

VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA

*Melléklet Vértesacsa Község Önkormányzata
Képviselő-testületének 37/2007. (III.1.) sz. határozatához*

V É R T E S A C S A K Ö Z S É G

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA

Megbízó:	Vértesacska Község Önkormányzata	
Megbízó képviselője:	Széll Ferenc polgármester Borsos Jánosné jegyző	
Generál tervező:	ÜZENET KFT.	
Vezető településrendező tervező:	Koszorú Lajos TT1 01-1346/01	
Településrendezés Településfejlesztés:	Koszorú Lajos Tóth Helga Tábori Attila	Üzenet Kft. M-Teampannon Kft. M-Teampannon Kft.
Értékvédelem:	Tábori Attila	M-Teampannon Kft.
Településfejlesztési koncepció:	Polgár Judit	Üzenet Kft.
Tájrendezés, környezetvédelem:	Tóth Helga	M-Teampannon Kft.
Közlekedés:	Kajtárné Varga Ida	Szerkezetek Kft
Közművek:	Sadeczky Alajos V3a-1/131595	szakértő
Munkatárs:	MLAKÁR Vivien SZIRTES Attila	M-Teampannon Kft. M-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

Előszó a településszerkezeti tervhez	3
1. sz. melléklet Vértésacska Község Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2007. (III.1.) sz. határozatához VÉRTESACSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSÁRÓL	
1. Településszerkezet – szerkezetalakítás céljai és alapelvei	4
2. A területfelhasználás rendszere	5
2.1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	6
2.11. Beépítésre szánt területek	6
2.12. Beépítésre nem szánt területek	12
3. Táji és természeti értékek védelme	15
4. Művi értékek védelme	15
5. Környezetvédelem	15
6. Szerkezeti jelentőségű korlátozások	15
2. számú melléklet: Vértésacska Településszerkezeti Terve (M = 1 : 10 000)	

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ

Az 1998 óta hatályos Építési Törvénnyel a Településszerkezeti terv lépett a korábbi településrendezési program helyébe. Az új terművelettel a települési önkormányzat a saját hatáskörében – az államigazgatási eljárások figyelembevételével – hosszú távra meghatározza a település fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait.

A Szerkezeti Terv Vértésacsca 140/2005. sz. *képviselő-testületi határozattal* elfogadott Településfejlesztési Konceptióját kiindulási alapnak tekintve, figyelembe vette a korábban rögzített fejlesztési elképzeléseket, a különféle tanulmányokat, programokat. A terv összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel és a térségi, kistérségi szintű tervekkel. A terv készítése folyamán a tervezők felhasználták minden rendelkezésükre álló tervi anyagot, köztük az OTrT, a Velencei-tó – Vértés Kiemelt Üdülőkörzet és Fejér megye területrendezési tervét is.

A Szerkezeti Terv megadja a **területfelhasználás rendszerét** és annak tervezett változásait, a térszerkezet meglévő és újonnan kialakítandó, **meghatározó nyomvonalas elemeit**, továbbá a térszerkezet alakítását befolyásoló korlátozásokat, valamint a jövőbeli terület kínálatot.

A szerkezeti terv az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (36/2002. (III.7.) Korm rend. 2. sz. *melléklete*) (továbbiakban OTÉK) előírásainak megfelelően készült.

A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmű) javaslatok közül a szerkezeti tervlapokon azok kerültek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarészekben jelenik meg. Meghatározásra kerültek továbbá a védelemre tervezett természeti területek és a művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók és a védőtávolságok. A Településszerkezeti tervlapokon alkalmazott további tervezett elemeket az OTÉK előírásai szerint határozza meg a terv.

A munka az Autodesk Map 5 szoftver segítségével a hitelesített földhivatali ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készült tervezési térképen került kidolgozásra. A munka során felhasználtuk a FÖMI-től megvett 2001-ben készült légifelvételt és az érintett államigazgatási szervek előzetes véleményét és adatszolgáltatásait.

1. sz. melléklet Vértésacsza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2007. (III.1.) sz. határozatához VÉRTE SACSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSÁRÓL

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET – szerkezetalakítás céljai és alapelvei

Vértésacsza szerkezeti tervének a főbb céljai, hogy

- a szerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztési és védelmi céloknak megfelelő térszerkezeti keretet nyújtson;
- a település településszerkezete az országos, regionális és kistérségi, valamint a szomszédos települések szerkezeti és térrendszerével összhangban fejlődjék;
- a települési fejlesztési szándékok egymással, valamint a természeti és az épített táj védelmének szakmai elveivel és követelményeivel összhangban legyenek megvalósíthatók;
- a tervezett településfejlesztési lépések a lehető legtakarékosabb és gazdaságosabb módon legyenek megvalósíthatók, üzemeltethetők;
- Vértésacsza olyan, viszonylag kevés területfelhasználási egységre tagolódo szerkezeti tervvel rendelkezzen, amely a szerkezeti terv időtávjában rugalmasan követheti mind a település hagyományosan kevert funkcióit, mind a nehezen kiszámítható közösségi és magán fejlesztési szándékokat;
- a mezőgazdaság fejlesztési lehetősége, a történelmi tájkarakter, tájhasználat megőrzése, differenciált szabályozása mellett biztosítottak legyenek.

A szerkezet alakításakor kiemelt figyelmet kapott, hogy

- a két történelmi településközpont és szűkebb környezete funkciógazdagságában és építészeti alakításában is összefüggő területen megmaradjon, illetve tovább fejlődjék,
- A központban található értékek (Kálvária, Pálos rend pincéje, Református és Katolikus templom és környezete) megőrződjenek
- a már meglévő falusias, a kialakítandó kertvárosias lakóterületek szerkezeti egysége megteremtődjön
- a volt mezőgazdasági termelés üzemközpontjának gazdasági területté alakítása és bővítése a helyi foglalkoztatást, munkahelyteremtést szolgálja, a település belterületétől távolabb a főúthoz közel fejlődjenek,
- A Lovasberényi-hát kistáj idegenforgalmába bekapcsolódó, azt gazdagító turizmus rugalmas fejlesztése érdekében megfelelő területkínálat alakuljon ki elsősorban a belterületi, értékes, vízfolyás melletti beépítetlen területén, a strand és szabadidős térség kialakítására, azt kiegészítő funkciók elhelyezésére legyen lehetőség, amely feltételezi a terület tervszerű fejlesztését,
- Vértésacsza hagyományos falusias karakterét, táji, településképi és épített értékeit az új fejlesztések ne veszélyeztessék.
- a meglévő zöldterületek és a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményi területek megőrzése, a beépítésre alkalmatlan belterületi ingatlanok közparkká fejlesztése, településszerkezeti integrálódásuk és kihasználtságuk javulásának elősegítése,
- Biztosítható legyen a táji, természeti értékek megőrzése, az ökológiai hálózat fenntartása, fejlesztetősége,
- A környezeti állapot javítása a környezetszennyező objektumok területének felszámolásával (2. számú major), a település kedvező környezetminőségének megőrzése a vízbázisok védelmét biztosító területfelhasználás meghatározásával.

2. A TERÜLET FELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Vértesacska területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK			
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	OTÉK SZERINTI RÖVIDÍTÉS	SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉGI ÉRTÉKEK MAXIMUMA	KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTTETTSÉG MÉRTÉKE
LAKÓTERÜLETEK	L		
Falusias lakóterület	Lf	0,5	részleges
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	részleges
VEGYES TERÜLETEK	V		
Településközpont vegyes terület	Vt	1,5	részleges
GAZDASÁGI TERÜLETEK	G		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5	részleges
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K		
Sport és szabadidőközpont terület	Ksz	0,3	teljes
Strand- és sportterület	Kst	0,3	teljes
Temető területe	Kt	0,2	részleges
Szennyvíztisztító	Kszv	0,2	részleges
Egészségügyi, Szociális funkciójú terület	KEü	0,3	teljes
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
ZÖLDTERÜLETEK			
Zöldterület (közpark)	Z		
ERDŐTERÜLETEK	E		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	M		
Általános mezőgazdasági terület	Má		
Általános mezőgazdasági terület széleróműparkkal	Mász		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko		
Kertes mezőgazdasági terület	Mke		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V		
Vízmeder, tó, vízállásos terület	V		
Vízmű	Vv		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	KÖ		
Közúti közlekedési terület	KÖu		
Vasúti közlekedési terület	KÖk		

2.1 A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A településszerkezeti terv a beépítésre szánt területeket közepes mértékben növeli. Ennek oka részben a népesség számának lassú növekedése, részben pedig a meglévő lakótelkek adta lehetőségek kihasználásának javaslata. A beépítésre szánt területek kiegészítései általában kisebb léptékűek, ma is beépített területek mellett történtek, amelyekkel a település kompaktabbá, az infrastruktúra megoldása egyszerűbbé válik. A szerkezeti terv a belterületi határt is kiterjeszti a tervezett beépítésre szánt területekhez igazítva.

2.11 Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Vértesacsa szinte egész belterülete lakóterület, a községháza és a katolikus templom, valamint a Vendel téri üzletek, mint központoszervező intézményközpontoktól észak és dél felé távolodva mezőgazdasági jellegnek megfelelően egyre alacsonyabbak és lazább beépítésűek. A község új beépítésű településrészein már nem jellemző a lakosság termelő mezőgazdasági tevékenysége, beleértve a nagyobb létszámú állattartást, azonban a régi történelmi utcákban, a beépített hegyoldalak hosszú nagy telkein nem ritka az intenzívebb szántóföldi művelés, legtöbbször a saját szükségletekre és rekreációs tevékenységként folytatott kertészkedés hagyománya tovább él, ezért a terv a lakóterületeken belül megkülönböztet kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználást.

Kertvárosias lakóterület

A kertvárosias lakóterület az OTÉK szerint laza beépítésű kertes-családi házas, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az OTÉK 13.§-a szerint a területen elhelyezhető: legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület. Az OTÉK 31.§ 2. bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető legfeljebb hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.

Vértesacsa beépítésre szánt területén annak érdekében, hogy a foglalkoztatási szerkezet átalakulásával párhuzamos területhasználati átalakulást a szabályozási eszközök támogassák, kertvárosias lakóterületi besorolást kaptak mindazon tömbök, amelyekben a kertek mezőgazdasági felhasználását egyre inkább felváltja a pihenőkerti kialakítás, illetve az újonnan épült vagy megújított épületek építészeti kialakítása egy kertvárosiasabb életforma szükségét tükrözi. Ilyen kertvárosias lakóterület az 1920-as években kiépült déli településrész, a főút déli szakasza menti lakóterület, a Fornai utca társasházai és a Kossuth utca környéke.

A kertvárosias lakóterület utca- és telekszerkezete az eltérő eredet miatt különböző, amelyet a részletes szabályozásnak kell figyelembe vennie. A kertvárosias lakóterületek utcaszerkezete csak kismértékben kerül módosításra az új lakóterület kialakítása során. A tervezett lakóterület részben meglévő tömbök kétoldali beépítését célozza meg, az új területek pedig szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez, minimális területnagysággal egészíti ki a község építési telek kínálatát.

Az újonnan kijelölt kertvárosi lakóterületek javaslata a szabályozási tervben a domborzat, a tájolás és a gazdaságos út és közműellátás szempontjait vegye figyelembe. Kertvárosias lakóterületek kerültek kijelölésre a Kossuth utcai tömb és a Birkás-árok közötti szántóterületen és a jelenleg mezőgazdasági eszközök tárolására szolgáló mezőgazdasági üzemi területen (15,7 ha), a Fornai utcai lakóteleppel szemben (3,4 ha), valamint a Fő út és a vasút közötti már meglévő lakótömb vasút felé eső oldalán (6,5 ha).

A kertvárosias lakóterületek szabályozása során biztosítandó,

- hogy a laza, alacsony beépítés fenntartásával az értékes morfológiai, tájképi adottságok megőrződjenek,
- hogy a központhoz közel eső falusi karakterű területeken a népi építészeti értékek megőrzése mellett egy modern kertvárosi életmód, telekhasználat és beépítés lehetőségét megadja,
- hogy a beállt területek, parcellázások egységes utcaképe, ritmusa megmaradjon, a történelmi utcák teresedései és a térfalak megőrződjenek
- hogy az új beépítések utcaszerkezetével és beépítési paramétereivel az új lakóterületek szerves illeszkedése lehetővé váljon,
- hogy a problémás szerkezetű tömbök megközelítési, telekszerkezeti problémái oldódjanak.

Falusias lakóterület

A falusias lakóterület az OTÉK 14. §-a alapján elsősorban legfeljebb 7,5 méteres épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Az OTÉK figyelembevételével falusias lakóterületen elhelyezhető: lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, oktatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.

Vértesacsa lakóterületei között a terv falusias lakóterületként határozza meg a legrégebbi történelmi településrészt, a központ körüli kétszintű utcák tömbjeit, amelyeknek mérete és kialakítása megengedi mezőgazdasági termelés folytatását, elhelyezkedésük pedig lehetővé teszi a földek közvetlen megközelítését. Ilyen tömbök a történelmi településrész utcáiban, a patak völgyben, a község és a főút északi részének mentén fekvő lakóterületek. A település itt rendelkezik tartalékterületekkel: a József Attila utca tömbjének temető felé eső területein 4,5 ha-nyi területen lehetséges további lakóterületfejlesztés.

A falusias lakóterületek szabályozása során biztosítandó,

- hogy a nagy telkes, laza és alacsony beépítéssel a település hagyományos tájba illeszkedése, különösen a településkapuknál, megmaradjon,
- hogy a kertvárosias területektől eltérően a megfelelő méretű lakótelkek esetében több lehetőség legyen a mezőgazdasági üzemi épületek elhelyezésére.
- A meredekebb területrészek rendszerei megőrződjenek és a település zöldfelületi rendszerébe illeszkedjenek
- Megőrződjenek a településszerkezet jellegzetességei (pl. kétszintes utcák)
- Kijelölésre kerüljön a helyi értékvédelmi terület, hogy a település régi szerkezete és egységes beépítése fennmaradjon

A lakóterületek kialakítását, beépíthetőségét a szabályozási terv készítése során ütemezni kell, mely során figyelemmel kell lenni a belterületen lévő foghíj telkekre, a még beépítetlen „szabad” helyekre és a bevándorlás ütemére.

VEGYES TERÜLET

Településközpont vegyes terület

A településközpont vegyes terület az OTÉK 16. §-a szerint a lakó funkció mellett elsősorban a települési szintű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, intézmények, sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Településközpont vegyes területen az OTÉK alapján elhelyezhetők: lakóépületek, igazgatási épületek, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, amennyiben az övezeti szabályozás lehetővé teszi parkolóház és üzemanyagtöltő. Az OTÉK 31.§ 2. bekezdése értelmében kivételesen, az érintett övezete szabályozásának megfelelően elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is.

Vértesacska településszerkezetében kiemelt jelentőséggel bír a község központja, a történelmi településmag bonyolítja le a legnagyobb hétköznapi forgalmat, itt található az alapellátás intézményei, mint a községháza, a posta, az iskola, óvoda, idősek klubja stb. A település életében a központi terület egység a legmeghatározóbb közösségi funkciók területe és a településképben a leghangsúlyosabb területté kell válnia. Az iskola és óvoda tömbje melletti terület, a II. számú major és környezete szervesen kapcsolható az iskola, művelődési ház tömbjéhez (4,7 ha). A major területen található gazdasági funkciókat hosszabb távon ki kell telepíteni az általános iskola mellől.

A körülhatárolt településközpont vegyes terület funkcionálisan és építészeti karakterében is igen heterogén képet mutat. A településközpont vegyes területen a beépítés különböző magasságú formái, az oldalhatáros beépítésű lakótelkek, az intézmények szabadonálló többszintes épületei egyaránt előfordulnak, ezért kiemelt figyelmet kell fordítani a szabályozás során, különösen az egyedi teresedések határolta jó térfalak megőrzésére.

Új településközponti vegyes területek kerültek kijelölésre mezőgazdasági major mellett, a községháza és a vasútállomás környezetében, részben a Vendel tér környékén az árok és a főút közötti területen a települési szerkezet kompaktabbá tétele érdekében.

A településközpont vegyes terület szabályozása során biztosítandó,

- hogy a területfelhasználás sokszínűsége fennmaradjon,
- hogy az egymás mellett élő funkciók konfliktusa elkerülhetővé váljon,
- hogy új munkahelyteremtő funkciók, lakásépítési formák megjelenése lehetővé váljon,
- hogy a településszerkezet, a településkép és az épített környezet értékei megőrződjenek,
- hogy az eltérő beépítési formák fejleszthetőségének biztosítása mellett az átépüléseknél és új építéseknel a hagyományos Vértesacscai karakterű településkép megújítását szolgálja.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Vértesacsa közigazgatási területén a mezőgazdasági település szerepkörből adódóan két nagyobb külterületi üzempont és néhány kisebb gazdálkodó tanya található. A belterülethez közeli volt tsz. géppark és raktár területét (II. sz. major) a település érdekeire való tekintettel és az intézményfejlesztés lehetőségeinek kiterjesztése érdekében a terv nem sorolja a gazdasági területek közé. A szerkezeti terv csak a belterülettől délre fekvő meglévő alulhasznosított üzemterületen és bővítési területén biztosít területet a fejlesztési igények kielégítésére. A meglévő és tervezett gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekként vannak meghatározva, hogy ne legyen zavaró hatású a lakóterületekre nézve. A település gazdaságos területfelhasználása és a megfelelő közlekedés miatt a meglévő üzempont mellett a főúthoz közel került kijelölésre új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület az OTÉK meghatározása szerint elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti terv készítése során felmerült az igény új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésére, hogy a település ilyen irányú vállalkozásnak is lehetőséget nyújtson. A kijelölt terület a meglévő mezőgazdasági üzempont és déli bővítési területét felhasználva jó kiszolgálással rendelkezik, és a település lakóterületeitől távolabb fekszik. A terület jó megközelíthetőségének köszönhetően nem lesz szükség új közterület kiszabályozására, azonban a terület nagy kiterjedésére való tekintettel a telekstruktúra a fejlesztéseknek megfelelően jelentősen változni fog. A fejlesztés esetén figyelembe kell venni, hogy a lakóterület felőli megközelítés (Major utca) csak a személyforgalmat szolgálja.

Az ily módon kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület szabályozása során biztosítandó,

- hogy az ilyen profilú önkormányzati és piaci tevékenységeknek koncentrált telekkínálat biztosítva legyen,
- hogy a területen a telephelyekhez és technológiákhoz szükséges telkek kialakíthatók legyenek,
- hogy a település más területei, különös tekintettel a lakó- és a rekreációs területekre, a káros környezeti hatásoktól védve legyenek.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Különleges terület területfelhasználási egységbe az OTÉK meghatározása alapján azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük külső hatásaitól védelmet igényelnek, stb.) más területfelhasználási egységben nem helyezhetők el.

Ezek a területek használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt különleges terület besorolást kaptak. A terv sport és szabadidő célú területet, sport és strand területet, egészségügyi, szociális ellátást szolgáló területet, temető területet és szennyvíztisztító telep területet jelöl ki.

Sport és szabadidőközpont területe

Elsődlegesen sportolási célú terület a Vértesacsai-vízfolyás és a kisiskola épülete között elhelyezkedő terület, amelyre a központi terület hosszú távon is alkalmas, és könnyen elérhető a belterület bármely részéről. A sportolás mellett egyéb szabadidős tevékenységek gyakorlására illetve rendezvények szervezésére is alkalmassá tehető a terület, otvábbá segítheti egy faluközpont kialakulását. A parkszerű kialakítással, kis mértékű beépítéssel, néhány sportpálya (pl. tenisz, gördeszka pálya) és esetlegesen egy szabadtéri színpad, többcélú rendezvénytér kialakításával központi szerepűvé válhat a település életében. A terület szabályozása során biztosítandó,

- hogy a terület megközelíthetősége javuljon,
- hogy a rendezvények alatti parkolás lehetővé váljon,
- hogy a sporttal kapcsolatos fejlesztéseknek lehetőséget adjon,
- hogy a Vértesacsai-vízfolyás melletti keskeny zöldsáv megmaradjon
- továbbá a kis intenzitású beépítéssel, a parkszerű kialakítással Vértesacska központja még rendezettebbé és kompaktabbá váljon, miközben a zöldfelületi rendszer szerves részét képezi az új létesítmény.

Sport és strand terület

A strand területe a geológiai rétegek vizét használhatja fel, melynek hőfoka az eddigi vízügyi kutatások szerint megközelíti a 24 °C-ot. A strand elsősorban a helyiek sportolási, szórakozási igényét szolgálhatja, de az átutazók, a környéken élők is megtalálhatják az aktív pihenés mindenféle formáját a különleges területen. Emellett a helyiek és a környező falvak gyermekei, és az úszni nem tudó felnőttek részére úszásoktatás is lehetővé válik. A 5,5 ha-os fejlesztési területet a Vértesacsai-vízfolyás mindkét partján a Petőfi utca és a vasút közötti területen jelöli a terv. Cél, hogy az itt kialakult ökológiai folyosó ne sérüljön, ezért a beépítést kis intenzitással kell szabályozni, és az épületeket lehetőleg a vízfolyástól nagyobb távolságra kell elhelyezni. Emellett nagy zöldfelületi arány kialakítását kell szorgalmazni, hogy egy kedves, barátságos park képét mutassa, melynek szerves része egy vízfolyás is. Ezért fontos szerepe van a terület kialakítása során, hogy a beépítést megelőzze egy kertépítészeti terv is.

A strand terület kiszabályozása során biztosítandó:

- hogy a terület megközelítése javuljon,
- hogy a vendégek részére parkolóhelyek álljanak rendelkezésre,
- hogy a Vértesacsai-vízfolyás mentén megfelelő szélességű épület és építménymentes védősáv legyen biztosítva
- a magas zöldfelületi arány és kis beépítési intenzitást biztosítsa a terv.

Egészségügyi, szociális ellátást szolgáló terület

A 811. számú főút mentén található, több mint 16 ha-os volt honvédségi terület igen jó helyzetű, hiszen közel van a főúthoz, tehát jól megközelíthető, véderdők veszik körül, és igen

nagy a zöldfelületi arány. Ez a terület alkalmas azoknak a betegeknek (pl. szanatórium, gyógyszálló) vagy az időseknek (idősek otthona), akik nyugalmas környezetben szeretnének élni, erdővel körülvett területen, vagy gyógyulni, rehabilitálódni. Hogy a kellemes, nyugodt környezet fennmaradjon a szabályozás során ügyelni kell, hogy megmaradjon ez a magas zöldfelületi arány és kicsi legyen a beépítés intenzitása. A természeti értékek megőrzése, és a terület jó kihasználása érdekében a rendelkezésre álló földrészt egy tömbben érdemes megőrizni.

Temető terület

A szerkezeti terv temetőterületnek jelöli ki a belterületi ma használatos temető területét, valamint a régi temetőt, mint kegyeleti parkot és a temető bővítési területét. A temető és a kegyeleti park területén a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A temetőterületek szabályozása során biztosítandó,

- hogy a rendezési tervek távlatában is lehetőség legyen a temetkezésekre a településszerkezeti, használati kegyeleti és egészségügyi szabályozásnak megfelelően.

Szennyvíztisztító telep területe

Szennyvíztisztító telepet különleges területnek jelöli ki a szerkezeti terv, a településen meglévő három települést kiszolgáló létesítmény területét, a szükséges bővítésekre alkalmas területekkel együtt. A szerkezeti terv feltünteti a létesítmény előírások szerint alkalmazandó 500 méteres védőtávolságát.

A különleges terület szabályozása során biztosítandó,

- hogy a több település ellátásához szükséges telep zavartalanul működjön, és szükség esetén bővüljön,
- hogy a település más terület-felhasználású területei – különösen a lakóterületek – a létesítmény káros környezeti hatásaitól védve legyenek.

2.12. Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

Zöldterületek a település lakosságának pihenését, mozgásigényét, játéklehetőségét biztosító, továbbá környezetminőségét javító és településszerkezeti értékű közhasználatú, jellemzően többszintes növényzettel fedett **közparkok** területe. A zöldterületek megtartása, védelme, bővítése és minőségi fejlesztése Vértesacsa számára stratégiai jelentőségű.

A település szerkezeti jelentőségű megtartandó közparkjai:

- Kálvária domb valamint környezete
- József Attila utca végi park zöldterületei
- A Vértesacsai-vízfolyás melletti keskeny zöldsávok
- A Fornai utcai lakótelep mögötti területek

Meg kell továbbá említeni a Vendel parkot és a templom parkját, amely bár szerkezetileg nem jelentős nagyságúak, viszont a település életében meghatározók.

Vértesacsa zöldterületeit a következő helyeken célszerű növelni:

- Horgásztótól délre fekvő gyepterületen legalább 1 hektáros területet parkosítani, pihenőparkká alakítani szükséges
- A Kossuth Lajos utca és a Fő utca kereszteződésében lévő telkek

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a hagyományos történeti tájhasználat, a termőhelyi adottságok, továbbá a sajátos építési használat és funkció alapján a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- általános mezőgazdasági terület,
- általános mezőgazdasági terület szélerőműparkkal,
- kertés mezőgazdasági terület,
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

Ezen tájszerkezeti rendszeren belül a településrendezés eszközei az építményelhelyezést szabályozzák, a művelésre azonban közvetlen korlátozással nem járnak.

Általános mezőgazdasági terület

Az árutermelő gazdálkodásra alkalmas jó termőhelyi adottságú, hagyományosan üzemi művelésű mezőgazdasági terület, ahol a termőföldek minőségi és mennyiségi védelmét a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell.

Meg kell akadályozni a termőföldek felaprózódását, a termőhelyi adottságokhoz racionálisan igazodó hagyományos tájhasználat megváltoztatását. Biztosítani kell az árutermelésre alkalmas termőföldek rendeltetésnek megfelelő gazdaság fejlesztését, családi birtokközpontok kialakíthatóságát.

A településrendezés eszközeivel is biztosítani kell a tájjelleg megőrzését, a gazdálkodás, agrárturizmus fejleszthetőségét.

Általános mezőgazdasági terület szélerőműparkkal

A szerkezeti terv a település területén biztosítja szélerőműpark kialakításának lehetőségét.

Erre a célra a település nyugati határrészében olyan általános mezőgazdasági területet jelöl ki a szerkezeti terv, ahol a mezőgazdasági művelés korlátozás nélkül folytatható, illetve az általános mezőgazdasági területen kialakítható gazdasági épületek mellett a szélerőműpark építményei is elhelyezhetők.

A területre a szélerőműpark környezeti hatásvizsgálatában meghatározott követelmények és védőtávolságok figyelembe vételével lehet a szélerőmű tornyokra az építési engedélyt kiadni. Ha a szélerőmű tornyok megvalósítása környezeti hatásvizsgálat készítését nem igényli, elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni a védőtávolságokat.

Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület az Öreghegyi, Kisújhegyi, valamint a belterületen a Vörösmarty utca dombra kapaszkodó nyúlványa mentén található felaprózódott, árutermelő gazdálkodásra nem alkalmas önálló tájszerkezeti egységet alkotó mezőgazdasági terület, ahol a pihenés és a kertészkedés, valamint szőlőtermelés összehangolása a településrendezés feladata. Ennek érdekében a területfelhasználási egység területén földrészletenként egy olyan gazdasági épület létesíthető, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas. A kertes mezőgazdasági terület tájképi egységét meg kell őrizni, egységes építészeti karakterének kialakítását a helyi építési szabályzatban biztosítani kell.

A belterületen is kijelölésre kerültek kertes mezőgazdasági területek, ahol termelést, szőlőművelést folytatnak.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

A tájképvédelmi, vízminőségvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny, árkok völgyek környéki, belvíz által veszélyeztetett területeket korlátozott használatú mezőgazdasági területként jelöli ki a terv.

A szabályozás keretében ki kell jelölni azokat a vízfolyások, árkok menti övezeteket, ahol épületek nem létesíthetők, illetve azokat az övezeteket, ahol a nagy kiterjedésű gyepterületek fenntartása ökológiai, táj- és természetvédelmi érdek, ezért a gyepterületek fenntartását szolgáló épületek kialakíthatóságát biztosítani kell. (Nyúlvölgy, Sápítói rét) Korlátozott mezőgazdasági területek a belterületen is kijelölésre kerültek, ahol a mezőgazdasági művelés az elsődleges, de épületek elhelyezése nem megengedett (Vörösmarty utca menti árkok, Petőfi utca melletti kis telkek).

Erdőterület

Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdő művelési ágú területek, valamint a 1996. évi LIV. tv. hatálya alá tartozó területek, továbbá a szerkezeti jelentőségű erdősisítésre javasolt területek. A tervezett erdőterületen a mezőgazdasági termelés korlátozás nélkül folytatható, de a termeléssel összefüggő épületek nem létesíthetők. Vértesacsza területén az erdőterületek összességében nem csökkenhetnek.

Az erdőterületeket az építmények elhelyezhetősége szempontjából a külterület szabályozás keretében:

- védelmi
- gazdasági

célú övezetbe kell sorolni.

Védelmi célú övezetbe kell sorolni az erózió-érzékeny területen, ökológiai folyosó területén lévő, és a település védelmét biztosító erdőket, ahol épületeket létesíteni nem lehet.

Vízgazdálkodási terület

- a vízfolyások medre
- a horgásztó
- vízmű területek.

A tó területén a halgazdálkodás és horgászat építményei alakíthatók ki.

A vízművek területén a rendeltetésüknek megfelelő építmények kialakíthatók.

Közlekedési és közműterületek

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek Vértesacsán a 811 sz. országos főút és a helyi közutak, a tervezett országos mellékutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a kerékpárutak – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák, és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Új összekötő utakat kell létrehozni a szerkezeti tervlapon meghatározott nyomvonalakon Csákvár, Vértesboglár, Vál, Tabajd, és Vál irányába a 811. sz. főútra csatlakozva. Az

összekötőutakat ütemezetten kell létrehozni a szabályozási terv alátámasztó munkarészeiben foglaltak szerint.

Vértesacska község igazgatási területén áthalad a térségi kerékpárút, amelyet Alcsútdoboz Lovasberény között a volt vasút területét felhasználva kell kiépíteni. A térségi kerékpárút nyomvonala a vasútállomás épülete és a közigazgatási határ déli része közötti szakaszon a turisztikai célokra megtartandó sínpálya melletti töltésen (azt némileg szélesítve) haladhat.

A közlekedési területek szabályozása során biztosítandó,

- hogy a forgalmi terhelésnek és az elhelyezendő közműhálózatoknak szükséges keresztmetszeti méretek a szabályozási vonalak között meglegyenek,
- hogy a közlekedési területek mentén a lakókörnyezet a közlekedési területek kialakításával, ill. a védőtávolságok szabályozásával a közlekedésből adódó terhelésektől védve legyenek.

Közműterületek

Vértesacsán a helyi és a regionális közművek működéséhez szükséges műtárgyak, valamint azok védőterületei alkotják a közműterületeket (energiaellátás, vízellátás, csapadékvíz elvezetés, szennyvízelvezetés).

A település területén a vezetékes ivóvízellátás, szennyvízcsatorna-hálózat, villamosenergia ellátás és a földgázhálózat teljeskörűen kiépítésre került. Az ellátó rendszerek és létesítményeik számára szükséges területek és védőtávolságok biztosítottak. A hálózati rendszerek fejlesztése számára a meglévő és új közterületeken belül a szükséges helyet a szabályozási terv biztosítja.

A belterület csapadékvíz-elvezetését nyíltárkos rendszer biztosítja, távlatban az egyes frekvenciáltabb településközponti területeken a meglévő nyíltárkos elvezetés helyett zárt csatorna, illetve fedett árok építése indokolt. Külsőterületen a belvízelvezetés a kiépített csatornahálózattal megoldott.

3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Vértesacsa közigazgatási területén nincs nyilvántartott védett természeti terület.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság felmérése alapján a közigazgatási terület északi és déli felén (Csaplári erdő és a Vértesacsai vízfolyás völgyét, valamint a Haraszti erdőt foglalja magába) található természet-közeli állapotú területek, ezek a természeti területek, melyek az országos ökológiai hálózat tagjai. A térségi rendezési terv kimondja, hogy a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad, illetve szennyező, vagy veszélyeztető létesítményt nem lehet elhelyezni. Mivel e területek egyben ökológiai folyosó övezetbe is tartoznak, új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

4. MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

A településszerkezet (telekszerkezet, kétszintes utcák), valamint a hagyományos épületek, építési módok, fészületek, emlékművek és az így kialakult településkép megvédése, a település múltjának megőrzéséhez kulcsfontosságú. Ezért fontos feladata a településrendezési tervnek, hogy ezeket az értékeket kiemelten kezelje, és olyan előírásokat alkalmazzon, mely hosszú időre megőrzi ezen értékeket az utókor számára.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A település lakossága életminőségének megőrzése érdekében csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyeknek a környezet minőségét károsan befolyásoló, környezetet terhelő hatása és a község fejlesztését korlátozó védőtávolság igénye nincs. Folytatni kell a hulladéklerakó rekultivációját, fel kell számolni az illegális hulladéklerakásokat, ki kell dolgozni és meg kell valósítani a környezetvédelmi program keretében a teljes szelektív hulladékgyűjtést.

6. SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KORLÁTOZÁSOK

A szerkezeti tervbe érvényesíteni kell a környezetvédelmi, a természetvédelmi és a örökségvédelmi vonatkozású jogszabályok által meghatározott területhasználati és egyéb korlátozásokat. Ennek megfelelően a szerkezeti terven megjelennek:

- a 811. sz. főút 100 m-es védősávja, a tervezett országos mellékutak 50 m-es védősávja,
- a regionális közművezetékek védőtávolságai,
- a vízügyi szempontból korlátozás alá kerülő területek,
- a belterület felszínmozgásos, csúszásveszélyes területe,
- az országos védelem alatt álló épület, a műemléki környezet,
- a régészeti területek,
- a helyi védelemre javasolt építészeti értékek, területek
- a helyi védelem alatt álló természeti érték (platánfasor)
- természeti területek, országos ökológiai hálózat területei