



Várgesztes Község Polgármestere

2824 Várgesztes, Arany János utca 47.
telefon: (34)-777-701; e-mail: hivatal@vargesztes.hu

Iktatószám: VG/36-6/2024.
Ügyintéző: dr. Auer Zsolt Dénes
Telefon: (34)-593-444

Tárgy: partnerésgyi egyeztetés - Várgesztes
Melléklet: 1 db

HIRDETMÉNY

Várgesztes Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a 40/2023. (IX.27.) és az 50/2023. (XI.08.) számú önkormányzati határozataival Várgesztes helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendeletének módosítását.

A Villaparkon belül olyan kialakított, kivett, részben beépített üdülő telkek vannak, amik a hatályos szerkezeti terv szerint közparkok lennének. Ez indokolatlan, mert az Önkormányzat nem kívánja köztulajdonba venni és a tulajdonosoknak ez sérelmes, ezért üdülő területekre módosítandók. A hatályos terv a Villapark strandját és annak zöld területeit szintén közparkként sorolja be, holott ezek magánterületek. Zöldterület, közpark csak közterület lehetne. Átsorolandók beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területekbe. A Villapark terjeszkedett a hatályos tervhez képest. A tulajdoni- és használati viszonyokat követnie kell a rendezési tervnek, ezek a csatolt területek beépítésre nem szánt rekreációs terület besorolást kapnának.

A központi belterületen van egy vízgazdálkodási terület, amihez nem tartozik valós vízelvezető árok, ez helytelen és a telektulajdonosok számára sérelmes, ezért ez törölendő.

A biológia aktivitásérték változása az alátámasztó munkarészek tájrendezés fejezetben találhatóak meg. Összesen + 2,87 BA, ami a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése alapján a Hész.-ben rögzítendő, és a későbbiekben felhasználható.

A módosítás szakmai anyaga Várgesztes község honlapján megtekinthető.

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

2024. január 26-tól 2024. február 09-ig

levélben vagy e- mailben.

Levélcím: Várgesztes Község Önkormányzata
2824 Várgesztes, Arany János utca 47.

E-mail: hivatal@vargesztes.hu

Várgesztes, 2024. január 25.

Tisztelettel:

Rising Károlyne
Rising Károlyne
polgármester

LT-PLAN BT.
2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**VÁRGESZTES, Villapark és vízelvezető árok
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS**

- 2024 -

Jóváhagyandó munkarész

Véleményezési dokumentáció



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

**Várgesztes Község Képviselő-testületének
..../2024. (.....) önkormányzati határozata
Várgesztes településszerkezetéről szóló
125/2011. (XI.28.) önkormányzati határozat módosításáról**

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

1. A Villapark területén belül a kereskedelmi, szolgáltató területeket megszünteti, helyette az üdülőházas üdülő- és a hétvégi házas üdülő terület besorolást alkalmazza.
2. A Villapark területén a zöldterület, közpark területhasználatot törli, helyette a beépítésre szánt különleges rekreációs terület és a beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület besorolást alkalmazza.
3. A hrsz. 203/124-131 telkeket zöldterületről üdülőházas üdülő területre változtatja.
4. A hrsz. 203/145-152 telkeket zöldterületről hétvégi házas üdülő területre változtatja.
5. A hrsz. 031/11 és 037/1-5 telekcsoport erdő területről beépítésre nem szánt különleges rekreációs területre módosul.
6. A hrsz. 031/12,13 telkek mezőgazdasági területről beépítésre nem szánt különleges rekreációs területre módosulnak.
7. A hrsz. 326-327, 329-331 és 337 telkeket érintő vízgazdálkodási terület törlendő, területe a kertvárosias lakó- és a hétvégi házas üdülő területbe olvad be.
8. Jelen határozat mellékletét képezik:
 - „Várgesztes, Villapark, Szerkezeti fedvényterv – 2024” feliratú tervlap,
 - „Várgesztes, vízvezető árok – Szerkezeti fedvényterv – 2024” feliratú tervlap,
 - valamint a településszerkezet módosításának leírása.

Határidő:

Felelős:

A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A Villaparkon belül olyan kialakított, kivett, részben beépített üdülő telkek vannak, amik a hatályos szerkezeti terv szerint közparkok lennének. Ez indokolatlan, mert az Önkormányzat nem kívánja köztulajdonba venni, és a tulajdonosoknak sérelmes, ezért üdülő területekre módosítandók.

A hatályos terv a Villapark strandját és zöld területeit közparkként sorolja be, holott ezek magánterületek, míg zöldterület, közpark csak közterület lehetne. Átsorolandók beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területekbe.

A Villapark terjeszkedett a hatályos tervhez képest. A tulajdoni- és használati viszonyokat követnie kell a rendezési tervnek, ezek a csatolt területek beépítésre nem szánt rekreációs terület besorolást kapnak.

A központi belterületen van egy vízgazdálkodási terület, amihez nem tartozik valós vízelvezető árok, ez helytelen és a telektulajdonosok számára sérelmes, ezért az törlendő.

A biológiai aktivitás érték változása az alátámasztó munkarészek tájrendezés fejezetében található meg. Itt annak végeredményét, megfelelőségét rögzíti a Képviselő-testület:

Összesen: + 2,87 BA, ami a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 18. § (3) bekezdése alapján a HÉSZ-ben rögzítendő, és a későbbiekben felhasználható.

**Várgesztes Község Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati rendelete
Várgesztes Helyi Építési Szabályzatáról szóló
14/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Várgesztes 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 64. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 11. melléklete szerint véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, valamint a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 2/2018. (V.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Várgesztes község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 8. § (1) d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) d) üdülő – hétvégiházias építési övezetek	Üh-1, Üh-2
	Üh-3, Üh-4
– üdülőházas építési övezet	Üü
– üdülő területen magán parkoló	Üü-p
e) különleges beépítésre szánt terület övezetei	
– műemléki vár	Kvá
– sport terület	Ksp-1
– rekreációs építési övezet	Kr”

2. § A Rendelet 8. § (2) f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) f) beépítésre nem szánt különleges terület övezetei:	
– temető övezet	Kkte-1
– rekreációs övezet	Kb-r”

3. § A Rendelet 10. § (1) a) táblázata kiegészül egy Lke-4 építési övezettel:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettség terepszint felett és alatt %	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Kialakítható legkisebb zöldfelület %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m
Lke-4	SZ	25 - 30	900	50	5,5

4. § A Rendelet 10. § (1) bekezdése kiegészül az e) és f) pontokkal:
 „e) Az **Lke-4** építési övezetben az építési hely az általánostól eltérő módon: elő-, oldal- és hátsókert 5-5 m.
 f) Az **Lke-m** övezet a kertvárosias lakóterületen belüli, közforgalom elől elzárt magánút övezete. Az úttelek szélessége 8,0 m.”
5. § A Rendelet 13. § kiegészül a (10), (11) és (12) bekezdéssel:

„(10) **Üh-m** a hétvégházás üdülő területen belüli, közforgalom elől elzárt magánút övezete. Az út-telek szélessége 6,0 m.

„(11) **Üü** üdülőházas üdülő építési övezet, ahol

a) a pihenést szolgáló, szálláshely szolgáltató funkciójú, rendezvénynek helyet biztosító, valamint ezeket kiszolgáló épületek építhetők,

b) szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 30 % beépítettséggel, legalább 40 % zöldfelülettel és legalább 1000 m²-es telken, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épület építhető,

c) építési hely: elő-, oldal- és hátsókert 5-5 m.

(12) **Üü-p** az üdülőházas üdülő területen belüli magánparkoló övezete.”

6. § A Rendelet 14. § (1) bekezdés táblázata kiegészül egy Kr építési övezettel:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettség terepszint felett és alatt %	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Kialakítható legkisebb zöldfelület %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m
Kr	SZ	30 - 30	5000	40	7,5

7. § A Rendelet 14. §-a kiegészül egy (5) bekezdéssel:

„(5) A **Kr** jelű építési övezet különleges rekreációs övezet.

a) Elhelyezhetők a strandolás, élményfürdő, szabadidő eltöltését és a pihenést szolgáló létesítmények és azok kiszolgáló egységei.

b) Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert 5-5 m.”

8. § A Rendelet 21. §-a kiegészül a (8) bekezdéssel:

„(8) A **Kb-r** övezet különleges, beépítésre nem szánt rekreációs övezet, ahol ligetes vagy parkosított környezetben a szabadidő eltöltést és pihenést szolgáló sport és játék, illetve azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

Beépíthetőség legfeljebb 2 %, zöldfelület legalább 70 %, megengedett építménymagasság 5,5 m.”

9. § A Rendelet 25. § (záró rendelkezések) kiegészül egy (4) bekezdéssel:

„Várgesztes település 2,87 felhasználható BA értéktöbblettel rendelkezik.”

10. § Jelen rendelet mellékletét képezik:

1. „Villapark, Szabályozási fedvényterv – 2024” feliratú tervlap,

2. „Vízelvezető árok – Szabályozási fedvényterv – 2024” feliratú tervlap.

11. § Hatályát veszti a Rendelet mellékletét képező

- „Szabályozási Terv a Villapark belterületére és a Vár területére, Sz-2/b-c” jelű terv a jelen terv-módosítás által lehatárolt területre vonatkozóan,

- „Szabályozási Terv a Központi belterületre, Sz-2/a” jelű terv a jelen tervmódosítás által lehatárolt területre vonatkozóan.

12. § Ez a rendelet 2024.....napján lép hatályba.

VÁRGESZTES, Villapark SZERKEZETI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

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

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ ■	Tervezési terület határa
— · — ·	Belterületi határ, meglévő
— · — ·	Belterületi határ, tervezett
— 250 —	Terepszint mBf
— Öhm —	Ökológiai hálózat magterülete
— Öhp —	Ökológiai hálózat puffer terület
— N —	Natura 2000
— — — —	Országos közút
○ ○ ○ ○ ○	Kerékpárút
Ⓟ	Parkoló
■	Beépítésre szánt területek
■	Különleges rekreációs terület
■	Üdülőházas üdülőterület
■	Hétvégiházas üdülőterület
□	Nem beépítésre szánt területek
□	Közlekedési terület, út
— — — —	Patak
■	Erdő
■	Mezőgazdasági terület
■	Különleges rekreációs 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

VÁRGESZTES, Villapark SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával

.. /2024. (.....) Ök. rendelet melléklete

JELMAGYARÁZAT

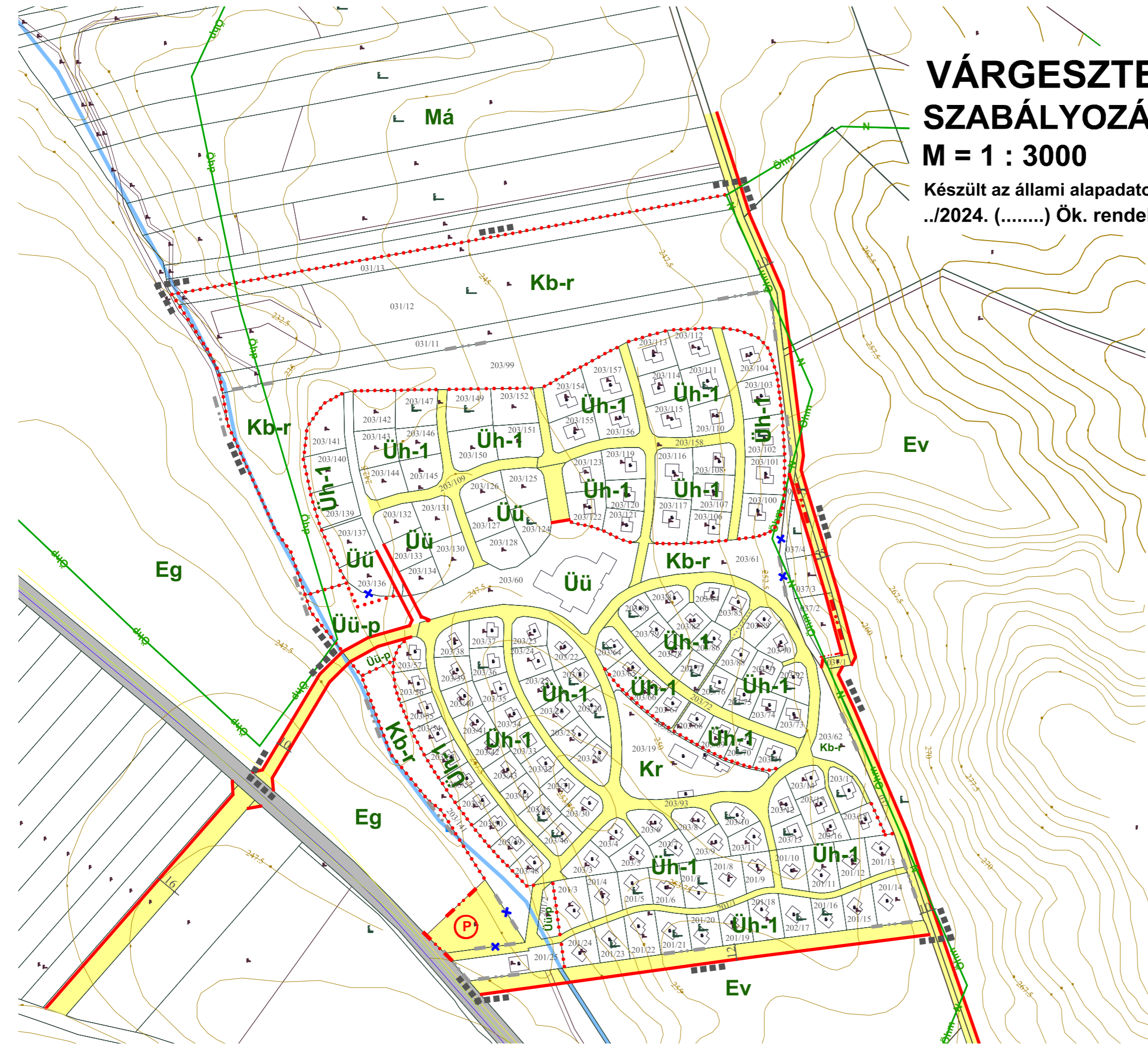
- ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa
- · · — Közigazgatási határ
- · · — Belterületi határ
- Szabályozási vonal
- · · · · Övezeti határ
- 15— Szabályozási szélesség
- *— Megszüntető jel
- (P) Közparkoló
- Öhm— Ökológiai hálózat magterület
- Öhp— Ökológiai hálózat puffer területe
- N — Natura 2000 terület
- 250— Terepszint mBf
- · · · · Gyalogút

- Üü Építési övezeti jelek
- Üh-1 Üdülőházas üdülő övezet
- Üü-p Üdülőházas üdülő övezet, parkoló
- Kr Különleges rekreációs övezet

- Övezeti jelek
- Országos közút
- Közlekedési terület, út
- Vízgazdálkodás, patak
- Eg Erdő, gazdálkodási
- Ev Erdő, védelmi
- Kb-r Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
- Má Mezőgazdasági terület

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-vf SZKV-zr 11-392



VÁRGESZTES, vízvezető árok SZERKEZETI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

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

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ ■	Tervezési terület határa
— · · —	Belterületi határ, meglévő
—250—	Terepszint mBf
—Öhm—	Ökológiai hálózat magterülete
—N—	Natura 2000
■	Beépítésre szánt területek
■	Különleges sport terület
■	Kertvárosias lakóterület
■	Hétvégiházias üdülőterület
□	Nem beépítésre szánt területek
□	Közlekedési terület, út
■	Időszakos vízfolyás
■	Erdő
■	Zöldterület

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-vf SZKV-zr 11-392

VÁRGESZTES, vízvezető árok SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 2000

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

JELMAGYARÁZAT

- ▬▬▬▬ Tervezési terület határa
- ▬▬▬▬ Belterületi határ
- ▬ Szabályozási vonal
- Övezeti határ
- 15/ Szabályozási szélesség
- ✕ Megszüntető jel
- Öhm — Ökológiai hálózat magterület
- N — Natura 2000 terület
- 250 Terepszint mBf

- Építési övezeti jelek
- Lke-1,2,4 Kertvárosias lakó övezetek
- Lke-m Lakó övezetben magánút
- Üh-2,3,4 Hétvégi házas üdülő övezetek
- Üh-m Üdülő övezetben magánút
- Ksp-1 Különleges sport övezet

- Övezeti jelek
- Zöldterület, közpark
- Közlekedési terület, út
- Időszakos vízfolyás
- Ev Erdő, védelmi

LT-PLAN BT.

Tatabánya, Tátra u. 1/A.

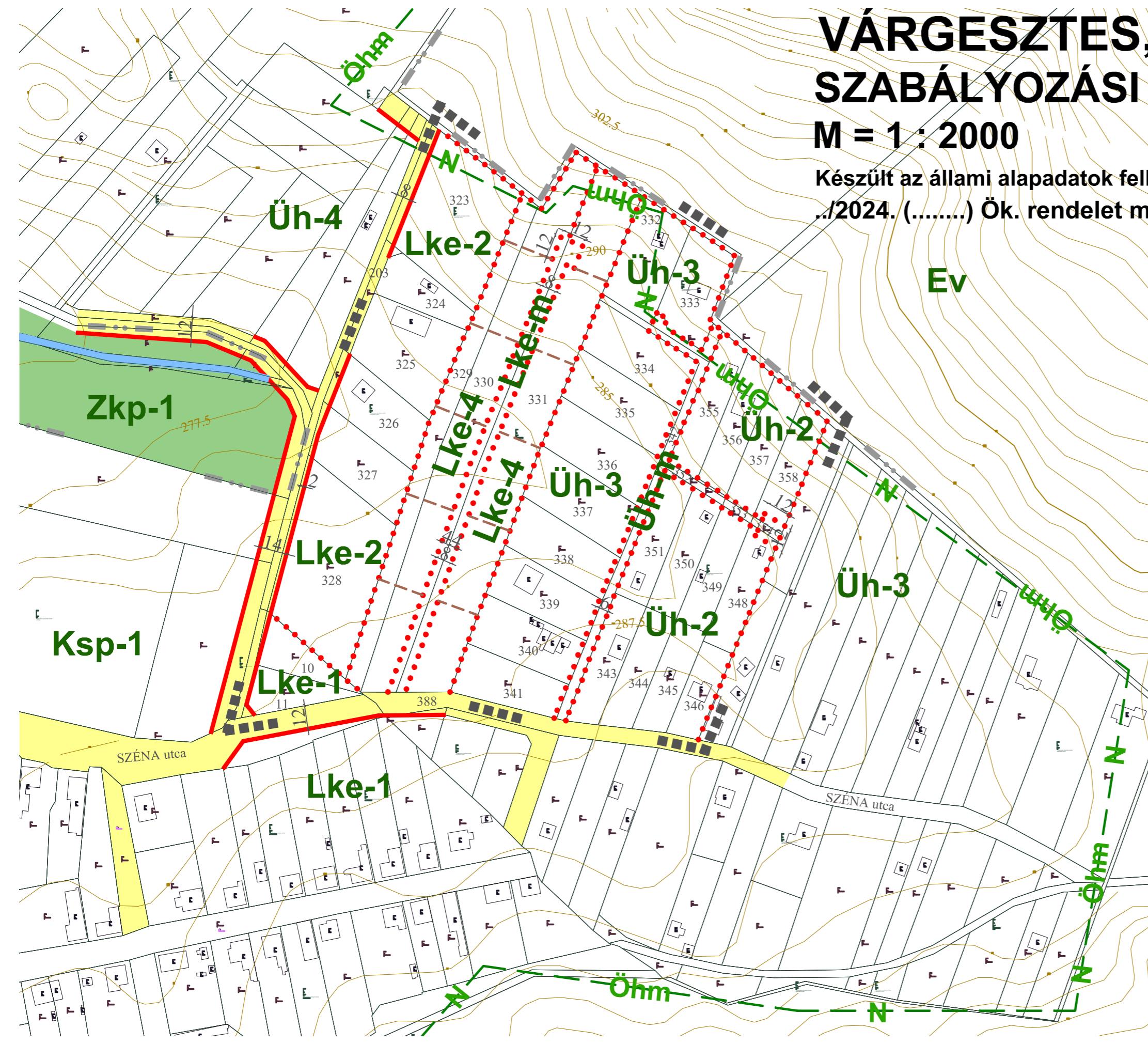
LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök

TT - 1/11 - 0086

Szakági tervező:

LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök

SZKV-hu SZKV-le SZKV-vf SZKV-zr 11-392



LT-PLAN BT.
2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

**VÁRGESZTES, Villapark és vízelvezető árok
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

Várgesztes Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 14/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelettel történt.

A 2011-ben készült SZ-2/a jelű tervlap tartalmazza a központi belterület szabályozási tervét, és az SZ-2/b-c számú terv tartalmazza a Villapark területére (és egyben a Vár területére) vonatkozó szabályozási tervet.

Az Önkormányzat 40/2023. (IX.27.) sz. határozata kezdeményezte a Villapark rendezési módosítását az ehhez készült „Településrendezési koncepció, Várgesztes, Villapark, – 2023” alapján. Majd készült egy „Településrendezési koncepció, Várgesztes, vízelvezető árok” című anyag, amit az 50/2023. (XI.08.) határozat fogadott el.

A két kezdeményezésre egy dokumentáció készítendő, a Villapark teljes egésze áttervezendő, míg a vízelvezető árok kapcsán a központi belterületnek egy telekcsoportja korrigálandó.

A településtervekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezése szerint a korábbi években készült és jóváhagyott településtervek módosítása esetén tartalmilag az akkor hatályos OTÉK előírásait kell figyelembe venni, de eljárási szempontból már az új Korm. rendelet van hatályban.

A módosítás településszerkezeti-, szabályozási terv és HÉSZ módosítást tesz szükségesé.

Ennek eljárási rendje általános eljárást igényelne, de mivel az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet, így az egyszerűsített eljárás szerint kell véleményeztetni.

A határozatot két melléklettel (településrendezési koncepció és mb. főépítési feljegyzés) feltöltötte az Önkormányzat az E-TÉR-be, és megkérte az illetékesek előzetes állásfoglalását környezeti vizsgálat témában.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

Várgesztes településszerkezetét a T-1 jelű tervlap tartalmazza, amit a 125/2011. (XI.28.) önkormányzati határozat hagyott jóvá.

Villapark:

A Villapark térségére hétvégi házas üdülőterületet, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet, zöldterületet és közlekedési területet állapítottak meg. A Villaparkot nagyobb részben erdő veszi körül, kisebb részben mezőgazdasági terület. A Villapark belterületének a központi belterülettel nincs közvetlen kapcsolata, csak a Vértessomló – Várgesztes országos mellékúton keresztül.

A jelenleg hatályos településszerkezetben szakmailag vitatható, hogy az üdülő terület központi létesítményeit kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolták, ami nem ide való, mert azt sokkal inkább a vállalkozói telephelyek, kereskedelem, raktározás, termelés és szolgáltatás befogadására rendeli az OTÉK.

Nem csak vitatható, de a hatályos előírásoknak határozottan ellent mond, hogy a zöld jellegű területeket, sőt az üdülő terület központi vizes létesítményeit is zöldterületbe sorolta a terv, holott a zöldterület kifejezetten közterület kell legyen, míg itt azok mind magántulajdonban lévő területek. De a zöldterület meghatározást kiterjesztették kivett, beépítésre szánt üdülő telkekre is.

A jelenleg hatályos szerkezeti tervben a Villapark lehatárolása nem fedi a mai tulajdoni és használati viszonyokat. A tényleges tulajdonolt területre kell kiegészíteni a Villapark szerkezeti tervét.

Északon három mezőgazdasági telek csatlakozik a Villaparkhoz. Egyikük a terv szerint erdő lenne, a másik kettő általános mezőgazdasági terület.

A keleti oldalon az erdő és a jelenlegi Villapark határ közt van egy kicsi telekcsoport (hrsz. 037/1-5), ami hatályos terven az erdő része, valójában tulajdoni és használati szempontból is a Villapark része. Ez korrigálandó.

Vízvezető árok:

A központi belterületen a sportteleptől keletre van egy telektömb, ahol kertvárosias lakóterület van, és hétvégi házas üdülőterület. Ezt a telektömböt keresztezi egy vízgazdálkodási területnek jelölt sáv, de ahol nincs a valóságban semmilyen vízvezető árok. Ezt okkal nehezményezik a telektulajdonosok, és annak törlését kérik.

Ennek kapcsán beleütköztünk abba a problémába, hogy a tervezési szabályoknak megfelelő módon a magánutak is közútnak vannak jelölve. A településszerkezeti terven ezek (a vízfolyás és a magánutak) a terv léptékénél fogva nem vagy csak alig derülnek ki, de a szabályozási tervvel összevetve kiderül, hogy szerkezeti korrekciót igényel.

Mindkét tervlapon lényeges elem, hogy a tervezési terület határán jelzi az ökológiai hálózat magterületének és a Natura 2000 területnek a határát.

Az önkormányzati határozatban megjelölt feladatok a településszerkezeti terv módosítását igénylik.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A 14/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) a belterületre vonatkozóan két melléklettel rendelkezik, két szabályozási tervvel, SZ-2/a és SZ-2/b,c jellel.

Villapark:

A Villapark terven lehatárolt területe belterületben van. A terület jelenlegi bejáratánál van egy tervezett közparkoló, amivel növelni kívánja a belterületet.

A Villapark belső úthálózata közútnak minősül. A jelenlegi állapoton nem is kívánunk

változtatni, legfeljebb a tervezett útszakaszokat érinti a változás, követve a területhasználatban történő változásokat.

A Villapark területének zöme hétvégiházás üdülőterületben van, azon belül Üh-1 építési övezetben.

A HÉSZ. 13. §-a szerint a beépítési paraméterek:

Üh-1 Sz / 15 % / 25 % / 600 m² / 65 % / 5,5 m

(A beépíthetőségre két adat van: 15 és 25 %, ami úgy értendő, hogy terepszint alatt és felett.)

A hétvégiházás övezetek szabályozása nem változik, csak a területük növekszik, új telekcsoportokkal egészül ki a későbbiekben részletezettek szerint.

A Villapark központi épülete, porta épülete és a fejlesztésre szánt további üdülést és annak kiszolgálását célzó területei a jelenlegi szabályozás szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kaptak Gksz-2,3,4 övezetekkel.

A HÉSZ 12. § (1) bekezdés paraméter táblázata szerint:

Gksz-2 Sz / 15 % / 25 % / 1500 m² / 60 % / 6,0 m

Gksz-3 Sz / 30 % / 40 % / 2500 m² / 40 % / 6,0 m

Gksz-4 Sz / 40 % / 50 % / 5000 m² / 40 % / 7,5 m

(A beépíthetőségre két adat van: pl. 15 és 25 %, ami úgy értendő, hogy terepszint alatt és felett.)

A településszerkezet vizsgálata kapcsán tárgyaltuk, hogy a Gksz építési övezet nem ide való, mert azt sokkal inkább a vállalkozói telephelyek, kereskedelem, raktározás, termelés és szolgáltatás befogadására rendeli az OTÉK.

Javasoljuk tehát ezeknek az övezeteknek Üü üdülőházas üdülőterületen belül létrehozni egy új építési övezetet a HÉSZ 13. § (10) bekezdésében:

Üü Sz / 30 % / 30 % / 1000 m² / 40 % / 7,5 m paramétersorral.

A zöldterületekkel a HÉSZ 17. §-a foglalkozik. Az (1) bekezdés táblázatában Zkp-1,2,3 övezetet szabályoz és egy Zkk közkertet. A Villapark területén belül Zkp-1 és Zkp-3 övezet található.

Zkp-1 Sz / 2 % / 5 % / 4000 m² / 70 % / 4,5 m

Zkp-3 Sz / 1 % / 5 % / 5000 m² / 70 % / 3,0-5,5 m

(A beépíthetőségre két adat van: pl. 2 és 5 %, ami úgy értendő, hogy terepszint alatt és felett.)

Az OTÉK határozottan megfogalmazza, hogy a zöldterület közterület kell legyen, míg itt a különböző zöld övezetek mind magántulajdonban vannak, és mivel a Villaparkon belül funkcionálnak, nem is kerülhetnek önkormányzati tulajdonba.

Zkp-1 övezeti jellel közpark besorolást kapott az élményfürdő területe (203/19), ami közpark helyett inkább beépítésre szánt különleges rekreációs terület besorolást kíván két okból is. Egyrészt az egy beépítésre szánt terület, másrészt nem közterület, míg a közpark mindkettőnek ellent mond.

A HÉSZ 14. § (1) bekezdés táblázata foglalkozik a különleges terület övezeteivel, benne Kvá jellel a vár paramétereivel és Ksp-1 jellel a sport terület beépítési paramétereivel.

Ezt javasoljuk kiegészíteni Kr jellel a különleges rekreációs övezettel:

Kr Sz / 20 % / 30 % / 3000 m² / 60 % / 7,5 m

Zkp-3 övezeti jellel szabályozza a terv a beépítésre szánt telekcsoportok közti és körüli területeket. Mivel közpark nem lehet, javaslom a beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület besorolást.

Jelenleg a HÉSZ 21. §-ban találunk egy ilyen övezetet, a különleges, beépítésre nem szánt temető terület övezetét:

Kkte-1 Sz / 2-K % / 10 % / K m² / 70 % / 5,5 m

Javasoljuk a 21. §-t kiegészíteni egy (8) bekezdéssel, és abban meghatározni a különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetet Kb-r jellel, az OTÉK szerinti 2 % beépíthetőséggel.

Az építési feladat meghatározásakor a legnagyobb problémaként azt jelölték meg, hogy a Villaparkon belül van sok kis telek kialakítva, kivett, beépítetlen terület státuszban, amik a szabályozási terv szerint nem beépíthetők, mert a tulajdonosok számára érthetetlen indokból zöldterületi besorolást kaptak.

Ilyen formán a Villapark észak-nyugati sarkát jelentős mértékben át kellett tervezni:

- a 203/136,137 Gksz helyett Üü besorolást kap, és töröljük a tervezett utat,
- a 203/130-134 és a 230/124-128 telekcsoport Zkp helyett Üü besorolást kap,
- a 203/139-141 telekcsoport Gksz helyett Üh besorolást kap, és töröljük a tervezett utat,
- a 203/142-147 telekcsoport a Gksz és Zkp helyett Üh besorolást kap,
- a 203/149-152 telekcsoport Zkp helyett Üh besorolást kap.

Így kialakul egy nagyobb, fejlesztést is lehetővé tevő központi terület üdülőházas üdülő övezetben, és ezt keretezik a hétvégiházas üdülő telkek.

Az üdülőházas üdülő területen belül lehatároltam a nagy-rendezvények vendégei számára belső parkolókat Üü-p övezeti jellel.

Mindez a jelenlegi terv által lehatárolt Villaparkra vonatkozott. De a tulajdoni viszonyok szerint a Villapark területe ennél nagyobb, és azt is kezelni kellene egységes rendszerben, a kialakult állapotot követve.

Ez egyrészt a Villapark északi végén a 031/11,12,13 telekcsoport, ami a Villapark zöld keretezését erősíti beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület besorolásban.

A másik „kinövés” a keleti oldalon van, ahol a terv szerint a Villapark szélén húzódik egy keskeny Önkormányzati út, azon kívül, az út és az erdő közt van a 037/1-5 telekcsoport, ami most erdőként van szabályozva, de nincs rajta erdő, csak tenispálya, és kivett területként van telekkönyvezve, nem erdőként. A kerékpárút pedig a telkek és az erdő között fut a valóságban. Ezt kellett legalizálni a szabályozási terv módosítás kapcsán azzal, hogy az út a valós helyére kerül, és a kis telekcsoport erdő helyett beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezeti besorolást kap.

A Gesztesi patak a Villapark nyugati határát többé-kevésbé követve halad. Nem vízgazdálkodási területként, nem önálló telken, hanem a Villapark, az erdő és a mezőgazdasági telkek részeként. A tulajdoni térkép is azt mutatja, hogy változik a nyomvonala, mi az adatszolgáltatás szerinti nyomvonalat tüntettük fel.

A jelenlegi szabályozás jelez egy 20 illetve 50 m széles védőtávolságot a patak két oldalán. ezt nem vettük át, mert a patak védőtávolsága a jogszabály szerint 3-3 m vagy 6-6 m

attól függően, hogy önkormányzati vagy Vízügy Igazgatósági kezelésben van-e a vízfolyás. És az sem értelmezhető akkor, ha beépítésre nem szánt erdő vagy zöld területen folyik a patak.

A hatályos szabályozáson a Villapark határán jelölve van a Natura 2000 terület határa és az ökológiai hálózat magterülete és puffer területe.

Ezt most is feltüntettük, de az E-TÉR adatszolgáltatásaként kapott nyomvonalon, ami helyenként eltér a területhasználat szempontjából logikusnak látszó határvonaltól.

Vízelvezető árok:

A központ vegyes területei és a sport területe mögött, észak felé van egy nagy zöldterület, ami a sportteleptől húzódik egészen a 85/2 hrsz. kis tóig. Ez a zöldterület egy mélyebben fekvő völgy szerű településrész, benne egy időszakos vízfolyással, ami a Gesztesi patakba torkollik. Ez a vízfolyás nem vízgazdálkodási terület, hanem a zöldterület része.

A problémát az okozza, hogy a 2011-es tervező jó szándékkal, de feleslegesen meghosszabbította ezt a vizesárkot kelet felé a lakótömbön keresztül, de most már vízgazdálkodási területbe sorolva.

Itt sohasem volt árok, most sincs, és nincsenek olyan csapadékvíz elvezetési problémák, amik ezt indokolnák. Viszont a telektulajdonosoknak komoly gondot okoz. A hrsz. 326-327 telkeknek egy a tulajdonosa, szeretné összevonatni a két telket, de nem teheti, ha közte ott van egy vízgazdálkodási sáv. Továbbá szétvágja a hrsz. 329, 330, 331 telkeket. Végül ez a tervezett árok a hrsz. 337 telekből elvesz egy 6 m széles sávot.

Ezért kérik, hogy ezt a nem létező vízelvezető árkot tüntessük el a tervről.

Miután a vízgazdálkodási terület megszűnik, rendezni lehet a lakó övezetet. A hrsz. 322 telekről indul egy tervezett magánút, ami átkötne a hétvégi házas üdülő övezetbe, a hrsz. 342 útba. A hrsz. 322-323 telkeket összevonták, és nem érdekeltek sem ők, sem az üdülő terület magánút használói, hogy ez a tervezett út-átkötés megtörténjen. Tehát az is törlendő.

Marad a feladat, hogy a hrsz. 329-330-331 lakótelkek oszthatóságát és beépíthetőségét biztosítsuk. Az üdülő terület meglévő és jól funkcionáló magánútjának mintájára kértek a tulajdonosok itt is egy közforgalom elől elzárt magánutat, amit 8 m szélességben állapítottunk meg (a végén egy visszaforduló öböllel), amiről osztani és megközelíteni lehet a magánút mentén kialakítható 6-6 telket.

Ezeknek a telkeknek a szabályozása alig tér el a többi lakótelek paramétereitől, viszont az építési hely előírása el kell térjen az általánostól.

Javasoljuk tehát a HÉSZ 10. § a) pontjában lévő táblázat kiegészítését egy Lke-4 építési övezettel:

Lke-4 Sz / 25 % / 30 % / 900 m² / 50 % / 5,5 m

Az építési hely: elő-, oldal- és hátsó kert 5-5 m.

Miután a vízelvezető árok törlése miatt hozzá kell nyúlnunk ennek a lakó- és üdülő területnek a szabályozásához, nem mehetünk el a magánutak problémája mellett sem. A jelenleg hatályos szabályozási terv közútként illetve közlekedési területként (szabályozási vonallal és sárga színnel) ábrázolja ezeket a magánutakat. Az OTÉK kimondja, hogy közlekedési terület csak közterület lehet. A magánút az egyéb területfelhasználás részeként

jeleníthető meg. Ezért mi az itteni magánutakat a lakó- illetve az üdülő terület egy övezeteként szabályoztuk Lke-m és Üh-m övezeti jellel.

A szabályozási terv a belterület határán jelöli a Natura 2000 terület és az ökológiai hálózat magterületének határát. Ezt most is feltüntettük, de az E-TÉR adatszolgáltatásaként kapott nyomvonalon, ami helyenként eltér a területhasználat szempontjából logikusnak látszó határvonaltól, belemetszve a beépítésre szánt és beépített telkekbe.

TÁJRENDEZÉS

A szerkezeti- és szabályozási módosítások belterjesek, olyanok, amik a településképet és a táj használatot nem befolyásolják.

A módosítások az ökológiai szempontból védett területeken beépítésre szánt területet nem jelöltek ki.

A biológiai aktivitás érték változás számítása:

Területfelhasználás változása	Terület, ha	BA érték különbség/ha	BA érték
Villapark:			
031/11 Ev helyett Kb-r	0,58	$- 9,0 + 6,0 = - 3,0$	- 1,74
031/12,13 Má helyett Kb-r	3,07	$- 3,7 + 6,0 = + 2,3$	+ 7,06
203/99 Z helyett Kb-r	1,80	$- 6,0 + 6,0 = 0,0$	
203/58 Z helyett Kb-r	0,47	$- 6,0 + 6,0 = 0,0$	
203/61 Z helyett Kb-r	0,34	$- 6,0 + 6,0 = 0,0$	
203/62 Z helyett Kb-r	0,20	$- 6,0 + 6,0 = 0,0$	
037/1-5 E helyett Kb-r	0,31	$- 9,0 + 6,0 = - 3,0$	- 0,93
201/25 Gksz helyett Üü	0,16	$- 0,4 + 2,7 = + 2,3$	+ 0,37
201/2 KÖu helyett Üü	0,04	$- 0,6 + 2,7 = + 2,1$	+ 0,84
203/19 Z helyett Kr	0,51	$- 6,0 + 1,5 = - 4,5$	- 2,29
203/63 KÖu helyett Kr	0,02	$- 0,6 + 1,5 = + 0,9$	+ 0,02
203/60 Z helyett Üü	0,15	$- 6,0 + 2,7 = - 3,3$	- 0,49
Gksz helyett Üü	0,97	$- 0,4 + 2,7 = + 2,3$	+ 2,23
203/132-134 Gksz helyett Üü	0,18	$- 0,4 + 2,7 = + 2,3$	+ 0,41
203/130-131 Z helyett Üü	0,19	$- 6,0 + 2,7 = - 3,3$	- 0,63
203/124-128 Z helyett Üü	0,39	$- 6,0 + 2,7 = - 3,3$	- 1,29
203/149-152 Z helyett Üh	0,43	$- 6,0 + 3,0 = - 3,0$	- 1,29
203/145-147 Z helyett Üh	0,24	$- 6,0 + 3,0 = - 3,0$	- 0,72
203/142-144 Gksz helyett Üh	0,24	$- 0,4 + 3,0 = + 2,6$	+ 0,62
203/136-137 Gksz helyett Üü	0,15	$- 0,4 + 2,7 = + 2,3$	+ 0,35
KÖu helyett Üü	0,06	$- 0,6 + 2,7 = + 2,1$	+ 0,13
203/139-141 Gksz helyett Üh	0,11	$- 0,4 + 3,0 = + 2,6$	+ 0,29
KÖu helyett Üh	0,06	$- 0,6 + 3,0 = + 2,4$	+ 0,14
203/109 Z helyett KÖu	0,08	$- 6,0 + 0,6 = - 5,4$	- 0,43
Gksz helyett KÖu	0,16	$- 0,4 + 0,6 = + 0,2$	+ 0,03
Különbözet			+ 2,68

Vízvezető árok:

V helyett Lke	0,07	- 7,0 + 2,7 = - 4,3	- 0,30
V helyett Üh	0,04	- 7,0 + 3,0 = - 4,0	- 0,16
KÖu helyett Lke	0,07	- 0,6 + 2,7 = + 2,1	+ 0,15
KÖu helyett Üh	0,21	- 0,6 + 3,0 = + 2,4	+ 0,50

Különbözet + 0,19

Tehát a településszerkezet változásával a biológiai aktivitásérték különbözet:

$$2,68 + 0,19 = + 2,87.$$

A területfelhasználás módosítása **2,87 BA** érték többlettel jár, ami a Kormányrendelet 18. §-a értelmében az Önkormányzat számára nem vész el, amennyiben a HÉSZ azt rögzíti.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területeken műemlék, műemléki környezet nem található.

A tervezési területek régészeti lelőhelyet nem érintenek.

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

INFRASTRUKTÚRA

A Villaparknak és a vízvezető árokkal érintett telekcsoporthoz a területhasználatbeli 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-ról 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 területek az ökológiai hálózat magterületének és puffer területének határán vannak, nem azon belül.

- erdők övezete,

a tervezési terület egy kis része, az országos közút és a Villapark közötti telek érintett az erdők övezetével, de ott semmi változás nem történt a hatályos tervhez képest, vagyis maradt az erdő, máshol az erdő övezet határán vagyunk, nem azon belül,

- tájképvédelmi övezet,

a település egésze és így a tervezési terület is érintett a tájképvédelmi övezettel, de a módosítás lényege, hogy csak a szerkezeti és szabályozási besorolás változott nem a tájhasználat,

- vízminőség védelmi övezet,

a település és a tervezési terület nagyobb része érintett a vízminőség védelmi övezettel, de a Villaparkban javasolt lényegi változások azon kívül esnek, és a módosításoknak vízvédelmi 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 a Villapark esetében a turizmust és az üdültetést szolgálják,

- natúrpark övezete,

a teljes települést lefedi megosztás vagy pontosítás nélkül, így a Vértes Naturpark övezetét szükségszerűen érinti a jelenlegi módosítás, de natúrparki vonatkozása nincs.

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

Várgesztes területén immissziós mérőállomást 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 nincs, 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 karsztterületre esik, ezért felszíni szennyeződésre érzékeny terület. Az ivóvíz ellátás regionális rendszerről megoldott. A szennyvíz elvezetése, tisztítása megoldott. A rákötések számának növekedésével csökken a talaj, talajvíz és a felszíni vizek szennyeződése.

A települést egy jelentősebb vízfolyás érinti a Gesztesi patak.

A szennyező források hiánya miatt a vízminősége megfelelő.

A megszüntetésre tervezett időszakos vízfolyás nem létezik, mivel a csézeszelvényű úton vezetik el a területről lefolyó csapadékvizet.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

A község zaj és rezgésvédelmi szempontból igen kedvező helyzetben van. Tranzit közlekedés nincs 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

Várgesztes nyitott karsztterületen helyezkedik el, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű tárolása, kezelése, tisztítása, ártalmatlanítása. A kommunális hulladékát heti egy alkalommal 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 Várgesztes teljes területét érinti.

A NATURA 2000-es terület 1477,4 ha, amely a Vértes hegységet foglalja magába.

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

Várgesztes 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) vagy gáz 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 a helyi önkormányzat a hatóság.

Várgesztes 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 műtárgyait folyamatosan jó karban kell tartani.

Felszín alatti vizek

A talajvizek szennyezettek, ivásra alkalmatlanok. Javasolt a talajvíz kutakból a rendszeres vízminta vételezés, melyből megállapítható a talajvíz minőségének javulása és a további hasznosítás lehetőségei.

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

Várgesztesen 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. Várgesztes az ilyen települések közé tartozik.

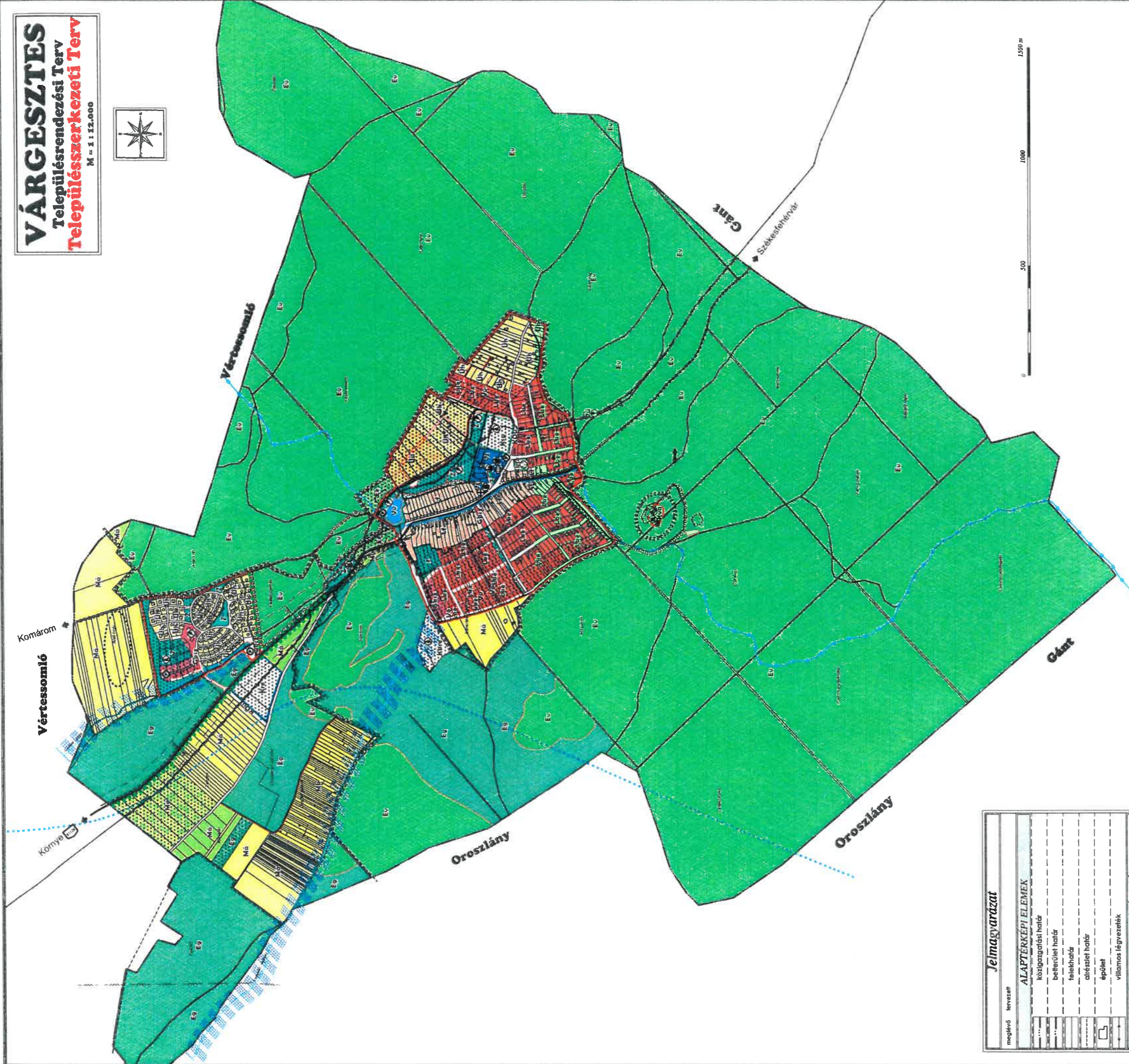
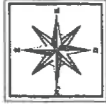
A település biológiai aktivitás értéke a módosítás után nem csökkent, hanem + 2,87 BA értékkel növekedni fog.

Az alátámasztó munkarész mellékletei:

- Hatályos településszerkezeti terv
- Hatályos szabályozási tervek
- A megyei területrendezési terv térségi övezeteinek kivágatai

VÁRGEZSTES

Településrendezési Terv
Településszerkezeti Terv
M = 1 : 12.000



Jelmagyarázat

ALAPTERKEPI ELEMEK	
-----	közigazgatási határ
-----	belterületi határ
-----	telekhatár
-----	átírtási határ
-----	épület
-----	vilamos légyvezeték
TERÜLETI FELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
Lk	lakóterület - kettősoros
L	lakóterület - falusias
V	vegyes terület - településközpont
Gk	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltatás
Ü	üdülőtér - idelátogatás
Uh	üdülőtér - hérvégi házias
Kr	különleges terület - rekreáció
Ksp	különleges terület - sport
Kv	különleges terület - víz
Ktr	különleges terület - temető
Mre	különleges terület - rekreáció
Kö	közelítési terület
Z	zöldterület
Ev	erdőtérület - védelem
Eg	erdőtérület - gazdasági
Ee	erdőtérület - egészségügyi, turisztikai
Mb	mezőgazdasági terület - kertés
Mg	mezőgazdasági terület - általános (szántó)
Mg	mezőgazdasági terület - általános (legelő)
Vv	vízgazdálkodási terület - vízfelület
Vu	vízgazdálkodási terület - üzemi

beépített és beépítendő terület határa

MŰVI ÉRTEKVEDELEM	
-----	műemléki környezet határa
-----	regészeti terület határa
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM	
-----	Natura 2000 terület határa
-----	ökológiai hálózati határa
-----	helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
-----	védelmi határ
-----	újítás
KÖRNYEZETVEDELEM	
-----	lelészeti alatti védelemben terület határa (KEM)
-----	csúszásveszélyes terület (KEM)
-----	víznyelvény
-----	víznyelvény 50-50m-es védősávja
KÖZLEKEDÉS	
-----	országos mellékút
-----	országos közút (országos hálózati)
-----	gyalogút
-----	jelöltés, közhatalomú parkolóhely
-----	országos kékhúrra útvonal

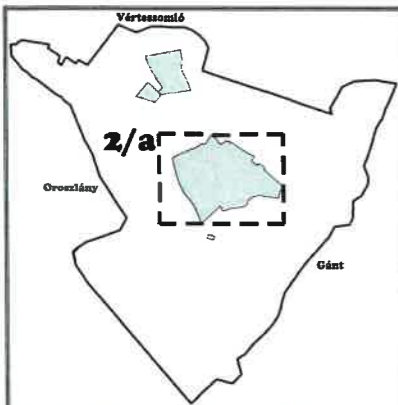
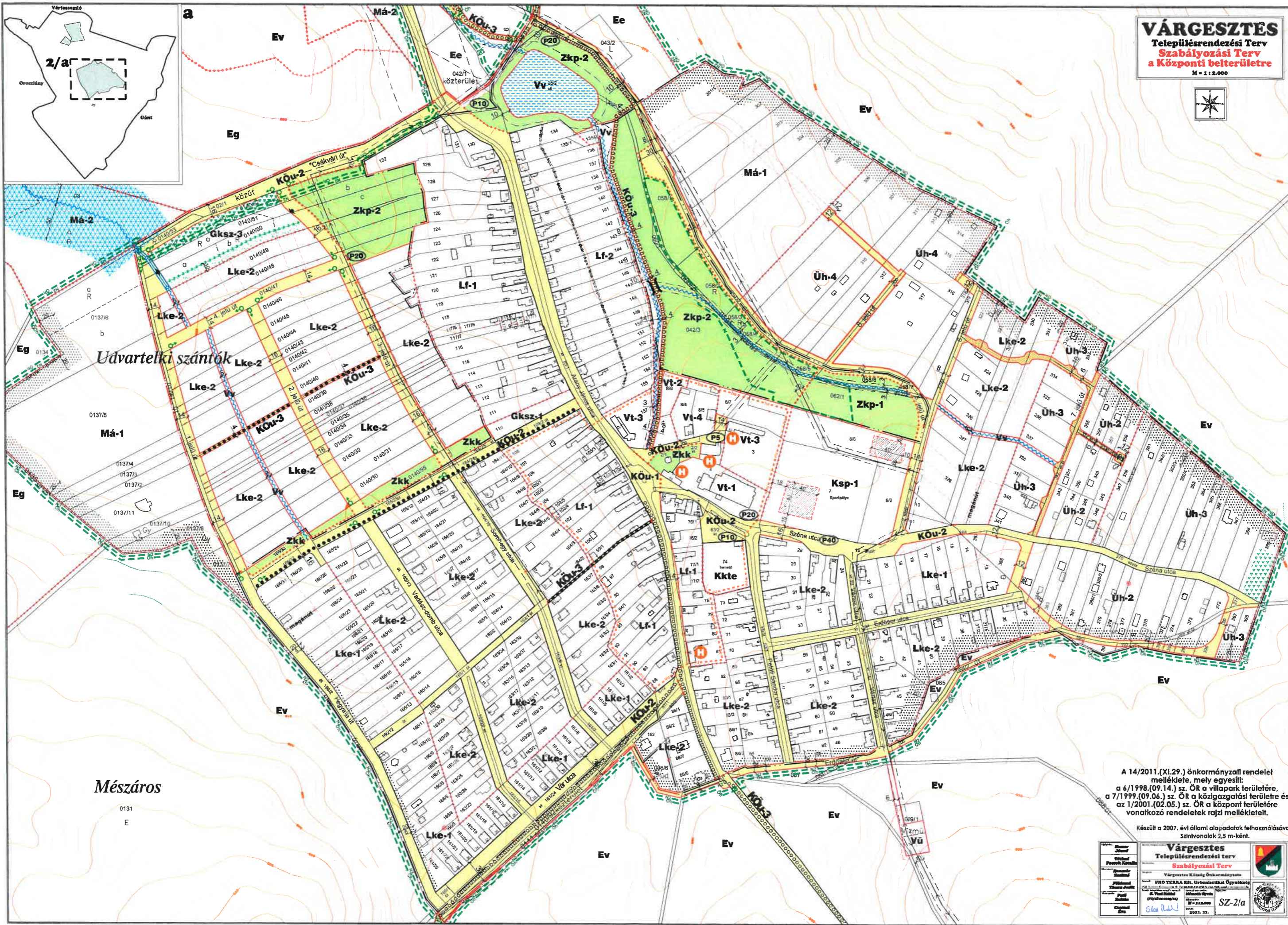
INTÉZMÉNYEK	
-----	igazgatási központ
-----	oktatási központ
-----	művelődési központ
-----	egészségügyi központ
-----	sport központ
-----	szociális központ
-----	kirándulóhely
-----	temető
-----	vár
-----	szőlőhely
-----	vízátározó medence

A 125/2011.(XI.28.) önkormányzati határozat
rajzi melléklete, mely egyesíti:
a Közigazgatási terület (T-K),
és az Üdülőtérület (T-2B),
Településszerkezeti Terveit.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Várgesztes Településrendezési terv	
Településszerkezeti Terv Várgesztes Község Önkormányzata	
Tervező: PRO TEREA Kft. Urbanisztikai Ügyműhely 1136 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 11. Tel: +36 1 461 2000	Tervező: PRO TEREA Kft. Urbanisztikai Ügyműhely 1136 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 11. Tel: +36 1 461 2000
Készítette: Siska István Építész 2011. évi	T-1 2011. évi

VÁRGESZTES
 Településrendezési Terv
 Szabályozási Terv
 a Központi belterületre
 M = 1:2.000



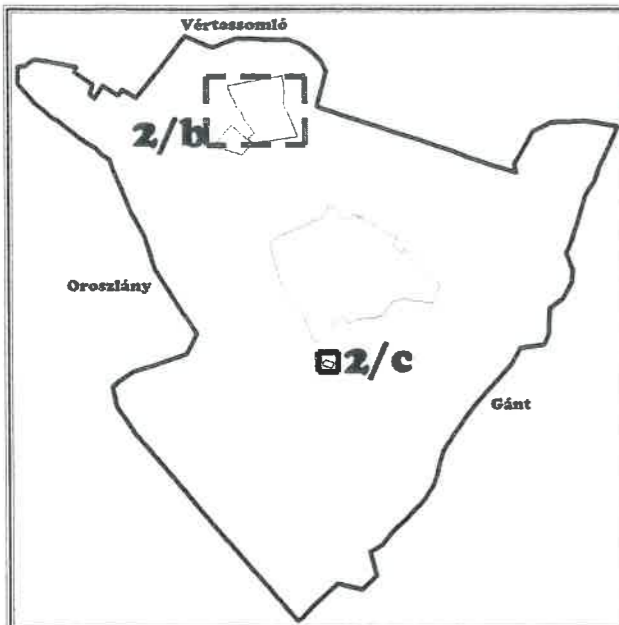
Udvartelki szántók

Mészáros

A 14/2011.(XI.29.) önkormányzati rendelet melléklete, mely egyesíti:
 a 6/1998.(09.14.) sz. ÖR a villapark területére,
 a 7/1999.(09.06.) sz. ÖR a közigazgatási területre és
 az 1/2001.(02.05.) sz. ÖR a központ területére
 vonatkozó rendeletek rajzi mellékletét.

Készült a 2007. évi állami alapadatok felhasználásával.
 Sztívnivalak 2,5 m-ként.

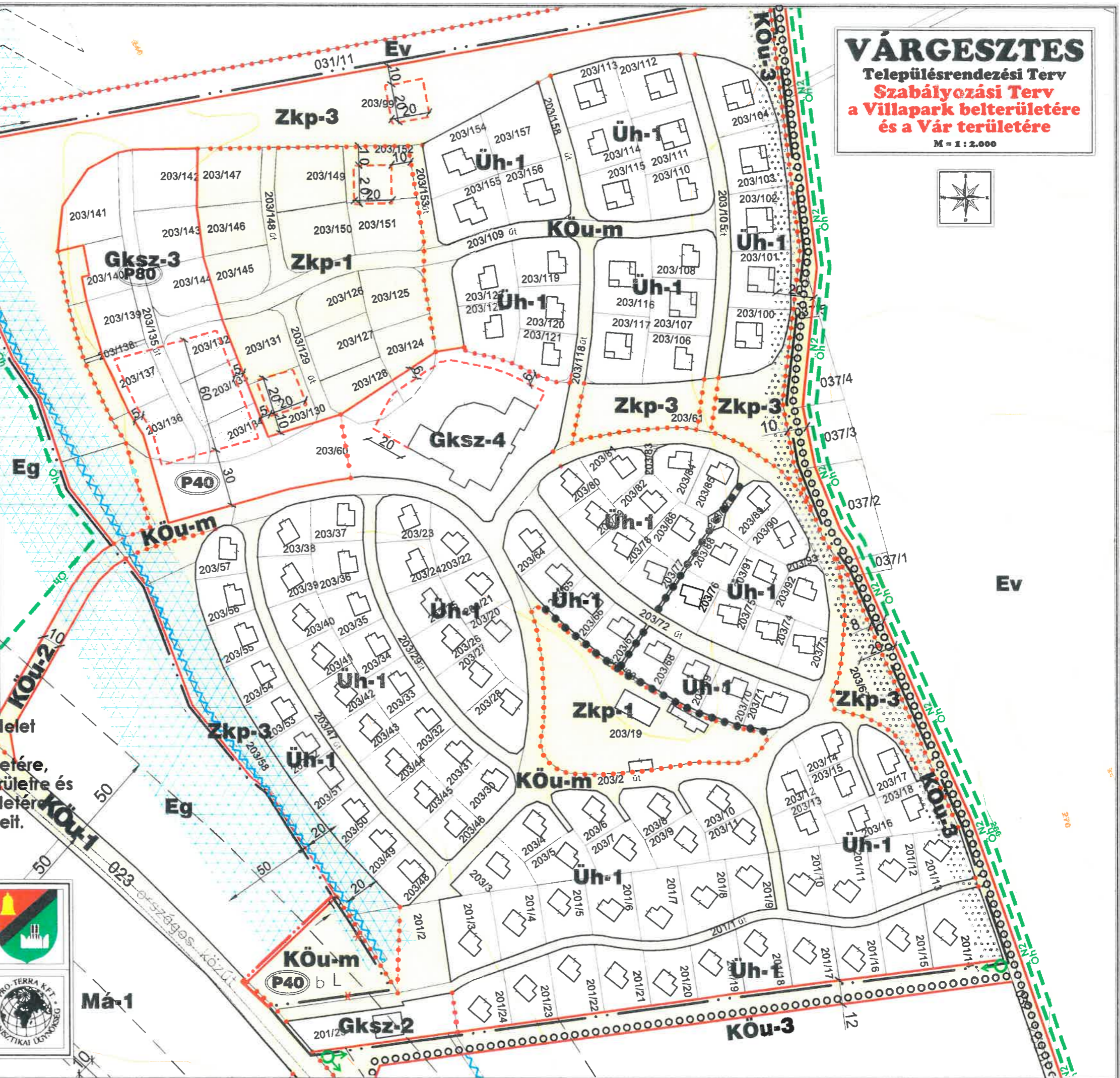
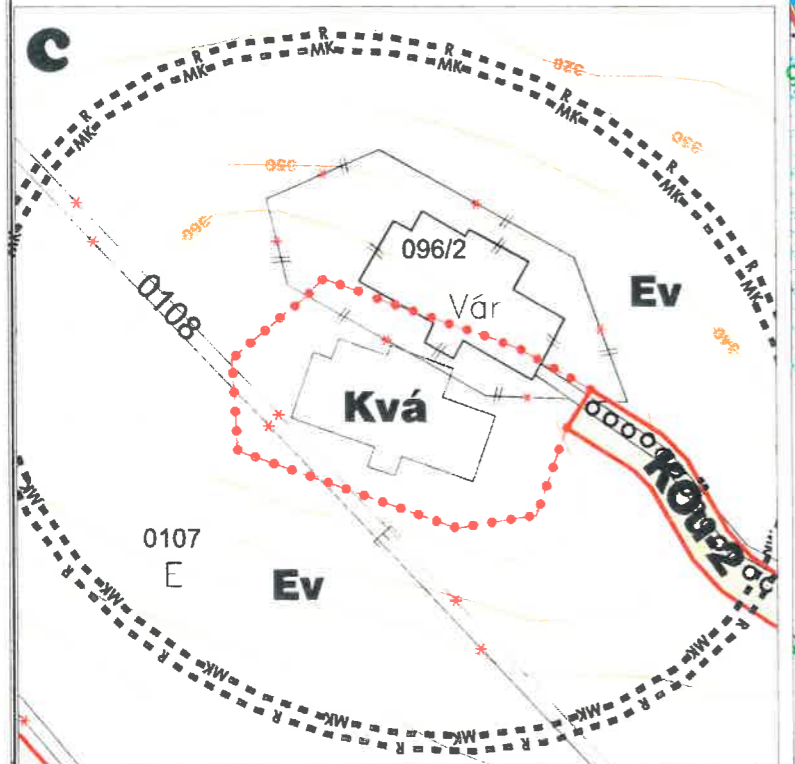
<p>Várgesztes Településrendezési terv Szabályozási Terv</p> <p>Várgesztes Községi Önkormányzata</p> <p>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyosztály</p> <p>Előzetes engedély: 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend. 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend. 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend.</p> <p>Értékelés: 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend. 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend. 13/2008. (VI. 11.) Korm. rend.</p> <p>2023. 11.</p>	<p>SZ-2/a</p>
---	----------------------



VÁRGESZTES

**Településrendezési Terv
Szabályozási Terv
a Villapark belterületére
és a Vár területére**

M = 1 : 2.000



A 14/2011.(XI.29.) önkormányzati rendelet
Ma-1 melléklete, mely egyesíti:
a 6/1998.(09.14.) sz. ÖR a villapark területére,
az 1/1999.(09.06.) sz. ÖR a közigazgatási területre és
az 1/2001.(02.05.) sz. ÖR a központ területére
vonatkozó rendeletek rajzi mellékleteit.

Készült a 2007. évi állami alapadatok felhasználásával.
Szérvonalak 2,5 m-ként.

Tőképítész: Hamar József	Munka megnevezése: Várgesztes Településrendezési terv Szabályozási Terv	
Tőtámasz: Focsók Katalin	Munkakör: Várgesztes Község Önkormányzata	
Közvető: Hanczár Zoltán	Megbízó: Várgesztes Község Önkormányzata	
Főidegen: Thurn Judit	Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel:323-6041,237-0059 Fax:340-1688, e-mail:proterra@proterra.hu	
Ködekező: Pató Zoltán	Feladós településrendező - tervező: S. Vasi István (17/18 es-2009/12)	Tervező munkatárs: Németh Gyula Méretarány: M = 1 : 2.000
Csornai Éva	Dátum: 2011. 11.	Rajzszám: SZ-2/b-c

TÉRSEGI SZERKEZET
Tervezési terület

Villapark

1.

Várges

2.

Handwritten signature

1.
Villapark

2.
Várgesztes

1.
Villapark

Várgesztes 2.

Handwritten signature

TAJVEDELMI ÖVEZET
Tervezési terület

Villapark

Várgesztes

Handwritten signature

1.
Villapark

2.
Várgesztes

Stat.

1.
Villapark

2.
Várgesztes

1.
Villapark

2.
Várgesztes

1. Villapark

Várgesztes