

VÉRTESACSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Üzenet Kft.
2019.

HATÁROZAT (TERVEZET)

Vértesacsza Község Önkormányzat

Képviselő-testületének

...../2019. (.....) KT.

HATÁROZATA

– a Vértesacsza településszerkezeti tervének elfogadásáról –

A Képviselő-testület Vértesacsza község településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. és 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.

Polgármester

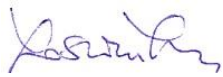
Jegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – **VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

MEGRENDELŐ: VÉRTESACSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8089 VÉRTESACSA, VÖRÖSMARTY MIHÁLY U. 12.
KÉPVISELŐJE: Kovács Zoltán Polgármester
Ónodi-Szabó Lajos Önkormányzati főépítész

GENERÁLTERVEZŐ: Üzenet KFT.
1022 Budapest, Lórántffy Zs. u. 5.
KÉPVISELŐJE: Polgár Judit Ügyvezető

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos

Vezető településtervező
TT/1 01-1346

Üzenet Kft.



Tábori Attila

Településtervező,
Vezető területrendező tervező

Város-Teampannon Kft.



Móricz Anna

Tájépítésmérnök
, TK 13-1323

Egyéni vállalkozó



Szaló Péter

Településtervező

Város-Teampannon Kft.



Heckenast Judit
Heckenast&Heckenast Bt

Közlekedéstervező

MUNKATÁRSAK:



Marosi Péter

tervező

Város-Teampannon Kft.



Szekeres Petra

tervező

Város-Teampannon Kft.

TARTALOM

1.	A szerkezetalakítás célja.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.	Területfelhasználás és területi mérleg.....	4
2.1.	A területhasználat rendszere.....	4
2.2.	Beépítésre szánt területek.....	6
2.3.	Beépítésre nem szánt területek.....	6
2.4.	A településszerkezet jelentősebb változásai (Beavatkozások és ütemezések).....	7
3.	Tájrendezés és természetvédelem.....	9
4.	Zöldfelületi rendszer.....	9
5.	Örökségvédelem.....	9
6.	Közlekedés.....	9
7.	Közműellátás.....	9
8.	Környezetvédelem.....	10
9.	Védőterületek, védősávok, korlátozások.....	10
9.1.	Közlekedéssel összefüggő védőterületek.....	10
9.2.	Közműhálózattal összefüggő védőterületek.....	10
9.3.	Környezetvédelemmel összefüggő védőterületek.....	10
10.	Területi mérleg.....	10
11.	A területrendezési tervvel való összhang igazolása.....	11
11.1.	Térségi területfelhasználás.....	11
11.2.	Műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények.....	11
11.3.	Országos és térségi övezetek.....	11
12.	Biológiai aktivitásérték számítási eredménye.....	11

2. melléklet a/2018. (.....) Önkormányzati határozathoz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁS

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG

1.1. A szerkezetalakítás célja

Vértesacska településszerkezetének alakítása során a község kiegyensúlyozott fejlődése érdekében az alábbi elvek kerültek érvényesítésre:

- táji és domborzati adottságokhoz való alkalmazkodás,
- településszerkezet egyedi karakterének megtartása,
- a község külső- és belső kapcsolatainak fejlesztése,
- fenntartható tájhasználat, ökológiai folyosók biodiverzitásának elősegítése a vértesacscai vízfolyás völgye mentén,
- szükséges mennyiségű lakó- és gazdasági fejlesztési terület biztosítása,
- mezőgazdasági majorok működésének és fejlesztésének biztosítása.

1.2. A területhasználat rendszere

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Falusias lakóterület	77,63
	Kertvárosias lakóterület	65,92
Vegyes területek	Településközpont terület	9,78
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	13,47
	Általános gazdasági terület	9,09
Különleges területek	Belső major területe	4,38
	Rekreációs terület	4,83
	Család szabadidőközpont területe	0,75
	Egészségügyi és szociális intézmény területe	17,49
	Szennyvíztisztító telep területe	0,41
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	19,27
	Vasúti közlekedési terület	14,56
Zöldterület		8,71
Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület	320,88
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	228,04
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	1,93
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	1878,48
	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	878,77
	Kertes mezőgazdasági terület	42,78
Vízgazdálkodási terület		23,5
Különleges beépítésre nem szánt terület	Rendezvényterület	1,92
	Sportpálya területe	1,07
	Temető	3,91
Összesen:		3618,45

1.3. Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLET

Falusias lakóterületbe kerültek besorolásra a történeti településmag mentén kialakult nagytelkes tömbök. **Kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységbe tartozik a Dózsa-telep és a Fornai úti lakótelep területe, valamint a Kossuth Lajos utcától délre fekvő tömbök.

VEGYES TERÜLET

Településközpont területfelhasználási egységbe a község hagyományosan településközponti funkciót betöltő két területe került besorolásra a 811. számú főút mentén: a Fő út – Vörösmarty utca csomópontja melletti tömbök, valamint a Vendel tér és a vasútállomás között fekvő tömbök.

GAZDASÁGI TERÜLET

Kereskedelmi-szolgáltató területbe a II. számú (Külső) major területe, általános gazdasági területbe a mellette lévő fejlesztési terület került besorolásra. A települési területtől elkülönülő gazdasági terület a gazdasági tevékenységek mellett napelem park elhelyezésére is szolgál. Feltárása a 811. számú főút felől történik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET

A településszerkezeti terv öt, eltérő rendeltetésű különleges területet tartalmaz. A **Belső major területe** az I. számú major telkén került kijelölésre, mely jelentős hatást nem gyakorló mező- és erdőgazdasági célú, vagy azzal összefüggésben lévő gazdasági vagy oktatási tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A **Rekreációs terület** a vértesacsai vízfolyás mentén, a Pató hegy és a vasútállomás között került kijelölésre. A terület belső tájképet megőrző tájgazdálkodással, valamint legeltetéses állattartással összefüggő rekreációs és szabadidős tevékenységek épületeinek és építményeinek elhelyezését szolgálja. A Petőfi Sándor utca és a vértesacsai vízfolyás által bezárt területen került kijelölésre a **Családi szabadidőközpont területe**, mely találkozásra, emlékezésre, sportolásra, kikapcsolódásra, aktív pihenésre és rendezvények megtartására szolgál. A volt laktanya területén került kijelölésre az **Egészségügyi és szociális intézmény területe**, mely a gyógyulást, rehabilitációt, rekreációt, pihenést szolgáló épületek elhelyezését szolgálja. A **szennyvíztisztító telep területe** a jelenlegi szennyvíztisztító helyén került lehatárolásra, a bővíthetőség biztosításával.

1.4. Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Közlekedési területek közé a 811. számú főút, a helyi gyűjtőutak és településközi utak, a szerkezeti jelentőségű dűlőutak, a Vál-völgyi kisvasút, valamint a Hegyeshalom-Budapest-Röszke gyorsvasút nyomvonala tartozik. A Vál-völgyi kisvasút meghosszabbítása keretében a korábbi vasútállomás helyén, valamint a horgásztótól délre kerül vasútállomás kijelölésre.

ZÖLDTERÜLET

Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark és közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, vízgazdálkodását, az ökológiai rendszer megőrzését és fejlesztését, a település lakosságának pihenését, ismeretterjesztését, testedzését és a gyermekek mozgását és játéklehetőségét biztosítja. Vértesacsán zöldterület a Kálvária területén és a Pálos pince telkén, a katolikus templom mellett, a Fornai úti lakóteleptől délre, a Meleg domb alján, valamint a vértesacsai vízfolyások mentén került kijelölésre.

ERDŐTERÜLETEK

Védelmi rendeltetésű erdőterületek a talajvédelmi, természetvédelmi, tájképvédelmi célokat (víz- és szélerezócióval szembeni védelmet, ökoszisztémák védelmét) szolgáló erdőterületek. Védelmi rendeltetésű erdőterületek a vízfolyások mentén, a meredek esésű lejtőkön helyezkednek el, valamint tagolják a mezőgazdasági területeket. A Csaplári és a Haraszi erdőben, Körtvélyes területén a védelmi és a gazdasági rendeltetésű erdőterületek vegyesen fordulnak elő.

Közjóléti rendeltetésű erdőterület a Horgász-tó félszigetén tervezett.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Általános mezőgazdasági területek Vértesacsa nagytáblás, intenzív vagy ökológiai művelésű szántóterületei és gyümölcsstermesztésre alkalmas térségei. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek a természetközeli művelési ágban fekvő, vagy vízfolyások menti, mélyfekvésű mezőgazdasági területek és a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek, valamint a Föngyöskert területe. Kertes mezőgazdasági területek az Öreg-Meleg-hegyi és Kis Új-hegyi kertek, valamint a Vörösmarty Mihály út feletti kiskertek.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási területbe került a Vértesacsai vízfolyás, a horgásztó és a település vízrendszerét alkotó egyéb mellékvizek területe, valamint a vízművek telkei.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET

A településszerkezeti terv három különböző különleges, beépítésre nem szánt területet jelöl ki. A **Temető területébe** a jelenlegi temetőterület, valamint a kegyeleti park területe tartozik. A **Sportpálya területébe** került besorolásra a helyi futballpálya területe. A horgásztótól délre került kijelölésre a **Rendezvényterület**, mely sportolásra, szabadidő eltöltésre, rekreációra, rendezvények, események (filmforgatás) lebonyolítására szolgál.

1.5. A településszerkezet jelentősebb változásai (Beavatkozások és ütemezések)

Beavatkozások

	A jelentősebb beavatkozás megnevezése	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Változtatás éve
1.	Belső tájkép legeltetési fenntartása	Különleges terület – Rekreációs terület	Különleges terület - Strand	2019
2.	Családliget ökumenikus park létrehozása	Különleges terület – Családi szabadidőközpont területe	Különleges terület – Sport és szabadidőközpont területe	2019
3.	Vál-völgyi meghosszabbítása kisvasút	Kötőpályás közlekedési terület (vasút)	Térségi kerékpárút	2019
4.	Belső major mezőgazdasági telephely fejlesztése	Különleges terület – Belső major területe	Településközponti vegyes	2019
5.	Föngyöskert bővítése	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület	2019
6.	Távlati lakóterületi fejlesztési terület visszavonása	Általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	2019
7.	Lakóterületi fejlesztési terület visszavonása	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, Védelmi rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület	2019
8.	Lakóterületi fejlesztési terület visszavonása	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület	2019
9.	Sportpálya területfelhasználásba sorolása önálló	Különleges terület – Sportpálya területe	Zöldterület	2019
10.	Vízműtelep fejlesztése	Vízgazdálkodási terület	Zöldterület	2019

	A jelentősebb beavatkozás megnevezése	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Változtatás éve
11.	Egészségügyi intézmény korrekciója	Különleges terület – Egészségügyi és szociális intézmény területe	Erdőterület	2019
12.	Kegyeleti park tartalékterületének csökkentése	Általános mezőgazdasági terület	Különleges temető terület, Erdőterület	2019
13.	Gazdasági területek diverzifikációja	Általános gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2019
14.	Szennyvíztisztító telep tartalék területének csökkentése	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Különleges szennyvíztisztító terület	2019
15.	Rendezvényterület kijelölése a horgásztótól délre	Különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület	Zöldterület, Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	2019
16.	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek kijelölése a belterületi vízfolyásszakaszok mentén	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Zöldterület	2019
17.	Zöldterületek kismértékű korrekciója	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület, Településközponti vegyes terület	2019
18.	Erdősült területek erdőterületbe sorolása	Védelmi rendeltetésű erdőterület	Zöldterület, Vízgazdálkodási terület	2019
19.	Általános mezőgazdasági területkijelölése a Föngyöskerttől délre	Általános mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület	2019
20.	Mezőgazdasági és erdőgazdasági területek felülvizsgálata			2019
	a) Általános mezőgazdasági területek kijelölése	Általános mezőgazdasági terület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	2019
	b) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek kijelölése	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Erdőterület, Általános mezőgazdasági terület, Vízgazdálkodási terület	2019
	c) Erdőterületek kijelölése	Védelmi rendeltetésű erdőterületek	Mezőgazdasági terület	2019
	d) Közjóléti rendeltetésű erdőterület kijelölése	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Erdőterület (Eg)	2019

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete a Haraszti-erdő és a Csaplári-erdő, illetve a Vértesacsai-vízfolyás völgye és az arra fűződő völgyek. Területük (északon jelentősen kiterjesztve) egyúttal tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zöldterületek (közkertek és közparkok) a Vértesacsai-vízfolyás mentén helyezkednek el, valamint a Fornai úti lakóteleptől délre. Szerepük a pihenés, rekreáció mellett az ökológiai hálózat folytonosságának biztosítása, a községi belső tájkép fenntartása.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A műemléki nyilvántartással összhangban országos védelem alatt áll a Római katolikus templom és a vasútállomás épülete. A helyi építészeti örökség részét képezik a településképi rendelettel védett épületek és köztárgyak. Műemléki környezet védettsége alatt a Római katolikus templom környezete áll.

A régészeti területek a nyilvántartási iroda adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre.

5. KÖZLEKEDÉS

ORSZÁGOS UTAK:

Vértesacsai közigazgatási területét jelenleg egy országos főút (811. sz. Székesfehérvár-Bicske másodrendű főút), és egy országos mellékút (81308j. vasútállomáshoz vezető út) érinti.

AZ ORSZÁGOS UTAK TERVEZETT FEJLESZTÉSEI:

A magasabb rendű tervek szerint a főút távlatban kikerül a főutak közül. Nyomvonalát megtartva, mellékútként biztosítja Vértesacsai közútkapcsolatát Székesfehérvár (M7), és Bicske (M1) irányában. Tervezett országos útfejlesztés ezen kívül nem érinti a települést.

TELEPÜLÉSI UTAK:

Belterületi kiszolgáló, ill. lakóutak, helyi külterületi utak.

A TELEPÜLÉSI UTAK TERVEZETT FEJLESZTÉSEI:

A településszerkezeti terv fontosabb helyi kiszolgálóútként jelöli a József Attila utcát, és a Vörösmarty Mihály utcát.

Településközi útkapcsolat tervezett Vértesboglár és Vál felé a József Attila utca meghosszabbításában. Fontosabb dűlőutak vezetnek Csákvár felé.

A helyi külterületi utaknál a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedését, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítés szabályozásával kell biztosítani.

GYALOGOS FELÜLETEK, KERÉKPÁRÚT, TURISTAÚT:

Vértesacsán helyi kerékpárút javasolt a József Attila utca, és az utcát folytató tervezett településközi útvonalak mentén. A kerékpárutat a járműközlekedéssel közös burkolaton lehet vezetni.

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban további járdaépítés szükséges a Föngyös kert, valamint a Fő utca déli szakaszán. A településszerkezeti terv a településmag észak-déli irányú utcáit kereszt irányban összekötő gyalogutakat jelöl, valamint a horgasztó és a pincesor gyalogos összeköttetését.

PARKOLÁS, RAKODÁS:

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. A településszerkezeti terv a vasútállomás mellett, valamint az általános iskola Fornai utca bejárata mellett jelölt ki parkolót.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS:

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

VASÚTI KÖZLEKEDÉS:

A korábbi vasútvonal kisvasútként történő visszaépítése tervezett Felcsút és Vértesacsa között, melynek távlati, Lovasberény felé történő meghosszabbítása is tervezett.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Vértesacsa területén az ivóvízellátás, a villamos energia, a földgázelosztó hálózat és a csatornahálózat is kiépült. Új hálózati elem építésére csak a fejlesztési területek beépülése esetén lesz szükség.

Nagytárségi szinten a Kápolnásnyék-Komárom-Győr, valamint a Szászhalombatta-Rajka nemzetközi és hazai szénhidrogén-vezeték érinti a település déli területeit, melyek nyomvonala nem változik. Emellett a település északi részén egy meglévő 220kV-os, valamint egy tervezett 400kV-os távvezeték szerepel.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A település átlagosnál jobb minőségű termőföldjeit fokozottan veszélyezteti a vízerózió és a defláció. Vértesacsa a felszín alatti vizek állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny besorolású. A település teljes nyugati és déli területre nitrátérzékeny. A közlekedésből, mezőgazdaságból, fűtésből származó légszennyezetségi hatásait kedvezően mérsékli a községre jellemző nagy zöldfelületi arány.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

8.1. Közlekedéssel összefüggő védőterületek

Az OTÉK³⁸ §-a szerint a 811. számú főút mentén 50-50 méter védőtávolságot kell tartani. A közutak mellett az 1988. évi I. törvény előírásait kell figyelembe venni. A vasútvonalak szélső vágányától számított 50m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

8.2. Közműhálózattal összefüggő védőterületek

A 2/2013. NGM rendelet alapján a 220 kV-os magasfeszültségű vezeték mentén 18-18 méter, míg a 400 kV-os vezeték mentén 28-28 méter védőtávolságot kell tartani.

A térségi szállító gázvezetésekre 15-15 méteres védőtávolságok vonatkoznak.

8.3. Környezetvédelemmel összefüggő védőterületek

A Vértesacsai vízfolyás és egyéb vízfolyások mentén 3-3 méter széles parti sávot kell fenntartani a kezelési feladatok ellátására.

9. TERÜLETI MÉRLEG

Lásd 1. fejezetet.

10. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

10.1. Térségi területfelhasználás

Térségi területfelhasználás megnevezése	Területfelhasználás nagysága Fejér megye TrT.. szerint (ha)	A térség nagysága a településszerkezeti terv módosítását követően (ha)	Összhang megállapítása a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján
Mezőgazdasági térség	2945, 58	2799,37 (95,1%)	„a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni”
Erdőgazdálkodási térség	339,32	555,85 (163,8%)	„az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni

10.2. Műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

A község területét a meglévő 811. számú országos főút, a Hegyeshalom-Budapest-Röszke nagysebességű vasútvonal, a Kápolnásnyék-Komárom-Győr, valamint a Szászhalmabatta-Rajka nemzetközi és hazai szénhidrogén-vezeték, a 7. számú délnyugat-magyarországi kerékpárút, valamint a 220 és 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek érintik, melyek szerepelnek a településszerkezeti tervben.

A Vál-völgyi kisvasút nyomvonalát a megváltozott tartalmi követelmények szerint a megyei területrendezési tervnek nem feladata jelölni (218./2009 (X. 6.)Kormányrendelet 7. melléklete). Ezért a kijelölés összhangban van a településrendezési tervekkel.

10.3. Országos és térségi övezetek

A község területét az országos ökológiai hálózat magterületének övezete, valamint az erdők övezete érintik. Az országos ökológiai hálózat magterületén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak. Az erdők övezetének való megfeleltetés során a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek lehatárolását vettük alapul. A kijelölt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek 98%-a erdőterületbe került kijelölésre, így megfelel a 2018. évi CXXXIX törvény előírásainak.

A világörökségi és világörökség várományos területek övezete, valamint a honvédelmi katonai célú területek övezetét a MOTrT nem jelölte ki. község területét az alábbi övezetek nem érintik:

A jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tájképvédelmi terület övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete és a nagyvízi meder övezetének lehatárolásait tartalmazó miniszteri rendelet a mai napig nem került elfogadásra,

11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn.

A településszerkezeti terv alapján számított biológiai aktivitásérték összege: **+7,32** pont, melyet a településrendezési eszközök módosítása esetén szükséges figyelembe venni.

