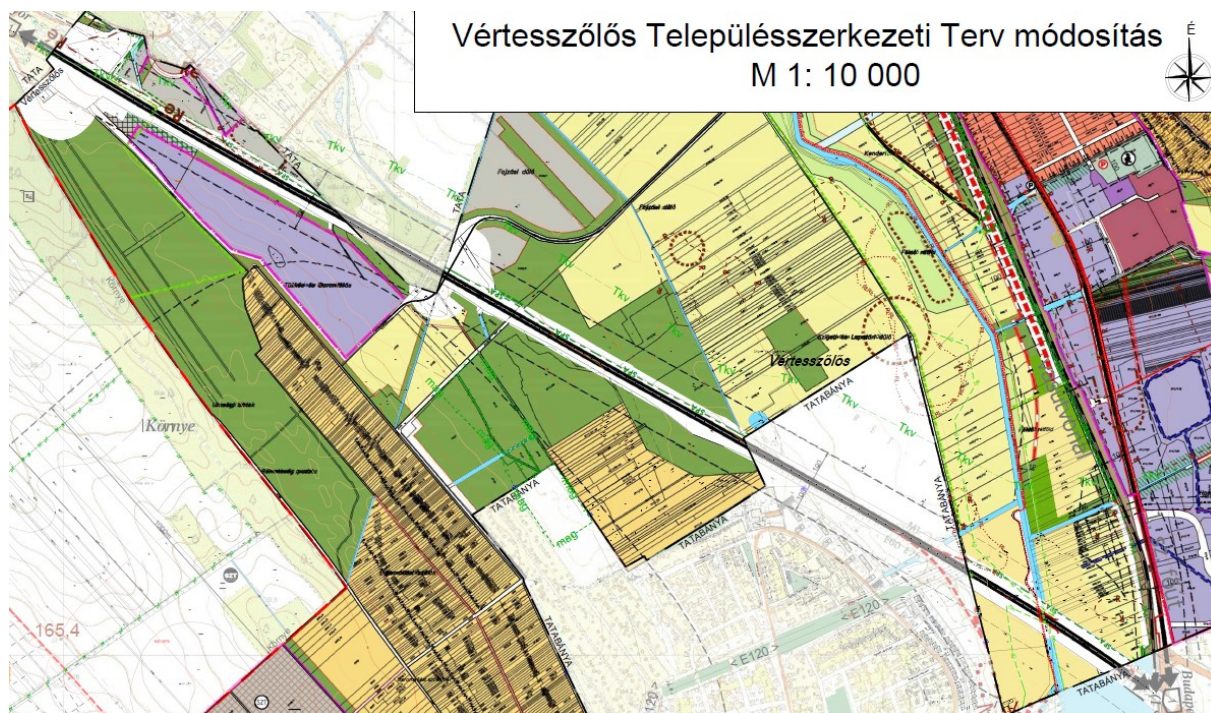
A közlekedési terület növekedésével a település külterületén az érintett általános mezőgazdasági, különleges és erdőterületek területe csökken.

A HÉSZ nem változik, csak bekerül mellékletként jelen szabályozási terv módosítás.

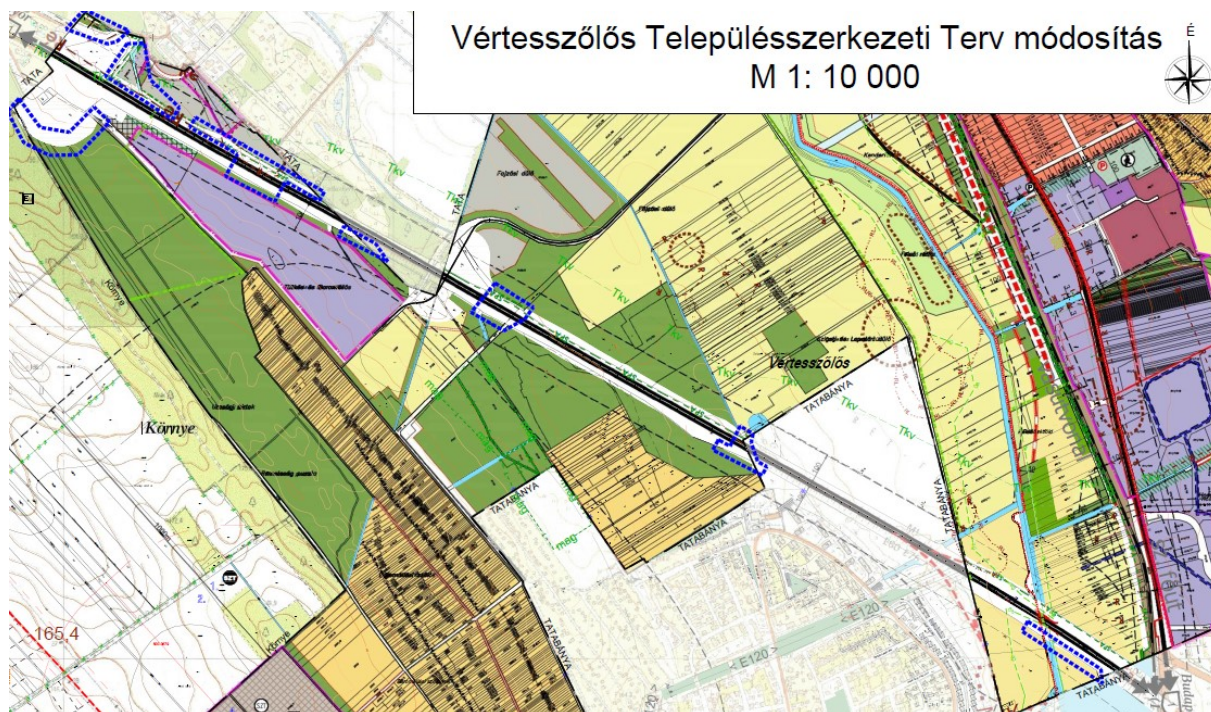


## Szerkezeti terv:

Hatályos állapot:



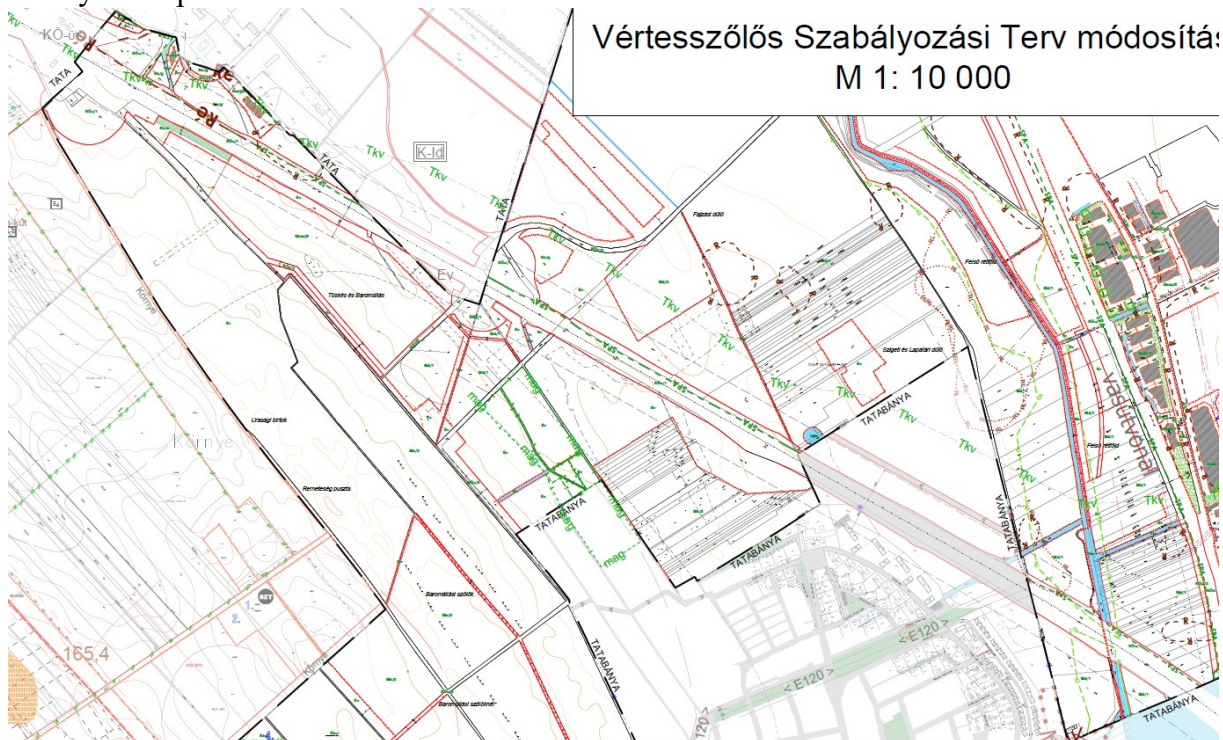
Tervezett állapot



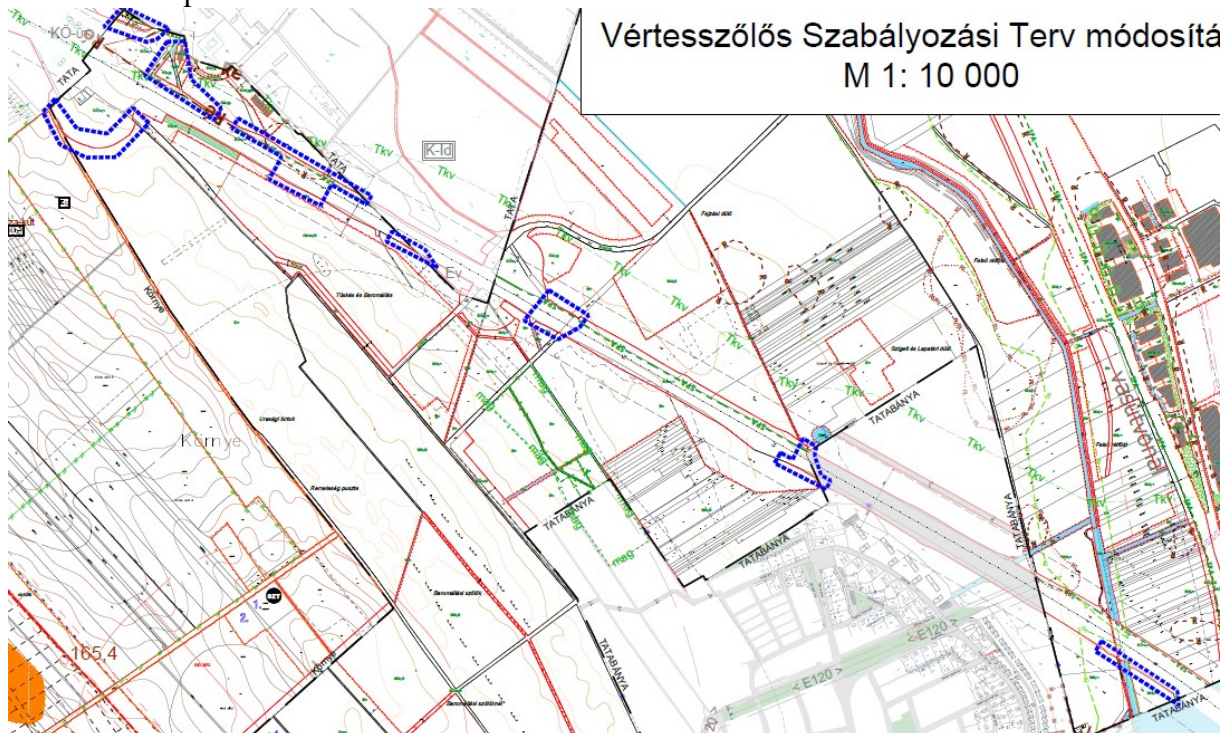


## Szabályozási koncepció

Hatályos állapot:

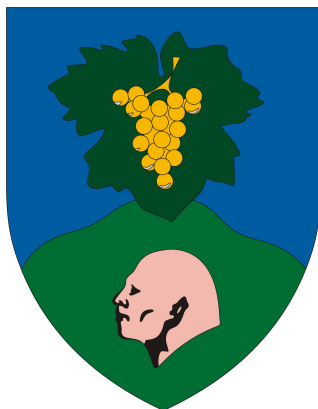


Tervezett állapot



# Vértesszőlős

M1 autópálya 2x3 sávós bővítés  
Tatabánya-Újváros csomópont és  
Győr (M19 csomópont) között  
Településrendezési eszközök módosítása



## Jóváhagyandó munkarészek

### SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2021. (....) számú határozat

TSZT-1m Településszerkezeti Terv módosítás

M = 1: 10 000

### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2021. (....) önkormányzati rendelet

SZT-1m Szabályozási Terv Módosítás

M = 1: 10 000

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...)  
határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1.) A 116/2005. (X. 13.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet a TSZT-1 rajzszámú, 21094/1 munkaszámú terv szerint módosítja.

1. Az M1 autópálya 2x3 sávós bővítés miatt a településszerkezeti tervben a közúti közlekedési terület kibővítésre kerül, ezzel csökken a kétoldali mezőgazdasági különleges és erdőterület nagysága.

Felelős: Nagy Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Nagy Csaba  
polgármester

Dr. Lázár Gabriella  
jegyző

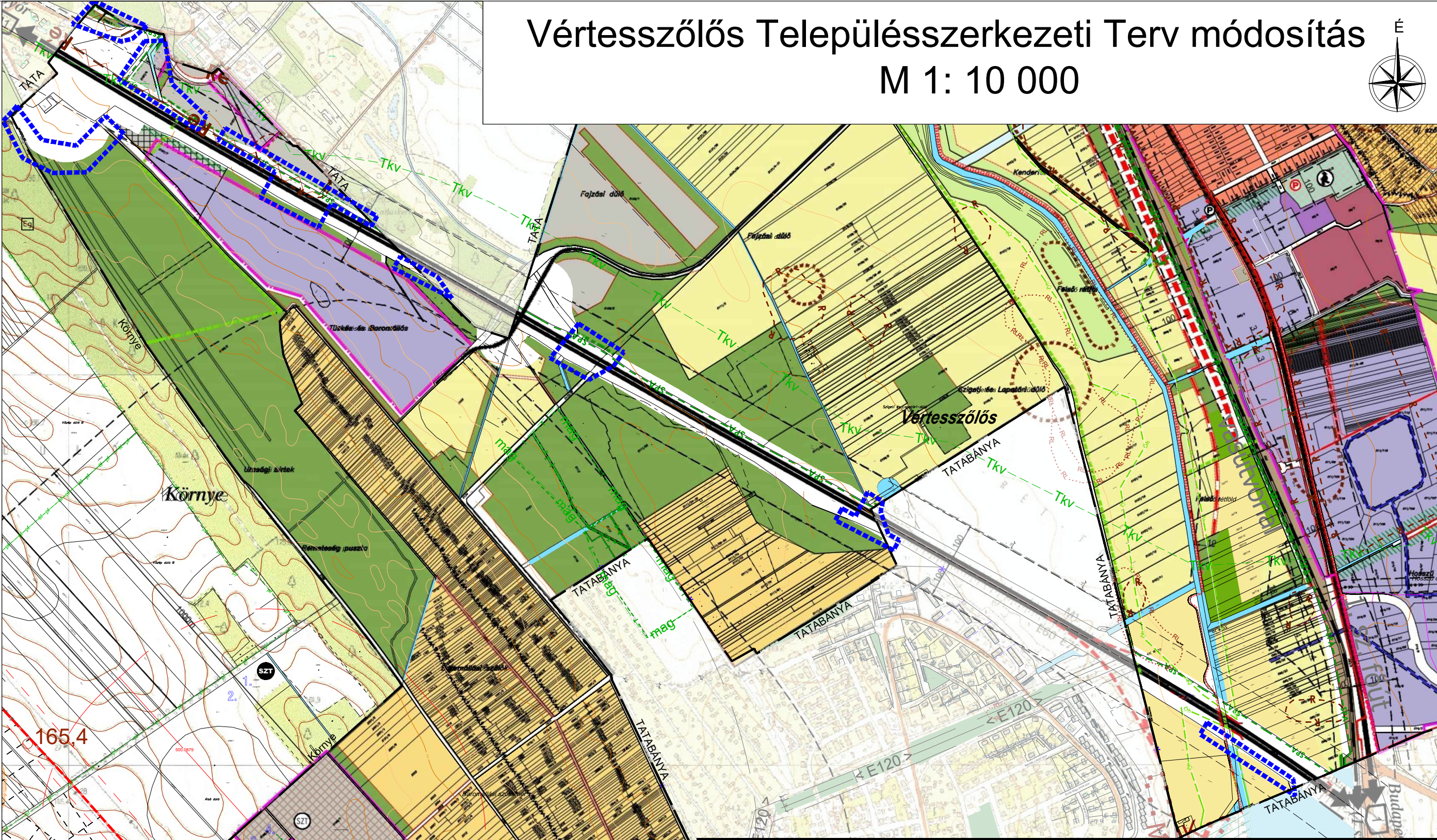


Jelmagyarázat	
meglévő	tervezett
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
-----	közigazgatási határ
-----	belterület határ
-----	telekhatár
-----	alrészlet határ
□	épület
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
-----	jellemzően beépítésre szánt terület határa
területfelhasználási mód (2005-2014)	
-----	lakóterület - kertvárosias
-----	lakóterület - falusias
-----	vegyes terület - településközponti
-----	gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
-----	gazdasági terület - ipari
-----	gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi
-----	különleges terület - sportpálya
-----	különleges terület - temető
-----	különleges terület - múzeum
-----	különleges terület - idegenforgalmi
-----	különleges terület - hulladékkezelő
-----	közlekedési terület - közúti
-----	közlekedési terület - kötőpályás
-----	zöldterület - közpark, közkert, rekreációs, védelmi
-----	erdőterület - védelmi
-----	erdőterület - egészségügyi-szociális, turisztikai
-----	mezőgazdasági terület - kertés
-----	mezőgazdasági terület - általános
-----	mezőgazdasági terület - vizes élőhely
-----	vízgazdálkodási terület - állandó vízfelület
-----	vízgazdálkodási terület - ideiglenes vízfelület
-----	különleges terület - golfpálya
-----	különleges terület - autós szolgáltatás
MŰVI ÉRTÉKVÉDELME	
M	műemlék épület
-----MK-----	műemléki környezet
-----R-----	nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-----RÉ-----	régészeti érdekelttségű terület határa
H	helyi értékvédelmi épület
-----he-----	helyi utcakép védelem
-----ht-----	helyi védendő temető határa

beépítésre szánt területek

beépítésre nem szánt területek

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME	
-----SCI-----	NATURA2000 (SCI) terület határa
-----SPA-----	NATURA2000 (SPA) terület határa
-----Tk-----	tájvédelmi körzet határa
-----T-----	országos természetvédelmi terület határa
-----Öh-----	ökológiai hálózat határa (OTRT szerint)
-----Öp-----	ökológiai hálózat pufferterülete
-----	kilátás védelem
-----	kötelező fásítás
KÖRNYEZETVÉDELME	
-----	erózió érzékeny terület határa
-----	szennyvíz hálózattal ellátatlan terület
-----	bányászattal érintett terület határa
-----	csúszásveszély, partfalvédelem
-----	védőtávolság
R	rekultiválandó terület
U	üregkutatás készítenő
KÖZLEKEDÉS	
-----	gyorsforgalmi út
-----	tőút (I. rendű)
-----	fontosabb szintbeni közúti csomópont
-----	híd (különszintű csomópont)
-----	kerékpárút
-----	gyalogút
-----	mezőgazdasági kiszolgáló út
P	jelentős közhasználatú parkolóhely
VA	vasút
VA	vasútállomás
KÖZMŰVEK	
-----	víztorló
-----	ivóvíz gerincvezeték
SZT	szennyvíztisztító mű, szennyvíziszap kezelő
-----	villamos elosztóhálózat
INTÉZMÉNYEK	
-----	igazgatási központ
-----	oktatási központ
-----	művelődési központ
-----	egyházi központ
-----	egészségügyi központ
-----	gyógyszerár
-----	sport központ
-----	szabadidő központ
-----	kiránduló központ
-----	temető
-----	horgászat
-----	lovaglás
-----	vendéglátás



Jóváhagyva a(z) 82/2020. (IX.24.) sz. határozattal!  
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

- mag----- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Tk----- Tájképvédelmi terület határa
- Tervezési terület határa



<b>T.P</b>		<b>TALENT - PLAN</b> Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: (96) 418-373, Fax: (96) 418-699 talent_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYULA település vezetőtervező TT1 08-0066	MEGBÍZÓ: <b>FŐMTERV Zrt. - RODEN Kft. Konzorcium</b>	DÁTUM: 2021. július	
TÁRSZERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés tervező TK6 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: <b>M1 autópálya 2x3 sávú bővítés</b> Tatabánya-Újváros csomópont és Győr (M19 csomópont) között Településrendezési eszközök módosítása	LÉPTÉK: M=1:10 000	
LAKINÉ O. RENÁTA okl. építészmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: <b>Vértesszőlős Településszerkezeti Terv módosítás</b>	MUNKASZÁM: 21094/1	
NÉMETH DÁVID okl. közlekedésmérnök		TERVFAJTA: SZERKEZETI	
		RAJZSZÁM: <b>TSZT-1</b>	



Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021 (...)  
önkormányzati rendelete a Vértesszőlös Építési Szabályzatáról szóló 15/2005.  
(X.17.) Ök. rendelet módosításáról

Vértesszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1)-(2) bekezdései alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (III.10.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A Vértesszőlös Község Építési Szabályzatáról szóló 15/2005. (X.17.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdés b) pontja a következő bd) alponnttal egészül ki:

*„bd) 2.4 melléklet: SZT-1m jelű, 21094/1 munkaszámú szabályozási terv”*

2.§ A Rendelet 2.1 melléklete módosul a jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező tervlapon jelölt módosítással érintett tervezési területtel.

3.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....

Nagy Csaba  
polgármester

.....

Dr. Lázár Gabriella  
jegyző

Kihirdetési záradék:

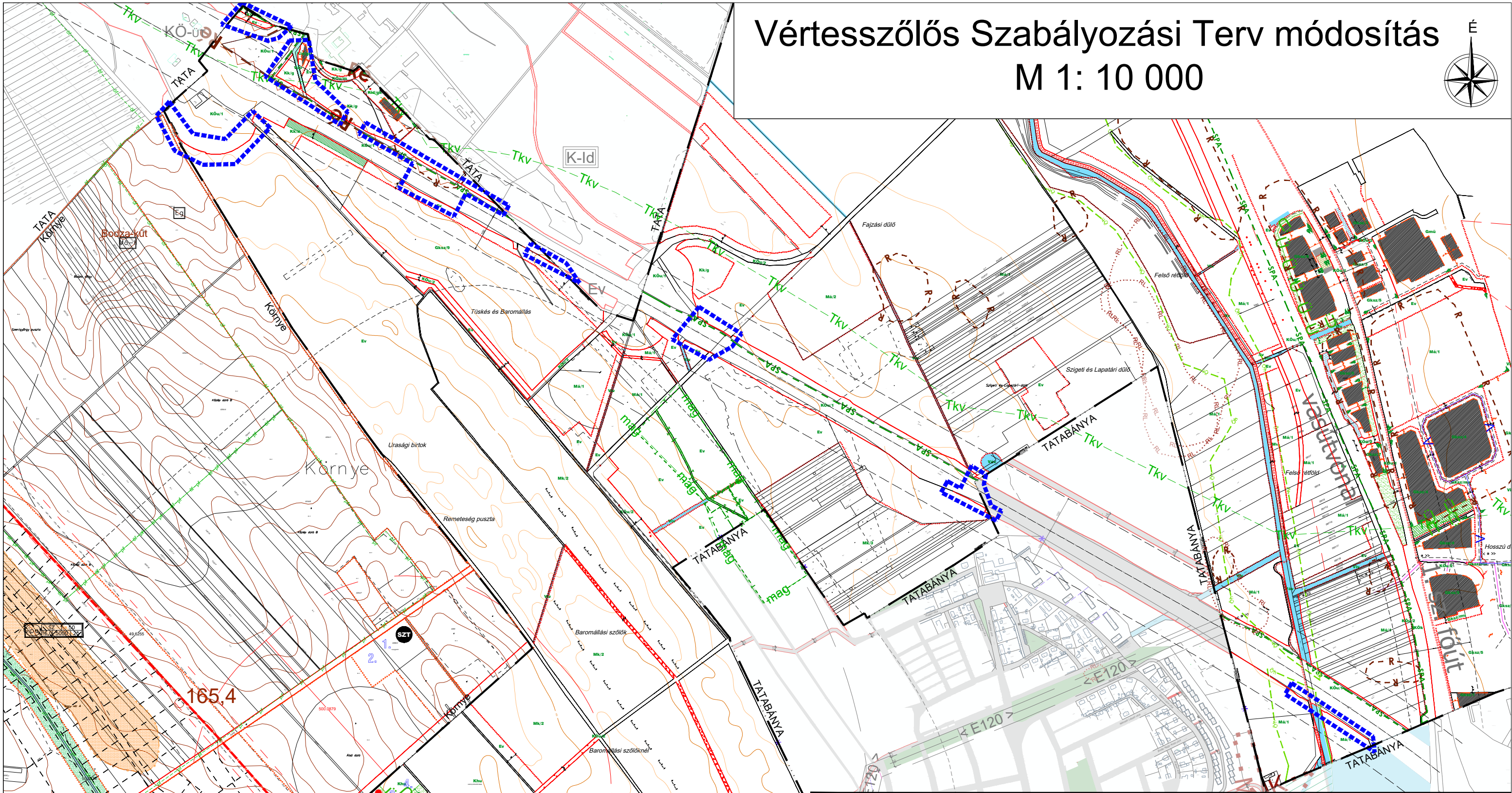
A rendelet 2021. ... napján a Vértesszőlösi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kihirdetésre került.

.....

Dr. Lázár Gabriella

# Vértesszőlős Szabályozási Terv módosítás

## M 1: 10 000



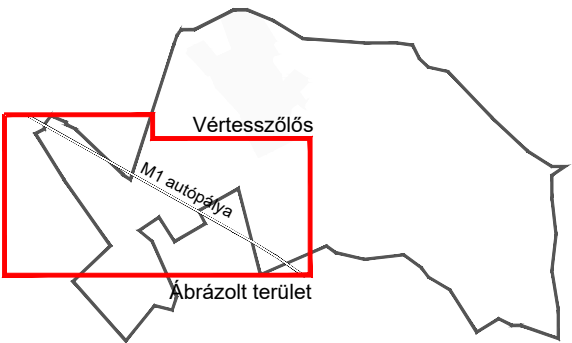
Jóváhagyva a .... (...) sz. önkorm. rendelettel!

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



tervezési terület határa

További jelmagyarázat a következő lapon!



# T.P

TERVEZŐ:  
NÉMETH GYULA  
település vezetőtervező  
TT1 08-0066

TÁRSTERVEZŐ:  
MIKLÓSI ATTILA  
közlekedés tervező  
TKö 08-513

LAKINÉ O. RENÁTA  
okl. építészmérnök

NÉMETH DÁVID  
okl. közlekedésmérnök

**TALENT - PLAN** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: (96) 418-373, Fax: (96) 418-699  
talent\_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu

MEGBÍZÓ:  
**FŐMTERV Zrt. - RODEN Kft. Konzorcium**

MEGBÍZÁS TÁRGYA: **M1 autópálya 2x3 sávós bővítés**  
Tatabánya-Újváros csomópont és Győr (M19 csomópont) között  
Településrendezési eszközök módosítása

RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
**Vértesszőlős Szabályozási Terv módosítás**

DÁTUM:  
2021. július

LÉPTÉK:  
M=1:10 000

MUNKASZÁM:  
21094/1

TERVFAJTA:  
SZABÁLYOZÁSI

RAJZSZÁM:  
**SZT-1**



Jelmagyarázat	
meglévő	tervezett
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK	
	közigazgatási határ
	belterület határ
	telekhatár
	alrészlet határ
	épület
	villamos elosztóhálózat
	szintvonal (5m-ként)
SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
	javasolt belterület határ
	jellemzően beépítésre szánt terület határa
	közfürdői telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	építési hely
	építmény megengedett magassága
	készítendő szabályozási terv
	közfürdői alakítási terv készítendő
	üregkutatás készítendő
	beültetési kötelezettségű terület határa
	telken belüli megőrzendő erdő területe
	kötelező zöldfelület
	fasor
	kötelező fásítás
	közforgalom elől el nem zárt magánút
	kilátás védelem
	rekultiválandó terület
	zajvédő, hanggátló kerítés
	lábazatos kerítés
IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
	irányadó telekhatár
	megszüntetett jel
	kerékpárút
	gyalogút
	jelentős közhasználatú parkolóhely
	közforgalom elől el nem zárt magánút
JOGSZABÁLY ALAPÚ TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
	műemlék épület
	műemléki környezet
	helyi értékvédelmi épület
	helyi utcakép védelem

Jelmagyarázat Vértesszőlös Szabályozási Terveihez

	helyi védendő temető határa
	nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	régészeti érdekeltségű terület határa
	NATURA2000 (SCI) terület határa
	NATURA2000 (SPA) terület határa
	tájvédelmi körzet határa
	országos természetvédelmi terület határa
	ökológiai hálózat határa (OTRT szerint)
	erózió érzékeny terület határa
	szennyvíz hálózattal ellátatlan terület
	bányászattal érintett terület határa
	csúszásveszély, partfalvédelem
	védőtávolság
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
	földbeszakadás hatásterülete
	ivóvíz gerincvezeték
	elektromos légvezeték
	fakerítés
	vaskerítés
	zöldfelület
	vízfelület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK				
építési övezet, övezet jele	beépítési mód		max. beépítési %	
	max. építmény mag.	min. telekterület	min. zöldfelület %	
Lke/1	O	30	50	lakóterület - kertvárosias
	5,0	K/500		
Lke/2	O	25	60	lakóterület - kertvárosias
	5,0	900		
Lke/3	O	25	60	lakóterület - kertvárosias
	5,0	K/1000		
Lke/4	IKR	30	50	lakóterület - kertvárosias
	5,0	400		
Lke/5	SZ	25	50	lakóterület - kertvárosias
	5,0/6,0	600		
Lke/6	O/SZ	30	50	lakóterület - kertvárosias
	5,0(7,5)	K/700		
Lke/7	SZ	25	60	lakóterület - kertvárosias
	5,0	850		
Lf/1	O	25	60	lakóterület - falusias
	4,5	K/800		
Lf/2	O	25	60	lakóterület - falusias
	4,5	K/1000		
Lf/3	SZ	15	50	lakóterület - falusias
	5,0	2500		

Vt/1	O/SZ	30	35	vegyes terület - településközponti
	5,0(6,5)	K/550		
Vt/2	O/SZ	35	35	vegyes terület - településközponti
	5,0/7,5	K/700		
Gkszt/1	SZ/O	25	50	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	5,5	K/1000		
Gkszt/2	O	25	40	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	5,0	2500		
Gkszt/3	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	6,0	5000		
Gkszt/4	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	10,5	3000		
Gkszt/5	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	10,5	K/4500		
Gkszt/6	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	9,0	3000		
Gkszt/7	SZ	15	70	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	6,0	1ha		
Gkszt/8	SZ	40	25	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	7,5	1000		
Gkszt/9	SZ	30	20	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	7,5	5000		
Gkszt/10	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	6,0	2000		
Gkszt/gk	SZ	25	35	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	7,5	1ha		
Gkszt/mu	-	0	-	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató (magánút)
	-	-		
Gip	SZ	45	25	gazdasági terület - ipari
	6,5	5000		
Gmü	SZ	30	25	gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi
	6,5	2ha		
Ksp	SZ	20	75	különleges terület - sportpálya
	6,0	7500		
Kte	SZ	10	40	különleges terület - temető
	6,5	K		
Kmu	SZ	15	75	különleges terület - múzeum
	7,5	5ha		
Kid	SZ	25	60	különleges terület - idegenforgalmi
	5,0	2500		
Kid/gk	SZ	20	50	különleges terület - idegenforgalmi
	6,0	2500		
Khu	SZ	30	50	különleges terület - hulladékkezelő
	5,0	K		

Felelős településrendező - tervező: <b>S. Vasi Ildikó</b> (TT/1É 01-2609)	Tervező munkatárs: <b>Szilágyi Csilla,</b> <b>Németh Gyula,</b> <b>Verebely-Papp Tibor</b>	Rajzszám: Sz-E/Jm Dátum: <b>2005-2016</b>
---	---	--

ÖVEZETEK				
KÖu/1	közlekedési terület - közúti			
KÖu/2	közlekedési terület - közúti			
KÖu/m	közlekedési terület - magánút			
KÖk	közlekedési terület - kötöttpályás			
Zk/1	-	0	80	zöldterület - közpark, közkert
	-	1500		
Zk/2	SZ	2	80	zöldterület - közpark, közkert
	4,0(7,5)	K/2500		
Zr	SZ	2	80	zöldterület - rekreációs
	5,0	2ha		
Zv	zöldterület - védelmi			
Ev	-	0	98	erdőterület - védelmi
	-	1500		
Ee	SZ	0,5	85	erdőterület - egészségügyi, turisztikai
	6,0	10ha		
Mk/1	O/SZ	3 (max 75m2)	75	mezőgazdasági terület - kertes
	4,0(5,0)	1000		
Mk/2	O	2 (max 200m2)	75	mezőgazdasági terület - kertes
	4,0(5,0)	1500		
Mk/3	-	0	90	mezőgazdasági terület - kertes
	-	K		
Mk/p	Z	(max 20m2) (max 50m2)	75	mezőgazdasági terület - kertes (pincesor)
	4,0	K		
Má/1	SZ	0,1	-	mezőgazdasági terület - általános
	3,5	K/10ha		
Má/2	SZ	3,0	75	mezőgazdasági terület - általános
	6,0	1ha		
Má/3	SZ	1	75	mezőgazdasági terület - általános
	5,0	2ha		
Má/4	SZ	3	75	mezőgazdasági terület - általános
	4,0	4000		
Má/5	SZ	3	-	mezőgazdasági terület - általános
	5,0/7,5	1500		
Má/k	SZ	3	75	mezőgazdasági terület - általános
	5,0(6,0)	1ha		
Mv	-	0	98	mezőgazdasági terület - vizes élőhely
	-	K		
V	vízgazdálkodási terület - víztározó			
Váv	vízgazdálkodási terület - állandó vízfelület			
Viv	vízgazdálkodási terület - ideiglenes vízfelület			
Kk/g	SZ	0,5 (max 100m2)	90	különleges terület - golfpálya
	3,5	-		
Kk/a	SZ	2	40	különleges terület - golfpálya
	5,0	5000		

Megbízó: <b>Vértesszőlös Község Önkormányzata</b>	Tervező: <b>PRO TERRA Kft.</b> 1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel:237-0059, e-mail:proterra@proterra.hu
---	---