

# **V É R T E S A C S A**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

# VÉRTESACSA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

<b>Megrendelő:</b>	<b>Vértesacska Község Önkormányzata</b> 8089 Vértesacska, Vörösmarty utca 2. <b>Képviselője:</b> Széll Ferenc, polgármester Borsos Jánosné, jegyző	
<b>Generáltervező:</b>	Üzenet Kft. 1022 Budapest, Lórántffy Zs. u. 5.	
<b>Vezető tervező:</b>	Koszorú Lajos TT 01-1346/06	Üzenet Kft.
<b>Településrendezés, értékvédelem, tájrendezés:</b>	Tóth Helga Tábori Attila	M-Teampannon Kft. M-Teampannon Kft.
<b>Településfejlesztési koncepció:</b>	Polgár Judit Tosics Iván	Üzenet Kft. Konzulens
<b>Közmű:</b>	Sadecky Alajos V3a-1/131595	Üzenet Kft.
<b>Közlekedés:</b>	Kajtárné Varga Ida K1d-1/19 0320	Szerkezetek Kft.
<b>Környezetvédelem:</b>	Tóth Helga	M-Teampannon Kft.
<b>Régészet:</b>	Somogyi Krisztina 2.3.1/667-5/2004.	Ásatárs Kft.
<b>Munkatársak:</b>	Mlakár Vivien Szőke Tamás Szirtes Attila Horn Ádám	M-Teampannon Kft. M-Teampannon Kft. Szirtes Bt. Üzenet Kft.
<b>Ügyvezető:</b>	Polgár Judit	Üzenet Kft.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. Az épített környezet alakítása és védelme</b>	<b>3.</b>
1.1 A településszerkezet változásai	3.
1.2 Fejlesztési területek	4.
Lakóterületek	
Településközpont vegyes területek	
Gazdasági területek	
Sport és strand területe	
Sport- és szabadidőközpont területe	
Egészségügyi és szociális ellátást szolgáló épületek elhelyezésére szolgáló területe	
Szennyvíztisztító területe	
Ütemezés	
1.3 A szabályozás indoklása	8.
Falusias lakóterületek	
Kertvárosias lakóterületek	
Jelen rendezési tervben nem szabályozott kertvárosias lakóterületek	
Településközpont vegyes területek	
II. számú major területének szabályozása	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	
Különleges sport- és szabadidőközpont, valamint a sport- és strand területe	
Különleges terület – Egészségügyi és szociális ellátó épületek elhelyezésére szolgáló terület	
Korlátozott mezőgazdasági terület belterületen	
Kertes mezőgazdasági terület belterületen	
Zöldterületek	
Egyéb közterületek	
Értékvédelemből adódó korlátozások	
<b>2. Zöldfelületek kialakítása</b>	<b>15.</b>
<b>3. Tájrendezési javaslat</b>	<b>17.</b>
3.1 Táj- és természetvédelmi javaslat	19.
<b>4. Környezetvédelmi javaslat</b>	<b>21.</b>
4.1 Talaj- és vízvédelem	21.
4.2 Levegőtisztaságvédelem	21.
4.3 Zaj- és rezgésvédelem	22.
4.4 Hulladékgazdálkodás	24.
4.5 Sugárzás	24.
4.6 A települési környezet védelme	25.
<b>5. Közlekedésfejlesztési javaslat</b>	<b>27.</b>
<b>6. Közműfejlesztési javaslat</b>	<b>31.</b>
6.1 Víziközművek	31.
6.11 Ivóvíz-ellátás	31.
6.12 Szennyvíz-elvezetés	31.
6.13 Csapadékvíz-elvezetés	32.
6.2 Energiaközművek	33.
6.21 Gázvezeték-hálózat	33.
6.22 Elektromos-energiafelhasználás	34.
6.3 Elektronikus hírközlés	35.

## 1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

### 1.1 A településszerkezet változásai

Vértesacska község jelenlegi közigazgatási területe 3619 ha, melyből a belterület 197 ha, a külterület 3373 ha, a zártkertek területe pedig 49 ha nagyságú. A településszerkezeti terv mérsékelt és ütemezett belterületbe vonást irányoz elő melynek során kis mértékben növeli a beépítésre szánt területeket. A fejlesztési területek kijelölésekor a terv elsősorban már meglévő beépítésre szánt területeket vett figyelembe és a belterület melletti területeket vette figyelembe. Az 2-3. táblázat mutatja, hogy ezeknek a fejlesztési területeknek a nagysága 67 ha, melyből 42,1 ha-nyi terület belterületben lévő, vagy beépítésre szánt terület és csak 23,9 ha-nyi területet jelöl ki a terv újonnan beépítésre szánt területként és belterületként, amely a belterület 12%-os növekedését és a külterület 0,7%-os csökkenését jelenti.

Vértesacska településszerkezete a földrajzi adottságok miatt rendkívül laza. A beépített részek, tömbök között nagy kiterjedésű zöldfelületek is találhatóak, melyek összefüggő rendszert alkotnak a külterülettel. Ezt a laza beépítést a belterület némely részén indokolt intenzívebbé tenni, hiszen a településen vannak területek, melyek alulhasznosítottak (lásd a vizsgálati problématerképet), viszont beépítésük nem okoznak hátrányos változásokat a település szerkezetében és a zöldfelületi rendszerben sem. A település szerkezete a terv elkészítésével kis mértékben változni fog, az egyes területhasználatok ésszerű elhelyezésével, meghatározásával pedig javul, viszont olyan változások nem fognak bekövetkezni, mely a kialakult szerkezetet alapjaiban megváltoztatnák, hiszen ez a szerkezet évszázadok alatt alakult ki, számos olyan értéket is hordoz, melynek megőrzendők az utókor számára.

Az úthálózatot sem fogja lényegesen megváltoztatni, bár több összekötőút került kijelölésre, de ezek a meglévő úthálózatot használják fel, amelyet egyébként már évszázadok óta rendszeresen használnak (lásd 1783-as térkép). A bontás alatt lévő vasútvonal területére a szerkezeti terv a Fejér megyei rendezési terv alapján kerékpárút építését javasolja.

A lakóterületek két nagy csoportja került lehatárolásra. A falusias lakóterület a település 200 évvel ezelőtt kialakult településrészét fedi le, ahol a hagyományos beépítés a jellemző, keskeny szalagtelkes tömbök találhatóak, továbbá jelen van az állattartás és népi lakóházak sora. Kertvárosias lakóterület a 80-100 évvel ezelőtt kialakított déli lakóterületen található, ahol a telkek intenzívebb beépítettsége, zöldfelület mértéke inkább a kertvárosi jellegű övezetbe sorolást követeli meg.

Településközpont vegyes területek az intézmények, vasútállomás környékén találhatóak, ahol a beépítés intenzívebb, a zöldfelület aránya kicsi és a funkciók köre szélesebb, továbbá ezzel a besorolással erősíteni lehet a település központjának szerepét. Ehhez kapcsolódik a II. számú major telke, ahonnan a jelenlegi funkciót érdemes lenne kitelepíteni az I. számú majorba, hiszen a közel lévő általános iskolára és a lakótelkekre zavaró hatással lehet bármilyen zajjal járó használati mód, mint ahogy az most is érzékelhető. A terület nagy része (4,7 hektárra) településközpont vegyes területként került kijelölésre, ahol egyrészt lehet a nem zavaró gazdasági funkciókat tovább folytatni, de mellette lehetőség van az iskola bővítésére, vagy egyéb közigazgatással, közellátással kapcsolatos funkciók elhelyezésére is.

További változás, hogy a II. számú major karám részét a településszerkezeti terv lakóterületként határozza meg, így a Kossuth utca melletti nagyobb tömb szervesen kapcsolható a többi lakóterülethez, és a település szerkezetéhez.

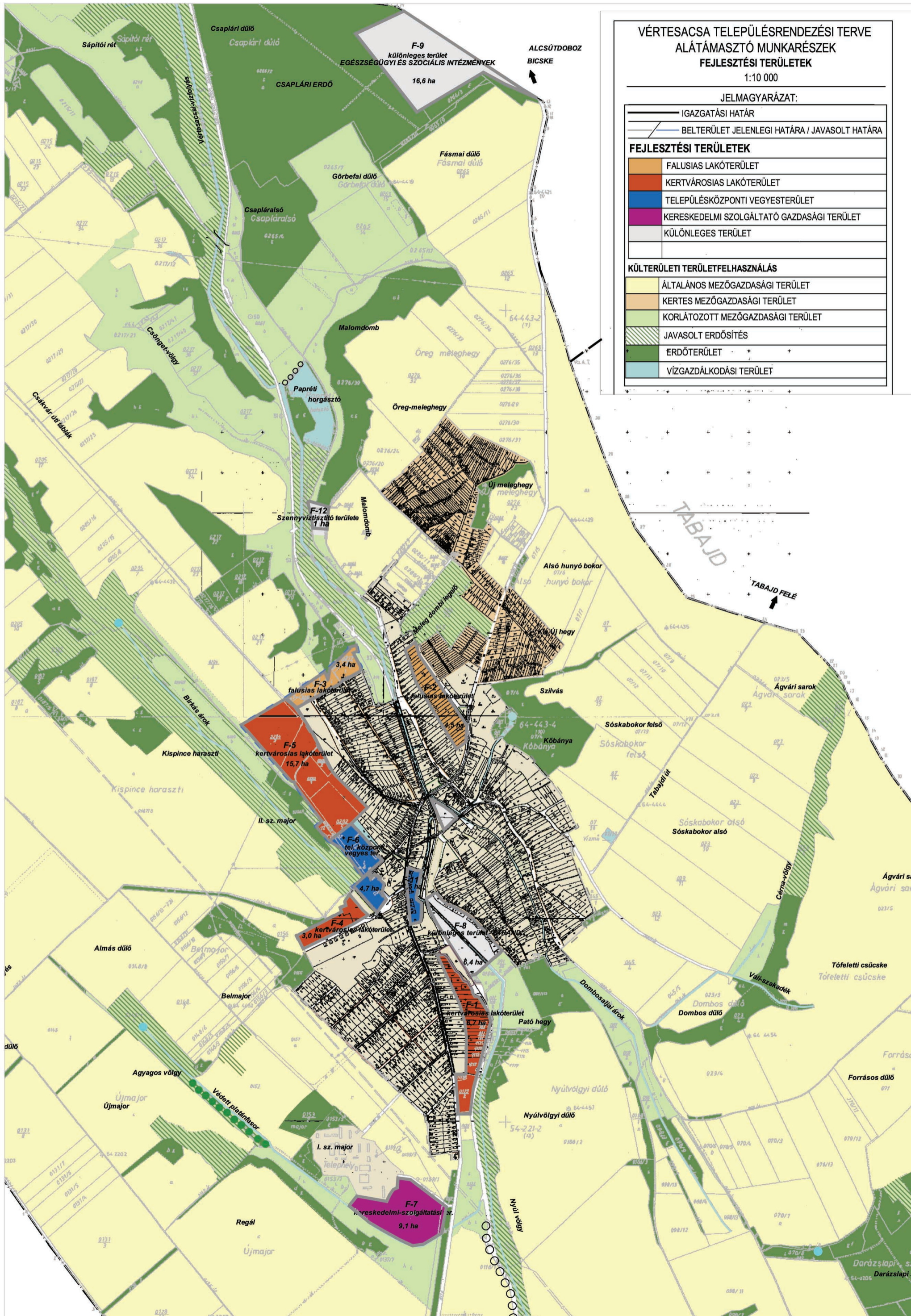
A Vértesacsai-vízfolyás mentén lévő nagyobb összefüggő zöldterületek különleges területként kerültek meghatározásra a szerkezeti tervben, ahol lehetőség van sportterület, rendezvényter és strandterület kialakítására. Ez a hasznosítás megfelelő, hiszen hasznosítja, karbantartja ezeket az alulhasznosított területeket, és eközben alig változtat a település szerkezetén. Mindeközben fennmarad a kialakult zöldfelületi rendszer.

VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK  
FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

1:10 000

JELMAGYARÁZAT:

	IGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLET JELENLEGI HATÁRA / JAVASOLT HATÁRA
<b>FEJLESZTÉSI TERÜLETEK</b>	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYESTERÜLET
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
<b>KÜLTERÜLETI TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	JAVASOLT ERDŐSÍTÉS
	ERDŐTERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



A keskeny és az árkok mentén elhelyezkedő zöldterületeket továbbra is zöldterületként határozza meg a településszerkezeti terv, területfelhasználásuk megváltoztatása nem szükséges.

Településszerkezeti szintű út kijelölésére az összekötő utak esetében van szükség, melyek nagy részben a meglévő, vagy régi nyomvonal mentén haladnak.

A település szerkezetében további változást jelent, hogy az I. számú major mellett nagyobb kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölésre.

A külterületen a zártkertek jelenlegi területét továbbra is kertés mezőgazdasági területként jelöli a terv. A természeti területek miatt viszont növekedett a korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek aránya, ahol építeni nem lehet. Az erdősítésre javasolt területek aránya ott növekedett, ahol a gyepes területek nagymértékű természetes erdősülése jellemző. Szélérőművek elhelyezését a befektető és az önkormányzat által együttesen javasolt területen jelölt a terv, ahol a tervezők figyelembe vették a különböző szerkezeti elemek védőtávolságát és a természeti területeket.

A javasolt fejlesztések idővel kitöltik a szennyvíztisztító kapacitását, ezért az NFT II.-ben szereplő bővítések érdekében nagyobb terület áll rendelkezésre a településszerkezeti terven.

A horgásztónak nagy vonzereje van már ma is. A turisták fogadására méltó környezetet kell kialakítani, melyre a horgásztó déli része a legalkalmasabb. Itt zöldterület került kijelölésre.

További változás, hogy a természeti területek szomszédságában lévő magas zöldfelületi arányú honvédelmi terület telkére nincs további igény, ezért az önkormányzat elképzelései szerint egészségügyi és szociális épületek elhelyezésére ad lehetőséget a terv.

## 1.2 Fejlesztési területek

A fejlesztési területek és ütemezésük során figyelembe vettük a jelenlegi igényeket, elképzeléseket, földrajzi adottságokat, egyes területek eddigi hasznosítását, a település szerkezetét valamint az úthálózatot. A településszerkezeti terv kialakításánál törekedtek a tervezők a településszerkezet fennmaradására, az egyes funkciók ésszerű elhelyezésére.

A településszerkezeti terv lakóterület fejlesztést, településközpont vegyes terület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, valamint rekreációs célú területfejlesztést javasol.

### *Lakóterületek:*

A településen több lakóterület fejlesztést is el lehet végezni. Új lakóterületek nagy százalékban már meglévő belterületen (F-1, F-2, F-4) illetve beépítésre szánt területen (F-3 és F-5 egy része) kerültek kijelölésre, de a település későbbi növekedésének lehetőségeit vizsgálva kisebb mértékben beépítésre nem szánt területek (F-5 másik fele) is kijelölésre kerültek.

Belterületen lehetőség van a mély szalagtelkes tömbök másik felének beépítésére (F-1, F-2), melyek kialakításához nem kell jelentős infrastrukturális fejlesztést véghez vinni. Az F-3 fejlesztési terület közvetlenül kapcsolódik a belterülethez. Ezen a területen lakóházak találhatóak, tehát eredetileg is beépítésre szánt terület.

Az F-5 fejlesztési terület a település szerkezetéhez közvetlenül kapcsolódó terület, melynek egy része eredendően beépítésre szánt területet használ fel, másik része pedig beépítésre nem szánt terület. Ez a fejlesztés – a betelepülés lassú üteme miatt – csak a településszerkezeti terven kerül feltüntetésre, a szabályozási terv általános mezőgazdasági területként határozza meg a területet, így a II. számú major északi részét is. Ezeket a területeket egy későbbi településrendezési terv módosítása során belterületbe lehet vonni, és lakóterületet lehet kialakítani. A javasolt szabályozást, a közterületek, tömbök, telkek javasolt rendszerét a mellékelt térkép jelzi.

A településszerkezetbe mindegyik fejlesztési terület jól illeszkedik, hiszen egyrészt már meglévő belterületi részeket, másrészt a település belterülete mellett közvetlenül elhelyezkedő alkalmas terület jelöl a terv lakóterületként.

A lakóterületeket ütemezetten, az igények alakulásával párhuzamosan kell kialakítani, így lehetőség van a belterületen lévő foghíjtelkek beépítésére is.

#### *Településközpont vegyes területek*

Településközpont vegyes terület került kijelölésre a II. számú major déli részén és a Fő út mentén lévő üres telkeken. Az F-11-gyel jelölt keskenyebb tömb beépítésre alkalmas, a közműhálózat már kiépített, a Fő utca mentén közvetlenül megközelíthetők, ezért akár az I. ütemben kialakíthatók. A II. számú major déli részén lévő nagyobb terület (F-6) beépítésre szánt, ahol jelenleg a gépjárműjavító műhely és egyéb zajos műhelyek találhatóak az iskola mellett. A terv célja, hogy a zajos tevékenységek kiszoruljanak az iskola és óvoda mellől, és ezek az intézmények fejlesztési lehetőséget kapjanak, akár az iskola, kultúrház bővítésével is. (a gazdasági tevékenységek elhelyezésére az I. számú majorban is lehetőség van) De ez a terület alkalmas egyéb szociális ellátó, egészségügyi épületek, irodaépületek elhelyezésére is. Itt túl nagy építménymagasságot megengedni a településképi védelem miatt nem célszerű. Mindemellett lehetőség van nem zavaró gazdasági funkciók elhelyezésére is.

A meglévő településszerkezetet nem befolyásolja hátrányosan, sőt ennek a településközpont vegyes területnek a kijelölése a terület-felhasználás rendszerének ésszerűsítését szolgálja.

#### *Gazdasági területek*

Ez a terület az I. számú major és a 811. számú főút között elhelyezkedő F-7 számmal jelölt földrészlet. Az I. számú majorral együtt a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nagysága megközelíti a 20 ha-t, mely alkalmas nagyobb üzemek elhelyezésére. Viszont ez a besorolás már kevésbé alkalmas nagyüzemi állattartó épületek újbóli kialakítására. A gazdasági területek belterülethez és általában a lakott területekhez képest megfelelő távolságban helyezkedik el (több, mint 200 méterre), hiszen a szélirány az év legtöbb napján északi, és a következő települések (Pl. Lovasberény) már több kilométerre helyezkedik el. Ez a terület olyan funkciók elhelyezésére szolgál, amelyek nem járnak túlzott nagy zajjal, nagy bűzzel, és nem dolgoznak veszélyes anyagokkal.

A terület kialakításának ütemezése során figyelni kell arra, hogy a meglévő telephely kerüljön előbb felhasználásra és csak utána legyen beépíthető a főút melletti rész. Így biztosítható a megfelelő területkihasználás.

A gazdasági terület főút melletti része alkalmas kamionparkoló és buszparkoló kialakítására is.

#### *Sport- és strand területe (különleges terület)*

A terület kialakíthatóságát egyrészt a természeti adottságok (magas vízhozam, viszonylag meleg víz) indokolják. A 5,3 hektáros terület ma a Vértesacsai-vízfolyás ökológiai folyosójához tartozik, és a szabályozási terv meghatározza, hogy ez nagyrészt háborítatlanul fenn is maradjon. Az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a vízfolyás menti védősáv fennmaradjon. A zöldfelületi rendszert és a település szerkezetét nem változtatja meg.

#### *Sport- és szabadidőközpont területe (különleges terület)*

A jelölt terület a településközpont részévé válhat, kiemelkedő szerepet betöltve a falu életében. A terület alkalmas rendezvények szervezéséhez, szabadtéri kiállítások megrendezéséhez, továbbá sportolással, a szabadidő hasznos eltöltésével összefüggő építmények, épületek építésére, park kialakítására. A csatlakozó telkekkel, területekkel és a kapcsolódó épületekkel (Pálos rend pincéje, volt kisiskola) egy olyan központ alakítható ki, ahol a vendégek megismerik a helyi szokásokat, kultúrát, megismerik a település történetét, életét, a falu épített értékeit és ahol érdemes a parkban vagy a szomszédos helyi történeti jelentőségű épületekben,

építményekben megpihenni. Kulturált környezet kialakításával a falu méltó központjává válhat. A faluközpont kialakíthatóságára részletes vizsgálatok és program készült.

**Egészségügyi és szociális ellátást szolgáló épületek elhelyezésére szolgáló terület (F-10, különleges terület)**

A Magyar Honvédség tulajdonában lévő 16 ha-os terület közvetlenül a Alcsútdoboz felé vezető út mentén fekszik. Egykor rakétabázis területe volt, viszont a funkció áttelepítésével mindez megszűnt, és a terület eladásán gondolkodnak. A telek megközelíthetősége igen jó, mivel a 811. számú főút mellett fekszik, a zöldfelülete nagy és értékes, a területet természeti terület veszi körbe. Ezért javasolt egészségügyi és szociális ellátást szolgáló funkciók elhelyezése a területen, ugyanis a terület közelsége, és egyben zártsága megfelelő gyógy szálló, szociális otthon és egyéb nagyobb léptékű gyógyintézmény, sport és rekreációs funkciók elhelyezésére.

**Szennyvíztisztító telep területe (különleges terület, F-12)**

A jelenlegi 2400 m<sup>2</sup>-es szennyvíztisztító telep bővítése elengedhetetlenné válik a közeljövőben végbemenő fejlesztések miatt, mivel a jelenlegi kapacitása nem lesz elegendő. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv nagyobb területet jelöl ki a szennyvíztisztító bővítésének – mely szerepel az NFT II-ben –, a jelenlegi teleptől északi irányba.

**1. táblázat: Fejlesztési területek részletes kimutatása (lásd térképmelléklettel együtt)**

Sorszám	Ütemezés	Területfelhasználási egység	Településszerkezeti elhelyezkedés	Területe (ha)	kialakítható telkek száma
F-1	II.	Kertvárosias lakóterület	Fő utca déli részének másik oldalán	≈6,7	30
F-2	II.	Falusias lakóterület	József Attila utcai telkek zártkert felé eső része	≈2,7	25
F-3	I.	Falusias lakóterület	Kossuth Lajos és Ady Endre utca vége	≈3,4	8
F-4	I.	Kertvárosias lakóterület	Fornai utca másik oldala	≈3,0	15
F-5	III.	Kertvárosias lakóterület	II. számú major északi része és a Kossuth Lajos u. melletti területek	≈7,0	30
F-5	IV.	Kertvárosias lakóterület	Az előző területtől északra	≈8,7	55
F-6	II.	Településközpont vegyes terület	II. számú major déli része	≈4,7	14
F-7	III.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Az I. számú majortól dél-keletre fekvő területek	≈9,1	9
F-8	III.	Különleges terület-sport és strand területe	Vértesacsai-vízfolyás mente	≈6,4	10
F-9	IV.	Különleges – Egészségügyi és szociális ellátó terület	Volt honvédségi terület az Alcsútdoboz utca mentén	≈16,6	3-4
F-10	I.	Sport- és szabadidőközpont területe	A Kálváriaival szemben	≈0,7	1-3
F-11	I.	Településközpont vegyes terület	Fő út mentén	≈1,5	10

Sorszám	Ütemezés	Területfelhasználási egység	Településszerkezeti elhelyezkedés	Területe (ha)	kialakítható telkek száma
F-12	I.	Különleges terület-Szennyvíztisztító telep területe	Vértesszőlő utca mentén	≈1,0	1

#### Ütemezés:

Az előzőekben bemutatott területek kialakításának üteme több tényezőtől függ, ezért az egyes fejlesztési területek ütemezése javasolt.

#### I. ütem:

Azok a területek kerültek ebbe az ütembe, amelyek a belterülethez szorosan kapcsolódnak: a közművek teljesen kiépítettek, így nagy összeg és idő nem kell a terület megfelelő kiépítéséhez. Lakóterületek esetében ezek a Fornai utcai lakóteleppel szembeni telkek (F-4) a Fő út melletti telkek (F-11) valamint a Kossuth utca végén található belterületbe vonandó tanyák (F-3) kialakítását jelenti. A megvalósíthatóság ideje: a településrendezési terv elfogadásától számított minimum fél év.

A sport- és szabadidőközpont kialakításához már megvannak a feltételek, belterületbe vonás, jelentős közműépítés nem szükséges, ezért kisebb tereprendezés után a terület a funkciójának megfelelően kialakítható akár a településrendezési terv elfogadását követően is.

#### II. ütem:

A belterületen lévő hosszú szalagtelkes tömbökben a tömbök túlsó felén kialakítandó építési telkek létesíthetők ebben az ütemben. Ennek a megvalósításhoz beruházások szükségesek: között megfelelő szélességű kialakítása, közművek kiépítése, melyekre a meglévő hálózatok alkalmasak. Az ütem megvalósítása a településrendezési terv elfogadásától számítva legkorábban 1,5-2 év múlva kezdhető el.

#### III. ütem:

A belterülethez kapcsolódó meglévő telephely és szántóterületekből kialakítható 8 hektáros lakóterület tartozik ebbe az ütembe. Ehhez a telephely (II. számú major) részleges felszámolása, új kiszolgáló utak építése és közműhálózat telepítése szükséges. A nagy időigényű folyamatok miatt (pl. kisajátítás, tervezés, szennyvíztisztító telep bővítése, a betelepülők növekedésének lassú üteme stb.) minimálisan 5 év szükséges a beruházás megkezdéséhez.

Szintén ebbe az ütembe tartozik a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kialakítása, hiszen 10 ha-nyi terület már rendelkezésre áll az ugyanilyen irányú hasznosításra, a gazdasági funkciókat elhelyező befektetések beáramlási üteme még nem túl nagy, továbbá a közművek kiépítése nagyobb időt vesz igénybe. Ugyanez vonatkozik a sport- és strandterületre: még hosszú időt vesz igénybe, hogy a befektetők felismerjék ennek a területnek a hasznosításában rejlő lehetőségeket.

#### IV. ütem:

Az előző ütemhez kapcsolódó lakóterület fejlesztést folytatva lehet kialakítani a további lakóterületeket. Az előző ütem kialakítása után, ahhoz képest kevesebb időt igényelhet a kiépítés, viszont a betelepülők száma lassan gyarapodhat, ezért a megvalósítás megkezdése akár minimum 10 évet is igényelhet a településrendezési terv elfogadását követően.

Ugyanebbe a kategóriába tartozik az egészségügyi-szociális ellátó intézmények elhelyezésére szolgáló terület, bár az infrastruktúra nagy része már kiépített, nem lehet meghatározni a terület fejlesztésének idejét.

2. táblázat: A beépítésre szánt területek változásai

Területfelhasználási egység – beépítésre szánt terület	Terület (ha)					
	I. ütem	II. ütem	III. ütem	IV. ütem	I.-IV. ütem összesen	Belterületbe vonás
Falusias lakóterület	3,4 ha*	2,7 ha*			6,1	3,4 ha
Kertvárosi lakóterület	3,0 ha*	5,5 ha*	3,7 ha*+3,3 ha	8,7 ha	23,2 ha	15,8 ha
Lakóterületek összesen	6,4 ha*	8,2 ha*	7 ha	8,7 ha	29,3 ha	19,2 ha
Településközpont vegyes terület összesen	1,5 ha*	4,7 ha*	-	-	6 ha	4,7 ha
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület ö.	-	-	9,1 ha	-	9,1 ha	-
Különleges terület - sport és strand területe			6,4 ha		6,4	-
Különleges – sport és szabadidőközpont területe		0,7 ha			0,7 ha	-
Különleges – Egészségügyi terület				16,6 ha*		-
Különleges-Szennyvíztisztító terület	1,0 ha					
Különleges területek – összesen	1,0 ha	0,7 ha	6,4 ha	16,6 ha*	24,7 ha	-
<i>Beépítésre szánt terület összesen:</i>	8,9 ha*	12,9 ha*+ 0,7 ha	3,7 ha*+ 15,5 ha	16,6 ha* + 8,7 ha	42,1 ha* + 24,9 ha	23,9 ha

A \*-gal jelölt értékek meglévő, beépítésre szánt területek vagy belterületen lévő területek felhasználását jelöli.

3. táblázat: Egyes fejlesztési területek belterületbe vonásának ütemezése

Területfelhasználási egység – belterületbe vonás szükségessége	Terület (ha)				
	I. ütem	II. ütem	III. ütem	IV. ütem	I.-IV. ütem összesen
Lakóterületek összesen	3,4 ha		7,1 ha	8,7 ha	19,2 ha
Településközpont vegyes terület összesen		4,7 ha		-	4,7 ha
Belterületbe vonás:	3,4 ha	4,7 ha	7,1	8,7 ha	23,9 ha



**FALUSIAS LAKÓTERÜLET**  
3,4 ha

I. ütem

I. ütem

IV. ütem  
7,7 ha

III. ütem  
8 ha

II. ütem

**FALUSIAS LAKÓTERÜLET**

**KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**

**KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**  
3,0 ha

I. ütem

**Belmajor**

II. ütem

5,5 ha

**JELMAGYARÁZAT**

LAKÓTERÜLETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÜTEMEZÉSE

- I. ÜTEM
- II. ÜTEM
- III. ÜTEM
- IV. ÜTEM

Szék Ferenc  
Boros Józsefné  
polgármester  
jegyző

**KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**

### 1.3 A szabályozás indoklása

A szabályozás során 3 falusias, 8 kertvárosias, 4 településközpont vegyes és 2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és 4 féle különleges terület építési övezete került kijelölésre. A több kertvárosias lakóterület kijelölését a telkek változatos területnagysága és a változó beépítési mód teszi szükségessé. A beépítésre nem szánt területek esetében az utak területén túlmenően 3 féle zöldterületi, általános mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági, korlátozott mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási övezet került kijelölésre.

#### *Falusias lakóterületek*

A falusias lakóterületek a 200 évvel ezelőtt kialakult terület nagy részét lefedik a központ kivételével. Falusias lakóterületen üzemanyagotöltő kivételével minden funkció elhelyezhető, melyet az előírások is meghatároznak.

Ezeken a területeken alacsony építménymagasság (4,5 m) került meghatározásra a településkép védelme érdekében. A különböző övezetek egyrészt a beépíthető telekméretben különböznek egymástól, másrészt a beépítettség mértékétől, hiszen különböző adottságú területek találhatóak. A telkek változatos elhelyezkedése, mérete és beépítettsége miatt indokolt ennyi lakóterületi építési övezet meghatározása. Indokolt a legkisebb telekméret szerinti megkülönböztetés is, hogy ne lehessen nyúlványos telkeket kialakítani, hiszen a terepi, a tájképi és településképi adottságok sem adnak lehetőséget ezen telkek a felosztására.

Viszonylag nagy a kialakítandó minimális zöldfelület aránya (40%), mely összefügg a nagyarányú be nem építhető telekrésszel, hiszen a településkép védelme érdekében fontos cél, hogy ne jelenjenek meg olyan épületek, amelyek hátrányosan befolyásolják az egységes utcaképet, illetve talajvédelem szempontjából védettek legyenek a domboldalak. A szabályozási eszközként alkalmazott „be nem építhető telekrész” javasolt aktív zöldfelülettel beültetni, így megakadályozható az erózió. A falusias lakóterület kialakult telekszerkezete miatt szükségessé vált néhány olyan általános előírás beépítésére, amely a „hátrányosabb” helyzetben lévő telkek tulajdonosainak építési lehetőségét segíti, miközben a kialakult telekszerkezet, beépítési mód sértetlen marad. Ezek a kisebb és nem túl mély építési telkek és a kedvezőtlen földrajzi viszonyokkal rendelkező telkek beépíthetőségét és a foghíj telkek számának csökkenését segíti elő.

A terepszint alatti létesítményeket a Petőfi utcában a Magyar Geológiai Szolgálat tájékoztatása alapján nem engedélyez a terv, mivel 2001-ben a Petőfi utca egy szakasza megcsúszott. A további csúszás megakadályozása érdekében csökkenteni kell a talajmunkákat.

#### *Kertvárosias lakóterületek*

A kertvárosias lakóterületek kijelölését a falusiastól eltérő telekszerkezet és településkép indokolja.

A 8 kertvárosias építési övezet az adott telekstruktúrát vette alapul, és általában a legkisebb minimálisan beépíthető telekterületben különböznek, hogy a meglévő nem beépített telkek is beépülhessenek az idők folyamán, miközben megakadályozzák a telkek mértéktelen felaprózódását. A kertvárosias lakóterületek esetében több övezet kialakítása volt a cél, melynek oka a telek különböző telekstruktúrája, földrajzi adottságok és a meglévő beépítés. Két falusi lakóövezet kertvárosi övezet lett: a Fő út melletti és Kossuth utca menti tömbök, melyek szervesen kapcsolódnak a környező kertvárosias területekhez. Az épületek legkisebb építménymagassága általában 4,5 m, viszont a Fornai utcában lehetőség nyílik 7,5 méteres építménymagasságú épület építésére, hogy egységes utcakép alakulhasson ki. Ezzel lehetőség nyílik a fornai utcai panelházakra történő magastető építése és a tetőtér beépítése, így a lakótelepek jellegzetes kedvezőtlen utcaképi megjelenése enyhíthető.

Kertvárosias lakóterület egy részénél (a két volt falusias lakóterület esetében) is szabályozásra került a „be nem építhető telekrész”, mivel az árkok, vízfolyások közelsége környezet-, és

természetvédelmi szempontból megkívánja a vizek védelmét, az ökológiai folyosó kialakulását, fenntartását.

A lakóterületek nagy részén oldalhatáron álló beépítés javasolt, hiszen a kialakult rendszert nem szabad megszakítani szabadonálló beépítésekkel. Kivételt képez ez alól a Fornai utca (Lke1) és a déli lakóterület Fő utcai telkeinek vasút felé eső része (Lke-7), ahol szabadon álló beépítésre van lehetőség. Ezzel nem csökken a településkép értéke, hiszen a Fornai utcában szabadon álló a beépítés, a vasút felé eső részek pedig alacsonyabban helyezkednek el, így kevésbé láthatók. Kisvárosias lakóterület kialakítása nem vált szükségessé, hiszen az úszótelkes Fornai utcai lakótelep jellege ezt nem követeli meg, a kertvárosias lakóterületek által nyújtott szabályozási eszközökkel is kezelhető a terület, miközben az állattartás is fennmaradhat, betartva az önkormányzat képviselőtestülete által elfogadott és a HÉSZ mellékleteihez csatolt állattartó épületek különböző létesítményektől való távolságát.

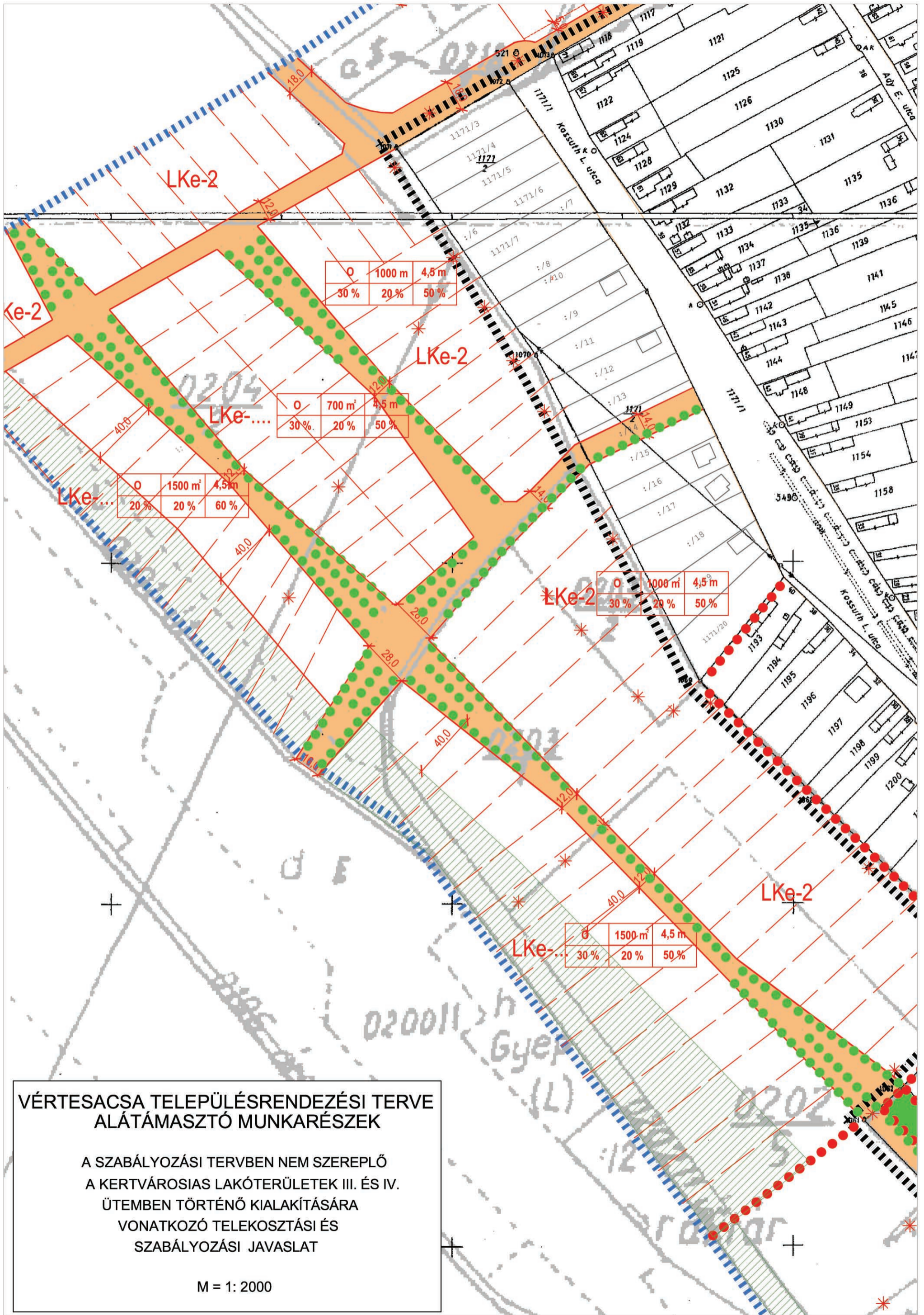
Az Lke-1 övezet területén (Fornai utca) négylakásos társasházak is épülhetnek a lakótelepnek megfelelően, viszont az új épületek építése esetén már korlátozásra kerülnek az állattartást segítő építmények építhetősége. Ez utóbbi jellemző a Kossuth utcában lévő Lke-2 jelű építési övezetre is. (A jövőben ez kell, hogy jellemezze a Kossuth utca melletti telkeket is.)

#### *Jelen rendezési tervben nem szabályozott kertvárosias lakóterületek*

Nem került kijelölésre a III. és IV. ütemben megvalósítandó kertvárosi lakóterületek a fejlesztési területek c. alfejezetben részletezett okok miatt, viszont elkészült a területre vonatkozó javasolt szabályozás, mely látható a mellékelt térképen. Ennek elkészítése során ügyelt a terv, hogy szélesebb körű vásárlóréteget célozzon meg, így a telekfajták kínálata is széleskörű lehet. Az újonnan kialakítandó kertvárosi építési övezetekben kizárásra kerülne az állattartást segítő melléképítmények építhetősége, mint ahogyan nem építhetők ilyen melléképítmények az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben. Az új lakóterület a település melletti szántóföldekből és a II. számú major egy részéből kerülne kijelölésre. A település szerkezete és az utcarendszer a már kialakult szerkezetet követné. A tölcésrészűen szabályozott közterületek nemcsak a már meglévő falusias lakóterület közterületi rendszeréhez illeszkedik, hanem lehetőséget ad zöldfelületi rendszer kialakítására, ahol a „szűkebb” utcarészekben egyoldali, a tölcésrészűen táguló szakaszokon pedig kettő illetve három fasor elhelyezése is lehetővé válik. Ezek a területek a III. és IV. ütemben kerülnének kialakításra. A jelenlegi szabályozás ezt nem tartalmazza, hiszen még kellő lakóterületi tartalékkal rendelkezik a község, viszont a településszerkezeti tervben a helybiztosítása megtörtént. A mellékelt térkép mutatja a terület javasolt telekosztását és javasolt beépítési paramétereit.

#### *Településközpont vegyes terület*

Településközpont vegyes terület került kijelölésre a polgármesteri hivatal, a vasútállomás, valamint az iskola környékén. Ezekben a területeken sűrűsödnek azok a funkciók, melyek kiszolgálják a helyi lakosságot. A Fő út menti területeken építhető épületek építménymagassága maximum 4,5 méter lehet, ismételten védve a településképet, viszont a kétszintes iskola épületének környezetében (és a II. számú majorral érintkező területen) lehetőség van 7,5 méteres építménymagasságú épület építésére is, ezzel elősegítve a meglévő oktatási, kulturális centrum tovább fejlesztését, az iskola, az óvoda, valamint a kultúrház épületének bővíthetőségét. A II. számú major középső része szintén vegyes terület felhasználásba került, ahol a nagyobb telkek megtartása mellett, 4,5 méteres építménymagassággal kisebb intézményi funkciók, esetleg szociális otthon elhelyezésére is szolgálhat, miközben előírások védik az ott kialakult parkosított környezetet. A település központi vegyes területen a beépíthetőség mértéke magasabb (40, illetve 50%-os), így az intenzívebb beépítésre is lehetőség nyílik, miközben magas maradt a kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület is, hogy a meglévő zöldfelületek mértéke ne csökkenjen. A nagyobb beépíthetőség és zöldfelületi arány indokolja, hogy a terepszint alatti létesítmények alapterülete kisebb legyen, mint a lakóterületeken.



Ø	1000 m	4,5 m
	30 %	20 % 50 %

Ø	700 m	4,5 m
	30 %	20 % 50 %

Ø	1500 m	4,5 m
	20 %	20 % 60 %

Ø	1000 m	4,5 m
	30 %	20 % 50 %

Ø	1500 m	4,5 m
	30 %	20 % 50 %

**VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

A SZABÁLYOZÁSI TERVBEN NEM SZEREPLŐ  
A KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK III. ÉS IV.  
ÜTEMENBEN TÖRTÉNŐ KIALAKÍTÁSÁRA  
VONATKOZÓ TELEKOSZTÁSI ÉS  
SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

M = 1: 2000

A vasútállomás környékén ezzel a besorolással lehetőség van egészségügyi funkciók elhelyezésére is, viszont itt is fontos, hogy 4,5 méternél magasabb épület ne épüljön (pl. inkubátorház), hiszen a környező épületek is alacsonyak.

#### *A II. számú major területének szabályozása*

Gazdasági terület nem került kijelölésre a II. számú major területén, kevésbé zavaró funkcióknak ad majd helyet, hiszen hosszabb távú célja a településnek a zajjal, szennyezéssel járó üzemek kitelepítése a távolabb lévő I. számú majorba. A II. számú major újrahatszósítását szolgálja a Vendel térről induló major felé tartó zsákutca összekötése a külterületi utakkal, mely előnyösebb megközelíthetőséget tesz lehetővé, továbbá a major tagolásával és környezetbe illesztésével a település szerves részévé válhat annak területe. A településközpont vegyes területen továbbra is lehetőség nyílik nem zavaró gazdasági funkciók elhelyezésére.

A településközpont vegyes területen 40 és 50% lehet a legnagyobb beépítettség. 40%-os beépítettség a nagyobb, összefüggő területen lehetséges, ahol fontos a nagyobb park felület (az iskola mögötti fejlesztési terület ill. a major parkosított része), ezért a megengedett burkolt felület aránya kisebb, a legkisebb kötelező zöldfelület aránya nagyobb. Ezekben a területeken indokolt az kisebb maximális szintterületi mutató is, hiszen magasabban fekszik a falunak ez a része.

A II. számú major északi része, ahol most az adaptereket tárolják, általános mezőgazdasági terület besorolást kapja ideiglenesen, hogy a későbbi kertvárosias tartalékterület kialakításra kerüljön. Ezen a területen az övezeti szabályozásnak megfelelően 5 ha-os teleknagyságon felül lehet 3 %-os lehet a beépítettség. Ez az övezetbe sorolás nem tiltja a meglévő funkció fennmaradását, nem jelenti az ott lévő építmények elbontását, viszont nem ad lehetőséget újabb épületek építésére, így fennmaradhat a település lakóterületeinek tartalékaként.

#### *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek*

Az I. számú majort kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szabályozza a terv, továbbá közel hasonló nagyságú terület került kijelölésre a major mellett. Ez a 20 ha-os terület a nem zavaró hatású funkciók elhelyezésére szolgál – tehát az állattartó telep kialakítására csak korlátozottan válik lehetőség. A meglévő, de több éve használaton kívül lévő I. számú major legkisebb telekmérete 3000 m<sup>2</sup>, így kisebb épületcsoportok telekké alakítása is lehetséges lesz, viszont nem aprózódik fel túlzottan a terület. Ennél kisebb telkek kialakítása nem célszerű, viszont esetenként magánút kialakítása válhat indokolttá. Az újonnan kialakítandó kereskedelmi gazdasági terület a 811. számú főút és a major mellett található, ahol nagyobb telekméret (1 ha) esetén lehet új épületeket elhelyezni. Az Agyagos-völgyben folyó vízfolyás védelmét szolgálja a magas be nem építhető telekrész is, így őrizve meg a vízfolyás természetességét és az ökológiai folyosót. Ezen a telekterületen a kötelezően kialakítandó zöldfelület aránya is magasabb. A teljes területen 7,5 méteres építménymagassággal lehet épületet építeni, így adva lehetőséget azoknak a gazdasági üzemeknek is, amelyek technológiája igényli az ilyen magas épületeket, építményeket. Épületek a telek határától 15 méterre lehet elhelyezni, így lehetővé válik a terület tájba illesztése, fasorok telken belüli telepítése, a gazdasági terület zöldebbé tétele.

A kereskedelmi, gazdasági terület alkalmas a kamionparkoló kijelölésére. Vizsgálataink szerint, nem szerencsés, ha a belterületen kerülne elhelyezésre, hiszen zavaró hatással lenne a lakóterületekre, vagy a II. számú majornál történő kijelölésnél az iskolára. A buszparkoló kijelölhető a Fornai utca kiszélesedésénél még a sportpálya előtti szakaszon, így védetten, új hely kiszabályozása nélkül elérhetnek az autóbuszok.

#### *Különleges sport- és szabadidőközpont, valamint a sport- és strand területe*

A sport és strand valamint a sport- és szabadidőközpont területe a vasút és a Petőfi utca közötti területen található, ahol az építési helyek és a nem beépíthető telekrészek szabályozásával behatárolásra került az épületek és építmények elhelyezése. Az igen magas zöldfelületi arány

és az alacsony beépíthetőség a vízfolyás menti kialakult zöldfelületi rendszert, ökológiai folyosót védi. Szintén védi a vízfolyásokat, hogy épületet, építményt a vízfolyás partjától számított 15 méteren belül elhelyezni nem lehet. A sport- és strand terület megközelítése a vasútállomáson keresztül kiszabályozott 12 méteres úton válik lehetővé. A strand területéhez közel 75 személygépkocsi elhelyezésére elegendő parkolóterület kapcsolódik, ahol azok is letehetik autójukat, akik csupán a település értékeit kívánják megtekinteni.

A Petőfi utcai sport és szabadidőközpont területe a falu életében jelentőssé válhat, hiszen a falu minden távoli pontjától közel azonos távolságra van. Ez a központ alkalmassá válhat rendezvények szervezésére, a falu közös ünnepeinek megtartására. A terület összekapcsolhatja a település nevezetességeit, értékeit, történelmét, így kiindulópont lehet a környékbeli nevezetességekhez (pl. Kálvária, Római Katolikus Templom, Református templom és környéke, Patikamúzeum, Pálos rend pincéje stb.), és a terület a falu értékörző központjává is válhat.

#### *Különleges terület – Egészségügyi és szociális ellátó épületek elhelyezésére szolgáló terület*

Az egészségügyi és szociális ellátást szolgáló funkciók elhelyezésére a volt honvédségi területen van lehetőség. Ez igen alkalmas terület a pihenésre, gyógyulásra, rehabilitációra, mivel a környezete véderdő, közel van a 811. számú főúthoz és a területét nagyrészt benőtte a növényzet. Nagy zöldfelületi arány, és alacsony beépíthetőség mellett van lehetőség épület elhelyezésére. A terv a területen található építmények és zöldfelületi értékek miatt kertépítészeti terv készítését és elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatását írja elő. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell egy részletes vizsgálatot, kihangsúlyozva a megmaradó zöldfelületi értékeket, a patakok, parkok mentén telepítendő, a helyi környezetben honos fafajokat javasolt telepítési rendjét, valamint a terület zöldfelületi tagolását, parkosítását, a település zöldfelületi rendszerébe történő illesztést.

A természeti területet védve a telek határán belül, attól 20 méterre lehet csak épületet építeni. Ez azért is ideális, mert segíti a terület bensőséges kialakításának lehetőségét, messze a zajforrásoktól (811 sz. út), és a kerítéstől.

#### *Korlátozott mezőgazdasági terület belterületen*

Belterületen korlátozott mezőgazdasági terület is található. Ezek a területek a Vörösmarty utcával párhuzamosan futó árok melletti mélyfekvésű, jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított területek, valamint a Petőfi utca aljában lévő kisebb, önkormányzati tulajdonban lévő művelt kiskertek. Korlátozott mezőgazdasági területként történő szabályozását a Vörösmarty utcánál a földrajzi adottságai (magas talajvízszint, meredek domboldal), a Petőfi utcánál a településképi jelleg, hagyomány teszi indokolttá, így ezeken a területeken épület nem építhető. A Vörösmarty utcánál az árok tisztítása miatt elengedhetetlen a 6 m szélességű szervizút kiszabályozása.

#### *Kertes mezőgazdasági terület belterületen*

Szintén megtalálható a kertes mezőgazdasági terület a belterületen, ahol a zártkertekre jellemző szigorú szabályozás alapján lehet épületet építeni. Meghatározásra kerültek fontos építészeti korlátozások, melyek segítik az új épületek tájba és településképhez illesztését. A szabályozás részletes magyarázatát lásd a tájrendezési javaslatban.

#### *Zöldterületek*

A zöldterületek úgy kerültek kijelölésre, hogy azok a már kialakult és megőrzendő zöldfelületi rendszerhez szervesen illeszkedjenek. A három féle övezetben különböző beépíthetőségek kerültek meghatározásra: a Z-1 jelű területeken a beépítés nem lehetséges: ezek főként a keskenyebb, a védelem alatt álló területek és a patakok mellett található zöldfelületek. A Z-2 jelű övezetbe tartoznak a nagyobb közparkok, ahol 2%-os beépíthetőség lehetséges kereskedelmi és vendéglátó épületek felépítésére. A Z-3 zöldterület a horgásztó mellett került

kijelölésre, ahol az épület elhelyezésre és kialakításra szigorú szabályok vonatkoznak. Itt a sport, szabadidő, rekreációt és pihenést szolgáló építmények helyezhetők el maximum 3,5 méteres építménymagassággal.

Közterület kialakítására kerül sor újonnan kijelölt kertvárosias lakóterületeken, valamint a Fő út menti tömb és a vasút közötti területen. A Patóhegyi utca jelenlegi 3-4 méteres szélességű útja 6-8 méter szélességűre lett szabályozva, figyelembe véve a már meglévő épületeket is. A 6 méteres út azokon a részeken került kiszabályozásra, ahol az út mindkét oldalán kis előkerttel rendelkező épületek állnak.

Nagy számú parkolóhely elhelyezésére szolgál a vasútállomás műemléképülete és a sport és szabadidő terület mellett szabályozott parkolóterület.

### *Egyéb közterületek*

A település szerkezetét, valamint a településen belüli kapcsolatokat jelentősen javítja a gyalogosúthálózat fejlesztése. Két gyalogút került kiszabályozásra a Vörösmarty utca és a Fő út között, ahol 3 méter széles gyalogos kapcsolaton keresztül lehet majd megközelíteni a település két végét. Az utak kiszabályozása során meglévő utakat és többségében önkormányzati tulajdonban lévő telkeket vettünk figyelembe, de elkerülhetetlen magántelkekből való kiszabályozás, hogy az összeköttetés megvalósulhasson. Ezeket az irányokat egyébként a falubeliek is rendszeresen használják, viszont a rendezési terv rendezi ennek a kérdésnek a jogi és műszaki oldalát is.

A településen belül több helyütt fedezhető fel útkorrekció. Ezekre azért van szükség, hogy egyrészt helyet biztosítson a falu a távoli jövőbeli fejlesztéseire (Vértesacsza-Vértesboglár közötti összekötő út kialakítása), a meglévő járt utak jogi státusza valamint a közlekedési biztonsági érdekek megfelelően rendeződjenek.

### *Értékvédelemből adódó korlátozások*

A helyi építési szabályzat készítése során fokozottan ügyeltek a tervezők, hogy a település úgy fejlődhessen, hogy mellette megmaradjanak a településszerkezet, beépítési mód jellegzetes elemei, megőrződjön, illetve javuljon a településkép, és megmaradjanak a település hagyományos értékei.

A település két műemléke körül a terv műemléki környezetet jelöl, ahol a 2001. évi LXIV. Törvény 43. § (3) bekezdése szerint „minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg a tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni”.

A műemléki környezetet a helyi építési szabályzat, és az örökségvédelmi hatástanulmány is tartalmazza.

A szabályozási terv tartalmaz helyi értékvédelmi területet is, ahol szigorú jogszabályok vonatkoznak az épület elhelyezésre és az építészeti kialakításokra. Ilyen terület került kijelölésre a Református és a Katolikus templom körüli területeken, ahol fontos a hagyományos településkép védelme, megőrzése az utókor számára. Az értékvédelem kiterjed a katolikus temető területére is, ahol többségében a két világháború közötti jellegzetes sírok találhatóak meg. A temetőt benőtte a növényzet, nehezen bejárható, értékeinek felmérésére részletes vizsgálatot kell elvégezni.

Szintén szigorú szabályokat kell érvényesíteni a védett épületek körül, ahol az építészeti előírásokkal meg lehet akadályozni, hogy a védett értékeket az új épületek erősen elnyomják. Ezért meghatározásra került a helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel szomszédos telkeken építhető épület szélessége, tetőgerinc utcavonalhoz viszonyított helyzete, a nyeregvető legnagyobb és legkisebb hajlásszöge. A helyi értékvédelmi területen településkép-védelmi okok miatt meghatározásra került az elhelyezhető reklám- és hirdetőtábla legnagyobb mérete, valamint meghatározásra került a közművek elhelyezhetősége. A fejlesztés során elhelyezendő közművezetékek és berendezések föld alatti elhelyezése megakadályozza a településközpont környékének további településképi romlását továbbá a légkábelek idővel történő föld alatti elhelyezése pedig egyenesen javítani fogja a települési környezetet.

A település nagyobb területére is vannak értékvédelmi előírások. A település jelenlegi szerkezete az elmúlt 200-250 év alatt alakult ki, melynek szerkezet megőrzendő. Viszont előfordulhat, hogy a közműfejlesztés, a balesetmentes közlekedés biztosítása érdekében, vagy vagyonvédelem miatt a jelenlegi közterületek határának korrekciójára van szükség. Ezért amellett, hogy a település szerkezete továbbra is védett marad, csak a legszükségesebb esetben, közérdekből lehet a településszerkezeten változtatni. Kivételt képeznek ez alól a szabályozási terven jelölt esetek (szabályozási vonallal feltüntetett utak), ahol a közérdek megkívánja az utak kiszabályozását, a jogi helyzet egyértelműsítését. A kutak közterületi elhelyezésével az 1920-as években épült déli lakóterületnek különleges szerkezete alakult ki, ahol a kutakat az építési telkek vonalán belül alakították ki, így a közterületeknek olyan formája alakult ki, ahol a kutak beszögellésekben helyezkednek el. Ezeket védi az egyik előírás is, amely elősegíti, hogy az utókor is megismerhesse a régi idők vízvételi szokásait, amikor még iható volt a fúrt kutak vize.

További településképi védelmet jelent az egész településre nézve az épületek színének meghatározása, hogy meggátolható legyen a településen egyre terjedő harsány színek további alkalmazása. A pala, fémlemez és a jelenleg divatos különböző színekben is pompázó bitumenes zsindegy alkalmazását zárja ki a tetőfedőanyag meghatározása, így megteremthető az egységes településképi kialakulása és meggátolhatóvá válik a településképből kivillanó tetőfedő anyagok használata. További településképi védelmet jelent a lakóépületek tetőhajlásszögének meghatározása, a telek be nem építhető részének kijelölése, valamint, hogy falusias lakóterületen, az utcai homlokzatokon erkély, balkon nem létesíthető.

Az egyes övezetekben előírt paraméterek további segítséget adnak a településképi egységes fennmaradása érdekében: így a kötelezően előírt magas arányú zöldfelületek, a kisebb beépítettség, valamint az alacsony építménymagasság meghatározása.

Az utcaképi védelmét szolgálja a kerítés magasságának és az illeszkedés szabályainak előírása, hiszen fontos meghatározó településképi elem a kerítés.



## 2. ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

A község sajátos domborzati adottságai miatt igen gazdag zöldfelületekben. Zöldfelületi rendszere jóval összetettebb, mint más hasonló nagyságú községeké. A hagyományos elemek – Kálvária, kisebb terek, templomkert, sportpálya, temető – mellett több olyan szerkezetből adódó mély fekvésű rét, patak-árok menti zöldsáv, is található, melyek zöldfelületben rendkívül gazdaggá teszik Vértesacsát. Ez a gazdag rendszer több évszázad alatt a földrajzi viszonyok adta lehetőségek miatt kényszerűen alakult ki (erdők, nedves rétek) valamint az emberi hatások (szántó, kert, park) által folyamatosan formálódott. A település több részén a vízfolyások és a vizenyős területek összefüggő rendszerének köszönhetően szervesen illeszkedik az ökológiai folyosókhoz, ezért a településrendezési terv feladata, hogy építésügyi szempontból kiemelten kezelje és védje ezeket a területeket.

A település 1996-tól hatályos településrendezési terve több zöldterületet is jelölt, melyek zöme továbbra is szerepel ebben a szabályozási tervben. A patak mentén kijelölésre került a sport és strand területe, valamint a sport- és szabadidő központ területe, így ezek a területek is beépítésre szánt területté változtak. Viszont az alacsony beépítettség és a megkövetelt magas zöldfelületi arány, továbbá a szabályozási tervlapon meghatározott építési helyek korlátozzák ezen területek túlzott és ésszerűtlen beépítését. A nagy zöldfelületi arány lehetőséget ad arra, hogy továbbra is megőrzésre kerüljön a zöldfelület, továbbá a sport- és szabadidőközpont területén díszpark alakulhasson ki. Így a meglévő faállomány megvizsgálása és megtartása mellett olyan fafajokat is érdemes ültetni, amelyek jellegzetes parkfák; így vadgesztenye, nagylevelű hárs is szóba jöhet. A Vértesacsai-vízfolyás mentén inkább nedvességtűrő fafajok telepítése indokolt.

A parkok kialakításánál szükség lehet vízrendezésre is. Az ökológiai folyosó fenntartására szolgál a be nem építhető telekrész kijelölése a két területen, valamint a sport- és strand területen a vízfolyás partjától számított 15 méteres védősáv. A zöldfelületek magas színvonalú kialakítását szolgálja az előírt kötelezően elkészítendő kertépítészeti terv is, mely során a parkosítás mellett gondoskodni kell az ökológiai folyosó megőrzéséről, fenntartásáról, valamint a települési terület zöldfelületi rendszerébe való szerves illesztéséről.

A zöldterületeket három övezetbe csoportosítja a terv. A Z-1 jelű övezetben nem lehet épületet építeni. Ezek a területek azért kerültek meghatározásra, hogy ökológiai szerep teljes értékűen megmaradjon az árkok tisztítását zavartalanul el lehessen végezni, továbbá a helyi értékek védelme is ezt követeli meg. Ilyen területek kerültek kijelölésre a Fő utat keresztező árok mellett az erdőterületen, valamint a keskenyebb földrészleteken, a vasút és az árok között. Z-1 övezetbe került besorolásra a műemlék templom mögötti díszkert, a Kálvária és a Pálos rend pincéjének területe, melyek már az előző rendezési terv alapján is zöldterületek voltak.

A Z-2 övezeti besorolásba kerültek a Vendel tér környéki zöldparkok, valamint a sportpálya és környéke, ahol az OTÉK szerinti 2%-os beépítettségre van mód. Ezek a helyeken kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint a terület fenntartását szolgáló épületek helyezhetők el. Az épületek maximális építménymagassága 4,5 méter, így akadályozván meg a településképből kirívó épületeket közterületen. Ezek az épületek funkciójukkal a meglévő terület-felhasználásokhoz szervesen kapcsolódhatnak.

A Z-3 egyedüli területe a meglévő horgásztótól délre került kialakításra azért, hogy a tó kínálta lehetőségek megfelelő funkciókkal kiegészítésre kerüljenek. Az 1 ha-os terület alkalmas kisebb gondozott park, játszótér kiépítésére, valamint a tótól 50 méteres távolságban egyéb kereskedelmi, szolgáltató épület építésére 2% erejéig. Így egyrészt az ökológiai folyosó is védelmet kap, és a mai igényeket kiszolgáló rendezett környezet is kialakítható.

A településrendezési terv további előírásaival és övezeti előírásaival közvetetten is védi a település teljes zöldfelületi rendszerét. Az egyes övezetekben előírt magas zöldfelületi arány (40-50%), a telek be nem építhető részének fenntartása, a kötelezően előírt fasorok is ezt a célt szolgálják. A be nem építhető telekrészek leginkább a falusias lakóterület domboldalain kerültek kijelölésre, ahol fontos, hogy beépített és burkolt felületek ne alakuljanak ki, a vízerózió általi

talajelhordás ne károsítsa a domboldalakat és ne árassza el a falu alacsonyabban fekvő részeit, segítve és biztosítva a hatékony vízgazdálkodási rendszer működését. Ezért ezeken a területeken aktív zöldfelületek előírása is fontos.

A településképet javítja a kötelező fasorok és a beültetési kötelezettség előírása. Fasorok telepítése javasolt a rendezvényter környékén, a Fő út mentén és a déli lakóterület több utcájában. A régi településrészekben több szintes utcák találhatók, amelyeknek a rézsűjét óvni kell az intenzív csapadékoktól, ezért a zöldfelületet továbbra is fenn kell tartani, gondozni kell.

A településhez kapcsolódóan több védendő fasor is van az I. számú major felé. Ezek a fasorok többségében idős nyárfákból állnak, melyeknek a felújítása, ifjítása szükséges. Ezeket a fasorokat érdemes megtartani, esetleg hosszabb életidejű, gyorsan növekvő fajokkal cserélni.

Bizonyos területeken a településkép védelme céljából takarófásítást, bokrokat érdemes telepíteni. Ilyenek például a rendezvényterület környékén lévő vízmű és szennyvíztisztító területe.

### 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A településrendezési tervezés tájrendezési feladata a több évszázados tájfejlődés folytonosságának biztosítása, folyamatainak szabályozása a táji-természeti értékek megőrzésével, a történeti hagyományokon alapuló és a termőhelyi adottságokhoz igazodó racionális tájhasználat, történeti tájkarakter megőrzésével, a település területén meghatározó mezőgazdaság fenntartható, környezetkímélő gazdaságfejlesztésének biztosításával.

A településszerkezeti terv, külterületi szabályozási terv és építésszabályozás kialakításánál figyelembe vettük az érvényben levő területrendezési terveket és a településrendezés szempontjából meghatározó ágazati jogszabályokat, kiemelten a termőföld védelméről, a táji-természeti értékek védelméről, a felszíni és felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályokat.

Az OTrT szerint a Vértesacsai-vízfolyás az országos ökológiai hálózat része, amelyet a Fejér megye Területrendezési Terve részben természeti területként, részben ökológiai zöldfolyosóként jelölt ki. A megyei terv térségi jelentőségű ökológiai folyosóként határozta meg a vízfolyás teljes Vértesacsai szakaszát, valamint környezetét az összefüggő északi és déli, Csaplári és Haraszi erdőket. A vízfolyás ökológiai rendszeréhez szervesen kapcsolódó oldalvölgyek árkok menti természetközeli területeinek megőrzését ugyancsak biztosítani kell.

A patakok, időszakos vízfolyások ökológiai rendszerének megőrzése és fejlesztetősége érdekében a szerkezeti terv olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területeket jelölt ki, ahol épületek nem létesíthetők.

Vértesacsá területén egy nagyobb és egy kisebb kiterjedésű zártkert jellegű kertes mezőgazdasági terület van, az egykori Öregmeleghegyi szőlők és az újabb keletű Kisújhegyi kiskertek. Az egykori szőlőhegyek a település történelmi jelentőségű tájképvédelmi területe is egyben, a domboldalra települt kertek, prэшázak, pincék tájésztétikai jelentősége nagy, a beépítés módjára, a beépítés karakterére, a beépíthető teleknagyságra szigorú szabályozás érvényes. A lakott terület felé néző, főúttal elválasztott két kertes terület tájképvédelmi szempontból érzékeny, ezért csak 3,5m építménymagasságú, tájba illő nyeregretős épületek kialakítására ad lehetőséget a szabályozás. A terv nem engedi tovább aprózódni a területet és nagy tömegű tájképtől idegen nyaralók, illetve állattartó építmények és telepek építését sem teszi lehetővé.

Az árutermelésre alkalmas mezőgazdasági termőföldek, amelyek a térségi tervekben intenzív hasznosítású mezőgazdasági térségként jelennek meg, általános mezőgazdasági területként szabályozza a rendezési terv. Ebben a területfelhasználási egységben meghatározó cél a termőföldek felaprózódásának megakadályozása, a településrendezés eszközeivel az önkéntes birtokösszevonások ösztönzése, és az árutermelésre alkalmas földbirtokok fejlesztetőségeinek biztosítása.

A területfelhasználási egység területén gazdasági épület legalább 5,0 ha területű telken létesíthető. Lakóépület létesítésére csak a legalább egy családot eltartani képes földbirtokokon ad lehetőséget a szabályozás, amely szántó és gyepterület művelési ág esetén legalább 30,0 ha. Ha egy tulajdonosnak több tagban van meg a 30 hektáros birtoka, akkor az egyik legalább 1,0 hektáros földrészleten birtokközpontot is létesíthető. Az épületeket a telek határától a szabályozási terven jelölt gyűjtőutak mentén legalább 15 m, egyéb utak mentén legalább 10 m előkert biztosításával lehet elhelyezni, a biztonságos közlekedés, későbbi dűlőúthálózat fejlesztés miatt kerítések nem lehet az úttengelytől 6,0 illetve 4,0 m-nél közelebb létesíteni.

Az oldalkert és a hátsókert legalább 10 m legyen, az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével szabadonállóan alakíthatók ki, min. 30% zöldfelület mérték mellett. A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

A terv a már kialakult mezőgazdasági üzemezőpont több irányú fejleszthetősége érdekében beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági területként szabályozza a volt tsz. I. sz. major megnevezésű telephelyét. Az Önkormányzattal egyetértésben lehetőséget ad továbbá új gazdasági területek kialakítására is a meglévő telephely mellett a főút felőli területen, így összesen kb. 20 hektár nagyságú területen helyezhetők el a környezetét jelentős mértékben nem zavaró ipari funkciók. A gazdasági terület jól megközelíthető és infrastruktúrával ellátott illetve bővíthető területen fekszik. A HÉSZ rendelettervezet többszintű növénytelepítést ír elő, a telekhatárok mentén fa és cserjesor kialakítása kötelező. Tekintettel arra, hogy az uralkodó szélirány É-i, így az esetlegesen jelentkező csekély mértékű lég- ill. zajszennyezés elkerüli a lakott területeket.

A lakott területektől távolabb már roncsolt, erőteljesen igénybevett területen lehetőség nyílik a belterületen az esetleges környezetvédelmi konfliktust okozó tevékenységek fokozatos kitelepítésére is. A gazdasági terület bővítésére azért is szükség van, mert a jelenlegi telephely kapacitása nem teszi lehetővé több különböző igényű vállalkozás letelepedését, illetve a differenciált szabályozással lehetőség nyílik kisebb, illetve a főút felé nagyobb telket igénylő létesítmény elhelyezésére is.

A terv lehetőséget ad a Kossuth utca végi meglévő tanyák belterületbe vonására és kismértékű lakóterület bővítésére, a településszerkezet kompaktabbá tétele érdekében.

Vállalkozói igényként merült fel Vértésacsa igazgatási területének nyugati felében szélerőmű-park létesítése. A szélerőmű tornyok konkrét telepítésére vonatkozó terv és környezeti hatásvizsgálat nem készült, de az igénybe veendő terület előzetesen le van határolva, e területigény ismeretében és a tervezett közút és a szomszédos települések felől legalább dőléstávolságnyi védőtávolságot biztosítva általános mezőgazdasági területen ad lehetőséget a terv szélerőmű tornyok kialakítására. Így művelésből csak a szélerőmű-tornyok telkeit kell kivenni, a teljes szélerőmű-park területét nem.

A terv a meglévő erdők védelmét biztosítja, sőt további erdősisítés számára biztosít területet, elsősorban a horhosok, vízfolyások környezetében, a vízfolyások völgyében és az 1. sz. major közeli felhagyott, bokrosodó legelőkön. Az erdőterületként való szabályozás azonban nem jelenti azt, hogy a tulajdonos köteles az erdőt kialakítani. Az érintett területeken a mezőgazdasági hasznosítást a terv nem korlátozza, de a mezőgazdasági termeléshez szükséges épületek ezeken a területeken nem létesíthetők.

Vízgazdálkodási területként szabályozza a terv a vízfolyások, az árkok, a vízművek, és a horgászto területét.

Beépítésre szánt területek külterületen – a meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeken kívül – a Csaplári erdőben lévő volt honvédségi terület reális hasznosításaként tervezett egészségügyi-szociális intézmények területe.

A József Attila úttól északra létesített Bodmér-Vértésboglár-Vértésacsa közös szennyvíztisztító telepe különleges-szennyvíztisztító telep besorolású, hogy ott a későbbiekben a bővítési igényeket ki lehessen elégíteni.

Új elemként jelenik meg a tervben a horgászto előtti közpark, ahol pihenéshez, sportoláshoz, rekreációhoz kapcsolódó tájbaillő építmények 2%-ban elhelyezhetők.

### 3.1 Táj- és természetvédelmi javaslat

A rendezési terv a természet védelméről szóló törvénnyel összhangban biztosítja a táji természeti értékek védelmét. Az OTRT, a Fejér megyei Területrendezési Terv és a Vértes-Velencei-tó Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve alapján északon és délen két nagyobb foltban kijelöli a terv az országos jelentőségű ökológiai folyosót, azon belül természeti területet, ahol az extenzív területhasználatot ösztönözve korlátozott használatú mezőgazdasági területként épületek kialakítására nem ad lehetőséget. A Vértesacsai-vízfolyás belterületi szakaszán a beépítésre szánt területeknél (lakó és különleges területek) a terep és telek adottságaitól függően a telekhatártól 10-20 méteres szakaszban *be nem építhető telekrész* elnevezésű kötelező szabályozási elemmel biztosítja a patakmeder védelmét, rendezését, tisztítását. A vízfolyás mentén több szakaszban található beépítésre nem szánt beépítetlen területek, közterületek, azon belül közparkok, erdők, melyek a meglévő állapotnak megfelelően közfunkciójukban megtartandó területek. Fontos, hogy a patak medrének természetszerű állapota, a patakot kísérő fás növényzet megmaradjon, valamint a szerkezeti jelentőségű árok, mint a Dombosaljai és Birkás menti parti sáv építménymentes maradjon. Az előbbi árok a Pató hegy és a Vörösmarty utca között halad, és az utca felé eső szakasza a legveszélyeztetettebb, a beépítés módja és a kialakult lakóterületi telekstruktúra miatt. Ezért a Dombosaljai árok védelme érdekében az utca felőli teleksor hátsókerthén 10 méteres sávban van kijelölve a *be nem építhető telekrész*, valamint a hegy felé eső még beépítetlen elaprózódott teleksor korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt az építménymentes megtartását biztosítva ezzel, ugyanitt a 6 méteres tervezett szabályozási vonal az árok számára fenntartási sáv, szervizút kialakítását garantálja.

A Vértesacsai-vízfolyás környezetében kijelölt védelem alatt nem álló *természeti terület* természetes gyeptársulásainak, vizes élőhelyeinek és ligeteinek megőrzését az országos védelem, vagy Natura2000 kijelölésig a település helyi természetvédelmi területté nyilvánítással biztosíthatja.

A területrendezési terv szerint kilátás és rálátás szempontjából védett kistájakon belül a vértesacsai volt zártkertek területe a *táj-és településképvédelmi II. kategóriába* tartozik, ezért az ajánlás ismeretében van meghatározva a kertés mezőgazdasági területek beépíthetősége.

A természeti területeken és környezetében a tájkép védelmét a terv a mezőgazdasági területek differenciált szabályozásával biztosítja. Az épületek kialakításának részletes szabályozása is biztosítja a mezőgazdasági tájkarakter megőrzését.

Az általános tájvédelem érdekében a HÉSZ táj és természeti értékekre vonatkozó előírásai a tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken nem ad lehetőséget távközlési magasépítmények, önálló reklámépítmények kialakítására. Hangsúlyozza továbbá, hogy a történelmi tájjelleg megőrzése érdekében a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő épületek létesíthetők, különösen fontos, hogy a szőlőhegyek prészázainak karaktere fennmaradjon, a rekreációs, üdülőfunkció terjedése mellett is egységesen megőrződjenek a vértesacsai pincesorok jellegzetes beépítési módjai.

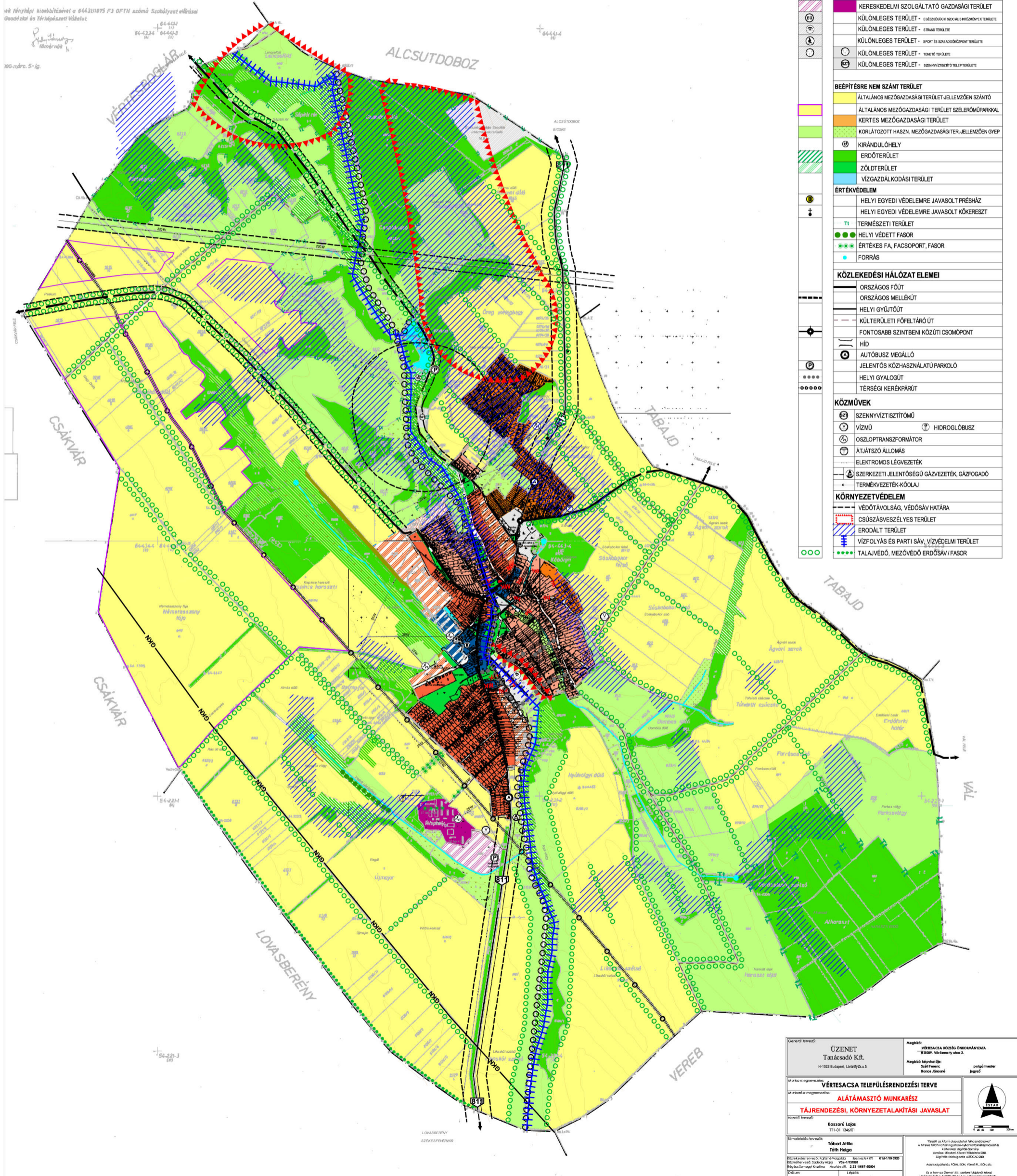
A térségi tervekben Vértesacsca egész területe csúszásveszélyes és vízerózióval veszélyeztetett övezetbe sorolt, ezért a különösen érzékeny területrészeket erdősítésre és gyepesítésre javasolja a terv.

Tájképvédelmi szempontból kedvezőtlen a mezőgazdasági területeken a fasorok, véderdősávok hiánya. A tájrendezési javaslat tervlapján az országos közutak és a szerkezeti jelentőségű külterületi feltáróutak mentén, valamint az erózió által veszélyeztetett lejtős, nagy kiterjedésű szántóterületeken a rétegvonalakkal párhuzamosan a terv fasorok, talajvédő, mezővédő erdősávok rendszerének kialakítására tesz javaslatot. Ezek a fásítások a táj változatosabbá tétele mellett a talaj termőképességének, vízgazdálkodási viszonyainak kedvezőbbé tételét is szolgálják.

**VÉRTE SACSA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
**TÁJHASZNÁLATI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**  
 M= 1:25 000

0701 140 4  
**VÉRTE SACSA**  
 Fejér megyei község  
**TERÜLETI ÁTNÉZETI TÉRKEPE**  
 Méretarány 1:10 000  
 EOY rendszer

Értéktérkép készítésével a 844/2011. (XV. 11.) önkormányzati határozat alapján a Tervezői Vállalat  
 84-4324 84-4324 84-4324  
 100. sz. S-10



**JELMAGYARÁZAT**

<b>TERVEZETT</b>	<b>MEGLÉVŐ</b>
—	—
—	—
—	—
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	
<b>BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET</b>	
[Orange]	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
[Red]	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
[Blue]	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
[Purple]	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
[Light Green]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÉLETSZÉKELŐI SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY TERÜLETE
[Light Green]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRAND TERÜLET
[Light Green]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORT ÉS SZAKKÖZPONT TERÜLET
[Light Green]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TÖRTÉNY TERÜLET
[Light Green]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTÁRÓ TERÜLET
<b>BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET</b>	
[Yellow]	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-JELLEMZŐEN SZÁNTÓ
[Yellow]	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÉLERŐMŰPARKKAL
[Yellow]	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
[Light Green]	KORLÁTOZOTT HASZN. MEZŐGAZDASÁGI TER-JELLEMZŐEN GYEP
[Green]	KIRÁNDULÓHELY
[Green]	ERDŐTERÜLET
[Green]	ZÖLDTERÜLET
[Green]	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
<b>ÉRTÉKVÉDELEM</b>	
[Yellow]	HELYI EGYEDI VÉDELME JAVASOLT PRÉSHÁZ
[Yellow]	HELYI EGYEDI VÉDELME JAVASOLT KÖKERESZT
[Green]	TERMÉSZETI TERÜLET
[Green]	HELYI VÉDETT FASOR
[Green]	ÉRTÉKES FA, FACSOPORT, FASOR
[Green]	FORRÁS
<b>KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI</b>	
[Black]	ORSZÁGOS FŐÚT
[Black]	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
[Black]	HELYI GYŰTŐÚT
[Black]	KÜLTERÜLETI FŐFELTÁRÓ ÚT
[Black]	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
[Black]	HÍD
[Black]	AUTÓBUSZ MEGÁLLÓ
[Black]	JELENTŐS KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ
[Black]	HELYI GYALOGÚT
[Black]	TÉRSÉGI KERÉKPÁRÚT
<b>KÖZMŰVEK</b>	
[Black]	SZENNYVÍZTISZTÍTÓMŰ
[Black]	VÍZMŰ
[Black]	OSZLOPTRANSZFORMÁTOR
[Black]	ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS
[Black]	ELEKTROMOS LÉGVÉZETÉK
[Black]	SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GÁZVEZETÉK, GÁZFOGADÓ
[Black]	TERMÉKVEZETÉK-KÖRLENY
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	
[Black]	VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA
[Red]	CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET
[Blue]	ERÓDULT TERÜLET
[Blue]	VÍZFOLYÁS ÉS PARTI SÁV, VÍZVÉDELMI TERÜLET
[Green]	TALAJVÉDŐ, MEZŐVÉDŐ ERDŐSÁV / FASOR

ÖZNET Tanácsadó Kft. H-1022 Budapest, Lőrinczy ú. 5.	Megbízó: VÉRTES SACSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 8260, Vértessacsá u. 2. Megbízó képviselője: Solti Ferenc Bocskai Jánosné
Munka megnevezése: <b>VÉRTE SACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</b> <b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b> <b>TÁJRENDEZÉSI, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT</b>	2007. március
Vezető tervező: Kocsorú Lajos TTI-01 1340/01	Tervezői Vállalat: Tóth Attila 1016 Hódmezőkövesd Kőművel István 1016 Hódmezőkövesd 2007. március



## 4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A jelenleg 1789 lelkes Vértesacsa település környezetállapota kedvezőnek mondható, mert nincs jelentős levegőt szennyező létesítmény, helyhez kötött légszennyező pontforrás. Jelentősebb zaj- és rezgésszennyezés a közlekedésből származó mozgó légszennyező forrásokból (járművekből) adódik. A szántóterületeken a talaj minősége az intenzív művelés hatására tovább romlik, erodálódik, viszont az erdőterületeken a talajképződési folyamatok a jellemzők. A felszíni vizeket és a talajvizet elsősorban a mezőgazdasági vegyszerfelhasználás veszélyezteti.

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.

### 4.1. Talaj- és vízvédelem

Vértesacsa település a 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján **nitrátérzékeny területen** fekszik. Ezért a belterületen 100%-ban kiépített szennyvízelvezető-csatornahálózat új beépítésre szánt területen való bővítését, valamint a talajok egyéb forrású nitrátszennyezését meg kell akadályozni. A csatornahálózat bővítését követően rákötési kötelezettséget kell érvényesíteni, illetve a csatornázott utcákban is kötelezni kell a rákötést, mivel a rákötéssel nem rendelkező lakások egyedi szikkasztóiból a szennyvizek elszivároghatnak. A talajba kerülő szennyvíz a talajt és a talajvizet egyaránt szennyezi, ami a talaj és vízadó rétegeinek nitrátosodásához vezet. A rákötéseket követően az egyedi szikkasztók felszámolása ellenőrizendő.

Vértesacsa területének egyes részei a térségi tervekben a Velencei-tó vízgyűjtő területéhez tartoznak, azonban a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtő területek kijelöléséről szóló 240/2000 (XII.23.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területét kijelölő települések listájában, mint a Velencei-tó vízgyűjtő területéhez részben tartozó település már nem szerepel. Miközben az északi szomszédos Vértesboglár település így szerepel, melynek egyetlen Boglári-vízfolyása a Vértesacsai vízfolyáson keresztül van kapcsolatban a Velencei-tóval.

A vízfolyások vízvédelme érdekében a vízfolyások mentén a felszíni vízminőségvédelmi sávban szennyező tevékenységeket és építményeket nem engedő korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezet szabályozás érvényes, belterületen pedig a lakóterületi övezeten belül *be nem építhető telekrész* valamint *zöld közterület* határoz meg a terv, ahol ugyancsak nem helyezhetők el építmények.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján Vértesacsa a felszín alatti víz szempontjából **érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen** fekszik.

A településen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység jelenleg nincs és a szabályozás a jövőben sem engedélyezi.

Az erdőterületek erózióra érzékeny területen fekszenek, így a szabályozás ezeken a területeken továbbra is erdőterület övezetet határoz meg, valamint az erodált szántóterületeken és a beerdősült gyepterületeken növeli az erdőterület arányát.

## 4.2. Levegőtisztaságvédelem

A település területén jelentős levegőterhelést okozó létesítmény nem található. A lakossági fűtésből származó légszennyezés a gázbekötést követően csökkent, azonban a 100%-ban kiépített gázvezeték hálózatra csak 64%-os a bekötések száma. A jobb kihasználtság (költségcsökkentő hatás) és biztonság elérése érdekében a jövőben mindenképpen el kell érni, fokozatosan közelíteni kell a 100%-os felhasználásra.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről megjelent 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet (módosította az 1/2005. (I.13.) KvVM rendelet) alapján Vértesacsa a 10. légszennyezettségi agglomerációs zónába tartozik, ahol az alábbi szennyező anyagok szerinti zónacsoportba tartozik:

SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	Szilárd (PM10)	benzol	Talajközeli ózon
F	F	F	E	F	B

**B** zónacsoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

**E** zónacsoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

**F** zónacsoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Ennek megfelelően olyan tevékenységek nem engedélyezhetők, amelyek jelentősebb terhelést valószínűsítenek.

## 4.3. Zaj- és rezgésvédelem

A települést érő környezetterhelések közül a településhez mérten a 811. sz főút tranzitközlekedéséből származó **zaj- és rezgésterhelés** zavaró hatású. A településen az üzemi tevékenységből származó zajterhelés nem jelentős.

A településrendezési terv kidolgozása során a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet mellékleteiben jegyzettek közül az alábbiak veendőek figyelembe:

### Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

Zajtól védendő terület	Határérték (L <sub>TH</sub> ) az L <sub>AM</sub> megítélési szintre (dB)	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőtérület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35
Lakóterület (kertvárosias, falusias)	50	40
Vegyes terület	55	45
Gazdasági terület és különleges terület	60	50

**Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtől védendő területeken**

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
	ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Szociális, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	60	45	55	40	50	35
Lakóterület (kertvárosias, falusias)	65	50	60	45	55	40
Vegyes terület	70	55	65	50	60	45
Gazdasági terület és különleges terület	70	55	70	55	65	50

**A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtől védendő területeken**

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM,kö}$ megítélési szintre (dB)							
	lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken		kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén		gyűjtőút; összekötőút; bekötőút; egyéb közút;		I. rendű főút; II. rendű főút;	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
szociális, egészségügyi terület, természeti terület kijelölt része	45	35	50	40	55	45	60	50
Lakóterület	50	40	55	45	60	50	65	55
Vegyes terület	55	45	60	50	65	55	65	55
gazdasági terület és különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

**A zaj terhelési határértékei épületek zajtől védendő helyiségeiben**

Zajtól védendő helyiség	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Rendelőintézetek kezelőhelyiségei	35	
Egyéb orvosi rendelő- és kezelőhelyiségek	40	
Ülés- és tárgyalótermek	40	
Lakószobák lakásokban, szociális otthonokban, üdülőkhöz	40	30
Lakószobák panziókban, üdülőházakban	45	35
Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakásokban	45	
Kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei; intézmények akusztikai szempontból kevésbé igényes helyiségei	60	

**Az emberre ható rezgés terhelési határértékei épületekben**

Épület, helyiség		Rezgésterhelési határérték (mm/s <sup>2</sup> )		
		A <sub>M</sub>	A <sub>0</sub>	A <sub>max</sub>
Lakóépület, szálláshely- szolgáltató épület,	nappal 6-22 óra	10	12	200
	éjjel 22-6 óra	5	6	100
Kulturális, vallási létesítmények nagyobb figyelmet igénylő helyiségei (pl. templom); orvosi rendelő		10	12	200
Művelődési, igazgatási és irodaépület nagyobb figyelmet igénylő helyiségei		20	24	300
Kereskedelmi, vendéglátó épület eladó-, illetve vendéglátó terei; középületek folyosói, előcsarnokai		30	36	600

**4.4. Hulladékgazdálkodás**

A településen, ugyanúgy, mint a székesfehérvéri kistérségben a Depónia Kft. által a szervezett kommunális hulladékszállítás és lerakás a székesfehérvári Pénzverő-völgyi lerakóba megoldott.

Vértesacsán 1 vállalkozás tesz jelentést 0,1 t/év veszélyes hulladék mennyiségről. A helyi Agrárszövetkezet a mezőgazdálkodásból származó veszélyes anyagokat maradókként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékokat szállít be. A veszélyes hulladékok a kistérségen kívülre kerülnek kiszállításra, kezelésre és ártalmatlanításra. A kistérségben veszélyeshulladék-kezelő telepet nem terveznek. A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folytatható.

Vértesacsán lehetőség van szelektív hulladékgyűjtésre, az 1 db hulladékgyűjtő szigeten kihelyezett 2 üveg és 1 műanyag konténerben, melyet a Depónia Kft. üzemeltet a volt Vasútállomás mellett a központtól távol. Az EU norma ezer lakosra négy-öt rekeszes gyűjtősziget letelepítését írja elő. A községben a gyűjtőszigetek számának növelése nem reális, azonban ajánlatos lenne bővíteni a szelektálás lehetőségét a többi településhez hasonlóan további fém, papír, veszélyes hulladék stb. konténerrel, illetve a műanyag konténerek számát növelni. A kistérségben hiányzik a zöldhulladék elkülönített gyűjtése és komposztálással történő hasznosítása, valamint az inert hulladék megfelelő elhelyezésének biztosítása. Az inert hulladék- feldolgozómű kiépítése a székesfehérvári Pénzverővölgyi hulladéklerakón van betervezve 2006-ra, EU források felhasználásával. A keletkező zöldhulladék (ágyessedék, kerti és zöldfelületi), levél begyűjtését évente egyszer végzi a Depónia Kft.

A településen korábban az Újmajor dűlőben az 1. sz. major és a főút között, a 0137/7 hrsz-ú telken üzemelt **döggút** már megszűnt, a Vértesacsán keletkező állati tetemek elszállítása egyedi szerződés kötéssel megoldott. Ha igény jelentkezik döggkonténer kihelyezésére, azt 500 m védőtávolsággal csak gazdasági területen belül lehet elhelyezni.

Az illegális hulladéklerakók nagy részét korábban felszámolták, de további 2 új keletkezett. A Körtevényesi láp melletti hulladéklerakó, amely az ökológiai hálózat területén van, különösen veszélyezteti a felszín alatti vizek minőségét és egyben a tájképet is. Szükséges a potenciális területek rendszeres bejárása és a hulladéklerakók felszámolása.

**4.5 Sugárzás**

Vértesacsá település közigazgatási területén a Kisújhegyi zártkertek végében van felállítva a mobil-távközlő állomás van, melyen valamennyi magyarországi szolgáltató elhelyezett antennát. A mobil-távközlő rendszerek elektromágneses hullámkibocsátása valószínűleg terheli a környezetet, mérési adataink nincsenek. A térségben a lefedettség megfelelő, ezért további torony felállítása nem támogatandó.

A közigazgatási területen keresztülhaladó 220 kV-os nagyfeszültségű elektromos távvezeték területfelhasználási és építési korlátozást eredményez a védőterületén, a szerkezeti terv ennél nagyobb, 50 méteres sávban jelöl védőtávolságot. A távvezeték a település északi részén a csákvári legelőknél lép be és a Fásmai dűlő-Öreg meleghegy között lép ki az igazgatási területből, miközben átszeli az ökológiai folyosót, érintve a vizes élőhelyeket is, egyben tájképromboló hatású. Célszerű lenne a távvezeték jobb tájba illesztése, esetleg nyomvonalkorrekció kezdeményezése, azonban a feladat megoldása nem települési hatáskörben van, ezért a rendezési terv nem foglalkozik megoldásával.

#### **4.6 A települési környezet védelme**

A települési környezet védelme szempontjából kiemelendő a zöldterületek, közterületi zöldfelületek hiánya.

A község területén jelenleg kevés a lakosság rekreációs igényeit (pihenést, sportolást, játékot) kielégítő közpark. A központ területe csak részben rendezett-karbantartott, a távolabbi utcák, közterületek fásítottsága nem megfelelő, illetve a mélyen fekvő, vízállásos vízfolyás menti területek gondozatlanok. Ezért a településfejlesztés kiemelt prioritása a zöldfelületek növelése egyrészt a közterületek intenzívebb fásításával és új közparkok kialakításával. Közparkok, játszóterek kialakítására a terv a Vértesacsai-vízfolyás és a horgásztó mellett területeket biztosít.

Turisztikai és rekreációs szempontból kiemelendő érték a volt szőlőhegyek, és présházák, melyek a történelmi táj hírmondói, valamint a térségben népszerű Vértesacsai horgásztó és a környező erdőterületek rendszere, természetközeli állapota. A terv megőrzi építménymentesen a természeti területet, és a beerdősülő, illetve erodált területek tervezett erdőterülettel és extenzív mezőgazdasági hasznosításával hangsúlyozza a környezeti elemek és a tájkép védelmét.



## 5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### *A település elhelyezkedése és a környező településekkel való kapcsolata:*

Vértesacsa község megközelítését az országos közúthálózatról egyedül az É–D-i irányú 811. sz. Székesfehérvár- Bicske II. rendű főút biztosítja, míg a K–NY-i irányú közúti közlekedési kapcsolatok hiányzanak. A 811. sz. főúton keresztül a település jól megközelíthető az ország bármely pontjáról. A többi közeli településről Vértesacsa csak földutakon közelíthető meg, régebbi időszakokban, melyet még a régi térképek jeleztek, a központból több bekötőút ágazott ki, szinte sugár irányban (lásd tájhasználat).

Bicske–Vértesacsa–Székesfehérvár tengelyen és ezen az útvonalon lévő közeli települések között, a sűrű közvetlen autóbusz közlekedésével a munkába és iskolába járashoz igazodva, a közvetlen kapcsolat megoldott.

### *Gyorsforgalmi utak:*

Gyorsforgalmi utak jelenleg, és várhatóan távlatban sem fogják érinteni a tervezési területet. A település az M1 és M7 gyorsforgalmi utak szétnyíló ollójában fekszik, mindkét autópálya 10-15 perc alatt elérhető.

### *Országos közutak, forgalmi utak:*

A tehermentesítő utak kiépítése feltétlen fontos Vértesacsa szempontjából is, mivel a településen átvezető országos közút jelenlegi keresztmetszeti kialakítása nem felel meg a kétirányú forgalom biztonságos áthaladására.

Ezen az útszakaszon a nehéz teherjárművek áthaladását feltétlenül és haladéktalanul korlátozni kell.

Az egész település területére vonatkozó 40 km/óra sebességkorlátozás alkalmazása indokolt, de a betartását is rendszeresen ellenőrizni kell.

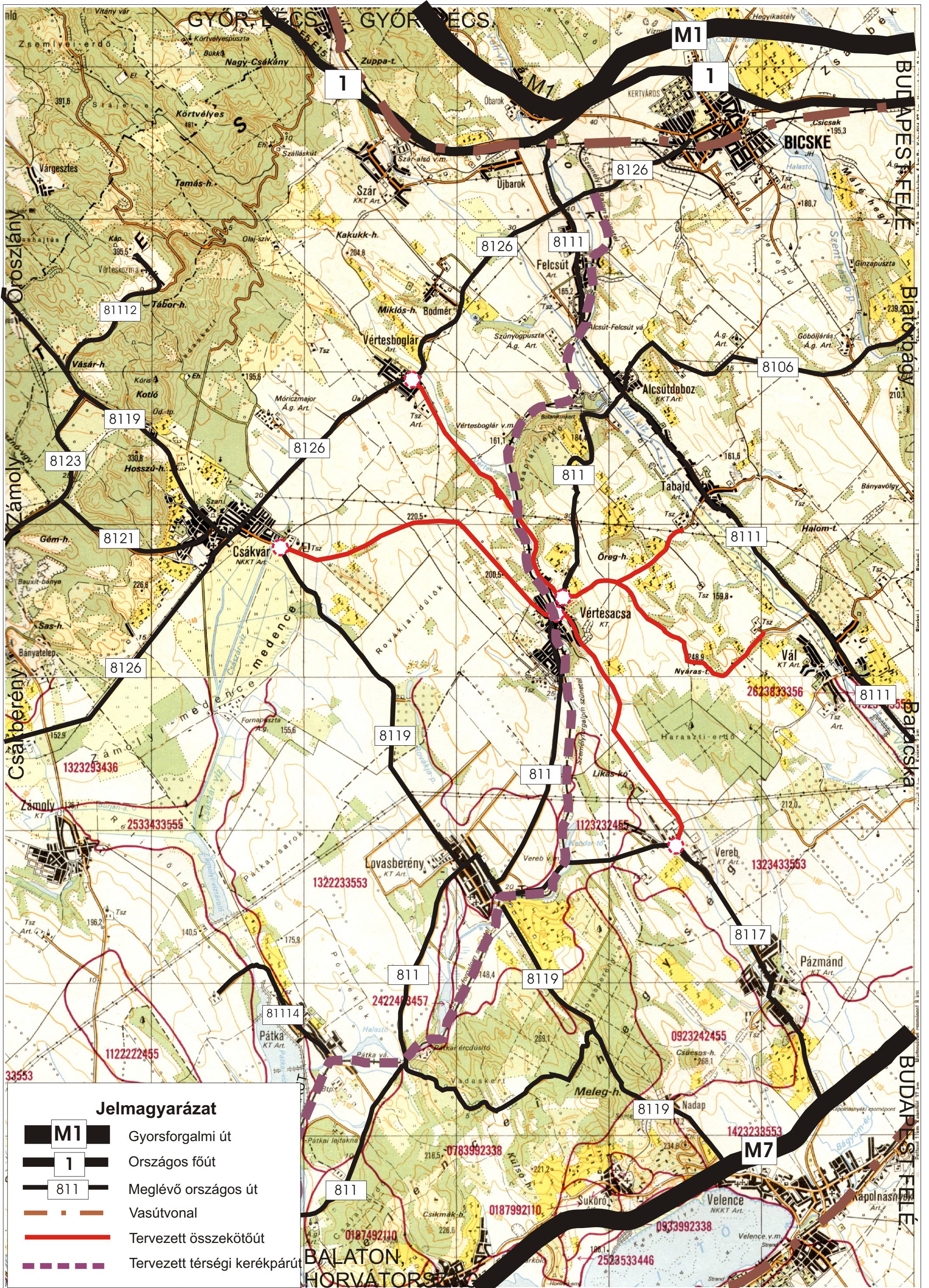
- A 811. sz. Székesfehérvár – Vértesacsa – Bicske II. rendű főút, azaz a Fő utca, amely átlagosan 6,00 m – 6,50 m burkolat szélességgel rendelkezik, a kétirányú nagy teherforgalom számára éppen, hogy elegendő a fenti sebességkorlátozás betartása mellett. Ezért javasolt a burkolat 7,0 méterre való szélesítése. Az út mentén, a teljes átkelési szakaszon gyalogátkelőhelyek nincsenek kijelölve, járda sincs mindenhol, a járdakapcsolatok és gyalogos rávezetések nincsenek mindenhol megoldva, így a gyalogosok helyenként a főpálya burkolatát is igénybe véve közlekednek. Gyalogos átkelőhelyek kiépítése három helyen javasolt: egyrészt a polgármesteri hivatal előtt, másrészt a Vendel tér Petőfi utca felé csatlakozó részénél, harmad részénél pedig a Rákóczi Ferenc utcával szemben, vagy a volt vasútállomásra vezető út irányában.

Az átmenő nagy teherforgalmat lehetőség szerint el kell terelni Vértesacsa területéről. Ez a jelenlegi úthálózaton nem valósítható meg, csupán sebesség csökkentésével mérsékelhető az áthaladó forgalom zaj-, környezet és egyéb egészségkárosító hatása. Ennek az a másodlagos hatása is bekövetkezhet, hogy a cél gyorsabb elérése érdekében a teherjárművek fokozatosan az autópálya használatát választják.

Kis mértékben, de átmenő forgalmat csökkentő útszakasznak is tekinthető a távlatban javasolt új környező települések közötti kapcsolatot biztosító összekötő utak létesítése, így a Csákvár irányából kiépítésre javasolt összekötő út folytatásaként, Vértesacsa központján keresztül, a település lakott területét elkerülve a temető mellett továbbvezetve, keletről csatlakozna be távlatban a Vál-Tabajdi összekötő útba.

Ezzel ugyan csak kis mértékben, de mégis a közvetlen szomszédos települések közötti forgalom nagyságával csökkenne a 811. sz. út jelenlegi forgalma, mely jelenleg az egyetlen megközelítési útvonal Vértesacsa eléréséhez.

A távlatban megvalósuló Székesfehérvár–Zámoly-Csákvár-Bicske útvonalon, a 8123. jelű-8126. jelű összekötő utak nyomvonalán új főútvonali funkcióval tervezett út kiépítését követően, a szomszédos települések összeköttetésének létrejötte után, ki lehetne váltani a Vértesacsán meglévő keskeny belterületi útszakaszokat, és a nagy átmenő teherforgalom áthelyeződésével a balesetveszély jelentősen csökkenne.



**VÉRTESACSA ÉS KÖRNYÉKÉNEK ÚTHÁLÓZATA A TERVEZETT UTAKKAL**

Addig első ütemként csak a településen áthaladó forgalom sebessége csökkenthető, így a déli oldalon javasolt terelő szigetek kiépítése, míg az északi lakott terület határánál második ütemként a körforgalmi csomópont kialakítása következhet.

A településszerkezeti tervben feltüntetett utakat ütemezetten kell a jövőben kialakítani. Mindegyik összekötőútnak van létjogosultsága, hiszen ezeken az utakon keresztül lehet a települést és a környező településeket a legkönnyebben megközelíteni, mely szintén hasznos a többi településnek és a térségnek is. Az ütemezés során figyelembe kell venni, hogy az NFT II.-ben szerepel a Csákvár-Vértesacsza valamint a Vál-Vértesacsza összekötőút megvalósítása, melyeket a Fejér megyei közlekedésfejlesztési terv is jelöl sorrendben a 29. és 30. helyen. Így ezek az utak azok, amelyek legkorábban megvalósulhatnak. Ehhez kapcsolódva, vagy később amint megépült a Vál-Vértesacsza útvonal a Tabajd által szorgalmazott tabajdi csatlakozó út kiépítése is lehetővé válik.

Ezen utak megvalósulása után érdemes a Vértesboglár felé vezető összekötőút megvalósítását segíteni, mellyel lehetővé válik a szennyvíztisztító és a horgásztó könnyű megközelítése. A vértesbogláriak és vértesacsaiak által rendszeresen használt útvonal völgyben halad, nincsenek nagyobb szintkülönbségek. Emiatt, és a horgásztó könnyebb megközelítése miatt ezt az utat külön javasolt megépíteni, és nem éri meg becsatlakoztatni a Vértesacsza-Csákvár közötti szakaszra, mivel igen nagyok a szintkülönbségek és több nagyobb erdőfolt és horhos is útját állja a lehetőségeknek.

Az utolsó ütemben a Vereb felé vezető út kiépítése javasolt. Ez az útváltozat csak a településszerkezeti terven szerepel. Ezen az útszakaszon keresztül az M7-es gyorsforgalmi út könnyen elérhetővé válik. Az út létjogosultságát az is alátámasztja, hogy a vértesacsaiak és a verebiek több évszázad óta rendszeresen használják ezt az útvonalat.

#### *Kiszolgáló utak:*

A település úthálózatára jellemző, hogy a hagyományos, régi kialakult település részekén a terepviszonyok jelentősen befolyásolják meglévő utcák szabályozási szélességét, és ezzel együtt a közlekedési útvonalak lehetséges burkolat szélességét. A főbb kiszolgáló utcák a következők:

- Vörösmarty utca átlagosan 3,5 – 4,0 m burkolat szélességgel rendelkezik. Szabályozási szélessége 10,0 m –12,0 m között változik. A járművek a padka igénybe vételével tudják csak egymást elkerülni. A terepviszonyokból adódik a településre egyedileg jellemző kétszintes utcaszakaszok kialakulása. Ez a típus előfordul a József Attila utcánál is, ahol az utca szélessége megduplázódik.
- Patóhegy utca, nagyon szűk, a szabályozási szélessége 3-4 m a legkeskenyebb szakaszon, mely szinte csak gyalogos kapcsolatra lenne alkalmas. A terv ezért javasolja, hogy a Patóhegyi utca szélesítése megtörténjen. A kicsiny előkertek miatt helyenként 6 méterre, de többségében 8 méterre lehet szélesíteni az utcát. Ebben a keresztmetszetben már megvalósítható az egyoldali járda és vízelvezetés is. A Patóhegyi utca össze van kötve a Petőfi utcával, viszont ez az összeköttetés még nem igazán megfelelő, térkép sem jelzi, ezért a közterületek rendezése szükségessé teszi, hogy ez az összekötés kiszabályozásra kerüljön.
- József Attila utcában, mely átlagosan 3,0 m burkolat szélességgel rendelkezik, a Vértesboglár felőli földút szakasz és a temető felé vezető ágak kapcsolatának rendezése indokolt. A Vértesboglár felé vezető földút mentén lévő horgásztavat viszonylag sokan látogatják, az út korona szélessége szűken 6,0 m, mely éppen elegendő két jármű egymás mellett való elhaladására, de járda itt sincs.

A kialakult beépítés miatt általában elmondható (pl: Vendel tér), hogy a település belterületén az utcák szabályozási szélessége a megfelelő közlekedési felület kialakítására nem alkalmasak.

- Fornai utca, ahol az új telekosztású szakaszon a szabályozási szélesség már 10,0 m, a keresztmetszeti kialakítás javítására, a burkolat szélesség növelésére a hely rendelkezésre áll.

- Vértesacsa D-Ny-i viszonylag új telekosztású területén 12,0–16,0 m az utcák szabályozási szélessége, bár a főpályák burkolati szélessége itt is csak 4,0–4,5 m. A járda helyenként megvan, ill. a kialakításához szakaszonként megfelelő hely áll rendelkezésre. Szintén hely áll rendelkezésre egy oldali fasor, illetve árok kialakítására, ahogy ezt a mellékelt útkeresztmetszelvények is mutatják.

#### *Tömegközlekedés:*

A településen helyi járatú autóbusz közlekedés nincs, a helyi igényeket is a távolsági autóbuszok elégítik ki. A sűrű közvetlen autóbusz közlekedéssel a munkába és iskolába járáshoz igazodva, a közvetlen kapcsolat megoldott Székesfehérvár és a kapcsolódó Csákvár és Bicske községek között. A buszmegállók a Polgármesteri Hivatal és környékének kivételével jól ellátják a szerepüket. Buszmegálló található a Fő út 103 előtt, 1-1 a Rákóczi út és az Aranya János utcánál, a Vendel téren és egy a zártkertben. Bár közel 400 méterről van szó, de megfontolandó buszmegálló telepítése a katolikus templom mellé, mivel a József Attila utcát, és a Polgármesteri Hivatal környékét jobban kiszolgálná.

#### *Kerékpárutak:*

A közúti gépjármű forgalom és a kerékpáros lassú jármű forgalom szétválasztását a településen végighaladó új kerékpárútnak a kiépítése megoldaná, a közelmúltban felszámolt vasúti pálya töltésének a felhasználásával. Ez a baleseti forrást jelentősen csökkentené. Jelentős eredmény lenne a kerékpárút kiépítése, a közlekedés biztonsága és a turisztikai vonzerők növelése érdekében javasolunk. Tudomásunk szerint a meglévő alapot is elbontanák (zúzott bazalt követ), mely pedig részben a kerékpárút alapját képezhetné, és csupán kisebb szélesítésére lenne szükség. Ez álláspontunk szerint nemcsak gazdaságosabb lenne, hanem megoldaná a veszélyes hulladéknak minősülő bazalt zúzalék elhelyezésének, újrahasznosításának problémáját is.

#### *Gyalogos forgalom:*

A 811. sz. Székesfehérvár–Vértesacsa – Bicske II. rendű főút forgalmának kapacitását tovább növelné, ha a gyalogos forgalom még rövid szakaszon sem a burkolt főpályát lenne kénytelen igénybe venni, főleg esős időszakban, ahol a kiépített járda hiányzik. A gyalogjárdák hiánya sajnos a település egyéb forgalmi- és lakóútjaira is jellemző, a település központja környékének kivételével. Ezért ahol ez hiányzik a mellékelt útkeresztmetszetek alapján javasolt kiépíteni ezeket a járdákat.

A település szerkezetéből adódik, hogy a település egyes részei nagyon távol esnek egymástól még kiépített gyalogos-kerékpáros összekötő út sincsen. Bár még megvannak a régi ún. taligautak helye, illetve többségüket a földhivatali alaptérkép is jelzi, de nem kiépítettek, illetve hiányosak. Ezért a terv javasol több gyalogos összeköttetést a Vörösmarty utca és a Fő út déli szakaszának összeköttetésére. Ezek az utak többségében meglévő önkormányzati tulajdonban lévő utakat, telkeket használnak fel 3 méter szélességben. Ez a szélesség elegendő a 1,5 méter burkolt felület, 1 méter széles vízelvezető árok és a közvilágítás elhelyezésére.

Az utak néhány helyen meredek domboldalon haladnak, ezért ezeken a helyeken szükséges lépcső kiépítése is. Ezek a gyalogos utak később a Fő úttal párhuzamosan a volt vasúti pálya helyén a térségi kerékpár út mellett haladnak, ez a szakasz összeköti a sport- és szabadidőközpont, valamint a vasút környékét. A gyalogosút ezen a szakaszon alkalmas arra, hogy kiváltsa a Fő út gyalogos forgalmát.

#### *Parkolók:*

A gépkocsik tárolása a családi házas beépítésnél általában saját területen biztosított, ill. a telken belül kell megoldani. A községben nincs rendezetten megoldott parkolás, pedig a főbb intézmények és a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények körül indokolt lenne.

A Vörösmarty utcában lévő intézmények (polgármesteri hivatal, házi orvosi rendelő, posta stb.) mellett lehetőség van ferdeparkolásra, mivel az utca szabályozási szélessége erre lehetőséget ad. Ezzel egyidejűleg az út vízelvezetését zárt csapadékcsatornával kell megoldani, és a

zöldfelületek és térburkolat-járdák felújítását is célszerű megvalósítani. A parkoló kialakításánál ügyelni kell arra, hogy a meglévő fasor ne sérüljön. Ez a parkolóterület hozzávetőleges 30 autó elhelyezését biztosítja.

A Sport- és szabadidő területen várhatóan nagyobb forgalom miatt célszerű közterületi parkolót létesíteni. Ez a parkoló a meglévő telek 5 méteres csökkentésével lehetővé válik, és 35 személygépkocsi elhelyezésére szolgál.

A Sport- és strand területe várhatóan nagy forgalmat fog lebonyolítani a nyári időszakban, ha a beruházások megtörténnek. A parkoló kialakítását a meglévő vasúti területből lehet megoldani. A 16 méter szélességű parkoló alkalmas arra, hogy a két oldalt merőleges parkolással közel 75 személygépkocsit lehessen elhelyezni. A parkolót nagy mérete miatt fásítani szükséges, melyet a helyi építési szabályzat is tartalmaz: 3 parkolóhelyenként egy lombos fa telepítése szükséges. A település részéről igény jelentkezett buszparkoló létrehozására, hogy a Volán társaságnak dolgozó helyi lakosok biztonságos helyen tárolják a buszokat. A Fornai utca sportpálya előtti kiöblösödése a legalkalmasabb hely Vértesacsán. Ez nemcsak kevesebb pénzébe kerül az önkormányzatnak, mivel önkormányzati tulajdonban van, hanem a mérete is megfelelő a buszok elhelyezésére. Ugyanez a parkoló alkalmas lehet az iskola sportcsarnokához kapcsolódó rendezvények esetén 25 gépkocsi elhelyezésére is.

Szükség esetén a II. számú major kapcsolódó területe is szóba jöhet, ahol a tornacsarnok és a kapcsolódó parkolók átfedő használata is megvalósítható.

Kamionparkoló kialakítására is igény jelentkezett, viszont ezeknek a járműveknek nincs lehetősége a belterületen belüli parkolásra. A Székesfehérvár felé vezető út mentén a terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet jelöl ki. Ennek a kijelölt területnek az út melletti része alkalmas kamionparkoló kialakítására, viszont a parkolóhoz kapcsolódó infrastruktúrát (vízelvezetés, közvilágítás stb.) ki kell építeni.

#### *Vasúti közlekedés:*

Vértesacsca meglévő vasútállomása már csak romjaiban maradt meg. A megszüntetett Székesfehérvár - Bicske-i vasútvonal kapcsolta a települést Budapesten keresztül az országos vasúthálózatba. A település már közvetlenül nem kapcsolódik vasútvonalhoz, nem is érinti a települést a távlatban tervezett Székesfehérvár - Bicske-i gyorsvasútvonal sem, de a fővonal közelsége és a csatlakozó jó autóbusz közlekedés mégis biztosítja a település jó elérhetőségét, Bicskén és Székesfehérváron lévő vasútállomásokon keresztül.

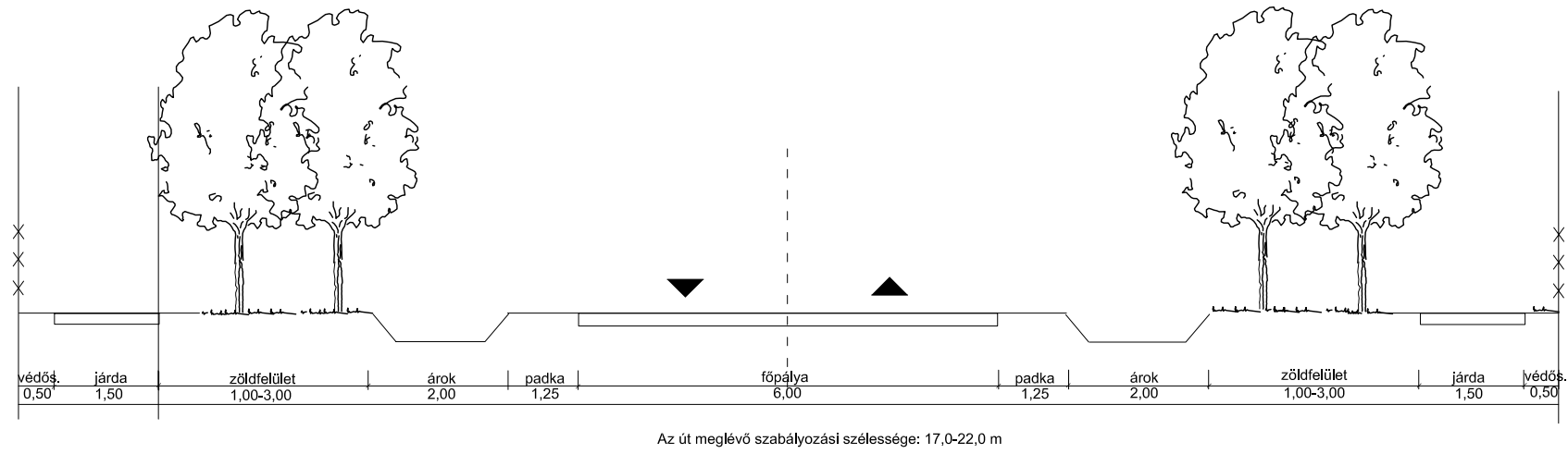
#### *Vízi közlekedés:*

A településen belül, de a közelében sincs jelentősebb tó vagy vízfolyás, mely vízi közlekedésre alkalmas lenne.

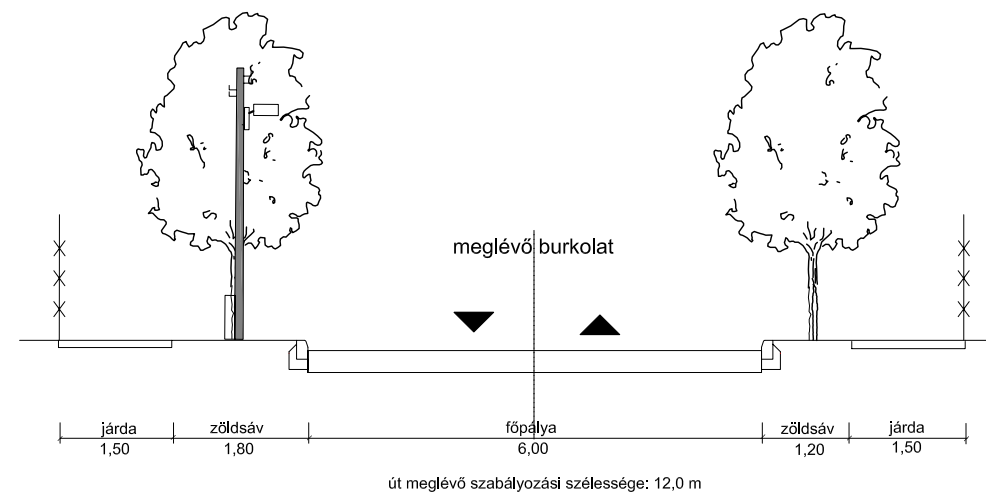
#### *Légi közlekedés:*

Jelenleg nincs reptér és távlatban sem indokolt. Helikopter leszállóhely kialakítása Székesfehérvár városában megoldott.

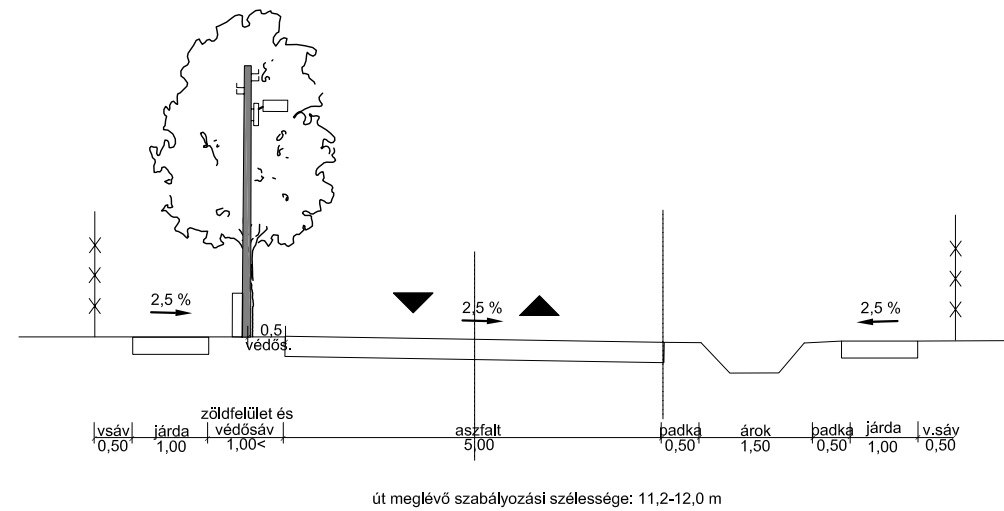
FŐ ÚT (2 x 1 sáv)



Rákóczi utca útkeresztszelvénye (meglévő állapot, 2 x 1 sáv)

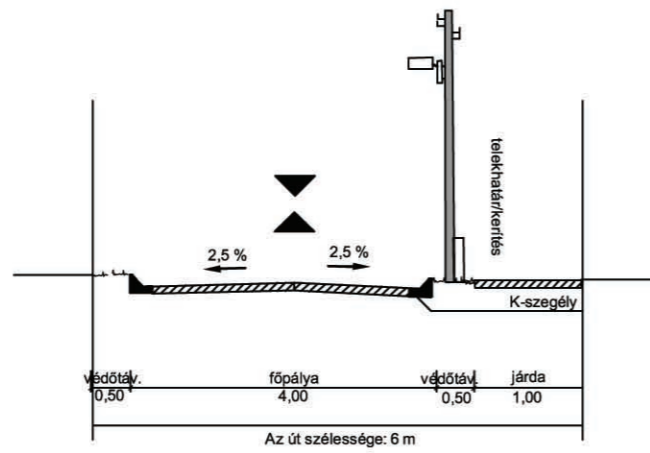


Déli lakóterület utcái (Major utca, Rózsadomb utca, Deák Ferenc utca, Dózsa György u. stb.)  
(Meglévő állapot, 2 x 1 sáv)



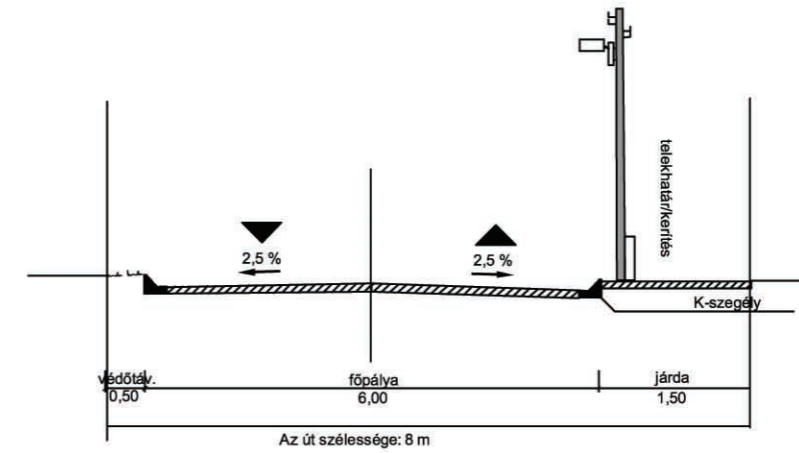
VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK I.  
M = 1:100

PATÓHEGYI ÚT SZÉLESÍTÉSE ÉS JAVASOLT ÚTKERESZTSZELVÉNYE  
(6 MÉTER)

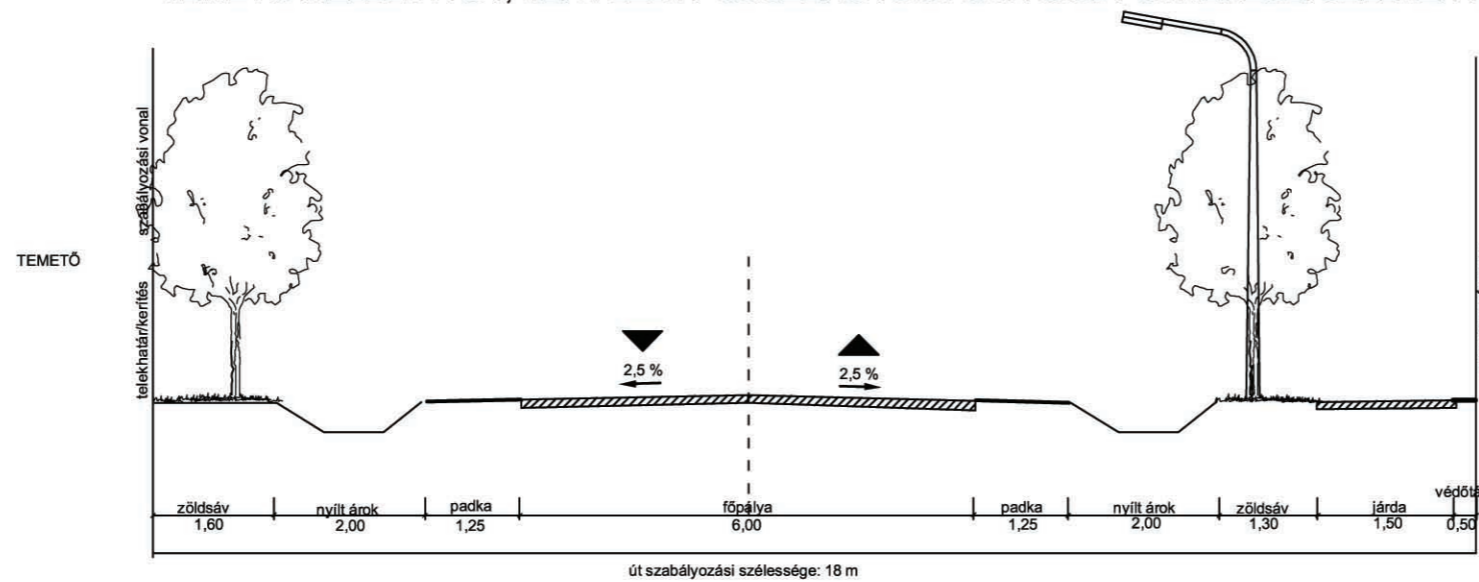


A 6 méter szélességű útszakasz hossza 80 méter, a beláthatóság és a kitérés lehetősége a szakasz két végén biztosított.

PATÓHEGYI ÚT TERVEZETT SZÉLESÍTÉSE (8 MÉTER), és Arany János u., Mester u., Petőfi u.  
JAVASOLT KERESZTSZELVÉNYE



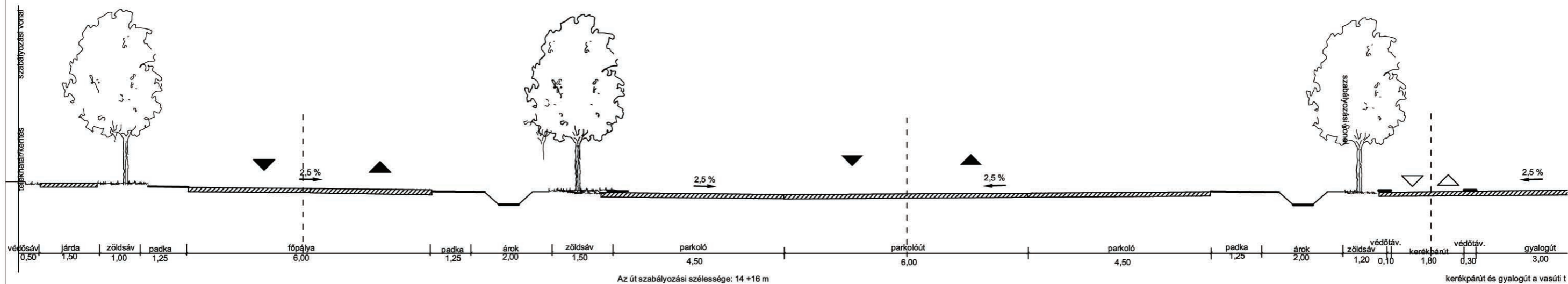
TEMETŐ MELLETTI ÚT, TERVEZETT ÖSSZEKÖTŐÚT JAVASOLT ÚTKERESZTSZELVÉNYE VÉRTESBOGLÁR FELÉ



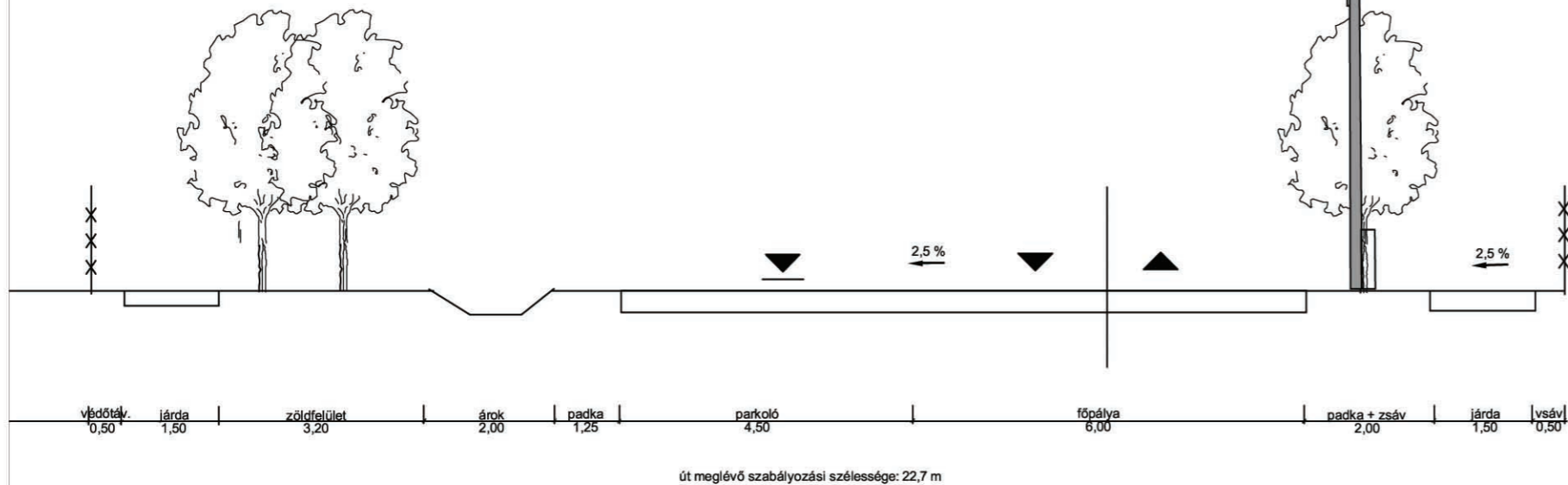
VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK II.

M = 1:100

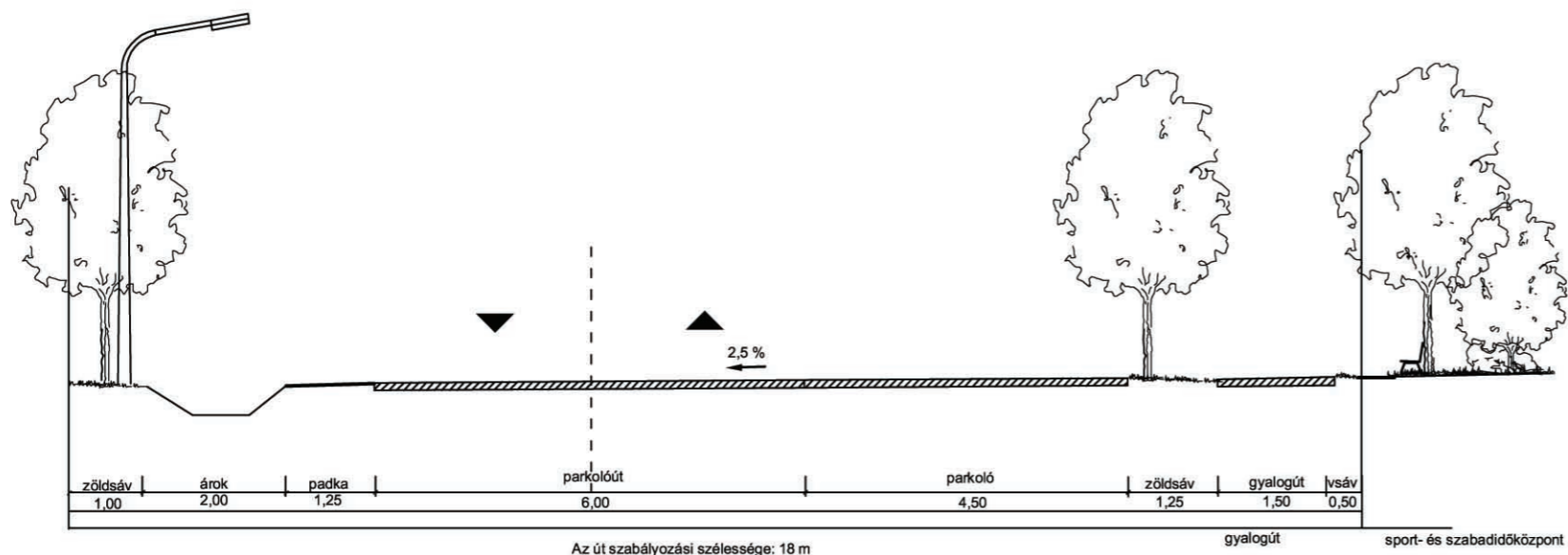
### A VASÚTÁLLOMÁS MELLETTI TERVEZETT ÚT ÉS TERVEZETT PARKOLÓ



### VÖRÖSMARTY UTCA - POLGÁRMESTERI HIVATAL ÉS KÖRNYÉKE - JAVASOLT KIALAKÍTÁSA

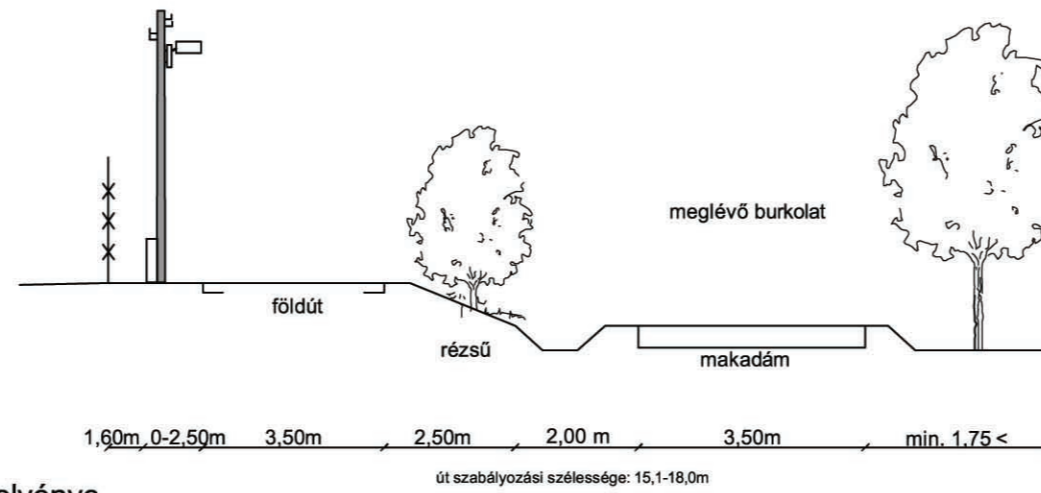


### SPORT- ÉS SZABADIDŐKÖPONT ELŐTTI TERVEZETT PARKOLÓ ÉS MEGLÉVŐ ÚT JAVASOLT KIALAKÍTÁSA

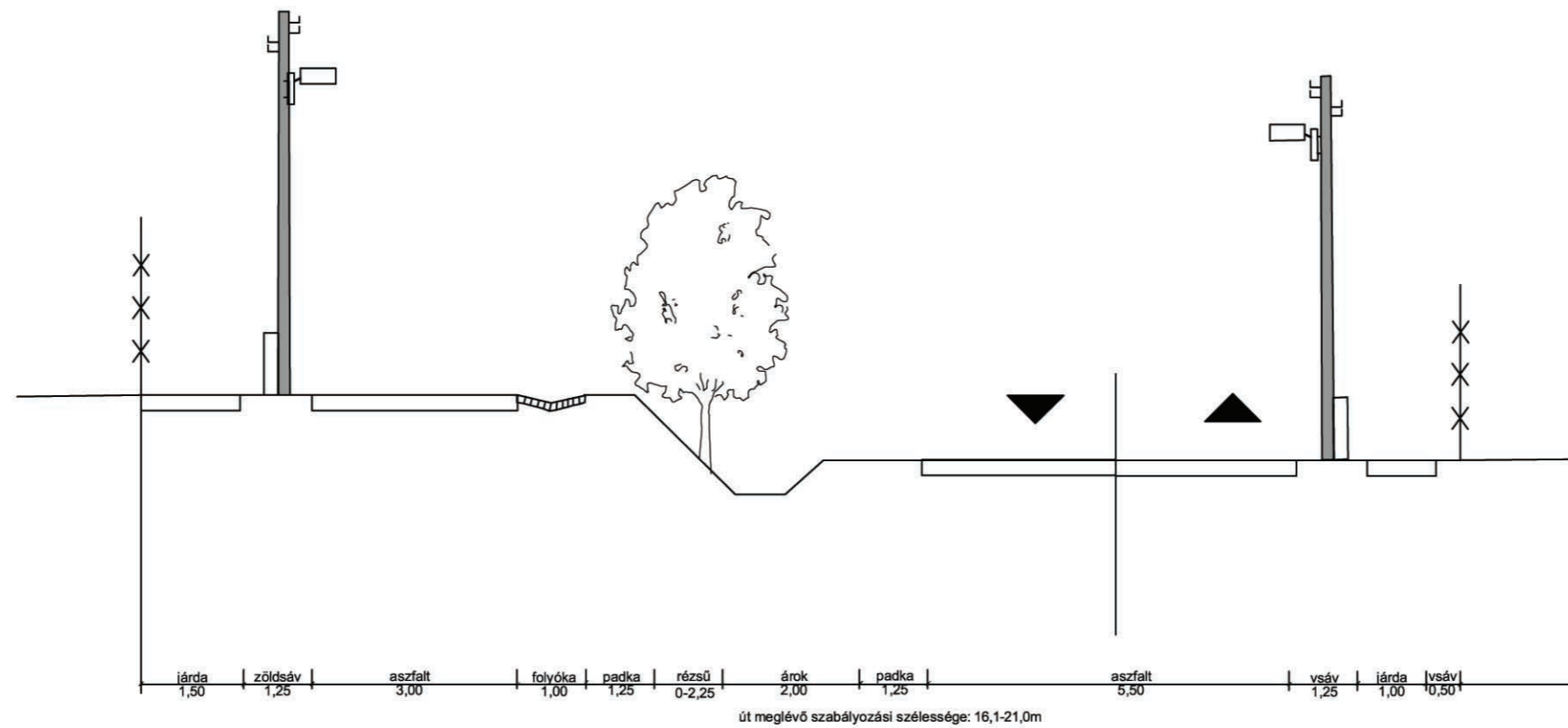


VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
 MINTAKERESZTSZELVÉNYEK III.  
 M = 1:100

József Attila utca meglévő útkeresztszelvénye  
Meglévő állapot



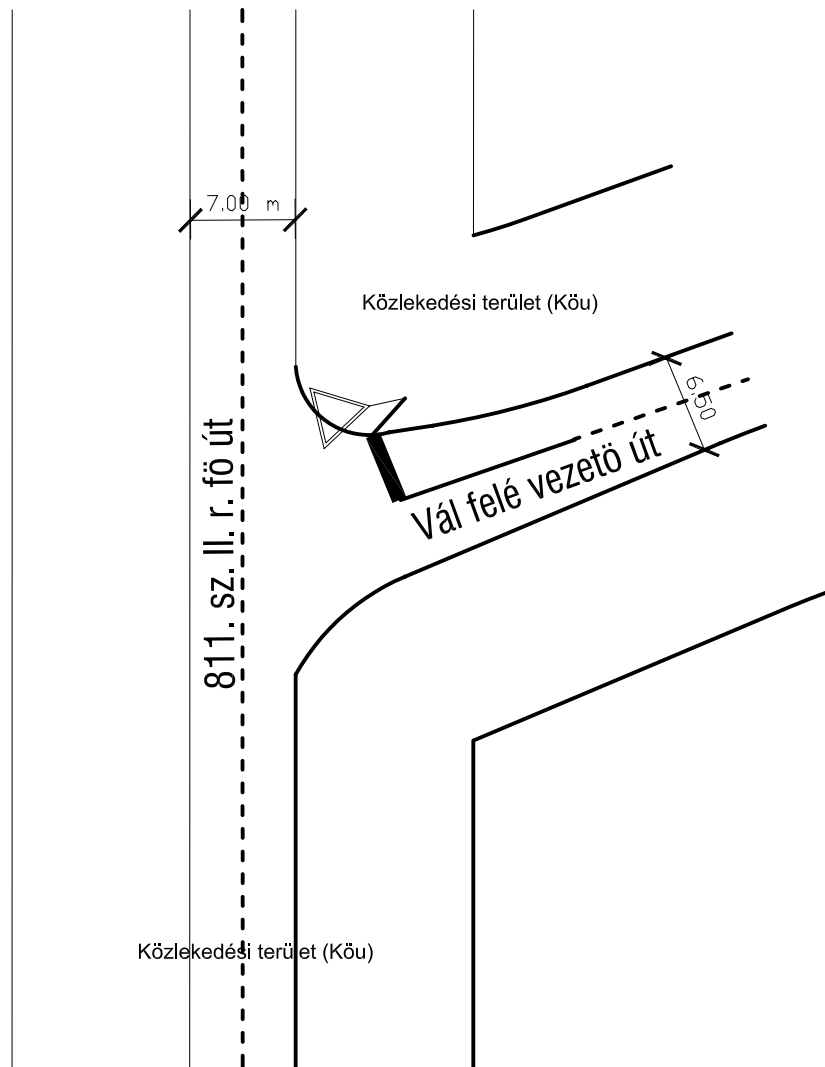
Vörösmarty utca meglévő útkeresztszelvénye  
Meglévő állapot



VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK IV.  
M = 1:100

Fő út és a régi temető között csp. Tabajdhoz kapcsolódóan

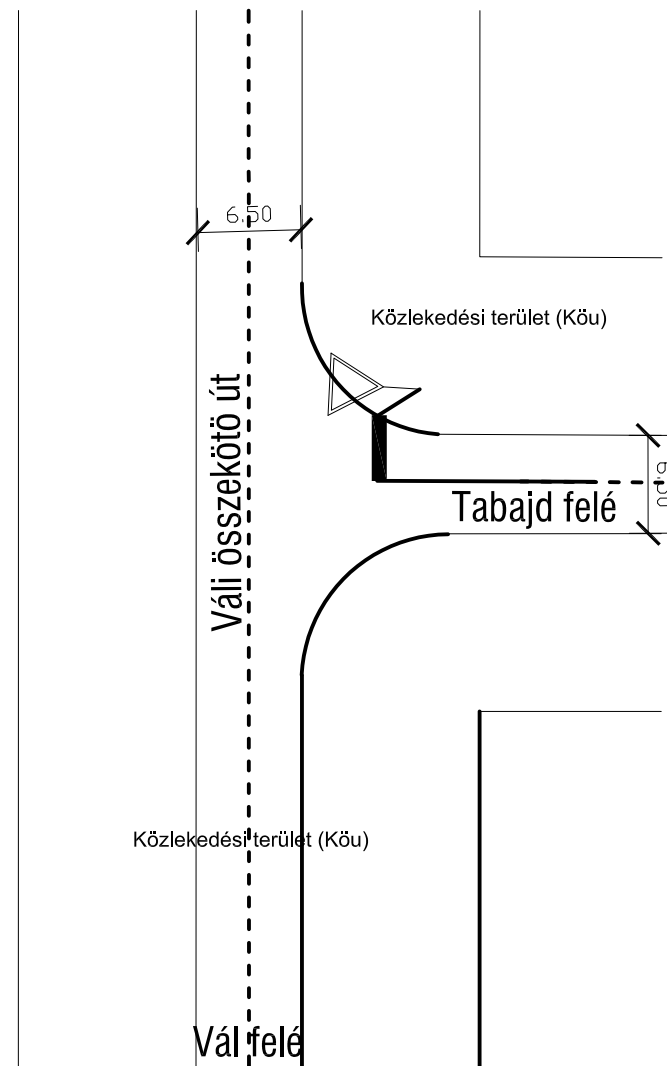
Alcsútdoboz felé



Vértesacsa felé

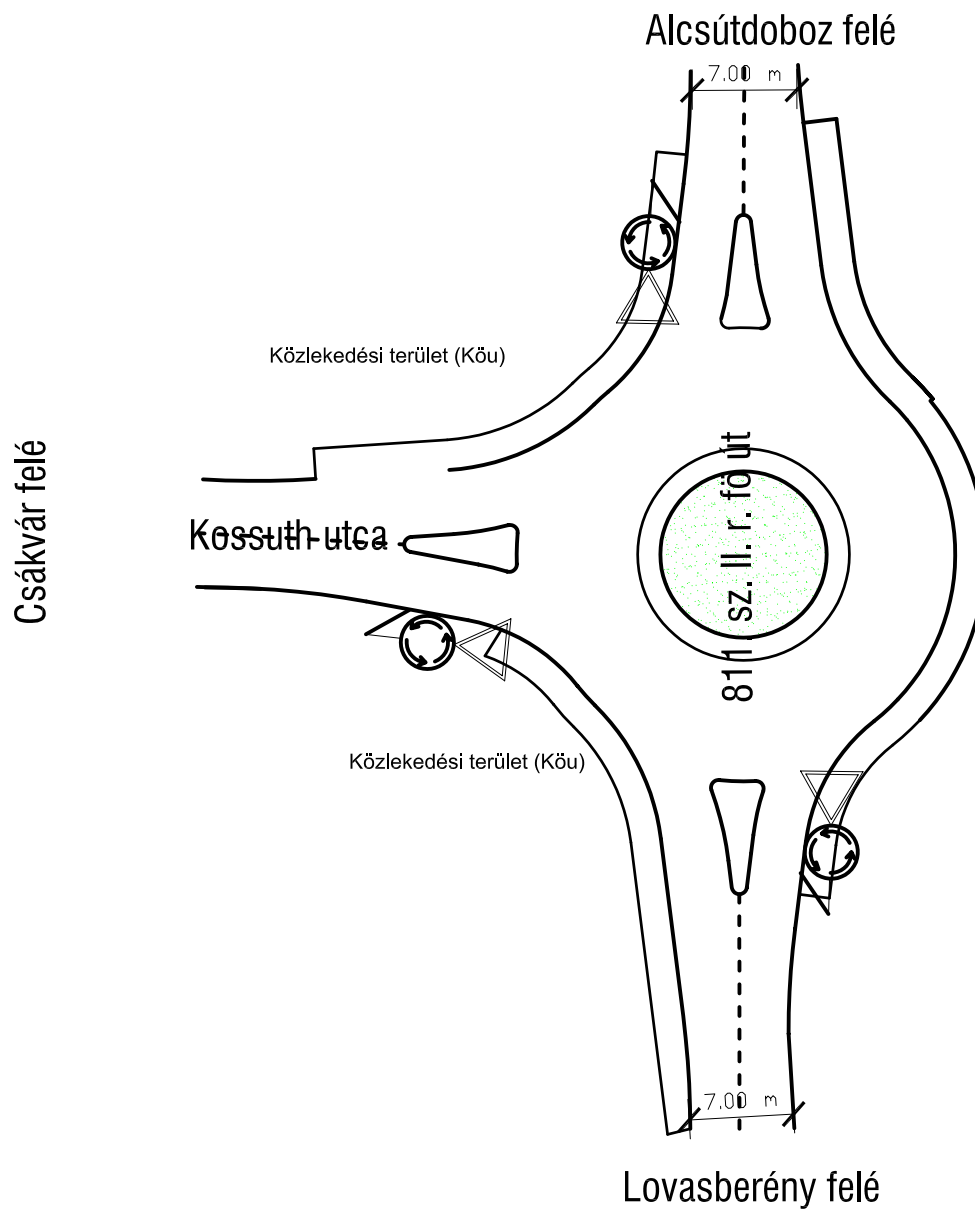
Váli összekötő út és a Tabajdra vezető út csp

Vértesacsa felé



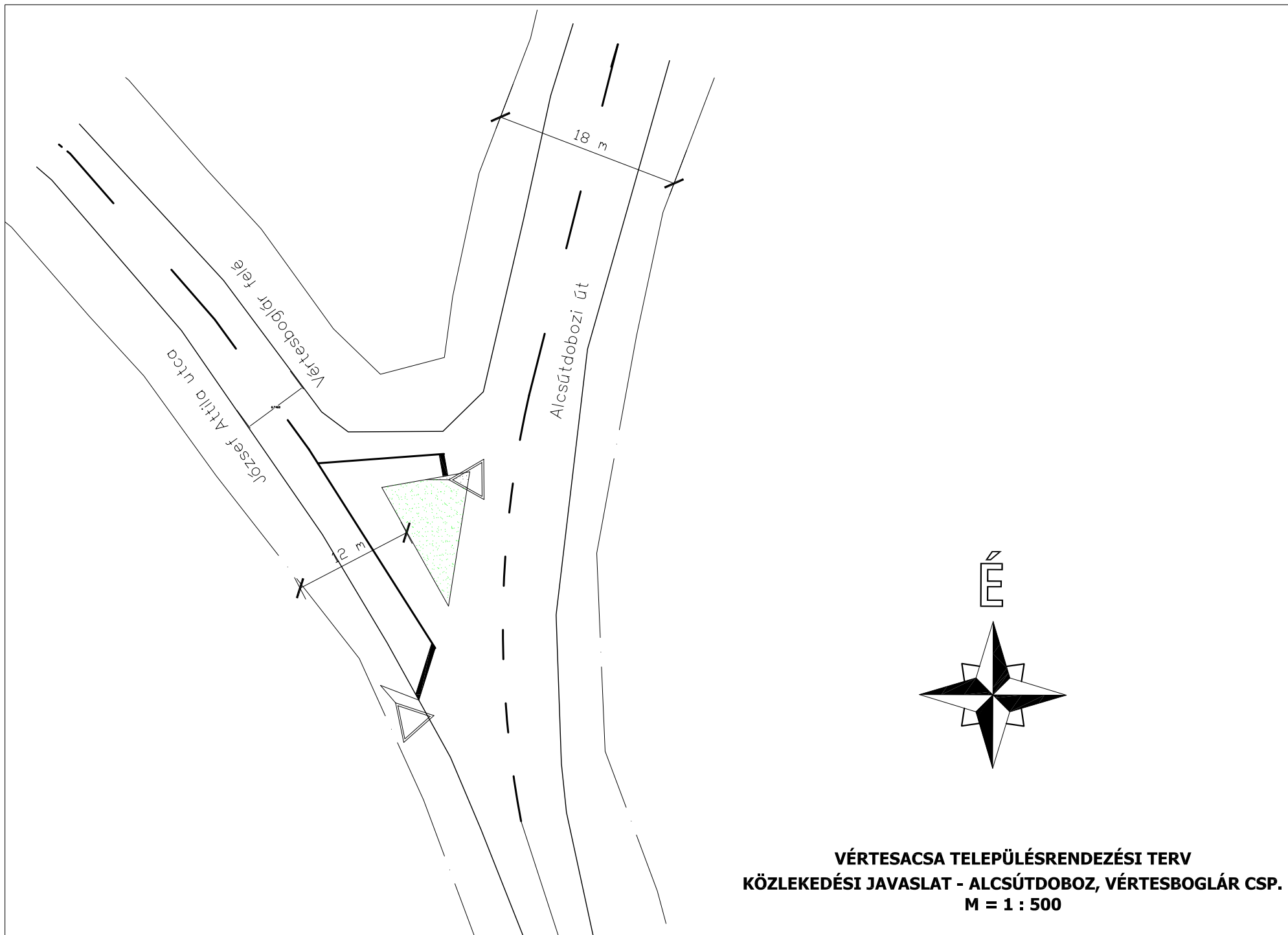
VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
JAVASOLT T-CSOMÓPONTOK  
M = 1:500

# Csákvári összekötőút



VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
JAVASOLT KÖRFORGALMI CSOMÓPONT

M = 1:500



**VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**  
**KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT - ALCSÚTDOBOZ, VÉRTESBOGLÁR CSP.**  
**M = 1 : 500**

### Vértesacsa település átkelési szakasza a 811. sz. II.r. főút 2005 évben

Útszám	Név	Szelvény	Összes forgalom		Nehéz motoros forg.		Összes tehergépkocsi	Személygépkocsi	Kis-teher	Autóbusz (egykes, csuklós)		Nehéz teher	Nyerges teher	Motor kerék pár	kerék pár	Lassújármű
			j/nap	E/nap	j/nap	E/nap				j/nap	j/nap					
811	Székesfehérvár-Bicske II. r. főút	18+350-34+793km	3729	4043	417	871	514	2255	386	95	1	151	92	158	295	25

### 2015 évben várható forgalom

Útszám	Név	Szelvény	Összes forgalom		Nehéz motoros forg.		Összes tehergépkocsi	Személygépkocsi	Kis-teher	Autóbusz (egykes, csuklós)		Nehéz teher	Nyerges teher	Motor kerék pár	kerék pár	Lassújármű
			j/nap	E/nap	j/nap	E/nap				j/nap	j/nap					
811	Székesfehérvár-Bicske II. r. főút	18+350-34+793km	4288	4649	480	1002	627	2593	471	99	1	184	112	193	360	31

## 6. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### 6.1 Víziközművek

A településen teljesen megoldott az ivóvízellátás, szennyvízelhelyezés, kezelés, valamint a csapadékvíz-elvezetés. A település hosszú távú fejlesztése során azonban elkerülhetetlen ezek fejlesztése.

#### 6.11 Ivóvíz-ellátás

Vértesacsa község önálló vízműve a Petőfi Sándor utca és a vasúti pályatest között helyezkedik el. A vízmű telepen négy mélyfúrású kút tud vizet szolgáltatni. Ezekből a kutakból 2 x 50 m<sup>3</sup>-es felszíni tárolóba emelik a vizet és a víz minőségétől függően a vastalanítóba, vagy a hálózatba továbbítják.

A község vízhálózata teljes mértékben kiépült. A D 250 méretű vezetékkel a magastároló felé vezetik a vizet, a gerincvezeték ellenben D 150 méretű. Az elosztó hálózat D 100-as, néhány mellékág D 80-as.

A vízjogi üzemeltetési engedély a 21.033/1996 sz. alatt került kiadásra. A vízi létesítményeket a DRV Zrt. üzemelteti.

A hálózaton a 35/1996 (XII.29) BM rendelet előírásai szerint a megfelelő távolságokban tűzcsapok vannak elhelyezve.

A szükséges nyomás kiegyenlítését a Keleti oldalon az ún. Sós-kabokor felsőn elhelyezett 2x100 m<sup>3</sup>-es magastároló biztosítja. A medence túlfolyó szintje 205,00 m, a túlfolyó és leürítő a Vörösmarty utcai árokba van kikötvé. Az üzemi vízszint 202,10 m.

A fejlesztésre kijelölt területek vízellátása D 100 vezetékkel a meglévő hálózathoz csatlakoztatható. A Déli ipari fejlesztés céljára kijelölt volt TSZ terület önálló kúttal, vízművel, hidroglobusszal van ellátva, de a település vízhálózatához is csatlakoztatható.

Az északi volt honvédségi terület ellátása a József Attila úti vezeték meghosszabbításával biztosítható. A tápvezeték mintegy 3 km.

A település jelenlegi lélekszáma 1744 fő, mely létszámra 150 l/nap vízfogyasztást figyelembe véve 260 m<sup>3</sup>/nap.

A fejlesztési területekre a rendezési tervben 157 családi ház építésére alkalmas telket jelöltünk ki, családi házanként 3,5 fő telítettséget felvéve 550 fő, azaz 82 m<sup>3</sup>/nap, mely tartalmazza a III. és IV. ütemben kiépítendő kertvárosias lakóterület várható fogyasztását is.

A sportterület, rendezvény terület, ill. ipari tevékenység kijelölt területeire 50 m<sup>3</sup>/nap vízfogyasztást előírva távlatban 400 m<sup>3</sup>/nap vízigényt a vízmű bővítésével lehet biztosítani. A bővítés terület igénye a jelenlegi vízmű telepen rendelkezésre áll.

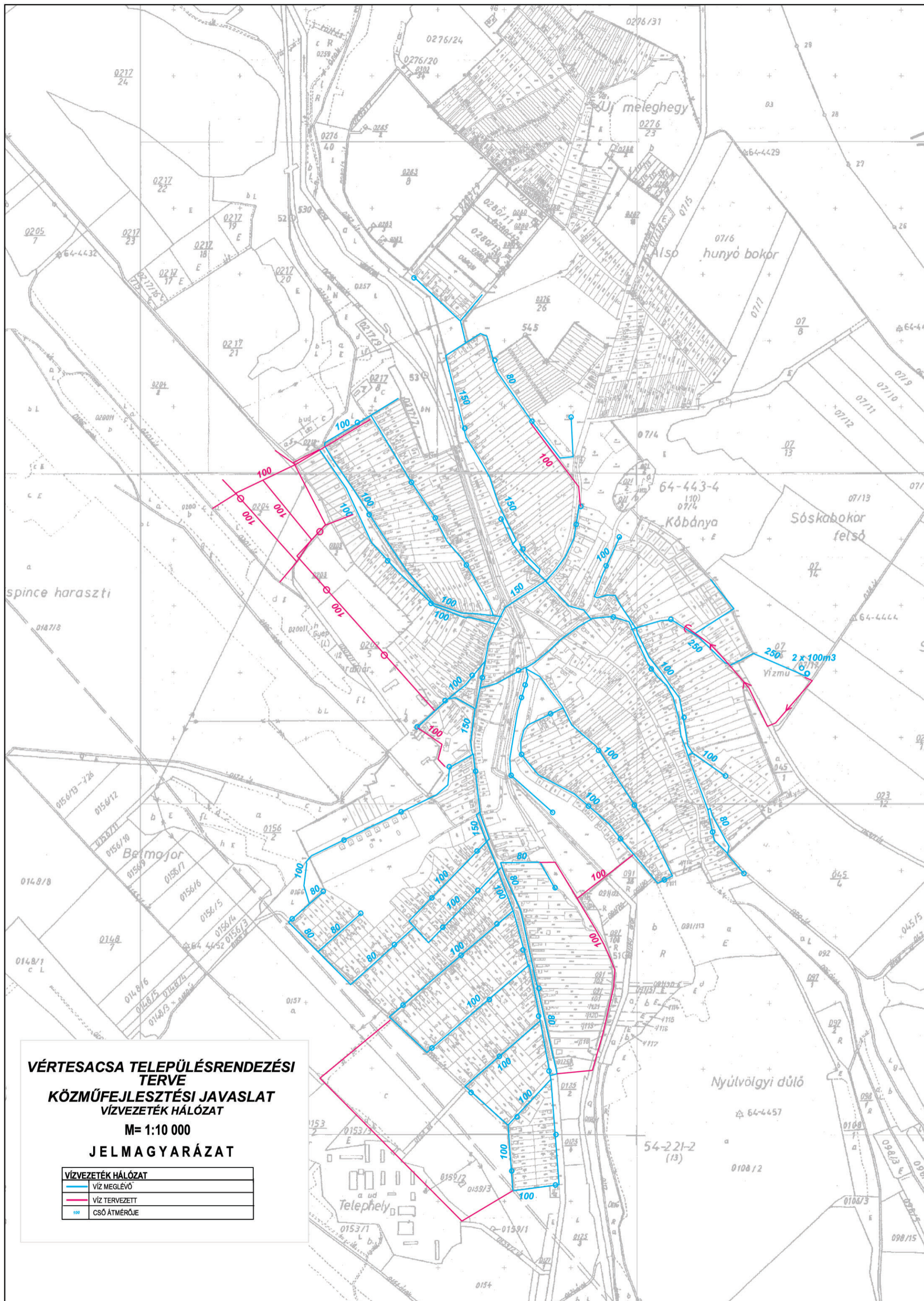
#### 6.12 Szennyvíz-elvezetés

A községben elválasztó rendszerű nyomás alatti „egy ház, egy szivattyú” technológiájú szennyvízelvezető rendszer van kiépítve. Minden ingatlanról a szennyvizet D-50 KPE vezetékkel a D 75 –D 90 KPE hálózatba nyomják, mely hálózat a központi átemelőbe vezeti a szennyvizet.

A központi átemelő MOBA típusú Flygt CP 3085.182 MT 432 szivattyúval felszerelve

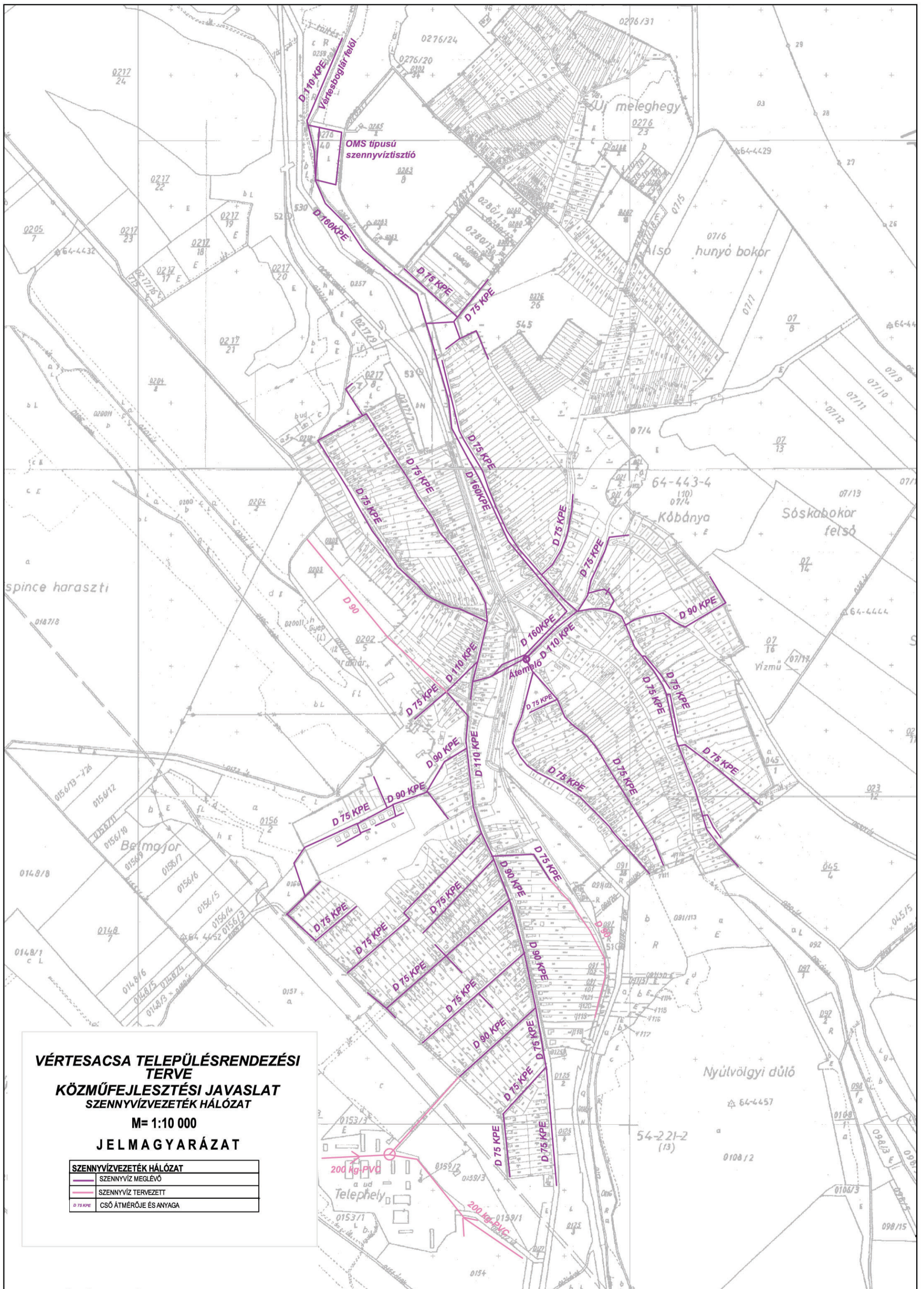
$Q = 4,5 \text{ l/s}$   $H = 7 \text{ m}$ .

A központi átemelő D 110 KPE vezetékkel továbbítja a szennyvizet a község Északi térségébe 0276/40 hrsz ingatlanon elhelyezett OMS technológiájú eleven iszapos rendszerű szennyvíztisztító telepre.



**VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVE  
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
VÍZVEZETÉK HÁLÓZAT  
M= 1:10 000  
JELMAGYARÁZAT**

VÍZVEZETÉK HÁLÓZAT	
<span style="color: blue;">—</span>	VÍZ MEGLÉVŐ
<span style="color: red;">—</span>	VÍZ TERVEZETT
100	CSÓ ÁTMÉRŐJE



**VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
SZENNYVÍZVEZETÉK HÁLÓZAT**

M= 1:10 000

**JELMAGYARÁZAT**

SZENNYVÍZVEZETÉK HÁLÓZAT	
	SZENNYVÍZ MEGLÉVŐ
	SZENNYVÍZ TERVEZETT
	CSŐ ÁTMÉRŐJE ÉS ANYAGA

A 0276/40 hrsz-ú területen lévő szennyvíztisztító telep Vértesacsa szennyvizein túlmenően Vértesboglár és Bodmér szennyvíz tisztítását is ellátja. A vízilétesítményeket a FEJÉRVÍZ Zrt. Üzemelteti.

A telep névleges kapacitása: 300 m<sup>3</sup>/d kommunális szennyvíz  
30 m<sup>3</sup>/d szippantással beszállított szennyvíz.

A szennyvíz-tisztító telep műtárgyai, technológiája:

- gépi tisztítású rács
- folyékony hulladék fogadó rácsakna átemelő szivattyúval
- légbefúvásos uszadékfogó:  $V = 11 \text{ m}^3$  1 db BECKER KDT 3.60
- biológiai tisztító műtárgy:  $V = 650 \text{ m}^3$ -es levegőztető térrel  $F = 38,48 \text{ m}^2$ -es dortmundi utóülepítővel
- 3 db BECKER KDT 3,140 tip fúvókkal 2x2x14 db OMS 1000 levegőztető elemmel
- fertőtlenítő medence: tartózkodási idő 25 perc
- iszapsiló:  $V = 85,5 \text{ m}^3$
- iszap víztelenítő: LIMUS 1,5/Q szalagszűrőprés

A tisztított vizeket D 300 KG – PVC gravitációs csatorna vezeti a Vértesacsa vízfolyás 7+085 km szelvényébe.

A fejlesztésre kijelölt területek szennyvizeit a meglévő hálózathoz csatlakozó, a meglévő rendszeréhez igazodó „egy ház, egy szivattyú”, technológiával javasoljuk megoldani.

Az ipari tevékenységre kijelölt területeken megoldható a gravitációs vezeték hálózattal való összegyűjtés és egy átemelőn keresztül való továbbítás a meglévő nyomott hálózatba.

A volt honvédségi területéről a szennyvizeket a Vértesboglár felől betápláló D 110 vezetékre lehet kötni.

A településről elvezetendő szennyvizek mennyisége ( lásd vízellátás ) távlatban 400 m<sup>3</sup>/nap. Vértesacsa 177 m<sup>3</sup>/nap szennyvíz terheléssel van figyelembe véve a 22.296/2002 számú, vízikönyv száma 275/4471 – 10930 vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltak szerint.

A lakóterületek, iparterület bővítésével tehát jelentősen megnő a szennyvíz mennyisége is. Ezért hosszabb távon a szennyvíz tisztító telep bővítése szükséges, vagy ütemezetten, vagy a III. és IV. ütemben is szükséges bővítéseket együtt elvégezve. A szennyvíz tisztító területének bővítését a terv és az NFT II. is tartalmazza.

### 6.13 Csapadékvíz-elvezetés

A településen zárt rendszerű csapadék csatornahálózat nincs. A településen Délről – Északi irányban a Vértesacsa vízfolyás folyik keresztül, melybe a település utcáinak árkai közvetlenül bevezetnek, illetve a vízfolyás mellék ágába a Dombosaljai árokba.

Mindkét vízfolyás szabályozva van, növényzettel – náddal - benőve, csak tisztítása szükséges. A domborzati viszonyok a fejlesztési területekről is lehetővé teszik az útmenti árokba való csapadékvíz elvezetést.

A településen új kiszabályozandó utak mentén is árok kialakítása szükséges.

A Fő utca szűk keresztmetszetű szakaszain indokolt lehet a zárt elvezető csatornák kiépítése.

A vízelvezető létesítmények mentén 6 m fenntartósáv biztosítása szükséges, a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet parti sávra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően. A vízilétesítmények melletti területet, ingatlant a tulajdonos vagy használó csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal azok állapotát, üzemeltetését ne veszélyeztesse, a víz természetes lefolyását ne akadályozza, a víz minőségét ne károsítsa.

Külterületen a vízvezetés a kiépített árokrendszerrel megoldott, azonban a vízvezetés folyamatos karbantartása, felújítása és fenntartása szükséges.

A település belterületén csapadékvíz elvezető árok, árok nem szüntethető meg. Burkolatépítés csak a csatlakozó felszíni vízvezetési megoldásokkal együtt tervezve engedélyezhető.

A külterületi utak vízvédelme, vízmosássá váló átalakulásának megelőzése érdekében a legmeredekebb szakaszokon a vízvezetést és a felszín stabilizálását természetbarát anyagokkal és eszközökkel kell kialakítani.

## 6.2 Energiaközművek

### 6.21 Gázvezeték-hálózat

Vértesacsán a Dél-dunántúli Gázszolgáltató Zrt. szolgáltatja a gázt, és területileg a Székesfehérvári Szolgáltatási Központ az illetékes. A megvalósulási terv 1992-ben készült el, belterületen szinte 100 %-os az ellátottság (Patóhegy utcában nem vezették végig), viszont 433 lakásba kötötték be a fogyasztók, mely 64%-os részarányt jelent. A gáz Székesfehérvár felől a Fő út 101. előtt lévő nyomásszabályozón keresztül éri el a községet, melyet követően egy 110/90 KPE szűkítőn keresztül, a Dózsa György úttól kezdődően közterület alatt vezetik 90 KPE átmérőjű vezetéken a fogyasztókhoz. A mellékutcák közül a Dózsa György, Kazay Endre, Arany János, Fornai utcában és a Vendel téren 32 KPE átmérőjű csövön jut el a fogyasztókhoz a gáz, a Major utcában ezzel szemben 63 KPE vezetékét fektettek le, hogy az időközben megnövekedő igényeknek megfelelően az I. számú major felé is elvezessék a gázt. A Rákóczi Ferenc, Mester, Deák Ferenc, Kossuth Lajos, Ady Endre utcában 63 KPE vezetékét helyezték el a magasabb igény miatt, melyekből a merőleges utcákra (pl. 1355 HRSZ) 32 KPE vezeték ágazik le. A többszintes utcákban másként oldották meg az ellátást. A József Attila utcában a leágazó 63 KPE vezetékéből, mely az egész utcán végig halad, két 32 KPE vezeték ágazik el, így juttatva el a domborzati okok miatt különböző magasságban elhelyezkedő épületekhez. Hasonló elveket követtek a Vörösmarty és a Kossuth Lajos utcában is.

Vértesacsá területén keresztül halad a 250 KPE 6 baros nagyközépnomású vezeték, mely védőtávolságát be kell tartani, és amely érinti a tervezett szélerőműpark területét is.

Vértesacsá gázfogyasztása tovább fog növekedni nemcsak azért, mert egyre több fogyasztó áll át a nagyobb kényelem miatt a fa- és széntüzelésű kazánokról a gázkazánokra, hanem mert jelentős mértékben fog növekedni a fejlesztési területek nagysága. A gázigény ütemezetten fog jelentkezni, hiszen legelőször azok a területek kerülnek beépítésre, ahol a közművek már kiépítettek, az úthálózat már megvan. Az I. ütemben a Fornai utca és a faluvégi tanyák épülnek be, ahol 25 családi ház épülhet. A II. ütem lakófejlesztése során a gázvezeték hálózat továbbépítése szükséges. A Fő utca vasút felé eső telkeinek és a József Attila utca hátsó telkeinek gázellátása egyaránt a Fő utca gázvezeték hálózatáról leágazóan lehetséges 32 KPE cső kiépítésével. A területek kialakításával 45 új családi ház helyezhető el. A III. ütem megvalósításánál (kb. 35 családi ház) már gondolni kell a IV. ütemre (kb. 55 családi ház) is, hiszen ezutóbbi a III. ütem folytatása. A nagy lakóterületfejlesztésnek külön gázellátásra van szükség, nem elég a Kossuth utca felől megvalósítani. A Vendel téren keresztül, és az újonnan kiszabályozandó út alatt vezeték lefektetése szükséges, melyet ezalatt az új út alatt kell végig vezetni. A mellékutcákban erről a vezetékről leágazó gázvezetékek szolgálják ki a többi telket. Ezeknek a kiépítése csak két ütemben történhet, hasonlóan a lakóterületek kialakításához.

A Major utcában 63 KPE vezetékét építettek ki vélhetően az I. számú major rendszerbe illesztése érdekében. A major jelenlegi területe felé a mai igényeknek megfelelő lenne ez a gázvezeték. A gazdasági terület bővítése, és a ma nem ismerhető gazdasági tevékenységek miatt nem határozható meg pontosan a terület gázigénye. Vélhetően, a nagyobb fejlesztési terület kialakulásával jelentősen meg fog növekedni, és nagy a valószínűsége, hogy ez a gázvezeték nem fogja tudni ellátni a gazdasági területet. Ezért külön táplálást kell majd

biztosítani a Székesfehérvár felé vezető út mellett, és a major közlekedő útján keresztül lehet eljuttatni a fogyasztókhoz. Itt nyomákszabályzó kiépítése szükséges.

A sport- és strandterület gázellátását szintén a Fő úton haladó gázvezetékéről leágazó vezetékkel lehet megoldani 63 KPE vezetékkel, mely egyben a déli új lakóteleket látná el. Erről ágazna le a lakóterület felé a 32 KPE vezeték.

A rendezvényterületén lévő épületeket a Petőfi utcába vezető vezetékéről lehet bekötni.

Nehezebb helyzet az egészségügyi és szociális ellátó terület gázzal történő ellátása, mivel a 16,6 ha-os terület messze a belterülettől távol fekszik. A gázt a Fő utca mentén lévő gázvezetékől lehet eljuttatni a 3 kilométerre fekvő terület felé. A gázvezeték kiépítése nagy költségeket jelent, ezért meg kell vizsgálni, hogy esetlegesen Alcsútdoboz felől (a közel lévő volt honvédelmi terület lakótelepe felől) ki lehet-e építeni a gázvezetékét.

Többletgázigény:

Jelenlegi gázigény: 443 lakás és intézmények: kb. 1,3-1,5 nm<sup>3</sup>/s (potenciálisan ez 659 lakás esetében 2,0-2,2 nm<sup>3</sup>/s)

A településszerkezeti terv összesen 160 ház építésével számol a következő 20-30 évben, melyek építése ütemezetten fog lezajlani. A 160 ház gázigénye 4,8x10<sup>-2</sup> nm<sup>3</sup>/s, azaz kb. 175-200 nm<sup>3</sup>/h többletfogyasztás várható.

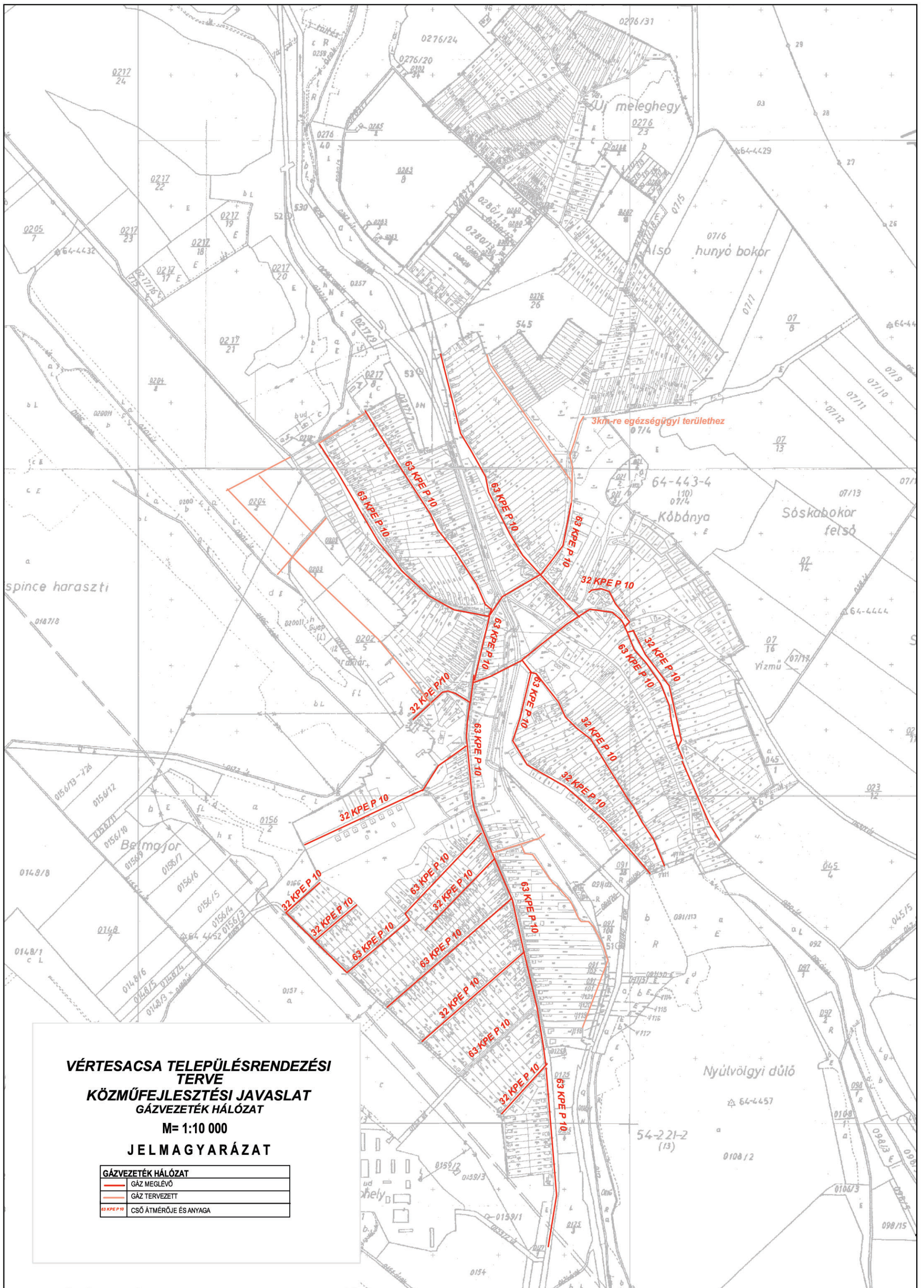
A sport és szabadidőközpontok, a szociális ellátó központnál 300-300 fővel számolva megközelíti 10 nm<sup>3</sup>/s, azaz a 30-35 m<sup>3</sup>/h többletfogyasztást.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület gázellátása erősen függ az adott beruházástól, a telepítendő technológiától, üzemektől, ezért ennek a területnek a gázfelhasználását nem lehet megállapítani.

A szélérőműpark esetében csupán a terület lehatárolása történt meg, a szélérőmű tornyainak elhelyezésére konkrét terv még nem készült. A településszerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv tartalmazza a lehatárolt területet, valamint a gázvezetékől és a kőolajvezetékől való védőtávolságát. A kijelölt terület így került korrigálásra (gázvezeték esetén 9-9 méter, a kőolajvezeték esetén 15-15 méter). Viszont ha konkrét elképzelés születik az egyes tornyok elhelyezésére, akkor részletes tervegyeztetés válik szükségessé a gázvezeték esetén a Dél-Dunántúli gázszolgáltatónál, a kőolajvezeték esetén a MOL-nál.

## 6.22 Elektromos-energiafelhasználás

Vértesacsa területének ellátója az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt., mely lefedi a teljes belterületet. A település ellátása a Lovasberény és Vértesboglár közötti szakaszon kiépített 20 kV-os középvezetékű légvezetékén keresztül történik, melynek leágazik az I. és II. számú major felé a település északi részén a zártkerteket látja el a leágazó mellékvonal, a lakóterületekre pedig a Major utca, a Deák Ferenc utca, a Kossuth Lajos utca felé leágazó vezetékek jutnak el, mely utóbbi egészen a Vörösmarty utcáig elvezették. A 20 kV-os vezetékeket többségében betonoszlopon vezetik, de tartószerkezetként fémrácsos oszlopokat is alkalmaztak. A 20 kV-os elektromos áramot oszlopra szerelt transzformátorokkal alakítják át 0,4 kV-ossá. Így oszloptranzformátor található a Deák Ferenc utca végén, illetve a Vörösmarty utcában, a Kossuth Lajos utca és a Fő út kereszteződésében. Az áramot a fogyasztókhoz 0,4 kV-os légkábeleken keresztül vezetik el, így a bekötés is légkábelben keresztül történik. A kisméretű vezetékeket általában betongyámas faoszlopokon vezetik, viszont előfordulnak betonoszlopok is (pl. Dózsa György út). A légvezetékek „kusza” hálózata és az oszloptranzformátorok látványa jelentősen rontják a településképi összhangját.



**VÉRTESACSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVE  
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT  
GÁZVEZETÉK HÁLÓZAT  
M= 1:10 000  
JELMAGYARÁZAT**

GÁZVEZETÉK HÁLÓZAT	
	GÁZ MEGLÉVŐ
	GÁZ TERVEZETT
	CSŐ ÁTMÉRŐJE ÉS ANYAGA

Az új fejlesztési területek elektromos-energia ellátást földkábeleken keresztül kell megoldani. A jövőben meg kell oldani, hogy a 20 kV-os és 0,4 kV-os kis feszültségű légvezetéseket folyamatosan földkábelként kell áthelyezni. A meglévő transzformátorokat szintén úgy kell építeni, hogy a településképet ne veszélyeztessék. Erre megoldást jelent a föld alá helyezés, vagy a településképbe illeszkedő transzformátorház építése.

Új transzformátor elhelyezése a III. és IV. ütemben megvalósuló kertvárosias lakóterület kialakításakor válik szükségessé. Az I. és a II. ütemben kialakítandó lakóterületek kiszolgálására új vezetékhalózatokat kell kiépíteni a föld alatt.

Az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. Véleményével összhangban a kis- és közép feszültségű hálózatokon végzett bármilyen módosítást egyeztetni kell a Székesfehérvári Régióval. A 20 kV-os vezetékek nyomvonalának megváltoztatása csak vezetékjogi engedély megszerzése után lehetséges. Ha 20 kV-os vezetékek belterületbe kerülnek, akkor a felfüggesztések kettőzését meg kell rendelni a szolgáltatótól.

A sport- és strandterület valamint a rendezvényter környékén (és Református templom) a közvilágítást igényesebben kell megoldani. A lámpatestek betáplálását földkábel hálózatról kell megoldani. A környezetbe való illesztés érdekében alacsonyabb fénypontmagasságú lámpatestek elhelyezése javasolt. Az újonnan kialakítandó lakóterületeken a közvilágítást szintén földkábeles megoldással célszerű kialakítani.

A szélérőműpark lehetséges területét jelöli ki a településrendezési terv, viszont nem határozza meg az egyes létesítmények pontos helyét, hiszen erre még nem született konkrét tervek, csupán a terület lehatárolása történt meg a befektető részéről. A helyi építési szabályzat 28. §-a meghatározza, hogy a nagyfeszültségű vezetékektől dőléstávolságra kell elhelyezni a szélérőmű tornyokat. A védőtávolságot egyaránt meghatározza a településszerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv (SZT-1), amely 150 méter. A szélérőmű park tornyainak telepítése előtt a helyi szolgáltató szakértőjéhez kell fordulni, aki megállapítja, hogy a tornyok megfelelő távolságban helyezkednek el az elektromos hálózat vezetéseitől (Fehér Mária, rendszerhasználati szakértő, 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13, Tel: 96/521-162)

### 6.3 Elektronikus hírközlés

Vértesacska a Magyar Telecom Rt. 22-es hívószámú góckörzetébe tartozik. Vértesacska teljes belterületét lefedi a szolgáltatás. A vezetékek légkábelként kerültek kiépítésre, melyet külön az elektromos hálózattól függetlenül betongyámos faoszlopokra erősítették. Ennek megfelelően a fogyasztókhöz történő eljuttatás is légkábeles bekötéssel történhet. A település ellátottsága 100%-os, a területen alpból elérhető a telefax és a modemes Internet szolgáltatás. Emellett a kábeleken keresztül elérhető az ISDN, viszont az ADSL (T-Online) szolgáltatást még nem építették ki.

Nyilvános távbeszélő állomás csak kettő van Vértesacsán: Vendel téren és a postahivatal előtt. A későbbi fejlesztések során mindenképpen új távbeszélő állomásokat kell elhelyezni. A sport- és strand terület (vasútállomás) mellett minimum két (kártyás és érmés) készüléket kell kiépíteni, továbbá, ha megvalósul az inkubátorház ötlete, akkor az üzemeltetővel szerződést kötve az épületen belül is szükségessé válik egy nyilvános telefonvonal elhelyezése. Ugyanígy a rendezvénytéren felállítandó épületben illetve a kereskedelmi gazdasági szolgáltató területen belül szintén 1-1 nyilvános távbeszélő állomás elhelyezése válik szükségessé (ha megvalósul a kerékpárút, akkor táblákkal kell jelezni a távbeszélőállomások helyét). A Kossuth utca és környéke meglehetősen távol esik a többi távbeszélő állomástól, ezért célszerű létesíteni telefonfülkét a későbbiekben kialakítandó tölcseúterű utcák valamelyikében. Összesen tehát 6 nyilvános távbeszélőállomás létesítése szükséges, melyek kialakítása ütemezetten történhet a megvalósuló fejlesztésekkel összhangban.

A fejlesztési területek ellátására vonatkozólag fejleszteni szükséges a helyi távközlési rendszert. Az újonnan kialakítandó területeken kerülni kell a légvezetékes kiépítést és bekötést,

ugyanis egyre fontosabbá vált a településkép megvédése. Helyette föld alatt vezetett kábelek kiépítése szükséges. Ezek a fejlesztések is az adott ütemhez kapcsolódóan a többi közművezeték elhelyezésével egy időben kerülhetnek megvalósításra. A polgári hírközlés a távbeszélő hálózaton keresztül valósulhat meg.

A földi műsorszórást az Antenna Hungária Rt. Végzi a Budapesten sugárzó két gerincadóról, így az országos adók elérhetők. Vértesacsán kiépítésre került a kábel TV hálózat, melyet az önkormányzat üzemeltet. Jelenleg 466 lakás van bekapcsolva a hálózatba, amely 70%-os bekapcsoltságot jelent. A távbeszélő rendszer kiépítésével párhuzamosan a kábel TV hálózatot is ki kell építeni.

Vértesacsán egyre égetőbb a szélessávú internethálózat kiépítése. Ezzel kapcsolatban történtek már előrelépések és információink szerint egy hónapon belül aláírja a szerződést az önkormányzat és a szolgáltató.