

**Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelete**  
**a Vértesszőlős Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervéről szóló**  
**15/2005. (X. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §. (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. § (1)** A Vértesszőlős Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervéről szóló 15/2005. (X.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (2) bekezdésének e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) 4. melléklet: A HÉSZ-t és a szabályozási terveket módosító rendeletek és szabályozási tervek listája.”

**(2)** Az Ör. 2. § (1) bekezdésének 12. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. közforgalom elől el nem zárt magánút, ha az önálló övezetbe tartozik”

**(3)** Az Ör. 2. § (4) bekezdése az alábbi 8. ponttal egészül ki:

„8. közforgalom elől el nem zárt magánút, ha az építési övezeten belül valósul meg”

**(4)** Az Ör. 5. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Telekméret eltérések:

- a) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembe vételével lehet.
- b) Új telket alakítani az előírt minimális telekmérettől kisebb méretűre csökkenteni akkor lehet, ha az közterület kialakítása érdekében történik.

**(5)** Az Ör. 5. § (6) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Magánutak telekalakítása:

- a) Egynél több építési telek, telek\_megközelítésére szolgáló magánutat\_kialakítani akkor lehet, ha a magánút - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - közhasználat előtt el nem zárt területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.
- b) A szabályozási terven jelölt magánutak hosszának megállapítása, vagy annak teljes elhagyása a telekalakítás függvénye szerint történhet.”

(6) Az Ör. 5. § (7) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Nyúlványos telek kialakítása a szabályozási terv szerint lehetséges. A szabályozási terven jelölt magánutak legfeljebb 40 m hosszban teleknyúlvánnyá alakulhatnak. Ez esetben a teleknyúlvány szélessége a jelölt úttelek szélességénél kevesebb nem lehet.”

(7) Az Ör. 16. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Gksz/10 jelű gazdasági övezetben a gazdasági és a lakótelkek határán 20,0 m széles védelmi zöldsáv alakítandó ki, melynek 60%-án háromszintű (gyep, cserje, lombkorona szint) növény telepítendő.”

(8) Az Ör. 42. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) az általános mezőgazdasági területek M<sub>á</sub>/1, M<sub>á</sub>/2, M<sub>á</sub>/3, M<sub>á</sub>/4, M<sub>á</sub>/5, M<sub>á</sub>/k jelű övezetei, valamint”

(9) Az Ör. 42. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Birtokközpont az M<sub>á</sub>/5 jelű övezeten kívül egyéb mezőgazdasági területen nem létesíthető.”

(10) Az Ör.44. § (9) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a tájképet jelentősen megváltoztató építménynek minősül, ha az épület bármely homlokzatára vetített építménymagasság a 4,0 m-t meghaladja, ez esetben a tájképbe való illeszkedést az egyéb jogszabály szerinti látványtervvel kell igazolni.”

(11) Az Ör. 44. §-a a következő (10), (11) és (12) bekezdésekkel egészül ki:

„(10) Az M<sub>á</sub>/5 jelű övezet építési határértékei az 1. melléklet táblázatában található, amely övezetben:

- a) az OTÉK 29. § (1) és (4) bekezdéseiben meghatározott építmények helyezhetők el (állattartó épületek kizárásával),
- b) a tájképet jelentősen megváltoztató építménynek minősül, ha az épület bármely homlokzatára vetített építménymagasság a 4,0 m-t meghaladja, ez esetben a tájképbe való illeszkedést igazoló egyéb jogszabály szerinti látványtervvel kell igazolni.”

(11) Az M<sub>á</sub>/4 és az M<sub>á</sub>/5 jelű övezetben a terepfelszínen megjelenő építés esetén a lakótelkekkel határosan minimálisan 20,0 m széles területsávban 3 szintű növénytelepítéssel védelmi zöldsávot kell kialakítani.

(12) A Sóllyom utca keleti határán lévő lakóterületek és a mezőgazdasági területek határán a szabályozási terven jelölt csapadékvíz elvezetést biztosító övások kiépítését és annak levezetését a Sóllyom utca menti domboldali építkezésekkel összefüggésben kell megvalósítani.”

2. § (1) Az Ör. 1. mellékletében szereplő táblázat helyébe a következő táblázat és annak jelmagyarázata kerül:

1.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET JELE	ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	A TELEK LEGKISEBB ZÖLDFELÜLE TI ARÁNYA (%)	MEGJEGYZÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	MEGEGEDETT ÉPÍTMÉNYMAGAS SÁG (m)			
2.	Lke/1	O	30	5,0	K/500	50	
3.	Lke/2	O	25	5,0	900	60	
4.	Lke/3	O	25	5,0	K/1000	60	
5.	Lke/4	IKR	30	5,0	400	50	
6.	Lke/5	SZ	25	5,0	600	60	
7.	Lke/6	O/SZ	30	5,0-7,5	K/700	50	<i>építménymagasság a rendeltetéstől függ</i>
8.	LKe/7	SZ	25	5,0	850	60	
9.	Lf/1	O	25	4,5	K/800	60	
10.	Lf/2	O	25	4,5	K/1000	60	
11.	Lf/3	SZ	15	5,0	2500	50	
12.	Vt/1	O/SZ	30	5,0(6,5)	K/550	35	
13.	Vt/2	O/SZ	35	5,0/7,5	K/700	35	
14.	Gksz/1	SZ/O	25	5,5	K/1000	50	
15.	Gksz/2	O	25	5,0	2500	40	
16.	Gksz/3	SZ	35	6,0	5000	30	
17.	Gksz/4	SZ	35	10,5	3000	30	
18.	Gksz/5	SZ	35	10,5	K/4500	30	
19.	Gksz/6	SZ	35	9,0	8000	30	
20.	Gksz/7	SZ	15	6,0	(1ha) 10000	70	
21.	Gksz/8	SZ	40	7,5	1000	25	
22.	Gksz/9	SZ	30	7,5	5000	20	
23.	Gksz/10	SZ	35	6,0	2000	30	
24.	Gksz/gk	SZ	25	7,5	(1ha) 10000	35	
25.	Gksz/mu	-	-	-	-	-	<i>gazdasági területi magánút</i>
26.	Gip	SZ	45	6,5	5000	25	
27.	Gmü	SZ	30	6,5	(2ha) 20000	25	
28.	Ksp	SZ	20	6,0	7500	75	
29.	Kte	SZ	10	6,5	K	40	
30.	Kmu	SZ	15	7,5	(5ha) 50000	75	
31.	Kid	SZ	25	5,0	2500	60	
32.	Kid/gk	SZ	20	6,0	2500	50	

33.	<b>Khu</b>	SZ	30	5,0	K	50		
34.	<b>ÖVEZET JELE</b>	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	MEGEGEDETT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	EGYÉB FELTÉTEL / MEGJEGYZÉS		
35.	<b>KÖu-1</b>	országos főút						
36.	<b>KÖu-2</b>	Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület, közutak						
37.	<b>KÖu/m</b>	Magán út						
38.	<b>KÖk</b>	Kötőtpályás közlekedési terület						
39.	<b>Zk/1</b>	-	0	-	1500	zöldfelület 40%-án 3 szintű növényállomány		
40.	<b>Zk/2</b>	SZ	2	4,0 (kilátó: 7,5; színpad: 6,0)	2500	zöldfelület 40%-án 3 szintű növényállomány		
41.	<b>Zr</b>	SZ	2	5,0	2 ha (20.000 m <sup>2</sup> )	-		
42.	<b>Zv</b>	-	0	-	-	védő zöld		
43.	<b>Ev</b>	-	0	-	kialakítható:1500	védő rendeltetésű		
44.	<b>Ee</b>	SZ	0,5	6,0	kialakítható:1500	ökológiai-turisztikai rendeltetésű		
45.	<b>Mk/1</b>	O/SZ	3 (max.:75m <sup>2</sup> )	4,0	kialakítható és beépíthető 1000	kertes mezőgazdasági terület övezetei, ahol egy tömegben építhető épületek alapterülete legfeljebb 75m <sup>2</sup> lehet,		
46.	<b>Mk/2</b>	O	2 (max.:75 m <sup>2</sup> )	4,0	kialakítható 1500			
47.	<b>Mk/3</b>	SZ	1	3,5	beépíthető 5000 kialakult tovább nem osztható			
48.	<b>Mk/p</b>	Z	20m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup> borház/pince	4,0	K	pincés kertes mezőgazdasági terület övezete		
49.	<b>Má/1</b>	SZ	0,1	3,5	(10ha) 100000	általános mezőgazdasági terület övezetei		
50.	<b>Má/2</b>	SZ	3	6,0	(1ha) 10000			
51.	<b>Má/3</b>	SZ	1	5,0	(2ha) 20000			
52.	<b>Má/4</b>	SZ	3	4,0	4000			
53.	<b>Má/5</b>	SZ	3	*5,0/7,5	*1500/6000	*gazdasági épület esetén/lakóépület esetén		
54.	<b>Má/k</b>	SZ	3	5,0	(1ha) 10000			
55.	<b>Mv</b>	-	0	-	K	korlátozott használatú mezőgazdasági terület		
56.	<b>Vvá</b>	Állandó vízfelület					vízgazdálkodási terület	
57.	<b>Vvi</b>	Időszakosan vízfelület						
58.	<b>V</b>	Vízáró terület						
59.	<b>Kk/g</b>	SZ	0,5 (max.: 100 m <sup>2</sup> )	3,5				
60.	<b>Kk/a</b>	SZ	2	5,0	5000	Z = 40%		

Beépítési mód: SZ= szabadon álló; O=oldalhatáron álló; Z= zártosú; Ikr=ikres;  
K = kialakult telekterület

(2) Az Ör. 4. mellékletének címe a következő címre módosul:

„A HÉSZ-t módosító rendeletek és szabályozási tervek listája.”

(3) Az Ör. 4. mellékletében szereplő táblázat második oszlopának fejléce helyébe a következő rendelkezés lép:

„Módosító önkormányzati rendeletek”

(4) Az Ör. 4. mellékletében szereplő táblázat a következő 15. sorral egészül ki:

15	18/2015.(XII.11.) önkormányzati rendelet	Sz-mód-2015/Á; Sz-mód-2015/1-4	
----	---	--------------------------------	--

(5) A rendelet mellékletét képezik az alábbi tervlapok:

1. melléklet: Sz-mód-2015/Á Átnézeti lap és jelmagyarázat
2. melléklet: Sz-mód-2015/1; Szabályozási Terv módosítása 01  
(064/17; 064/15; 064/4; 064/5; 064/6. hrsz.)
3. melléklet: Sz-mód-2015/2; Szabályozási Terv módosítása 02  
(092/4; 092/5; 092/6. hrsz.)
4. melléklet: Sz-mód-2015/3; Szabályozási Terv módosítása 03  
(05/6; 06/1. hrsz.)
5. melléklet: Sz-mód-2015/4; Szabályozási Terv módosítása 04  
(014/32. hrsz.)

3. § (1) Ez a rendelet 2015. december 25. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az Ör. 44. § (2) bekezdése, az Ör. 2.1 mellékletét képező Sz-1 és a 2.2 mellékletét képező Sz-2 jelű szabályozási tervlapok jelen rendelet 1., 2., 3., 4. és 5. mellékletét képező fedvénytervek által határolt részeinek minden rendelkezése.



Nagy Csaba  
polgármester



dr. Lázár Gabriella  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. december 11-én kihirdetésre került.



dr. Lázár Gabriella

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Szintvonalak 5m-ként.

A 18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet  
rajzi melléklete



Belterület

# VÉRTESSZŐLÓS

Településrendezési  
eszközök módosítása

Átnézeti tervlap, Jelmagyarázat

M = 1 : 12.000

## Jelmagyarázat

meglévő tervezett

### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	közigazgatási határ
	belterület határ
	telekhatár
	alrészlet határ
	épület

### SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	közterületi telekhatár
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	építési hely
	kötelező zöldfelület
	fasor
	kötelező fásítás
	tervezési terület határa

### IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	irányadó telekhatár
	megszüntető jel
	kerékpárút
	közforgalom elől el nem zárt magánút

### JOGSZABÁLY ALAPÚ TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	ökológiai hálózat határa (OTRT szerinti)
	országos természetvédelmi terület határa
	erózió érzékeny terület határa
	védőtávolság

### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	lvóvíz gerincvezeték
	elektromos légvezeték

Munka megnevezése:

**Vértesszőlős**  
Településrendezési eszközök  
módosítása

Munkrás:

**Átnézeti lap és Jelmagyarázat**

Megbízó:

**Vértesszőlős Község Önkormányzata**

Tervező:

**PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség**

1138. Budapest, Esztergomi út 18.

Tel: 237-0059, Fax: 340-1588, e-mail: proterra@proterra.hu

Feladós településrendező - tervező:

**S. Vasi Ildikó**  
(TT/1É 01-2609)

Tervező munkatárs:

**Szilágyi Csilla**

Méretarány:

**M = 1 : 12.000**

Időszám:  
**Sz-mód-2015**

Dátum:

**2015. december**

**A**

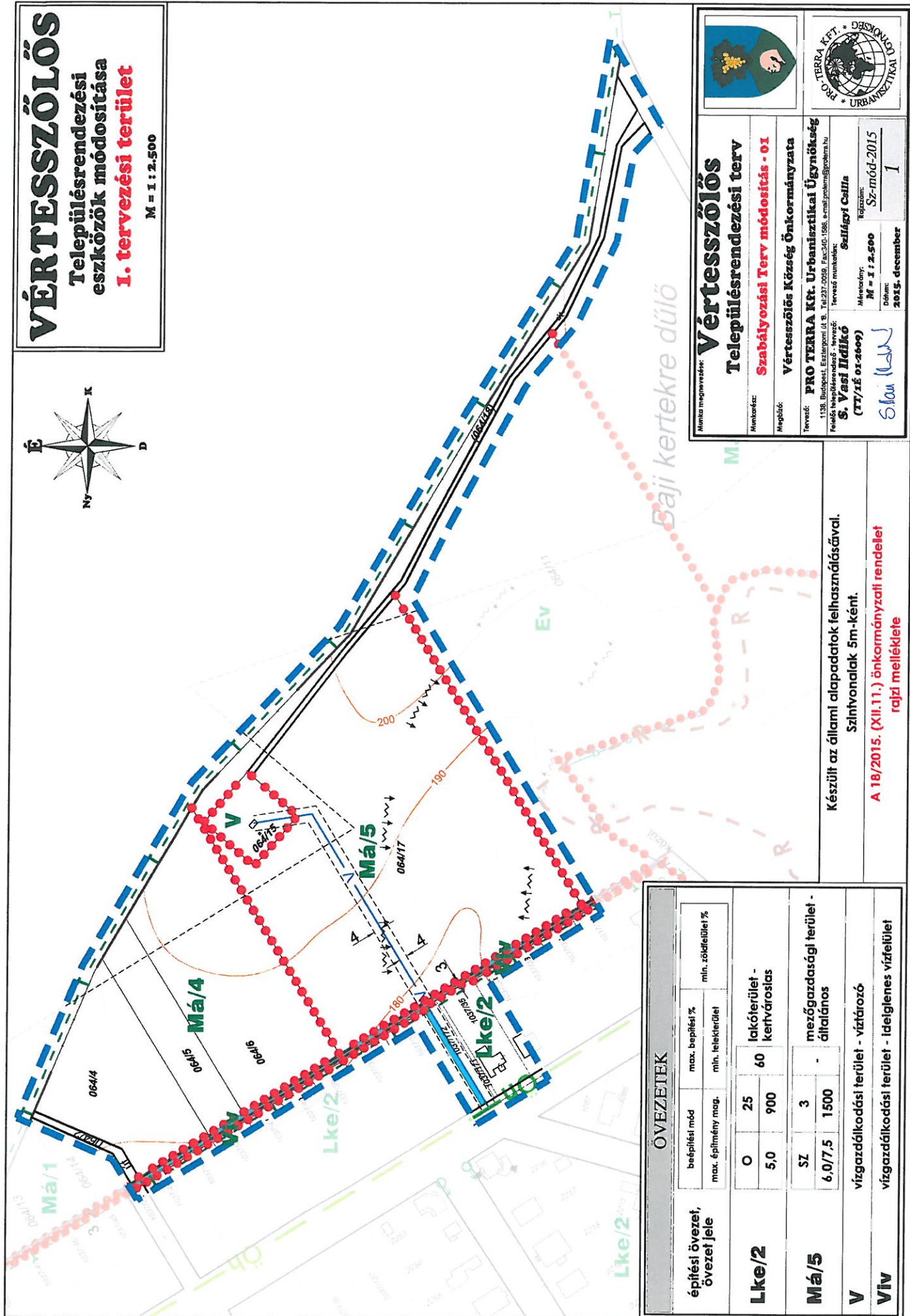


*S. Vasi Ildikó*

# VÉRTESSZŐLŐS

Településrendezési  
eszközök módosítása  
**I. tervezési terület**

M = 1 : 2.500



**Minta megnevezése: Vértesszőlős Településrendezési terv**  
**Munkács: Szabályozási Terv módosítás - 01**  
**Megbíró: Vértesszőlős Község Önkormányzata**  
**Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyintéző**  
 1198. Budapest, Esztergomi út 9. Tel:237-0089, Fax:240-1586, e-mail:proterra@proterra.hu  
**Feladók: S. Vasi Ildefikó (TT/15 01-2609)**  
 Felelős településrendező - tervező:  
 Munkadíj: 1  
 Munkadíj: M = 1 : 2.500  
 Dátum: 2015. december  
 Rajzszám: Sz-mód-2015  
 S. Vasi Ildefikó  
 S. Vasi Ildefikó

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
 Színyvonalak 5m-ként.  
**A 18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet**  
 rajzi melléklete

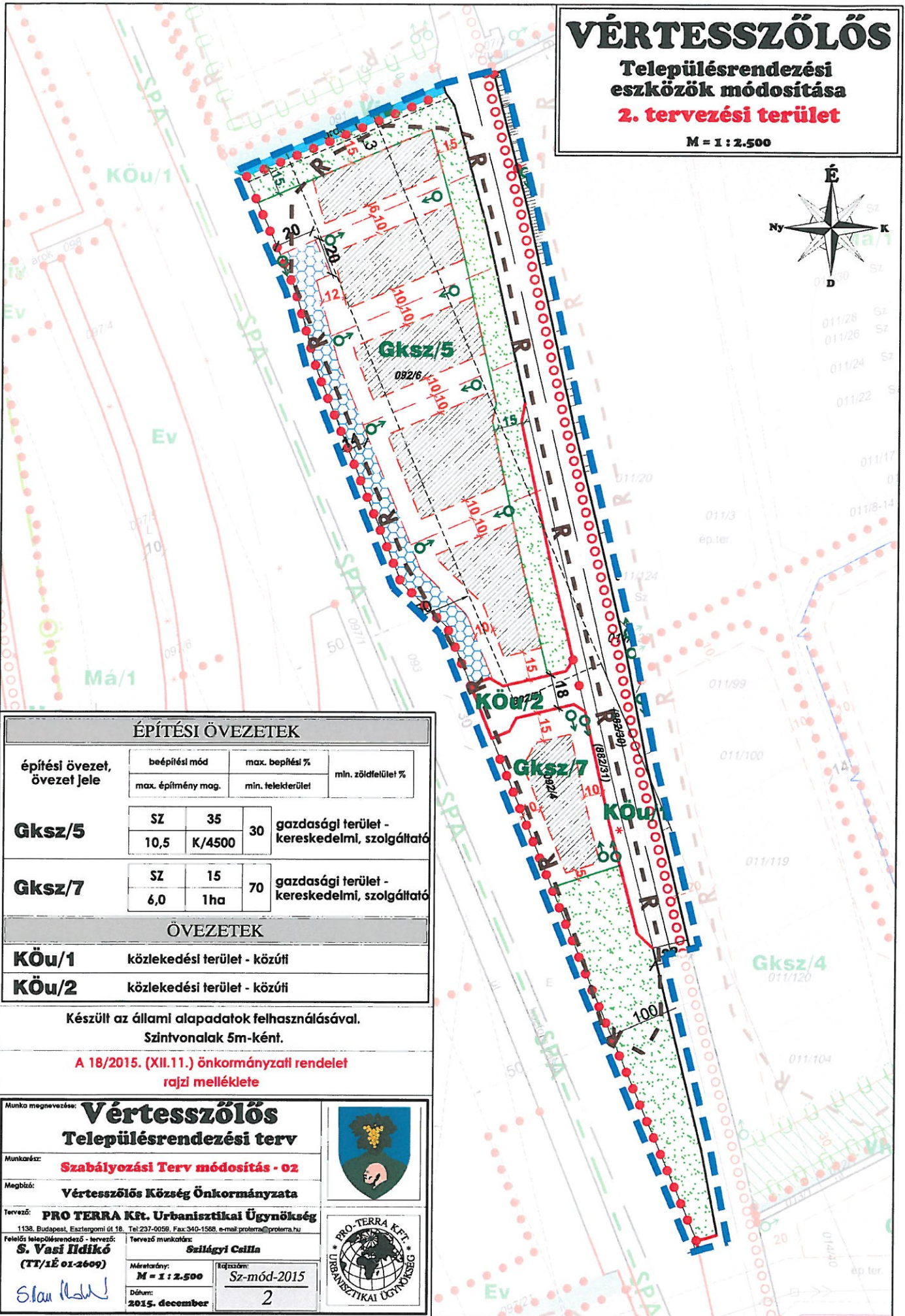
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE		max. beépítési %		min. zöldfelület %	
	max. építmény mag.	min. telekterület	max. beépítési %	min. zöldfelület %	lakóterület - kertvárosias
<b>Lke/2</b>	0	25	900	60	mezőgazdasági terület - általános
<b>Má/5</b>	3	6,0/7,5	1500	-	vizgazdálkodási terület - víztározó
<b>V</b>					vizgazdálkodási terület - ideiglenes vízfelület
<b>Vlv</b>					

# VÉRTESSZŐLÓS

Településrendezési  
eszközök módosítása

**2. tervezési terület**

M = 1 : 2.500



## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet, övezet jele	beépítési mód		max. beépítési %	min. zöldfelület %
	max. építmény mag.	min. telekterület	min. telekterület	
<b>Gksz/5</b>	SZ	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	10,5	K/4500		
<b>Gksz/7</b>	SZ	15	70	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
	6,0	1ha		

## ÖVEZETEK

<b>Köü/1</b>	közlekedési terület - közúti
<b>Köü/2</b>	közlekedési terület - közúti

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Szintvonalak 5m-ként.

**A 18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet  
rajzi melléklete**

Munka megnevezése: **Vértesszőlős  
Településrendezési terv**

Munkarész: **Szabályozási Terv módosítás - 02**

Megbízó: **Vértesszőlős Község Önkormányzata**

Tervező: **PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség**  
1138. Budapest, Ezerteremői út 18. Tel: 237-0059, Fax: 340-1588, e-mail: proterra@proterra.hu

Felelős településrendező - tervező:  
**S. Vasi Ildikó**  
(TT/1É 01-2609)

Tervező munkatárs:  
**Szilágyi Csilla**

Méretarány:  
**M = 1 : 2.500**

Dátum:  
**2015. december**

Készítési mód:  
**Sz-mód-2015**

2



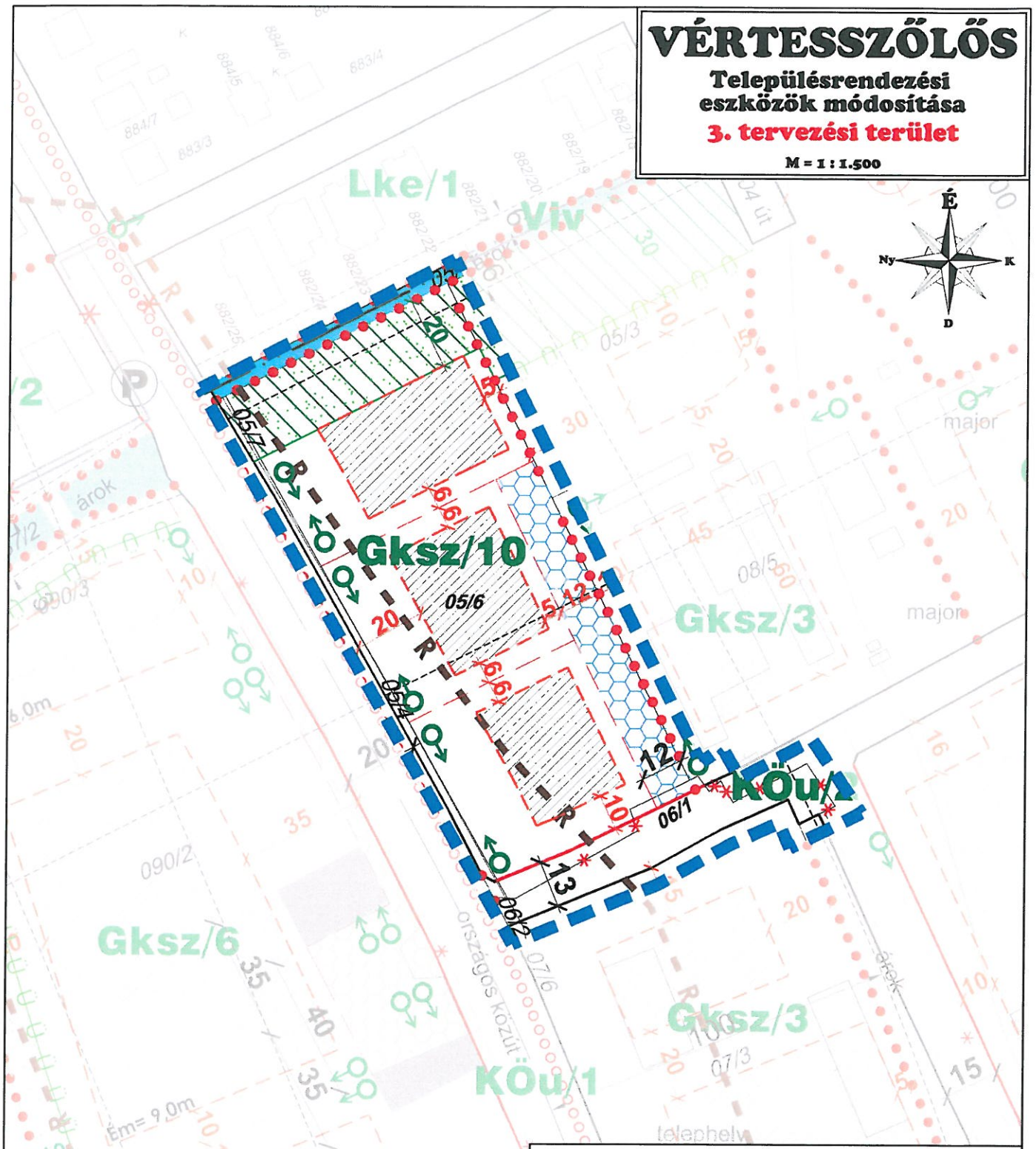
*S. Vasi Ildikó*

# VÉRTESSZŐLÓS

Településrendezési  
eszközök módosítása

**3. tervezési terület**

M = 1 : 1.500



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Sztívnalak 5m-ként.

A 18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet  
rajzi melléklete

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK				
építési övezet, övezet jele	beépítési mód		max. beépítési % min. telekterület	min. zöldfelület %
	SZ	max. építmény mag.		
<b>Gksz/10</b>	35	30	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	
	6,0	2000		
ÖVEZETEK				
<b>KÖu/2</b>	közlekedési terület - közút			

Munka megnevezése:		<b>Vértesszőlős</b>	
		<b>Településrendezési terv</b>	
Munkatárs:	<b>Szabályozási Terv módosítás - 03</b>		
Megbízó:	<b>Vértesszőlős Község Önkormányzata</b>		
Tervező:	<b>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség</b>		
1138 Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0059, Fax: 340-1588, e-mail: proterra@proterra.hu			
Feladós településrendező - tervező:	Tervező munkatárs:		
<b>S. Vasi Ildikó</b> (TT/1É 01-2609)	<b>Szilágyi Csilla</b>		
Méretarány:	M = 1 : 1.500	Előzetes:	<b>Sz-mód-2015</b>
Dátum:	2015. december	Oldalszám:	3

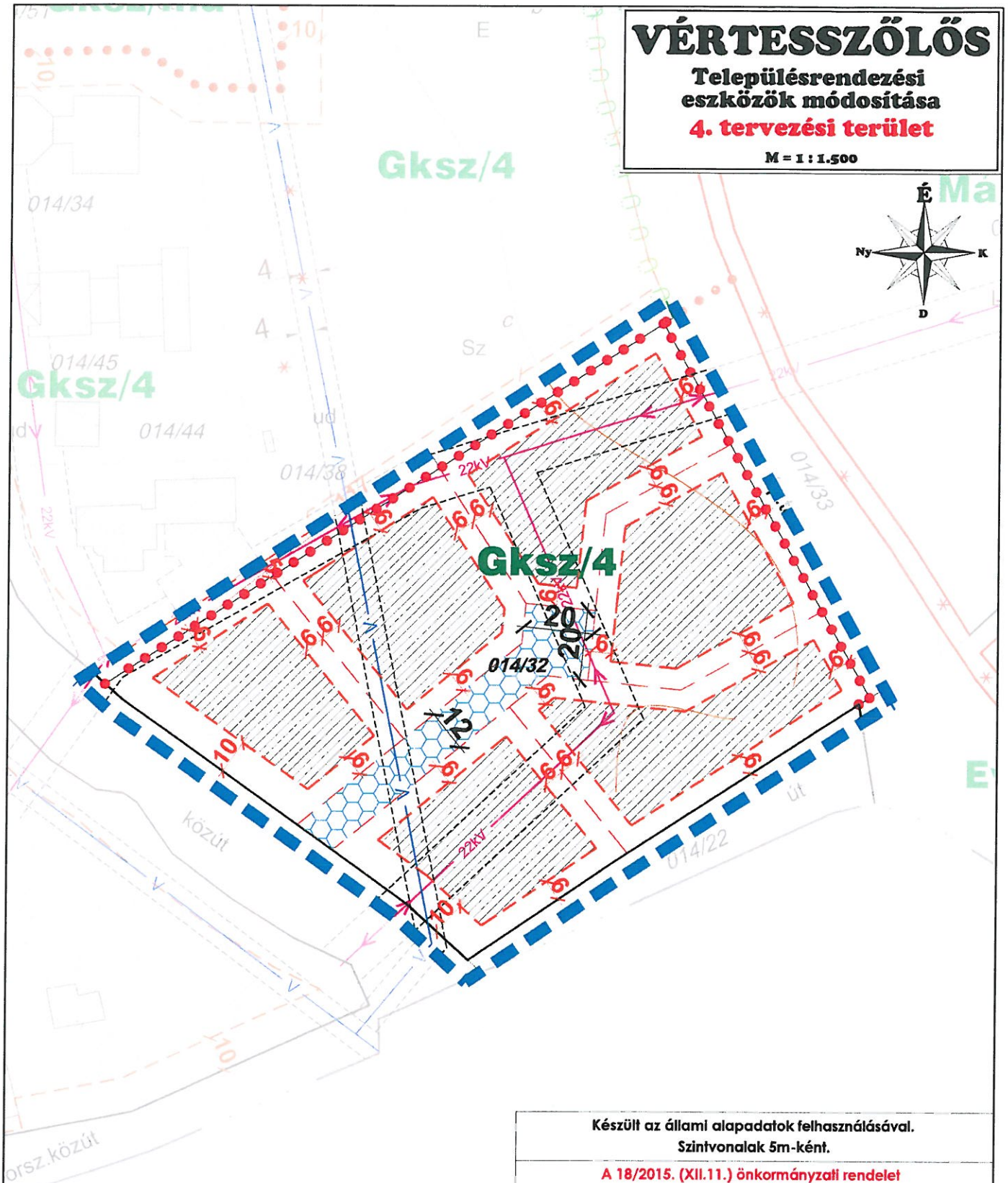


# VÉRTESSZŐLÓS

Településrendezési  
eszközök módosítása

**4. tervezési terület**

M = 1 : 1.500



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Szintvonalak 5m-ként.

A 18/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet  
rajzi melléklete

Munka megnevezése: <b>Vértesszőlős</b>		
Településrendezési terv		
Munkarész:	<b>Szabályozási Terv módosítás - 04</b>	
Megbízó:	<b>Vértesszőlős Község Önkormányzata</b>	
Tervező:	<b>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség</b>	
1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel: 237-0059, Fax: 340-1988, e-mail: proterra@proterra.hu		
Feladós településrendező - tervező:	Tervező munkatárs:	
<b>S. Vasi Ildikó</b>	<b>Szilágyi Csilla</b>	
(TT/1É 01-2609)	Méretarány:	Rajzszám:
<i>S. Vasi Ildikó</i>	<b>M = 1 : 1.500</b>	<b>Sz-mód-2015</b>
Dátum:	4	
<b>2015. december</b>		

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet,  
övezet jele

beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület %
max. építmény mag.	min. telekterület	

**Gksz/4**

SZ	35	30 gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
10,5	3000	