

**VÉRTESSZŐLÓS, belterület**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**2023**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



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

## **TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADATOK**

Vértesszőlős helyi építési szabályzatát a 15/2005. (XII.11.) önkormányzati rendelet alapítja meg. Az évek alatt sok módosításon esett át, ennek az összedolgozását, egységes szerkezetbe hozását a 19/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá.

Azóta történtek részmódosítások, legutóbb a 14/2022. (IX.9.) önkormányzati rendelet hagyott jóvá módosítást. Ez a rendelet beépítésre került a 15/2005. (X.17.) HÉSZ rendeletbe.

Az Önkormányzat a 110/2022. (XI.10.) határozatával kezdeményezte a szabályozás módosítását két témában:

- az Lke/3 építési övezetben az utcával párhuzamos fekvésű telkek beépíthetősége érdekében az építési hely módosítása,
- az Lke/6 építési övezetben a minimális teleknagyság csökkentendő.

A feladat a HÉSZ korrekciójára vonatkozik, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, zöldterületet, erdő területet nem érint, és a település fő infrastruktúra hálózatát sem módosítja, ezért a módosítási dokumentáció egyszerűsített eljárásban véleményeztethető.

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA**

A településszerkezetet egységes szerkezetben a 156/2014. (IX.8.) önkormányzati határozat állapította meg, legutóbb 2022-ben lett módosítva a 88/2022. (IX.8.) önkormányzati határozattal.

Az Lke/3 építési övezet a Sport u., József Attila u. és Jókai Mór u. mentén található tisztán kertvárosias lakóterületű tömbökben. Az Lke/6 építési övezet részben a Templom u. – Ady E. u. – Múzeum u. – Valusek u. által határolt telektömbben, részben a Kánya u. – Szarvas utca elágazásánál található. Míg az előbbi telektömb kertvárosias- és falusias lakóterületből valamint településközponti vegyes területből és zöldterületből tevődik össze, addig az utóbbi kertvárosias lakóterület a különleges múzeum területtel határos.

Az építési helyek korrekciója a településszerkezetet nem befolyásolja, a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

## **A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA**

A 15/2005. (X.17.) rendelettel megállapított HÉSZ 2.1 melléklete az Sz-E jelű szabályozási terv, ami az összedolgozott, egységes szerkezetbe hozott szabályozási tervet tartalmazza, ennek része az Sz-1,2,3,4/2014 szabályozási tervlap.

Ezen kívül a Valusek u. – Múzeum utca térségét érinti a 14/2022. (IX.9.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, a kerékpár út kapcsán készített szabályozási terv.

Bár az Lke/3 és Lke/6 építési övezet beépítési szabályainak módosítása nem igényel szabályozási tervi módosítást, szakmailag mégis hasznosnak ítéltük a Templom u. – Ady E. u. – Múzeum u. – Valusek u. telektömb szabályozási tervének módosítását és bemutatását, mivel a 2015-ben készült szabályozási terven lényegesen más régészeti- és műemléki környezeti lehatárolást találtunk, mint amit az örökségvédelmi adatszolgálta-

tás megadott. Úgy gondoltuk, szükséges a változás dokumentálása, ami az Lke/6 és Lf/2 építési övezetet érinti.

Ez tehát nem tervmódosítás, hanem tervkarbantartás, ami a magasabb jogszabályi rendelkezések átvezetésére szorítkozik.

A HÉSZ 6.§ általános előírásaiban az építési hely:

- előkert a kialakult építési vonal vagy 5 m, a Templom és a Valusek u. egyes szakaszaira eltérő szabályozással,
- oldalkert 3 m szabadonálló esetében, és 6 m oldalhatáron állónál,
- hátsókert min. 6 m, hosszú telkeknél arányosan több.

A 12.§ a kertvárosias lakóterületet szabályozza. Az Lke/3 és az Lke/6 építési övezetre nem határoz meg egyedi előírást.

A HÉSZ 1. melléklete az építési övezetek táblázata. Ebben a két érintett övezet beépítési paramétereit:

4. Lke/3 O / 25 % / 5,0 m / K-1000 m<sup>2</sup> / 60 %

7. Lke/6 O-Sz / 30 % / 5,0-7,5 m / K-700 m<sup>2</sup> / 50 % / megjegyzés: építmény magasság a rendeltetéstől függ.

Az Lke/3 építési övezet esetében az jelenti a problémát, hogy a Sport u. és a Jókai u. mentén vannak olyan telkek, amik telekosztással jöttek létre, és nem az utcavonalra merőlegesen, hanem azzal párhuzamosak, így nincs olyan telekmélység, ami az előírt elő- és hátsókertet, illetve emiatt a beépítést lehetővé tennék. Ennek ellenére épültek már házak, amik most nem nevezhetők szabályosnak, de annyit tehetünk, hogy a szabályozással úgy tesszük lehetővé, hogy keretet szabunk neki.

Ezekre a telkekre módosított építési helyet állapítunk meg a HÉSZ-ben:

- előkert 3 m,
- oldalkert 1 m, illetve 6 m,
- hátsó kert 1 m.

Az Lke/6 építési övezet lakó- és intézményi funkciót vegyesen tartalmaz. Az intézményi funkció terjeszkedik, a lakó telkek nem művelt kertjeiből hasznosítható területeket tud nyerni az Önkormányzat, de a minimális telekméret néhány esetben megakadályozza az adás-vételt, illetve a telekkönyvezést. Ezért kérte az Önkormányzat, hogy itt csökkentsük a telekméret szabályozását min. 700-ról 500 m<sup>2</sup>-re. Ez a HÉSZ 1. mellékletének 7. sorában jelent némi módosítást.

## **INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK**

Az övezetek közműellátottsága kiépített.

A telkek közúti megközelítése biztosított.

A HÉSZ tervezett módosításának közlekedési- és közmű vonatkozása nincs, így infrastrukturális munkarészek nem készültek.

## **KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELME**

A tervezési terület közelében műemlék a katolikus templom, aminek műemléki környezete érinti az Lke/6 építési övezet Templom utca menti részét.

A hatályos szabályozási terven nagyobb műemléki környezet van lehatárolva, mint ami az örökségvédelmi adatszolgáltatásban szerepel. Ezt egy szabályozási fedvényterven korrigáltuk.

A Valusek u. – Templom utca sarkon van régészeti lelőhely jelölés a hatályos szabályozáson. Az örökségvédelmi adatszolgáltatásban ennél lényegesen nagyobb védett terület szerepel, ezért a szabályozási fedvényterven ezt kiegészítve mutatjuk be.

## **TÁJRENDEZÉS**

A HÉSZ módosítása csak egy-egy építési övezetben az építési helyre és a beépíthető telekméretre szorítkozik, aminek tájvédelmi és településképi vonatkozása nincs.

## **TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA**

A módosítás a HÉSZ beépítési előírásaira szorítkozik, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, és a településszerkezetet nem módosítja.

Ezért a területrendezési terveknek való megfelelés nem volt vizsgálható.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

A HÉSZ módosítása csak a település központjában, egy-egy építési övezetben az építési helyre és a beépíthető telekméretre szorítkozik, aminek környezetvédelmi és természetvédelmi vonatkozása nincs.

Az Önkormányzat és a tervezők a módosítás kapcsán környezetvédelmi vonatkozást, hatást nem találtak, ezért a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti értékelést tekintve úgy ítélték, hogy nincs mit vizsgálni.