

# VÉRTESACSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

---

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

---

Üzenet Kft.  
2019.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ – 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.

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS .....	3
2.	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	4
2.1.	A településszerkezetet meghatározó elemek .....	4
2.2.	Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek rendszere .....	4
2.3.	A településszerkezet változásai .....	5
2.4.	Településszerkezeti változások összhangja a településfejlesztési koncepcióval .....	15
2.5.	Védelmi és korlátozó elemek .....	15
2.6.	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	16
2.6.1.	Térségi területfelhasználás .....	16
2.6.2.	Műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények .....	16
2.6.3.	Országos és térségi övezetek .....	16
3.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	17
3.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata .....	17
3.2.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok .....	21
3.3.	Biológiai aktivitásérték változása .....	23
4.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	24
5.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	26
5.1.	Közúti hálózati kapcsolatok .....	26
5.2.	Belső közlekedés .....	26
5.3.	Közösségi közlekedés .....	26
5.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	26
5.5.	Parkolásfejlesztés .....	27
6.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK .....	27
6.1.	Vízellátás .....	27
6.2.	Szenny- és csapadékvíz elvezetés .....	27
6.3.	energiaközművek .....	27
6.4.	Elektronikus hírközlés .....	28
6.5.	Megújuló energiaforrások használata .....	28
7.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS .....	29
7.1.	A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata .....	29
7.2.	A terv kidolgozásakor vizsgált változatok rövid bemutatása .....	30
7.3.	A terv megvalósításával várható környezeti hatások és következmények .....	35
7.4.	A tervi változtatások környezetre káros hatásainak elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő szabályok és intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok.....	36
7.5.	Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni; monitorozási javaslat .....	37
7.6.	Összefoglalás.....	37
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	38
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY .....	40
10.	MELLÉKLETEK .....	41

## 1. BEVEZETÉS

A településrendezési eszközök megújítását - a magasabb rendű jogszabályok kötelezése mellett - a szabályozás avultsága tette szükségessé. A településrendezési eszközöket 2007-ben fogadta el a képviselő-testület, azt követően számos környezeti, társadalmi, gazdasági változás is történt a térségben, melyet célszerű a településrendezési eszközök készítése során figyelembe venni. Ezért 2017-ben új településrendezési eszközök készítéséről döntött a Képviselő-testület.

A településrendezési eszközök készítésére, kidolgozására, véleményeztetésére a következő főbb jogszabályokat kell alkalmazni:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (rövidítése: ÉTV),
- országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (rövidítése: OTÉK),
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: TFR).

A településrendezési eszközök kidolgozását erősen befolyásolják a 2016-ban elfogadott településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, melynek értelmében a Helyi Építési Szabályzat már nem tartalmaz településképi előírásokat.

A fentiekén túl – az adott terület sajátosságaitól függően – számos további megváltozott jogszabályt, irányelvet is figyelembe kell venni, amelyek alapvetően meghatározzák a szabályozást: természet- és tájvédelem, környezetvédelem, vízgazdálkodás, vízvédelem, örökségvédelem, katasztrófavédelem, honvédelem, stb.

A dokumentáció első része a jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza: településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv. A településszerkezeti terv nem ad építési jogot, ugyanakkor az egyes területek terület-felhasználásának, valamint a meglévő és tervezett műszaki infrastrukturális hálózatnak a meghatározásával és a fejlesztési területek ütemezésével, hosszú távon meghatározza a település fejlődési irányait. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv határozza meg a tulajdonosok és használók területhasználattal, építéssel összefüggő jogait és kötelezettségeit, azaz az építési jogokat.

A jóváhagyandó munkarészeket követi az alátámasztó javaslat, azaz a településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben eltervezett változtatások szakmai megalapozása. A dokumentum felépítése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeket követi. Az alátámasztó javaslat első része a szerkezeti változtatásokat mutatja be. A fejezetet követik az egyes településrendezési szakágak fejezetei, ahol a változtatások tájrendezéssel, közlekedéssel és közműfejlesztéssel összefüggő alátámasztása történik meg. Az alátámasztó javaslat a helyi építési szabályzat részletes bemutatásával zárul, ahol az egyes övezetekre, területrészekre javasolt előírások (szabályozási koncepció) kerülnek bemutatásra.

## 2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

### 2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK

Vértesacsza településszerkezetét a dombos-lejtős táj, és a rajta elterülő sajátos szerkezetű falusias beépítés határozza meg. A falu a tájban lazán terül el, a település szerkezetét vízfolyások és hozzá kapcsolódó ligetes területek tagolják. Ennek megfelelően Vértesacsának két központi magja alakult ki: az egyik a Polgármesteri Hivatal, míg a másik a Vendel tér környezetében, de a Vál-völgyi kisvasút fejlesztésével a vasútállomás és környezete központi szerepének megerősödése is várható. A két településközpontot a falu főutcája, a 811-es számú főút fűzi fel. Vértesacsán három eltérő karakterű lakóterület különböztethető meg: a község északi részén húzódik a történeti településszövet, melyet szalagtelkes telekszerkezet és egyedi többszintes utcák jellemeznek. A falu déli részén elhelyezkedő Dózsa-telepet szabályos, négyzethálós úthálózat alkotja, kisméretű telkeken álló kertvárosias (falusias) beépítéssel. A település teljesen eltérő szerkezeti egysége a Fornai utcai lakótelep, mely fizikailag, valamint telepszerű, emeletes, lapos tetős beépítésével is elkülönül a falu többi részétől.

Vértesacsán gazdasági funkció a két major területén alakult ki. Az I. számú (Belső) major a Vendel tér mögött, a belterület szomszédságában található, míg a modern mezőgazdasági termelés központja a falutól délre, különállóan elhelyezkedő II. számú (Külső) major, melynek bővítésére jelentős fejlesztési terület áll rendelkezésre.

Vértesacsza külterülete kettős tájkarakterrel rendelkezik: a vértesacsai vízfolyás mentén ökológiailag változatos, vegyes használatú táj alakult ki, míg a község többi részén nagytáblás szántóterületek fekszenek. A község északi oldala, az Öreg-meleghegy és a Kis-Újhegy a kiskertes, gyümölcsös gazdálkodás térsége a zártkerti pincesorral, a Föngyöskerttel, valamint a Valaha-tanyával.

A közlekedési elemek közül a már említett 811. számú út mellett a Bicske-Székesfehérvár felhagyott vasútvonal nyomvonala jelentős, mely a tervek szerint a Vál-völgyi kisvasút része lesz.

### 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RENDSZERE

A község laza, tagolt településszerkezettel rendelkezik. A falu belső területét a vértesacsai vízfolyás menti ligetes, vizenyős területek alkotják, melyek a település szerkezetét két részre osztják. A falu északi részén fekszik a település hagyományos, történeti része. Ez a **falusias lakóterület** nagyméretű, szalagtelkes tömbökből áll, illeszkedve a lejtős domborzathoz. Ezen a területen jellemző a háztáji gazdálkodás, az állattartás, és a domborzatból fakadó jellegzetességek, a széles közterületek és a többszintes utcák. A település kettős **településközponttal** rendelkezik: a falu központi funkciói a polgármesteri hivatal környezetében, valamint a Vendel tér térségében koncentrálnak, amely a Vál-völgyi kisvasút fejlesztésével a vasútállomás környezetére is kiterjedhet. A hivatal környezetében található a posta, az orvosi rendelő, a római katolikus templom és a gyógyszertár, míg a Vendel tér környezetében vendéglátó és kereskedelmi egységek fordulnak elő sűrűbben. A Vendel tértől délre található Vértesacsza **kertvárosias lakóterülete**, a Dózsa-telep. Ez a terület szabályos utcaszerkezetű, tömbjeit kicsi, szabályos telkek alkotják, oldalhatáros beépítéssel. A falu szerkezetileg különálló egysége a Fornai utcai lakótelep, mely telepszerű, többszintes beépítésével eltér a település többi lakóterületétől.

Lakóterület fejlesztési területet a szabályozási terv a Fő utcától keletre, Lovasberény felé, valamint a temető vonalában jelöl ki. Mindkét területen teleksor megosztásával alakíthatók ki építési telkek. A hatályos szerkezeti tervben szereplő, belső majortól északra fekvő tartalékterület visszasorolásra került, mivel feltárása nehézkes, és a jövőben várhatóan nem lesz igény új lakóterület kijelölésére.

A település belső zöldfelületi rendszerét eltérő területfelhasználási egységek alkotják. A Patóhegytől délre, a vízfolyás mentén a táj komplex fenntartását szolgáló **rekreációs terület** került kijelölésre, mely állattartás, valamint rekreációs használat céljára fordítható. A vízfolyások találkozásánál, a település magjában jelöli ki az új szabályozási terv a **családi szabadidőközpont területét**, mely rendezvényterként és közösségi térként szolgál. **Zöldterületként** került szabályozásra a Kálvária, a templomkert és a Pálos pince telke, valamint a vízfolyások környezete, míg a Fornai út menti terület a jelenlegi területhasználatnak megfelelően lett szabályozva erdőterületként, zöldterület, illetve sportterületként.

A belterülettől délre, a II. számú majorban és környezetében található Vértesacsza **gazdasági területei**. A II. számú major jelenleg mezőgazdasági vállalkozások telephelyeként működik, megközelítése kedvezőtlen módon, a lakóterületen

keresztül történik. A major területe kereskedelmi-szolgáltató területbe került besorolásra, melyben a gazdasági tevékenység mellett megújuló energia termelés szolgáló létesítmény (napelempark) helyezhető el. Fejlesztésre a II. számú major és a 811. sz. út közötti terület került kijelölésre, általános gazdasági övezetként. A terület megközelíthetőségét a 811. sz. főútról biztosítani kell, 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épület elhelyezése esetén a szabályozási terv telepítési tanulmánytervet ír elő. A település belterületén elhelyezkedő I. számú major különleges területként került szabályozásra, a településközponttal határos elhelyezkedése miatt.

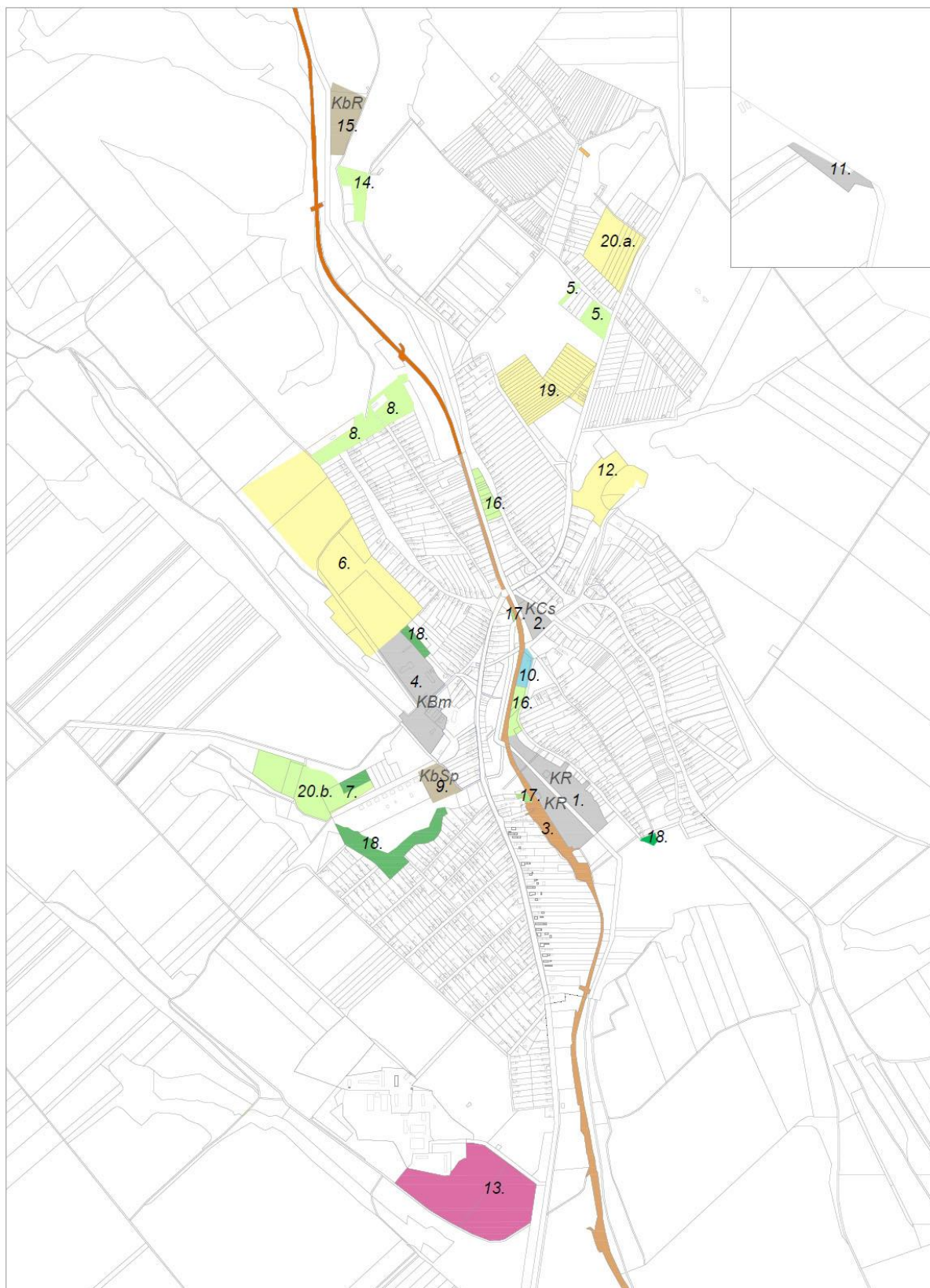
A **mezőgazdasági területek** általános és korlátozott használatú általános mezőgazdasági területekre és kertes mezőgazdasági területekre tagozódnak a kialakult tájhasználat szerint. Kertes mezőgazdasági területek közé az Öreg-meleghegyen, valamint a Kis-Újhegyen lévő pincesor, valamint a belterület északkeleti határában fekvő Burgund területe tartozik. Korlátozott általános mezőgazdasági területek a vízfolyások menti, ökológiai folyosóban elhelyezkedő területen kerültek kijelölésre. A korlátozott általános mezőgazdasági területek közül egyedi szabályozást kapott a Föngyöskert területe, mely védett gyógynövényeivel turisztikai célpontként is szolgál. A település külterületének döntő többsége nagytáblás szántóföldi gazdálkodásra szolgáló általános mezőgazdasági területként került kijelölésre. **Erdőterületek** az adattári erdőterületek, az elsődleges rendeltetésük szerint. Rendeltetés módosítására a horgásztó és a vasútvonal közötti területen került sor, ahol turisztikai hasznosítás érdekében közjóléti rendeltetésű erdő került kijelölésre.

### 2.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET VÁLTOZÁSAI

A településszerkezeti terv javasolt változtatásait az alábbi táblázatba soroltuk fel. A javasolt változtatások közül a jelentősebb változtatásokat mutatjuk be részletesen ebben a fejezetben. Az egyes módosításokat csoportosítottuk, ezek azonos szám alatt szerepelnek a változási térképen.

	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 kisvasút meghosszabbítása	Kötőtpályás 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 önálló területfelhasználásba sorolása	Különleges terület – Sportpálya területe	Zöldterület	2019
10.	Vízműtelep fejlesztése	Vízgazdálkodási terület	Zöldterület	2019
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

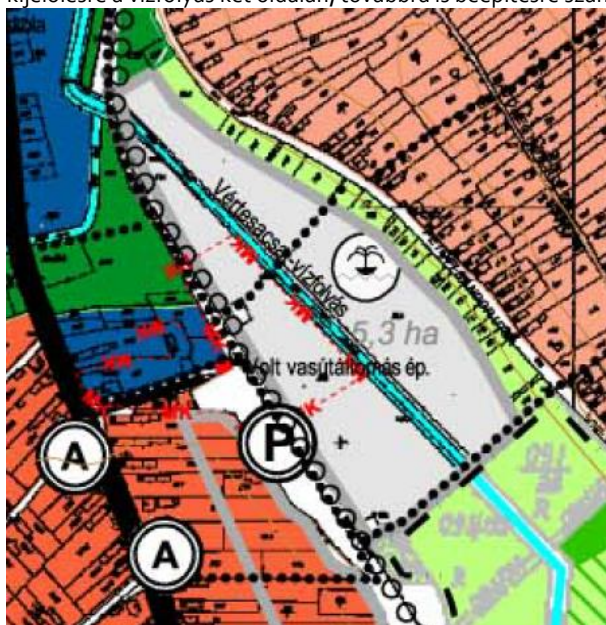
	A jelentősebb beavatkozás megnevezése	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Változtatás éve
14.	Szennyvíztisztító telep tartalék területének csökkentése	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Különleges szennyvíztisztító terület	2019
15.	Rendezvényterület kijelölése a horgásztótól 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	
	b) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek kijelölése	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Erdőterület, Általános mezőgazdasági terület, Vízgazdálkodási terület	
	c) Erdőterületek kijelölése	Védelmi rendeltetésű erdőterületek	Mezőgazdasági terület	
	d) Közjóléti rendeltetésű erdőterület kijelölése	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Erdőterület (Eg)	
	e) Kertes mezőgazdasági terület korrekciója	Kertes mezőgazdasági terület	Erdőterület	



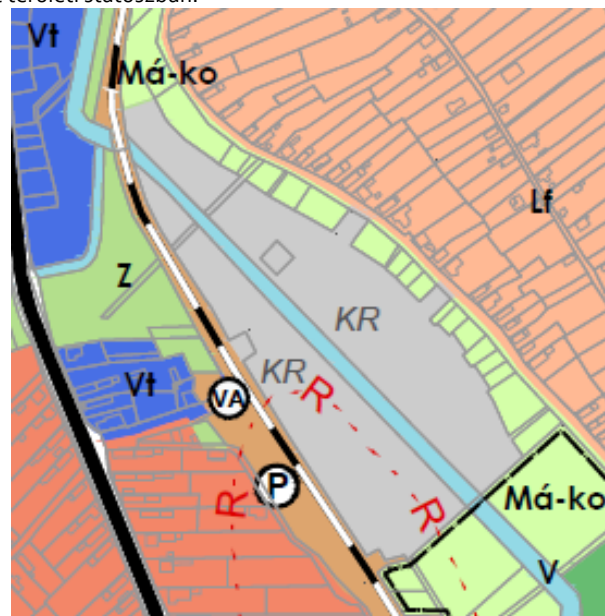
A településszerkezet változásai

**1. sz. módosítás:** A Vértesacsai - vízfolyás menti terület átsorolása

A település korábbi fejlesztési koncepciója a vízfolyás menti területre termálstrand létesítését képzelte el. Mivel az elképzelés nem valósult meg, az új koncepció fenntartható tájgazdálkodást javasol a helyszínen. Ennek megfelelően fenntartható tájgazdálkodásra, legeltetéses állattartásra és rekreációra alkalmas különleges-rekreációs terület került kijelölésre a vízfolyás két oldalán, továbbra is beépítésre szánt területi státuszban.



Hatályos



Tervezet

**2. sz. módosítás:** Településközponti mélyfekvésű terület rész környezetének rendezése

A településfejlesztési koncepció alapján a Kálváriával szemben fekvő területen közösségi megbékélést (II. világháború utáni ki- és betelepítések emléke; felekezeti hovatartozás különbözősége) segítő ökumenikus családliget számára jelöl ki területet a szerkezeti terv.

A vasút és a Kálvária között saját övezetet kap a vízmű területe, lehetővé téve annak esetleges bővítését.



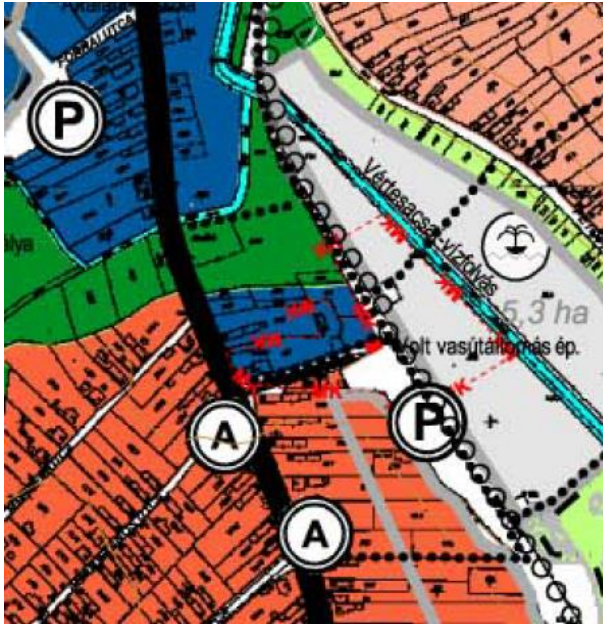
Hatályos



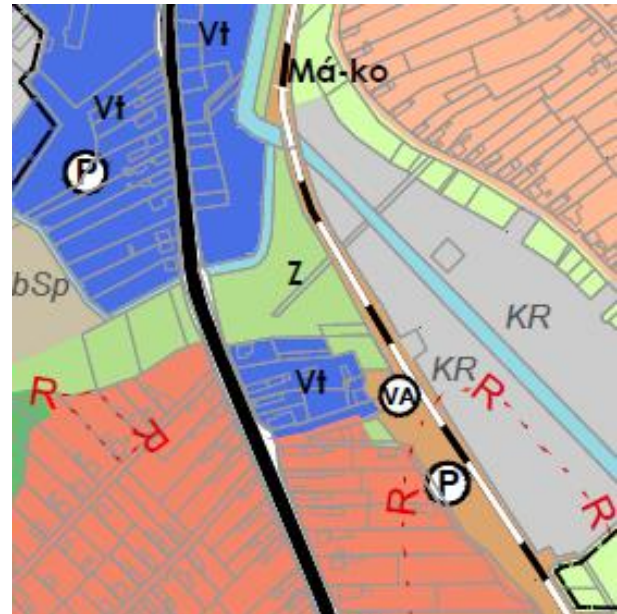
Tervezet

**3. és 17. sz. módosítások** : Vasútállomás környezetének rendezése

A vasútállomás környezete a visszatérő vasúti funkcióknak megfelelően vasúti területbe kerül. A vasútállomás és a családliget között gyalogos sétány kerül kialakításra, ennek érdekében a vasút menti vegyes terület zöldterületbe került átsorolásra.



Hatályos



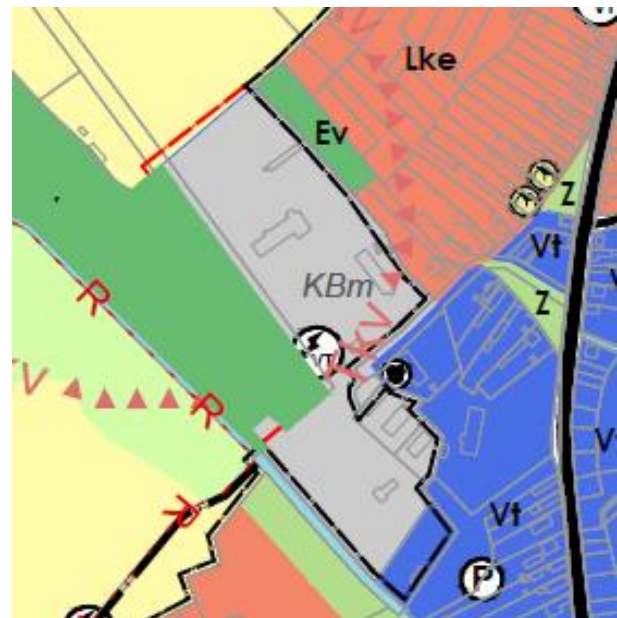
Tervezet

**4. sz. módosítás** : Belső major területének átsorolása

A belső major területe a hatályos terven településközponti vegyes területfelhasználásba van sorolva (átalakulást prognosztizálva), mely nem kedvező a major működése szempontjából. Ezért a major Különleges terület – Belső major övezetbe kerül besorolásra, mely lehetővé teszi az erdő- és mezőgazdasági termelés céljára szolgáló épületek elhelyezését. A terület általános gazdasági funkcióra való hasznosítása nem támogatott a településközponti pozíciója okán.



Hatályos



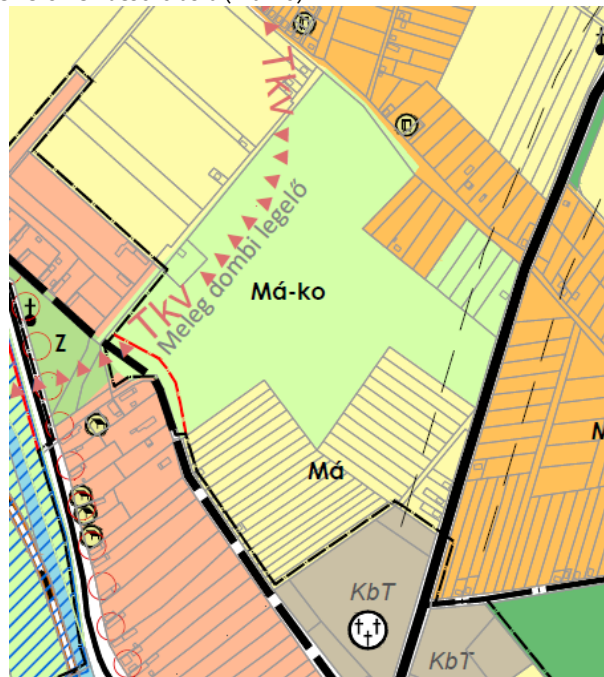
Tervezet

**(5., 19. és 20.e. sz. módosítások: Kertes mezőgazdasági területek újraszabályozása**

A temető mellett fekvő területen jelenleg szántóföldi gazdálkodást folytatnak, ezért célszerű a terület használatának jobban megfelelő, általános mezőgazdasági területbe sorolni. A Föngyöskert bővítése érdekében a tulajdonába tartozó telkek sajátos korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kerülnek besorolásra (Má-Fő).



Hatályos



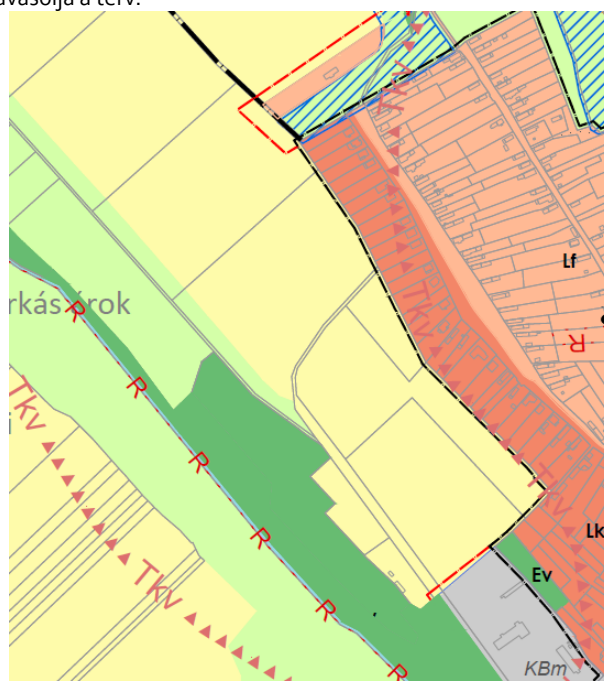
Tervezet

**6. sz. módosítás: Tartalék lakóterület visszasorolása mezőgazdasági területté**

A hatályos településszerkezeti terv tartalék lakóterület fejlesztési területként jelöli ki a belső majortól északra fekvő területet. A nehezen feltárható területen a tulajdonosok nem kezdték meg a terület építési feltételeinek megteremtését (2007 óta hatályban lévő lehetőségeikkel nem éltek) valamint Vértésacsán nem várható jelentős igény új lakóterületre, ezért a terület mezőgazdasági területbe való visszasorolását javasolja a terv.



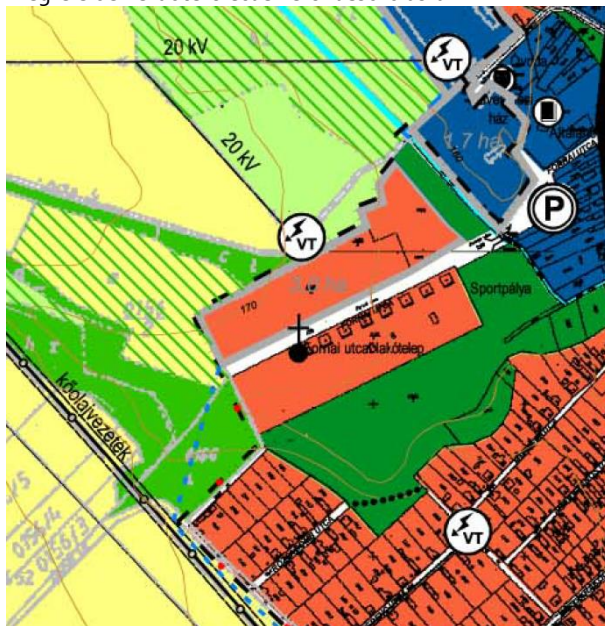
Hatályos



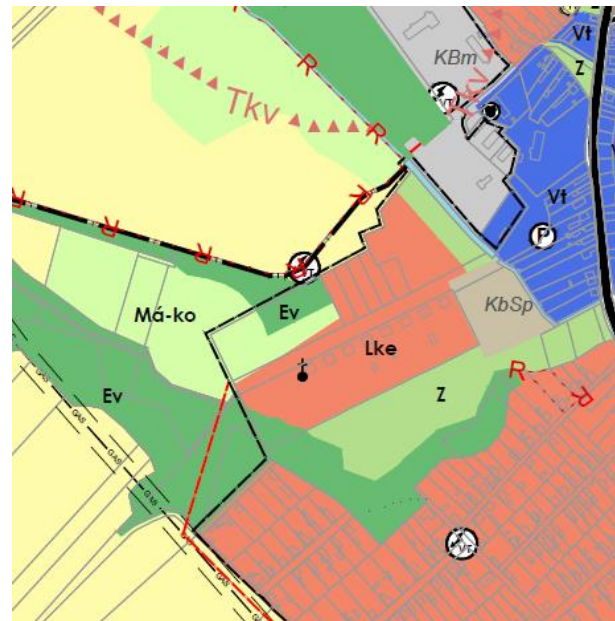
Tervezet

**7. sz. módosítás:** Fornai utca környezetének újraszabályozása

A lakóteleppel szemben lévő teleksor a löszfal meredeksége miatt nem alkalmas vonzó lakóterületi szerep betöltésére, ezért visszasorolásra került. A területet jelenleg a mezőgazdasági gépek tárolására használják, korlátozott használatú mezőgazdasági területként célszerű besorolni. A lakótelep mögötti beerdősült terület a jelenlegi területhasználatnak megfelelően erdőterületbe kerül besorolásra.



Hatályos



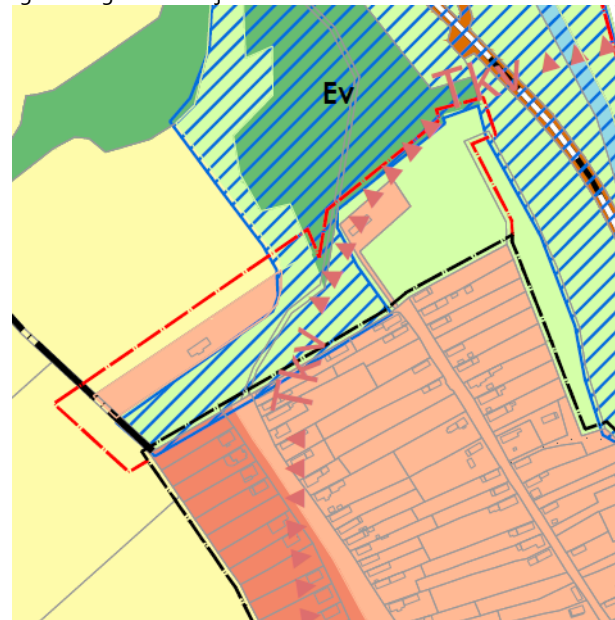
Tervezet

**8.,9. és 18. sz. módosítás:** Ady Endre utca – Kossuth Lajos végződésének rendezése

A két utca végződésében fekvő terület jelenleg lakóterületként van szabályozva, azonban a lejtős terepviszonyok és az ökológiai hálózatban betöltött szerepe miatt nem célszerű a teljes területen fenntartani a lakóterületet. A javaslat a Csákvári út felőli részen, valamint a meglévő lakóterületként használt 0217/2 hrsz-ú telken őrzi meg a lakóterületet, a közöttük fekvő területen korlátozott használatú általános mezőgazdasági területet jelöl ki.



Hatályos



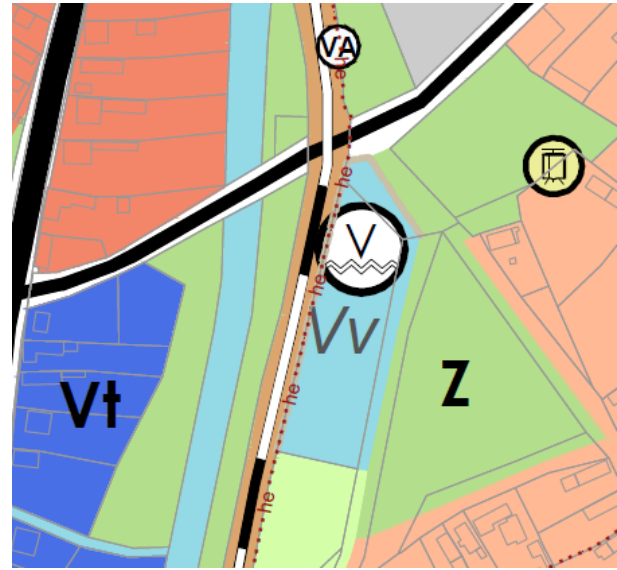
Tervezet

**10. sz. módosítás:** Vízű területének kijelölése

A vízű a hatályos, zöldterületként való szabályozása nem teszi lehetővé a bővítését, ezért a vízű területe önálló területfelhasználási egységbe került.



Hatályos



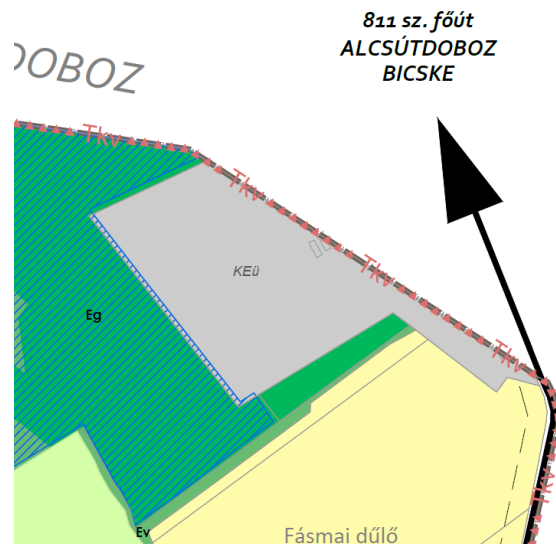
Tervezet

**11. sz. javaslat:** Egészségügyi intézmény övezetének bővítése

Az egykori laktanya területén kijelölt egészségügyi intézmény övezetének korrekciójára került sor az egyszerűbb szabályozás érdekében.



Hatályos



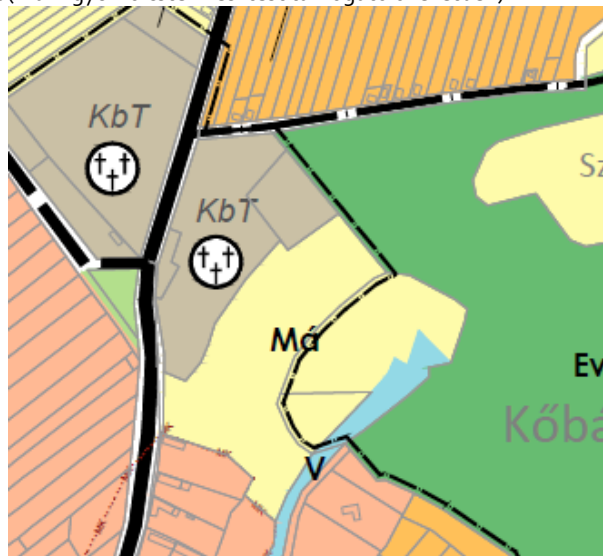
Tervezet

**12. sz. módosítás:** Kegyeleti park tartalékterületének csökkentése

A működő temető a 811. sz. főút ÉNy-i oldalán fekszik, jelentős tartalék területtel (mintegy 8000 m<sup>2</sup>). A főút másik oldalán elhelyezkedő kegyeleti park az 54/1-2 és 55 hrsz.-ú telkeken fekszik, nem érintve az 56 hrsz.-ú telket. A volt Kőbánya és a Fő út közti védett völgyben egykor gazdag gyümölcsös működött, ennek újbóli telepítésének lehetővé tételére javasoljuk az érintett telkek általános mezőgazdasági területbe sorolását (Má-2 gyümölcsstermesztést támogató övezetben).



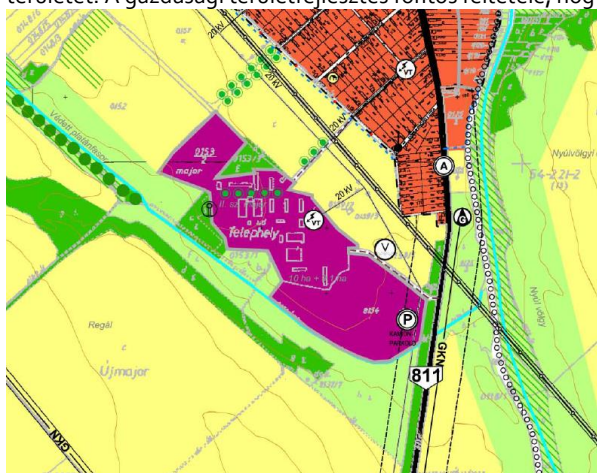
Hatályos



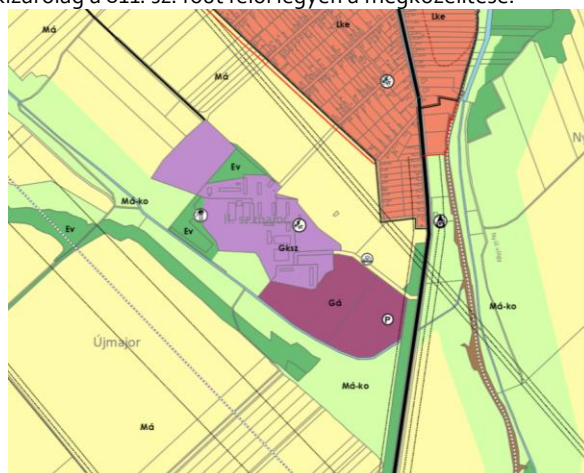
Tervezet

**13. sz. módosítás:** Gazdasági területek diverzifikációja

A gazdasági területkínálat megfelelő tartalék területekkel rendelkezik, elkülönülten a települési területektől. A kínálat bővítésére javasoljuk az eltérő gazdasági területfelhasználások kijelölését: a tartalék területen általános gazdasági területet. A gazdasági területfejlesztés fontos feltétele, hogy kizárólag a 811. sz. főút felől legyen a megközelítése.



Hatályos



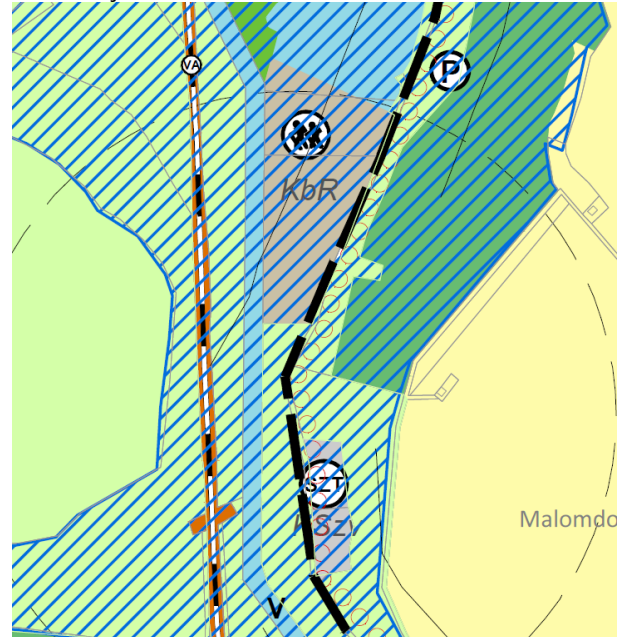
Tervezet

**14. és 15. sz. módosítások:** Horgásztó környezetének rendezése

A horgásztó déli partja Különleges beépítésre nem szánt – rendezvényterület területfelhasználási egységbe kerül, mely lehetővé teszi szabadidős funkciók elhelyezését, valamint az eddig is zajló filmforgatások engedélyezését is megkönnyíti. A szennyvíztisztító bővítésére kijelölt területének csökkentése javasolt, mely még így is lehetővé teszi a telep bővítését, amennyiben az szükségessé válik. A kizárt terület az ökológiai folyosó hatékony folytonosságát is erősíti ugyanakkor a domborzat erősen emelkedő, bővítési célra nem használható részét kizárja ebből a besorolásból.



Hatályos



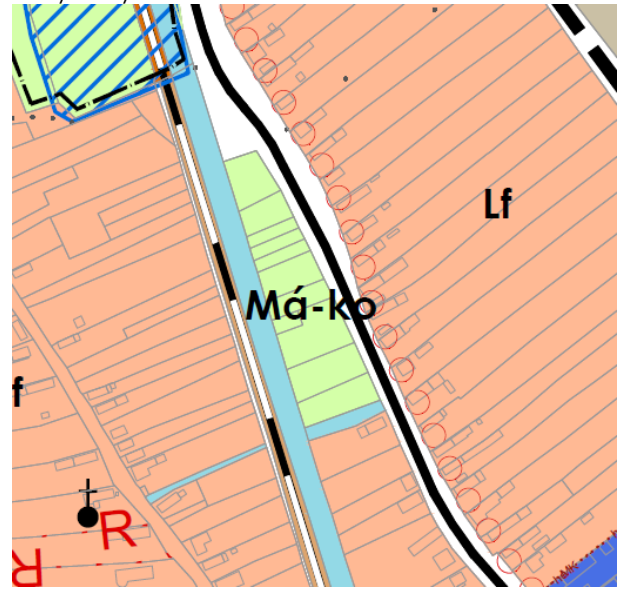
Tervezet

**16. sz. módosítás:** József Attila utca menti terület átsorolása

Az érintett terület szabályozása a jelenlegi kertés területhasználatnak megfelelően zöldterületből korlátozott használatú mezőgazdasági területbe került átsorolásra. Itt semmilyen építmény elhelyezése nem indokolt.



Hatályos



Tervezet

## 2.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Vértesacsa új településfejlesztési koncepciója a településrendezési eszközökkel egy ütemben készült, ezért a rendezési eszközök készítése során még nem került elfogadásra. Ugyanakkor a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök egyidejű készítésével lehetőség nyílt a fejlesztési és a rendezési elvek és tervek koherens megalkotására.

A településfejlesztési koncepcióban szereplő javaslatok	Településrendezési eszközök módosításának összhangja a koncepcióval
Együttműködő közösség megteremtése	A településrendezési eszközökben Különleges terület- családliget, családi szabadidőközpont övezet került kijelölésre, a Horgász-tó déli oldalán különleges rendezvényterület, melyek a faluközösség építésének, és a felekezeti megbékélésnek a helyszínévé válhat.
Békés lakóhely kialakítása	A község stabil népességszáma és az új építések alakulása alapján a kijelölt távlati tartalék lakóterületek közül az I. számú majortól északra fekvő nagy tömb visszaszorolását tartalmazza a terv. A szabályozási terv biztosítja a falu összefüggő zöldfelületi rendszerének megőrzését, emellett javaslatot tesz a vízfolyás menti táj fenntartható, komplex hasznosítására, a településen belüli jobb és a településközi átjárhatóságra.
Élményszerű tanulás	A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználás került kijelölésre, mely segíti a Föngyöskert és a Valaha Tanya bővítését, fejlesztését. A romos kisiskola és a patikamúzeum fejlesztése a hatályos szabályozási kereteken belül biztosított.
Tudásalapú agrárium fejlesztése	A településrendezés eszközök differenciált szabályozással segítik elő a szőlő és gyümölcsstermesztést, a kertés mezőgazdasági területek művelését valamint a jövőben is biztosítják a külső és belső major korszerű fejlesztését.
Völgy-vidéki turizmus erősítése	A településrendezési eszközök helyet adnak a Vál-völgyi kisvasút, valamint a térségi kerékpárút nyomvonalának, emellett lehetőséget teremtenek a horgászto környezetének arányos fejlesztésére.

## 2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

A közlekedési hálózat elemei közül a 811-es út, és a vasútvonalak védőtávolságát kell biztosítani. A 811-es út külterületi szakaszán a védőtávolság 50-50 méter. A magasabb rendű tervekben szereplő tervezett vasútvonalak (VO vasúti elkerülő, Hegyeshalom-Budapest-Röszke nagysebességű vasútvonal) nyomvonalához 100-100 méter védőtávolság tartozik. A Vál-völgyi kisvasút nyomvonala mentén, mivel nem országos törzshálózati vasúti pálya része, nem szükséges a védőtávolság kijelölése.

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 belterülettől délre fekvő térségi szállító gázvezetésekre 15-15 méteres védőtávolságok vonatkoznak.

A Vértesacsai-vízfolyás és egyéb vízfolyások mentén 3-3 méteres parti sávot kell biztosítani a fenntartási munkákhoz.

## 2.6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

### 2.6.1 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

### 2.6.2 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 Szászhalombatta-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.

### 2.6.3 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,

### 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A hatályos településszerkezeti terv kijelölte az erdőterületeket, az általános és a korlátozott használatú mezőgazdasági területeket. A **TSZT felülvizsgálata során** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek és azok elsődleges rendeltetéseinek figyelembe vételével került sor **az erdő- és mezőgazdasági területfelhasználások kismértékű módosítására** (20. sz. módosítások), a jelenlegi területhasználatokra, művelési ágakra is tekintettel.

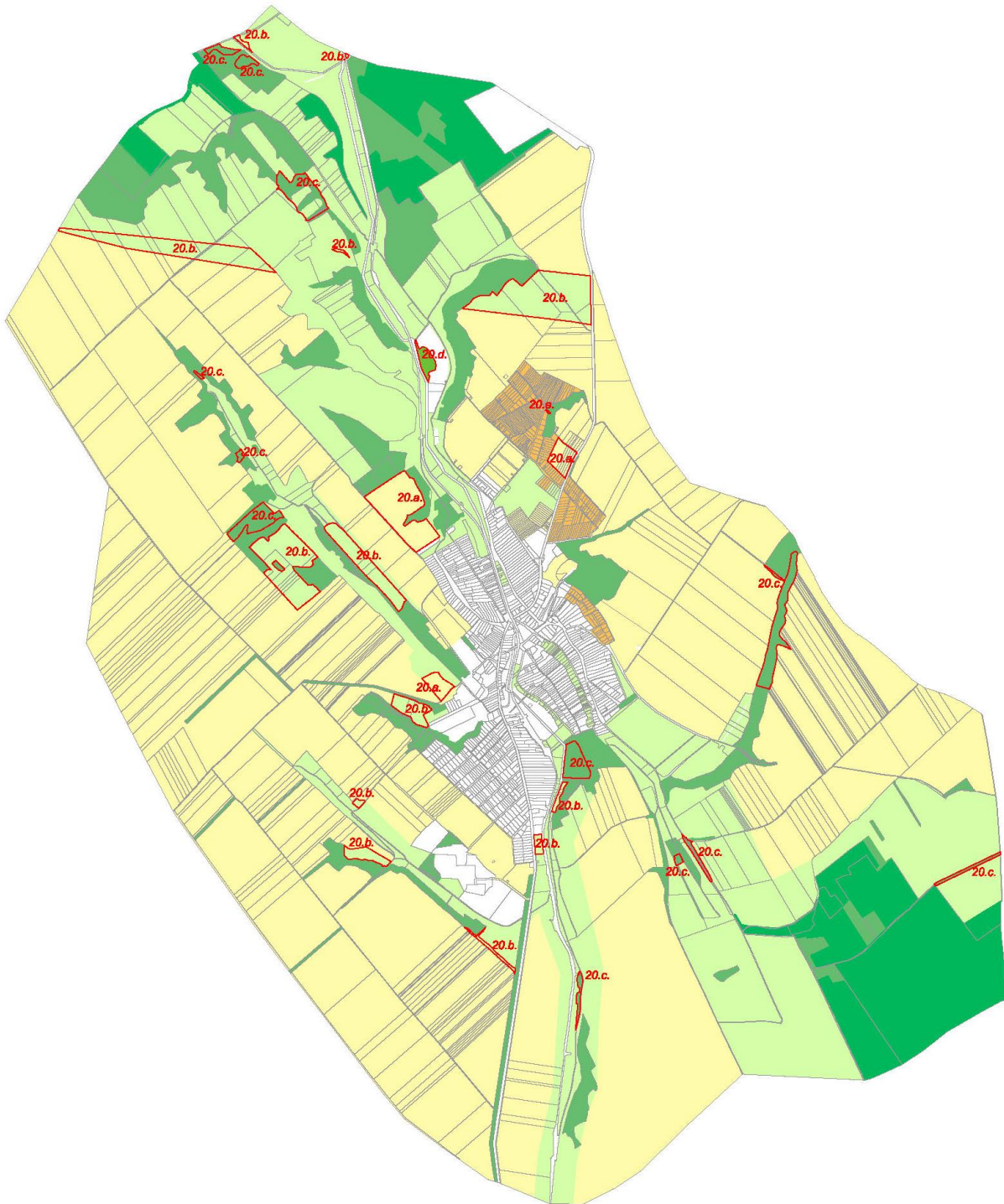
A hatályos TSZT a korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználás területén **tervezett erdőterületet** állapított meg (felülsraffozással), a vízfolyások völgyében, illetve gyepterületeken. A szukcessziós folyamatok e területeken táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlenek, ezért **a javasolt TSZT ezt nem tartja fenn**. Várhatóan a miniszteri rendeletben az erdőtelepítésre javasolt terület övezete sem ezeket a területeket jelöli ki, hanem a Csaplári-erdőtől délre, illetve a tabajdi közigazgatási határ mentén.

Az erdősítésre javasolt területeken a tervezet a hatályos TSZT szerinti területfelhasználások fenntartását tervezi, mivel azok nem ellentétesek a jövőbeli erdősítési lehetőségekkel (a településfejlesztési koncepcióra alapozottan e területegységeken a szabályozás módosítása gyümölcsstermesztést támogató övezeteket irányoz elő).



3/3. melléklet, OGY előterjesztés, 2017. dec.

A hatályos TSZT **nem különböztette meg az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük alapján**, csak az SZT tervlapon: egyetlen telek kivételével védelmi rendeltetésű erdőterületek szabályozásával. Jelen tervjavaslat az erdőterületek sajátos területfelhasználása alapján (az adatszolgáltatás szerinti elsődleges rendeltetés), azok megkülönböztetett megjelenítését tartalmazza. A rendeltetés szerinti változtatási javaslat nem minősül településszerkezeti változásnak.



*Mezőgazdasági és erdőgazdasági területek felülvizsgálata nyomán javasolt változtatások (javasolt területfelhasználások kiemelésével)*

Az adatszolgáltatástól eltérően, az Adattárban szereplő 39/C erdőrészlet gazdasági rendeltetésének módosítását kezdeményezi az Önkormányzat: a horgásztó nyugati részén fekvő erdőterület közjóléti rendeltetésbe sorolásával (20.d. sz. módosítás). A tervezett változtatás a településfejlesztési koncepcióval összhangban tervezi a horgásztó környezetét, a tervezett kisvasúti megállóval és a különleges beépítésre nem szánt rendezvényterülettel. Az erdőterület félszigeti jellegű fekvése alkalmassá teszi az erdőterület közjóléti-turisztikai hasznosítását.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 23.§-a szerint az önkormányzat jegyzője kezdeményezheti közérdekből a rendeltetés módosítását, mely esetén az erdőgazdálkodó az ebből eredő kárának és többletköltségének megtérítésére jogosult.

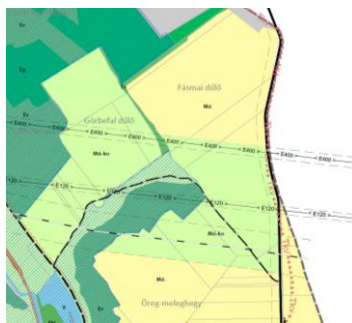


*Közjóléti rendeltetésű erdőterületként tervezett erdőrészlet a horgásztó partján (saját felvétel)*

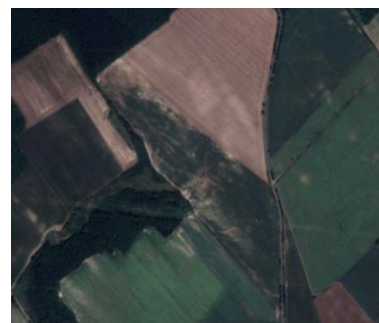
Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területfelhasználásba javasolja a tervezet a nagysebességű gyorsvasút távlati nyomvonalát (védőterület határa mentén), hasonlóan a magasfeszültség alatti területek korábbi szabályozásához. (20. b módosítás).



*Hatályos TSZT*



*Javasolt TSZT*

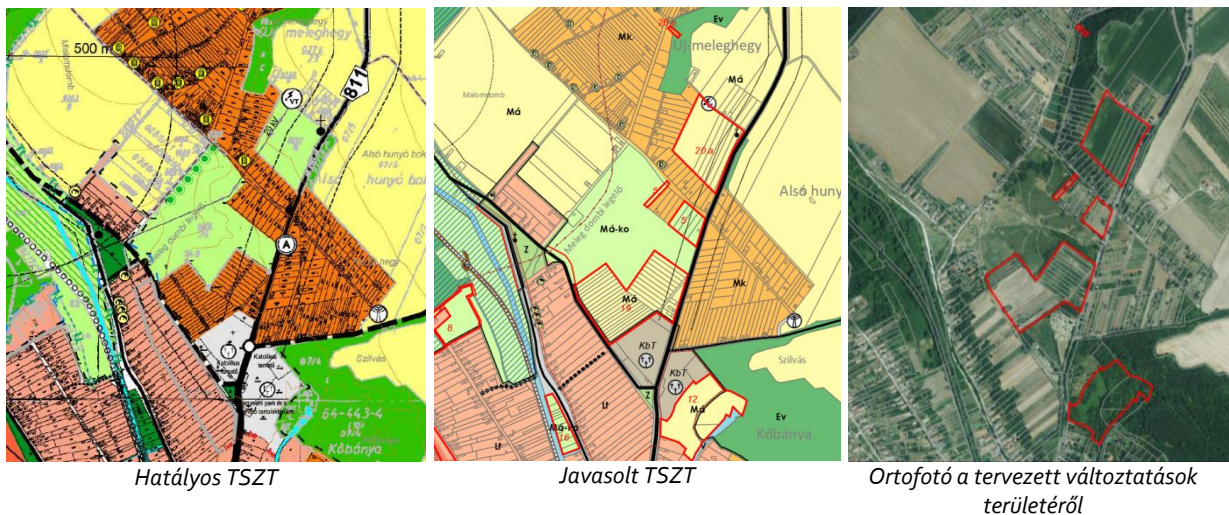


*Ortofotó a tervezett változtatások területéről*

Az Öreg-Meleghegyi szőlők egy telke az adattári erdők közé ékelődik, a TSZT korrekciójával az adott telek kertés mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra (20.e. sz. módosítás).

#### **Jelentősebb változások a beépítésre nem szánt területfelhasználások tekintetében:**

A **Föngyöskert területe** a hatályos településrendezési eszközökben korlátozott használatú mezőgazdasági területként volt megállapítva, mely területfelhasználást a tervjavaslat továbbra is támogatja, azonban sajátos övezetben (Má-Fő) építési jogot biztosítva a kert működéséhez, fejlesztéséhez. A területfelhasználás területe a tulajdonviszonynak megfelelően kiterjesztésre került (2344-2347, 2353 hrsz.-ú telkek, 5. sz. módosítás).



A Föngyöskerttől délre eső szalagtelkes, a hatályos tervben kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt tömböt általános mezőgazdasági területfelhasználásba javasoljuk átsorolni, mivel a terület jellemzően egyben művelt, továbbá kertes beépítése a jövőben sem kívánatos (2401-2435 hrsz.-ú telkek, 19. sz. módosítás).

A szőlőhegyi feltáró úttól északra fekvő egyben művelt szántóterületet a korlátozott mezőgazdasági területfelhasználásból általános mezőgazdasági területfelhasználásba javasolja módosítani a tervezet. Az érintett telkeken a korlátozott használatot természetvédelmi oltalom nem indokolja (0287/19-0287/25 hrsz.-ú telkek, 20. a módosítás a fenti ábrán).

A kegyeleti parkként működő déli temetőterületek szomszédságában fekszik az egykori Pap-kert, melynek újbóli mezőgazdasági hasznosítását a koncepcióval összhangban a tervjavaslat támogatja, általános mezőgazdasági területfelhasználásban. Az 56 és 021/2 hrsz.-ú telkek temetőterületként történő fenntartása (mocsár és beépítetlen földhivatali jelzetű telkek) a jelenleg is működő temetőterület jelentős tartalék területei miatt sem indokolt. A 021/2 hrsz.-ú telek nem minősül erdőnek az Országos Erdőállomány Adattár szerint. (12. sz. módosítás)

A Cérna-völgytől ÉNy-ra az általános mezőgazdasági területek szabályozása (Má-2 övezet) támogatja a szőlő- és gyümölcsstermesztést:

„(10) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az építmény elhelyezés területi feltételei a következők:

- a beépíthető telek mezőgazdasági művelés alatt áll és gyümölcsös, vagy szőlő művelési ágban nyilvántartott,
- az övezetben a beépíthető telek területe legalább 30 000 m<sup>2</sup> (3 ha), szélessége legalább 40 m.”

A már korábban bemutatottak szerint beépítésre szánt területi visszaszorítások javasoltak a Fornai út végén (7. sz. módosítás), az Ady és Kossuth Lajos út végén (8. sz. módosítás), a Belső major tömbjétől északra (lakóterületek, 6. sz. módosítás), illetve a szennyvíztisztító különleges területfelhasználása (14. sz. módosítás) tekintetében, mivel:

- cél a területhasználat racionalizálása (takarékos területhasznosítás – területfoglalás csökkentése),
- a hatályos tervben tervezett, de még ki nem épült és fenntartásra javasolt lakóterületek aránya jelentős (József Attila utca, a Vértessacsai-vízfolyás és a Főút között, a Patóhegy területén), figyelemmel a Megalapozó vizsgálatban szereplő társadalmi folyamatokra,
- az Ady és Kossuth Lajos út végén lévő gyepterület a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete,
- a Fornai út végén a jelenlegi erdő- és mezőgazdasági területhasználat folyamatosságának fenntartása gazdasági érdek, illetve a védett állatfajoknak otthont adó löszfal védelme, a domborzati sajátosságokra figyelemmel, a természet védelméről szóló törvénnyel összhangban van,
- a Belső majortól északra a Kossuth Lajos utca mögötti területen a hatályos tervben nagytávon tervezett lakóterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő, a védendő tájképi egység része,
- a szennyvíztisztító kiépült, további fejlesztéséhez kisebb tartalék terület (2000 m<sup>2</sup>) is elegendő.



Lőszfal a Fornai út végén



Tájképvédelmi terület Vértessacsán

### 3.2. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A hatályos TSZT szerinti *tervezett erdőterületek* (felülsraffozással) az SZT-ben védelmi rendeltetésű erdőterületként kerültek szabályozásra. **Jelen tervjavaslat** - a korábban bemutatottak szerint - **a jellemzően gyepterületeken kijelölt erdősítést nem támogatja, a tájképi és a természeti értékek védelmére e területeken korlátozott használatú általános mezőgazdasági területfelhasználást állapít meg** (20.b. sz. módosítások). A vértessacsai domborzati adottságok és a vízrajz változatos tájképi megjelenést eredményezett, melyet a hagyományos gazdálkodási formákkal javasolt fenntartani. Kedvező, hogy a község területén még folyik állattenyésztés.



Hatályos TSZT



Javasolt TSZT



Ortofotó a Pince-Haraszti elnevezésű völgy tájképi értékeiről

A **hatályos szabályozás finomításával** a tájképi értékek védelme jobban biztosítható, illetve a HÉSZ tervezet támogatja a kedvező területhasználati formák kialakítását, vagy újbóli megjelenését, a településfejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban:

- az Mk-1 és Má-1 övezet paramétereinek pontosításával (kismértékű szigorítás),
- az Má-2 övezet bevezetésével a szőlő- és gyümölcsstermesztés előtérbe helyezésével,
- a korlátozott használatú mezőgazdasági terület sajátos övezetének bevezetésével (Má-Fő, Föngyökert).

Az országos jogszabályok változására tekintettel az általános mezőgazdasági terület **szélerőműparkkal övezet megszüntetésre került.**

A településképi rendelet a településrendezési eszközökkel együtt készül (oda-vissza csatolással) és a táji értékek védelmére az alábbi előírásokat tartalmazza:

- meghatározza a **tájba illő építmény fogalmát** – „adott telken építmény és növényzet olyan együttese, ahol az építmény a tájképi adottságok, domborzati jellemzők szerinti arányos tömegalakítású, elhelyezésű és kialakítású, melynek környezetét elsősorban tájhonos növényzet oldja”;
- **településképi szempontból meghatározó** területként azonosítja az **Öreg-Meleghegyi és Kis-Újhegyi kertek területét, ahol** –

„20.§ (1) Új építmény – kialakult állapot kivételével – a közterületi telekhatárától számított 20 méteres teleksávban helyezhető el.

(2) Épület szélessége 7 méternél nagyobb nem lehet.

(3) Főépítmény tetőidoma oromfalas nyeregtető lehet, melynek hajlásszöge 35°-nál kisebb és 45°-nál nagyobb nem lehet. Tetőablak nem létesíthető.

(4) Homlokzatot vakolt felülettel, fehér, vagy okkersárga színezéssel kell kialakítani<sup>1</sup>.

(5) Nyílászárók esetén sötétebb tónusú földszínek is alkalmazhatók<sup>2</sup>.

(6) Telekhatár vagy telekrész elválasztására alacsony sövénykerítés létesíthető.

(7) Előtető vízszintes vetülete 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet.

(8) A főépülettől különálló kerti tető tartóoszlopainak anyaga fa, a tetőfedés a főépítménnyel megegyező anyaggal, vagy szőlőlugasként alakítható ki.”

- **településképi szempontból meghatározó** területként azonosítja az **erdő és mezőgazdasági területeket** –

„22.§ (1) Erdő- és mezőgazdasági területen a hagyományos tájkarakter védelme érdekében a helyi építési hagyományoktól eltérő, tájba nem illő épületek nem létesíthetők.

(2) Erdő- vagy mezőgazdasági telephely (birtokközpont) új építményei (épület-együttese) összességében nem sugározhatnak diszharmóniát, a domborzati és táji adottságokat is figyelembe véve. 100 m<sup>2</sup> feletti alapterületű épület, épületegyüttes tervezett elhelyezéséről, kialakításáról látványtervet kell készíteni, mely a tömegformálás, az épületek és a homlokzat főbb arcuati elemein túl megjeleníti a tervezett színezést és környezetalakítást is a valós táji környezetben.

(3) A 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagolás nélkül nem alakíthatók.

(4) Tetőfelületen tető síkjától eltérő tetőablak nem építhető be.

(5) 100 m<sup>2</sup> feletti beépítettséggel rendelkező mezőgazdasági telephely (birtokközpont) épülete, épület-együttese környezetében min. 15 m szélességben többszintes növényállomány alakítandó ki.

(6) A telephelyek kerítése mentén sűrű, többszintes növényállományt kell kialakítani.

(7) Kizárólag természetvédelmi, erdő- vagy mezőgazdasági szempontokra tekintettel létesíthető áttört vadvédelmi kerítés, fa tartószerkezettel. Telekrészek funkciójának elválasztására alacsony sövénykerítés létesíthető. Az erdősávok, a fás mezsgyék, facsoportok, magányosan álló fák, valamint a vízfolyások, árkok, utak, telekhatárok menti természetközeli növényzet megtartandó és tovább fejlesztendő.

(8) Külterületi közlekedési területek vagy védelmi célú zóldsávok telepítésekor a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajokon kívül nem lehet mást telepíteni.”

- **szabályozza új távközlési magas építmény, adótorony, önálló antenna építmény elhelyezhetőségét** – „... nem létesíthető a településképi védelme szempontjából kiemelt területeken és annak határától számított 300 méteren belül”.

Jogsabály szerinti egyedi tájérték-felmérés a településre nem készült. Javasolt ennek pótlása, és ezzel összhangban, amennyiben indokolt önálló természetvédelmi rendelet megalkotása.

<sup>1</sup> Ajánlott színek: RAL 9002 (szürkésfehér), 9010 (tisztá fehér), 9003 (szignálfehér), 9016 (közlekedési fehér), 1001 (bézs), 1002 (homoksárga), 1018 (cinksárga), 1021 (repcesárga), 1023 (okkersárga),

<sup>2</sup> Ajánlott színek: zöld: RAL 6000 (patinazöld), 6001 (smaragd zöld), 6002 (levélzöld), 6005 (mohazöld), 6007 (üvegöld), 6009 (fenyőzöld), 6029 (mentazöld), barna: RAL 8002 (szignálbarna), 8003 (agyagbarna), 8004 (rézbarna), 8007 (őzbarna), 8008 (olivbarna), 8011 (dióbarna), 8015 (gesztenyebarna), 8017 (csokoládébarna), 8024 (bézsbarna), 8028 (földbarna),  
vörös árnyalattal: RAL 3005 (borvörös), 3009 (oxidvörös), 3011 (barnászvörös)

### 3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése korrekcióként történt a különleges egészségügyi, szociális intézmény területén. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete alapján számított biológiai aktivitásérték változásának értéke +7,32 pont. A vonatkozó jogszabályok alapján Vétesacska közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökken, ezáltal megfelel az Étv. előírásának.

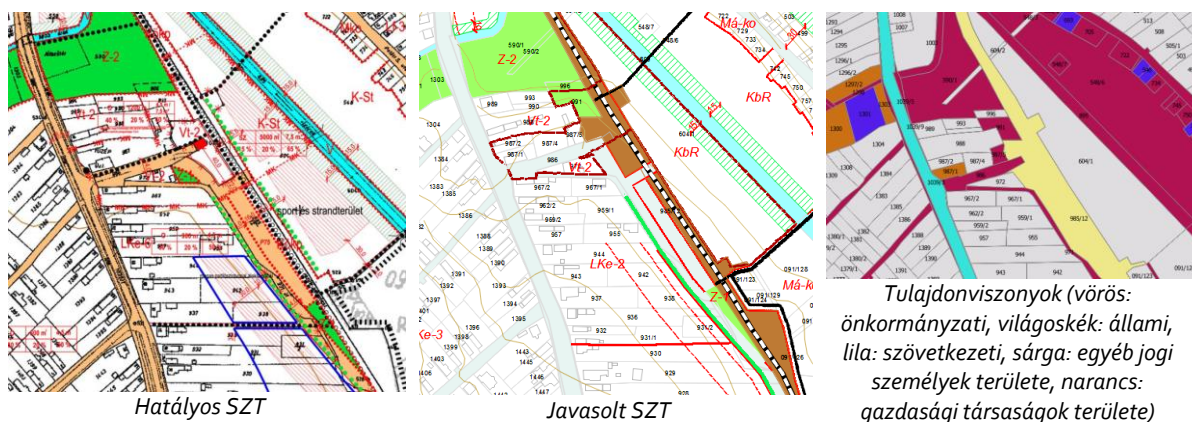
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	TERÜLETI MÉRLEG - HATÁLYOS (Ha)	TERÜLETI MÉRLEG - TERVEZET T (Ha)	ÉRTÉK-MUTATÓ	BIA ÉRTÉK - HATÁLYOS	BIA ÉRTÉK - TERVEZETT
Lakóterületek	Falusias lakóterület	78,4	77,63	2,4	188,16	186,312
	Kertvárosias lakóterület	87,4	65,92	2,7	235,98	177,984
Vegyes területek	Településközpont terület	14,6	9,78	0,5	7,3	4,89
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	22,4	13,47	0,4	8,96	5,388
	Általános gazdasági terület	0	9,09	0,4	0	3,636
Különleges területek	Belső major területe	0	4,38	1,5	0	6,57
	Strand	4,83	0	3	14,49	0
	Rekreációs terület	0	4,83	3	0	14,49
	Sport és szabadidőközpont terület	0,76	0	3	2,28	0
	Családliget területe	0	0,75	3	0	2,25
	Egészségügyi és szociális intézmény terület	16,3	17,49	3	48,9	52,47
	Szennyvíztisztító telep terület	1,42	0,41	0,1	0,142	0,041
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	15,1	19,27	0,6	9,06	11,562
	Vasúti közlekedési terület	14,56	14,56	0,6	8,736	8,736
Zöldterület		18,6	8,71	6	111,6	52,26
Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület		320,88	9		2887,92
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	546,8	228,04	9	4921,2	2052,36
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület		1,93	9		17,37
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	1881	1873,36	3,7	6959,7	6931,432
	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	842,5	874,77	3,7	3117,25	3236,649
	Kertes mezőgazdasági terület	43,78	42,78	5	218,9	213,9

Vízgazdálkodási terület		24,1	23,5	6	144,6	141
Különleges beépítésre nem szánt terület	Rendezvényterület	0	1,92	1,5	0	2,88
	Sportpálya területe	0	1,07	6	0	6,42
	Temető	5,9	3,91	6	35,4	23,46
Összesen:		3618,45	3618,45		16032,658	16039,98

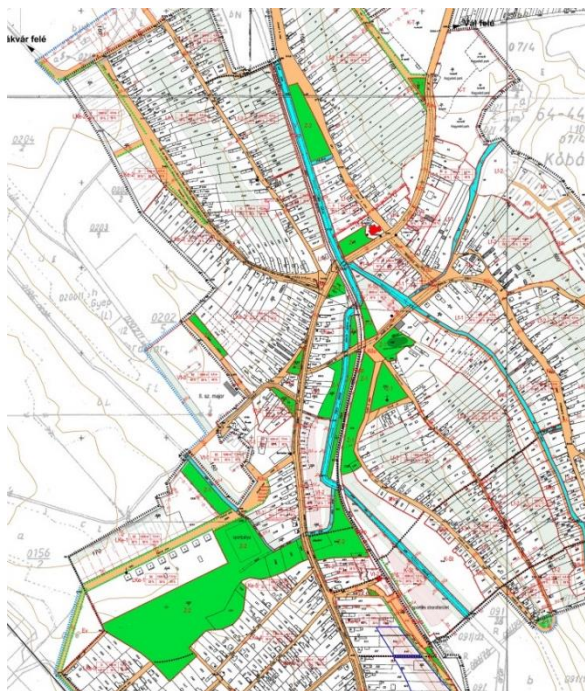
## 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Vértessacsza zöldfelületi rendszerének gerincét a vízfolyások menti mélyfekvésű területek adják: zöldterületek, korlátozott használatú mezőgazdasági területek, különleges területfelhasználások, melyeket a lakóterületi nagy kertek egészítenek ki. A külterületi ökológiai hálózat magterülete a belterületi ökológiai folyosórendszerrel összekapcsolódik. A település zöldfelületi ellátottsága kiváló. A vízfolyások, völgyek menti kiterjedt zöldfelületek a való vagy tervezett használati formájuktól függően módosításra kerültek, az övezetek beépítésre nem szánt státuszát és földfelületi funkcióit továbbra is fenntartva:

- az 548/4 hrsz.-ú telken Z-1 övezetből vízgazdálkodási terület, vízművek területe övezet kijelölése (a vértessacsai vízminőség-fejlesztési program helyszíne, 10. sz. módosítás),
- a Patóhegy lábánál az 548/2, 6, 589 hrsz.-ú telkek Z-1 övezetből Má-ko övezetbe történő sorolása (zöldterületi funkciók ellátására kevésbé alkalmas), a kiskerteként hasznosított Z-2 övezetből a 274-286 hrsz.-ú telkek Má-ko övezetbe történő sorolása (16. sz. módosítás),
- a Fornai úti sportpálya Z-2 övezetből különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetbe történő átsorolása (9. sz. módosítás),
- a Fornai úttól délre eső Z-2 övezet területéből az erdőterületté nyilvánított 36H, I, G, K erdőrészek és a Petőfi utca déli végén Z-1 övezetből a 33/I erdőrésztel védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe történő átsorolása (18. sz. módosítás),
- a Belső Majortól keletre az 1237 hrsz.-ú telken a hatályos TSZT vízgazdálkodási területet, míg a hatályos SZT zöldterületet szabályozott; a telek erdőszültségére tekintettel javasoljuk a telek védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolását (18. sz. módosítás),
- a csak a TSZT-ben jelölt Kossuth Lajos utcai zöldterület közlekedési területbe történő átsorolása (közúti zöldfelületként javasolt a szabályozása), valamint a Kossuth Lajos utca, Fő út kereszteződésében lévő közkert kismértékű bővítése (17. sz. módosítás),
- a műemléki védettségű vasútállomás körül, a tulajdonviszonyokat is figyelembe véve, a zöldterületek korrekciója: az északi zöldterület és a vasútterületek közti kapcsolat megteremtésével a közpark bővítése, illetve a 972 hrsz.-ú telek lakóterületi besorolásának helyreállítása (17. sz. módosítás),



- a horgásztótól délre eső kirándulóhelyként jelölt Z-3 övezet átsorolása, valamint kiterjesztése a tulajdonviszonyoknak és a jelenlegi területhasználatnak megfelelő különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezetbe (14. sz. módosítás).



Hatályos SZT



Zöldterületi rendszerben javasolt változtatások (javasolt területfelhasználások kiemelésével)

A javasolt változtatások nyomán a fenntartásra javasolt zöldterületek szerepköre erőteljesebben megjelenik. Az Önkormányzat kötelezettségei a zöldfelületek fenntartása és fejlesztése során differenciáltabbá és rugalmasabbá válik. A legeltetéses fenntartást a vízfolyás menti összes zöldfelületre ki lehet terjeszteni.

A hatályos HÉSZ zöldterületekre vonatkozó előírásainak pontosításával - rendeltetések és zöldfelületi minimum - a tervezett zöldfelületi rendszer fejlesztése érdekében javasolt:

- Z-1 övezetből (épület nem helyezhető el) Z-2 övezetbe (2%-os beépítettséggel rendelkező övezet) átsorolni az alábbi telkeket: 1036-38, 1032/1 hrsz.-ú telkek,
- Z-2 övezetből Z-1 övezetbe a 1239/2 hrsz.-ú telket (játsszótér).

**A tervezett változtatások a zöldfelületi rendszer fenntartásának és fejlesztésének igényével összhangban vannak, melyet a különleges fejlesztési területek módosítása is támogat.** A településképi rendelet önálló településképi szempontból meghatározó területként rögzíti, ezen zöldfelületi rendszert, melyre az alábbi előírásokat határozza meg:

*„23.§ (1) A közfunkciókat ellátó zöldfelületeken a természetes, honos növényállomány védelméről gondoskodni kell. A zöldfelületek fejlesztése esetén alacsony fenntartási igényű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.*

*(2) Térhatárolásra karám, sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli alacsony drótkerítés alkalmazható.*

*(3) Új építmények (épület-együttesek) nem telepíthetők úgy, hogy azok összességében diszharmóniát sugározzanak, és ne illeszkedjenek a belső táji adottságokhoz és a szomszédos, településképi szempontból meghatározó területek építészeti jellegéhez.*

*(4) A temető és kegyeleti park kivételével burkolat nem létesíthető mesterséges (gumiburkolat, beton térkő) anyaghasználattal.”*

## 5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 5.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A magasabb rendű tervek szerint a Vértesacsa közigazgatási területén áthaladó 811. sz. Székesfehérvár-Bicske másodrendű főút a távlatban kikerül a főutak közül, szerepét az északabbra, Csákváron keresztül haladó tervezett főút veszi át. A település főúthálózati kapcsolatait ettől függetlenül továbbra is ez az út fogja biztosítani, változatlanul Székesfehérvár (M7), és Bicske (M1) irányában.

A Fejér megye hatályos területrendezési tervében csak rajzi mellékleti szinten megjelenő, Csákvárt és Etyeket összekötő tervezett mellékút, a településrendezési eszközökben szerkezeti jelentőségű dűlőútként szerepel.

### 5.2. BELSŐ KÖZLEKEDÉS

A 811. sz. út továbbra is betölti Vértesacsa főutcája szerepét is. A kialakult szabályozási szélessége a település nagy részén nem változik, a közigazgatási terület északi részén, külterületen bővül 30 méterre, ahol a vízvezetés mai megoldása nem kielégítő, ezért is indokolt a szélességi méret megtartása.

Nincs változás a 81308. j. Vértesacsa állomáshoz vezető út vonalvezetését, szabályozását illetően. A rövid kis utca szerepe viszont átértékelődik majd, egyrészt azért, mert várhatóan a megszűnt Bicske-Székesfehérvár vasútvonal kisvasútként visszaépül, másrészt azért, mert az út zsák jellege is megszűnik, helyi kiszolgálóútként folytatást kap a lakóterületi fejlesztési lehetőségek felé.

A település többi utcája továbbra is helyi kiszolgáló/lakó utcaként működik, közülük a József Attila utca, és a Vörösmarty Mihály utca a szerkezeti szempontból fontosabb utca. A közterület-szabályozások több esetben is a zsákutcák megszüntetése érdekében javasoltak. Egy-két helyen, ahol a beépítés, vagy a természeti környezet nem akadályozza, bővül a kialakult keskeny utcák szabályozási szélessége. A település déli részén egy hosszabb utcanyitást tervezett. Ez a tervelőzményben is szerepelt, az utca a vasútállomási úttól délre, a vasút mentén vezet.

. A helyi településközi utak közül a Vál és Vértesboglár felé vezető kaphat fontosabb szerepet, ez a települések közötti térségi kerékpárút nyomvonala is. Az útnak egyedül a Vértesboglár felé vezető szakasza került kiszabályozásra, mivel ennek a kiépítése már megkezdődött. A közös gépjármű/kerékpár forgalomra alkalmas burkolat kiépíthetősége érdekében a szabályozási szélesség a kialakult kb. 10 méterről mintegy 12 méterre bővül.

A kiterjedt helyi külterületi úthálózat továbbra is fontos Vértesacsán, ezért a szerkezeti terv továbbra is ábrázolja a szerkezeti jelentőségű dűlőutakat, melyek a jövőben a térségi úthálózat elemeivé válhatnak.

A többi helyi külterületi útnál a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedését, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítési lehetőségek szabályozása biztosítja.

### 5.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

A korábbi vasútvonal kisvasútként történő visszaépítése várható, de ez elsősorban a turistaforgalmat fogja szolgálni, közösségi közlekedési használata erősen korlátozott, kevésbé valószínű. A II. számú major 811 főút felőli bejáratánál buszforduló kialakítását teszi lehetővé a szabályozási terv.

### 5.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

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

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban további járdaépítés szükséges. A településszerkezeti terv a település nagyszámú észak-déli irányú utcáit kereszt irányban összekötő gyalogutakat jelöl. Ezek többsége új közterület-szabályozással

alakulhat ki. Új gyalogos útvonal a horgásztó mellett kijelölt vasúti megálló és a pincesor között, valamint a Föngyöskert és a József Attila utca között került kijelölésre.

## 5.5. PARKOLÁSFEJLESZTÉS

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. A szabályozási terv a Vál-völgyi kisvasút tervezett végállomásánál, valamint az iskola kiszolgálására a Fornai utcában jelöl ki parkolót. A Föngyöskert mindkét bejárata térségében a rendelkezésre álló területeken biztosítható a szükséges parkoló felület.

A II. számú major 811 főút felőli bejáratánál buszforduló kialakítását teszi lehetővé a szabályozási terv. A horgásztó és a tervezett kisvasúti megálló térségében indokolt egy fásított a parkoláson kívül több célt is szolgáló sármentes felület kialakítása.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

### 6.1. VÍZELLÁTÁS

Vértesacsa területén az ivóvízhálózat teljesen kiépített, a hálózat bővítése csak a vasútállomástól délre fekvő fejlesztési terület beépítése esetén szükséges. A község vízbázisa a Patóhegyi úton fekvő vízműtelep négy mélyfúrású kútján keresztül biztosított. A hálózat gerincvezetéke D250-es, a magastárolóhoz vezető vezeték D150-es átmérőjű. Az elosztó hálózat D100-as és D80-as elemekből áll. A hálózaton a nyomást a Sós-kabokor felsőn elhelyezett 2 x 100 m<sup>3</sup>-es magas tároló biztosítja. A medence túlfolyó szintje 205,00 méter, a túlfolyó és a leürítő a Vörösmarty utcai árokba van bekötve. Az üzemi vízszint 202,10 m.

A vízminőség vas, mangán és ammónium tartalmának csökkentése érdekében fejlesztéseket valósítottak meg: víztisztító gépház létesítését, valamint a hálózat körkörösítését. A projektekre az önkormányzat 180 millió forintos pályázati támogatást nyert. A településrendezési eszközök a vízmű telepet telkét olyan övezetbe sorolták be, mely lehetővé teszi a vízműtelep további bővítését. A hálózat üzemeltetését a Fejérvíz Kft. végzi.

A Dózsa-telep közkútrendszerét történeti okokból, az identitási és vízgazdálkodási szempontból önkormányzati tulajdonban javasoljuk megtartani.

### 6.2. SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A községben elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezető hálózat van kiépítve, mely a település lakott területein teljesen kiépített. A szennyvízhálózat nyomott rendszerű, ahol telkenként felszerelt szivattyúk nyomják az elvezetni kívánt szennyvizet D75-D90 KPE vezetéseken keresztül a központi átemelőbe. A központi átemelő D 110 KPE vezetéseken továbbítja a szennyvizet a község északi részén elhelyezett OMS technológiájú eleven iszapos szennyvíztisztítóba. A szennyvíztisztító telep Vértesboglár és Bodmér települések szennyvizének tisztítását is ellátja. A szennyvíztisztító által jelenleg igénybe vett területtel megegyező terület fejlesztési területet biztosít a javasolt terv, a fennmaradó részt visszaszorolja korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe (gyep).

### 6.3. ENERGIAKÖZMŰVEK

#### Gázellátás

A gázhálózat Vértesacsa belterületén szinte teljesen kiépített, ugyanakkor a KSH adatai szerint 2016-ban Vértesacsa lakásállományának 69%-ba volt bekötve a vezetékes gáz. A gáz Székesfehérvár felől, a Fő út 101. előtt található nyomásszabályozón keresztül éri el a települést, melyet követően egy 110/90 KPE szűkítőn keresztül, a Fő utca menti 90 KPE vezetéseken jut el a fogyasztókhoz. A mellékutcák közül a Dózsa György, a Kazay Endre, az Arany János és a Fornai utcában 32 KPE csövekkel, míg a Rákóczi Ferenc, Mester, Deák Ferenc, Kossuth Lajos utcákban a magasabb igények miatt 63 KPE vezetéseket vezetnek, melyekről a keresztutcákra 32 KPE vezetéseket ágaznak le. A Major utcában szintén 63 KPE vezeték fut annak érdekében, hogy igény esetén a 2. számú major igényei is kiszolgálhatók legyenek. A többszintes utcákon a 63 KPE csövekből ágaznak le 32 KPE vezetéseket, hogy el tudják látni a magasabban fekvő ingatlanokat. A gázhálózat üzemeltetését a Főgáz Zrt. végzi.

A helyi hálózat mellett Vértesacsa közigazgatási területén halad keresztül a 250 KPE 6 baros nagyközépnomású térségi vezeték, melynek védőtávolságait érvényesíteni kell a rendezési eszközök elkészítése során.

#### *Villamos energia*

Vértesacsa villamosenergia-ellátása a Lovasberény és Vértesboglár közötti szakaszon kiépített 20 kV-os, betonoszlopokra rögzített közép feszültségű légvezetéken keresztül történik. A fogyasztókhoz az elektromos áram 0,4 kV-os légkábeleken keresztül jut el, melyet oszlopokra szerelt transzformátorok alakítanak át. A transzformátorok a Deák Ferenc utca végén, a Vörösmarty utcában, a Kossuth Lajos utca és a Fő út kereszteződésében kerültek elhelyezésre. A kiefeszültségű kábeleket a közvilágítással együtt betongyámos faoszlopok, valamint betonoszlopok tartják, melyek látványa több helyen jelentősen rontja a településképet.

A település külterületének északi részén fut az Oroszlányi hőerőmű térségében kiágazó 220 kV-os magasfeszültségű vezeték, melyet 37 méter magas fém tartószerkezetre rögzítenek. A 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet értelmében a vezeték környezetében 18 méteres védőtávolságot kell tartani. A település áramszolgáltatója az E-on Hungária Zrt.

## **6.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A községben a telekommunikációs infrastruktúra biztosított. Az Oktávnet Kft. üzemeltetésében a mikrohullámú internet szolgáltatás 100%-os lefedettséggel elérhető, a nemrégiben elvégzett hálózatfejlesztésnek köszönhetően. A mikrohullámú sugárzók magasabb épületeken kerültek elhelyezésre.

Elektronikus hírközlési szolgáltatásokat nyújt a Kis-Új-hegyi adótorony is (MVM NET Zrt.). A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. üzemelteti, kiépítettsége nem teljes körű.

## **6.5. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNÁLATA**

A településen a külső mezőgazdasági major területén napelempark létesítése tervezett. A napelempark telepítéséhez rendelkezésre állnak a szükséges engedélyek, ahol a tervezett 2 blokkból várhatóan 1 blokk kerül telepítésre az első ütemben. A tervezett napelempark a Lovasberény és Vértesboglár között kiépített 20kV-os térségi energiahálózatra fog csatlakozni.

## 7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a teljes településre készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén **a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező**. A **Környezeti hatások és feltételek című fejezet ezért együttesen került kidolgozásra a Környezeti értékelés fejezettel**, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet által meghatározottak szerint az alátámasztó javaslat meghatározó tartalmi elemei, teljes településre készülő településrendezési eszköz esetén.

A településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggései, valamint a várható hatások a Környezeti értékelés tartalmi keretein belül kerül bemutatásra (együttesen készült, a környezeti vizsgálat eredményei visszahatottak a tervezetre). **A jelenlegi környezeti állapot bemutatása a Megalapozó munkarészek c. dokumentumban található.**

A **környezeti vizsgálat folyamatában a készítő** a javasolt településfejlesztési koncepció elhatározásai és a településrendezési eszközök felülvizsgálata nyomán **tervezett változtatásokra, azon belül is a jelentős környezeti hatásokat eredményező módosításokra helyezték a hangsúlyt**. A módosítás hatásait az örökségi értékekre az Örökségvédelmi hatástanulmány c. fejezet mutatja be.

### 7.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

Vértesacsa hatályos településrendezési és településképi eszközei:

- Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 76/2008. (IX.23.) határozattal módosított 37/2007. (III.1.) sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terv és leírása,
- Vértesacsa Község Önkormányzata képviselő-testületének 13/2008 (XII. 18.) és 5/2008 (IX. 24.) rendelettel módosított 3/2007. (III. 2.) számú rendelete Vértesacsa Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről,
- Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 217/2017. (XII.28.) sz. határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv.

**A településképi rendelet (TKR) és a településfejlesztési koncepció – településrendezési eszközök egymásra épülően, együttesen kerültek kidolgozásra.**

Vértesacsa településrendezési eszközeinek készítéséről a település Önkormányzata előzetesen tájékoztatta a felelős államigazgatási szerveket, a környezet védelméért felelős szerveket és a lakosságot, valamint megkérte a szükséges adatszolgáltatásokat. Az Önkormányzat a **környezet védelméért felelős szerveket** is felkérte a tematikával kapcsolatban a véleménynyilvánításra: **a tematikát elfogadták, illetve kérték az épített környezetre gyakorolt hatások elemzését** (ez az Örökségvédelmi hatástanulmányban szerepel). A szervek a szakterületükhöz tartozó jogszabályi követelményekről, szempontokról tájékoztatást nyújtottak.

A környezeti értékelés készítése során a hatályos jogszabályokon felül a Megalapozó munkarészben hivatkozott forrásokat, adatokat és tervelőzményeket használtuk fel. A környezeti értékelés a **településrendezési eszközök készítésének szintjén képes előrejelzéseit megadni**. Részletes beruházási tervek az eszközök készítésekor nem álltak rendelkezésre.

## 7.2. A TERV KIDOLGOZÁSÁKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID BEMUTATÁSA

A környezeti értékelés készítésekor a **hatályos tervben szereplő elhatározások tervi változatként kerültek értelmezésre**. A javasolt településszerkezeti változások környezeti szempontból az alábbi táblázat szerint értékelhetők.

Beavatkozás megnevezése	Várható környezeti hatás, változatok közötti mérlegelés, egyéb javaslatok
1. Belső tájkép legeltetési fenntartása (K-St -> KR)	A hatályos tervben szereplő tervi változat a vízfolyás menti zöldfelületek védelmét azonos szinten biztosította, mint a tervjavaslat (65% zöldfelületi minimum). A különleges terület rendeltetésének javasolt módosítása azonban a természetes ökoszisztémák védelmét jobban szolgálja (legeltetési fenntartás, nem pedig nyírt, kezelt gyepek és park). A beépítettség 15%-ról 10%-ra csökkentése szintén kedvező környezetvédelmi, és településkép-védelmi szempontból (belső tájkép védelme). <b>Környezeti hatása kedvező.</b>
2. Családliget ökumenikus park létrehozása (K-Sz-> KCs)	A hatályos tervben szereplő tervi változat a javaslatához képest azonos beépítési és zöldfelületi paraméterekkel tervezett a történeti településközpont szomszédságában (a templomok és a kálvária közti terület súlypontjában) sportlétesítmények elhelyezésére alkalmas övezetet. A javasolt rendeltet módosítás elsősorban településkép alakítását és védelmét szolgálja, a közösségi funkció megtartásával. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b>
3. Vál-völgyi kisvasút meghosszabbítása (kerékpárút -> kisvasút)	A Vál-völgyi kisvasút meglévő (elavult) infrastruktúra felhasználásával épül ki. A hatályos tervben szereplő térségi kerékpárút is ezt fenntartva létesült volna. A turisztikai rendeltetésű kisvasút környezeti hatásai nem lesznek számottevőek. A kerékpárút javasolt nyomvonala a településközi kapcsolatokat javító összekötő utak nyomvonalára került áthelyezésre (Vértesszőlő és Vál felé), melyek funkciói megfeleltethetők. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b> <i>A kisvasút építésének folyamán ideiglenes káros környezeti hatások felléphetnek (pl.: zaj- és rezgésterhelés, porszennyezés, olajfolyás).</i>
4. Belső major mezőgazdasági telephely fejlesztése (Vt -> KBm)	A Belső major működő mezőgazdasági telephely, történeti hagyományokkal. A hatályos terv a telephely kiköltözésével számolt - a második településmaghoz illeszkedve - településközponti vegyes területbe történő átsorolásával. A Megalapozó vizsgálatokban feltárásra került, hogy a major fontos szerepet tölt be a mezőgazdasági ágazatban (a településtől Ny-ra elterülő intenzív termőterületek a telephelyről közvetlenül megközelíthetők). A javasolt változtatás a major további működését támogatja, lehetőséget biztosítva egyéb, az erdő- és mezőgazdasággal összefüggő gazdasági vagy oktatási rendeltetések elhelyezésére is. <b>A telephely jelen környezeti hatásaihoz képest nem várható egyéb káros környezeti hatás.</b>
5. Föngyöskert bővítése, szabályozása (Mk -> Má-Fő)	A gyógynövényeket bemutató Föngyöskert egyedülálló kezdeményezés, mely oktatási, ismeretterjesztési, turisztikai, rekreációs szolgáltatásokat nyújt a vendégeinek. A hatályos szabályozás (korlátozott használatú mezőgazdasági terület) nem tette lehetővé épület elhelyezését az övezetben. A tervjavaslat egy sajátos Föngyöskerti övezet kialakításával építési lehetőséget biztosít a várható fejlesztési igények kielégítésére, a kert értékeinek védelme mellett: 1%-os beépítettség mellett a telekosztás tilalmával, max. bruttó 500 m <sup>2</sup> -es épület elhelyezhetőségével. (A javasolt Má-Fő övezet területe: 10,4 ha.) <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b> <i>A Meleg-dombi-legelő területén kialakított bemutató kert nem része az ökológiai hálózatnak, azonban számos védett növény élőhelye.</i>

6. Távlati lakóterületi fejlesztési terület visszavonása (távlati Lke ->Má)	A távlati lakóterület kijelölés építési jogot nem keletkeztetett, azonban fenntartása a várható társadalmi folyamatokat figyelembe véve nem javasolt. <b>Környezeti hatása pozitív.</b>
7. Lakóterületi fejlesztési terület visszavonása (Lke ->Má-ko, Ev)	A Fornai út egyoldalú beépítésének ellensúlyozására tervezte a hatályos terv a (telkesített) kertvárosias lakóterületet. A hatályos terv a földrészlethatárokat vette figyelembe a lakóterület kijelölésénél, figyelmen kívül hagyva a domborzati adottságokat, a jelenlegi területhasználatokat és a két major közti útkapcsolatot. Az adottságokat és a természeti értéket hordozó löszfal védelmére tekintettel a tervjavaslat a lakóterületi fejlesztés csökkentését tartalmazza (a tervezett lakóterület településközpont felé eső területének fenntartásával). <b>Környezeti hatása pozitív.</b>
8. Lakóterületi fejlesztési terület visszavonása (Lf ->Má-ko)	A hatályos településrendezési eszközök az Ady Endre út és Kossuth Lajos utca korrekt kapcsolatának és a Csákvár felé javasolt összekötő útnak a tervezése mellett lakóterületet javasolt a területre. A felülvizsgálat nyomán a tervjavaslat 10 éves időtávlatban nem javasolja a Csákvár felé menő út kiépítését, illetve az országos ökológiai hálózat területének módosulása nyomán a tervezett lakóterület bővítést (a meglévő két lakótelek fenntartása mellett). A változatos terepi adottságú gyepterületen a két utca közti kapcsolatot a kialakult állapotot figyelembe vevő szabályozás biztosítja. <b>Környezeti hatása pozitív.</b>
9. Sportpálya önálló területfelhasználásba sorolása (Z-> KbSp)	A javasolt változtatás technikai jellegű, a 2%-os beépíthetőség 5%-ra történő emelése nem jelentős. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b>
10. Vízműtelep fejlesztése (Z -> Vv)	A hatályos településrendezési eszközök a vízműtelepet Z-1 zöldterület övezetbe sorolták. Az ivóvízminőség-fejlesztési program végrehajtása során ez korlátozó tényező volt, így jelen tervet építési lehetőséget biztosító vízgazdálkodási terület (Vv) övezetbe javasolja átsorolni. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b>
11. Egészségügyi intézmény korrekciója (Ev -> KEü)	A hatályos településrendezési eszköz a volt honvédségi terület újra-hasznosítására különleges egészségügyi, szociális intézmény terület övezetet javasolt, melyet a tervjavaslat továbbra is fenntart. A 0324 hrsz.-ú telek 811. sz. főúthoz kapcsolódó nyúlványa erdőterület övezetében volt szabályozva. Az adattári erdőterületek telken belüli szabályozásának bevezetésével (megtartandó fás terület) a nyúlvány különleges övezetbe történő sorolása javasolt. <b>Környezeti hatása pozitív.</b> <i>A tervjavaslat a hatályos szabályozás fenntartását tartalmazza. A két közigazgatási területen fekvő objektum tervezése együttes koncepció alapján javasolt, konkrét beruházási elképzelés esetén.</i>
12. Kegyeleti park tartalékterületének csökkentése (K-T, Ev -> Má)	A volt kőbánya és a kegyeleti park közötti völgy két területfelhasználásban volt szabályozva a hatályos tervben. Az erdő területfelhasználásba sorolt 21/2-3 hrsz.-ú telkek nem részei az adattári erdőterületeknek. A javasolt módosítás káros környezeti hatások nélkül lehetőséget biztosít a védett völgy hasznosítására, amennyiben a javasolt Má-2 övezet telkein mezőgazdasági művelés alatt áll és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban nyilvántartott. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b>

13. Gazdasági területek diverzifikációja (Gksz -> Gá)	<p>A hatályos szabályozási terv két Gksz övezetet javasolt a Külső major területén a meglévő gazdasági és a fejlesztési területeket figyelembe véve. A javaslatban szereplő általános gazdasági terület övezete a beépítettség növelését javasolja 40%-ról 50%-ra, az épületmagasság 7,5 m-ről 9,0 m-re növelésével. A zöldfelületi szabályozás kismértékű módosítása mellett (a korábban javasolt aktív zöldfelület megosztása a vízfolyás és a feltáró út mentén) a területhasználati intenzitás környezeti szempontból kedvező: a területfoglalás intenzív igénybe vétele, további területfoglalási igények megelőzése miatt.</p> <p><b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b></p>
14. Szennyvíztisztító telep tartalék területének csökkentése (K-Sz -> Má-ko)	<p>A szennyvíztisztító telep technológiájának második lépésben történő fejlesztésével 2093 m<sup>2</sup> területet vesz igénybe a részére kijelölt különleges övezet 1,4 ha összterületéhez képest. A tervjavaslat mintegy további 2000 m<sup>2</sup> tartalék terület biztosításával az ökológiai hálózat részét képező gyepterület visszaszorolását javasolja korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe.</p> <p><b>Környezeti hatása pozitív.</b></p>
15. Rendezvényterület kijelölése a horgásztótól délre (Z, Má-ko -> KbR)	<p>A horgásztótól délre eső telkek (0259/3-4 hrsz.) a hatályos településrendezési tervben zöldterület (kirándulóközpont) és korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe tartoznak; jelenleg ideiglenes filmforgatási helyszíneként szolgálnak - felvonulási területként és díszletfaluként. A tervjavaslat a két telket a horgásztó és a kisvasút fejlesztéséhez kapcsolódóan különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület övezetébe javasolja besorolni, 40%-os zöldfelületi minimum előírásával.</p> <p><b>A módosítás során a településrendezési eszközök a jelenlegi-valós területhasználathoz való igazítása történik, ezért számottevő környezeti hatása nincsen.</b></p> <p><i>A javasolt 20 m széles telken belüli védőfásítás a vízfolyás mentén az ökoszisztémák működését segíti.</i></p>
16. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek kijelölése (Z -> Má-ko)	<p>A belterületi vízfolyásszakaszok mentén a 25-30 m széles, hosszan elnyúló zöldfelületek közparkként történő fenntartása (részben önkormányzati területek) nem indokolt. A zöldfelületi rendszerben betöltött szerepüket a jelenlegi kiskerti hasznosítás mellett vagy a természetes növényállományt fenntartva is biztosított.</p> <p><b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b></p>
17. Zöldterületek korrekciója	<p><b>A tulajdonviszonyokat figyelembe vevő korrekcióknak számottevő környezeti hatása nincsen.</b></p> <p><i>A Kossuth Lajos út széles közterületén a hatályos TSZT-n jelölt zöldterület visszaszorolása közúti közlekedési területbe technikai jellegű módosítás.</i></p>
18. Erdősült területek erdőterületbe sorolása (Z, Vg -> Ev)	<p>A tervjavaslat a szukcessziós folyamatok során beerdősült telkek (részben adattári erdőterületek) tervi utánkövetése a hatályos településrendezési eszközökhöz képest.</p> <p><b>Környezeti hatása pozitív, az erdőtörvénnyel összhangban.</b></p>
19. Általános mezőgazdasági terület kijelölése a Föngyöskerttől délre (Mk -> Má)	<p>A Föngyöskert, a temető és a falusias lakóterület közé ékelődő beépítetlen tömb, amelyet a hatályos településrendezési eszköz telekstruktúrája alapján kertes mezőgazdasági területként szabályozott. A mezőgazdasági tömböt a tervjavaslat általános mezőgazdasági területbe javasolja besorolni, ahol 3 ha telekminimum esetén és gyümölcs- vagy szőlőtelepítést követően lehet csak építeni.</p> <p><b>Környezeti hatása pozitív.</b></p> <p><i>A hagyományos kialakult kertes mezőgazdasági terület övezete 42,8 ha.</i></p>
20. Mezőgazdasági és erdőgazdasági területek felülvizsgálata	
a) Általános mezőgazdasági területek kijelölése (Má-ko ->Má)	<p>Az országos ökológiai hálózattal nem érintett, intenzív művelés alatt álló szántóterületek általános mezőgazdasági övezetbe sorolása javasolt.</p> <p><b>Számottevő környezeti hatása nincsen, a gazdálkodási módszerekre nincs hatása a településrendezési eszközöknek. Az építési jog biztosítása a javasolt HÉSZ szerint szigorú követelményekhez kötött.</b></p>

b) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek kijelölése (Ev, Má, Vg -> Má-ko)	A tervjavaslat figyelembe véve az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az adattári erdőterületeket, a művelési ágakat, valamint a tervezett infrastruktúra nyomvonalakat a hatályos tervi elhatározásokhoz igazodóan tette meg javaslatait. <b>Környezeti hatása pozitív.</b>
c) Erdőterületek kijelölése (M -> E)	A hatályos településrendezési eszközök és az adatszolgáltatás keretében kapott adattári erdők összevetése alapján készült a tervjavaslat: övezetek lehatárolása és rendeltetésük megállapítása. <b>Környezeti hatása pozitív, az erdőtvénnyel összhangban.</b>
d) Közjóléti rendeltetésű erdőterület kijelölése (Ev -> Ekj)	A módosításra javasolt erdőrészlet az Országos Erdőállomány Adattár szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű. A koncepcióban lefektetett szelíd turisztikai fejlesztések keretében az Önkormányzat közjóléti fejlesztéseket tervez (a telek területe 1,93 ha) és kezdeményezi az erdőrészlet rendeltetés-módosítását. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b> <i>A közjóléti rendeltetésű erdőterületen az 5%-os beépítési lehetőség (épület létesítése) igénybe vétele esetén a szomszédos különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület, horgászto és kisvasúti megálló együttesre közös telepítési tanulmányterv készítése ajánlott.</i>
e) Kertes mezőgazdasági terület korrekciója (Ev -> Mk)	A hatályos településrendezési eszközök a 0276/8 hrsz.-ú telket védelmi rendeltetésű erdőterület övezetébe sorolták (külterületi helyrajzi szám). A telek meglévő zártkerti jellegű beépítettségével szervesen illeszkedik a kertes mezőgazdasági terület övezetéhez, illetve nem része a telket részben körbeölelő adattári erdőterületnek. A tervjavaslat korrekcióként Mk övezetbe sorolja a telket. <b>Számottevő környezeti hatása nincsen.</b>
Közlekedési rendszer módosítása	
Szabályozás levétele a 811. sz. főút déli szakaszán	Az út kialakult telke és besorolása nem indokolja annak 40 m széles kiszabályozását (korábbi jogszabályok alapján) és ezzel erdőterület igénybevételét. <b>Környezeti hatása pozitív, az erdőtvénnyel összhangban.</b> <i>A buszforduló kialakítása érdekében a gazdasági terület és a főút csomópontjának növelése (közlekedési terület szabályozása) mintegy 200 m<sup>2</sup> erdőterületet vesz igénybe.</i>
Települési összekötő utak felülvizsgálata	A hatályos településrendezési eszköz a község elérhetőségét kívánta javítani a szomszédos települések felé menő összekötő utak szerkezeti tervben történő szerepeltetésével (SZT-ben javasolt szabályozási vonalak meghatározásával). A felülvizsgálat során a javasolt utak prioritizálására került sor, fontosabb iránynak megjelölve a vértesboglári és a váli kapcsolatokat. <b>A javasolt településrendezési eszközök időtávjában a tervezett változtatás környezeti hatása pozitív, a területbiztosítást az utak jövőbeli fejlesztésére más szabályozási eszközökkel éri el (27.§ (8) bekezdés).</b>
Gyorsvasút és VO vasútvonalak szerkezeti terven történő szerepeltetése	A magasabb rendű tervekkel összhangban történő változtatás – tájékoztatás és helybiztosítás. <b>Környezeti hatása jelentős, azonban nem jelen tervi szinten becsülhető (nem települési szintű beavatkozás).</b>



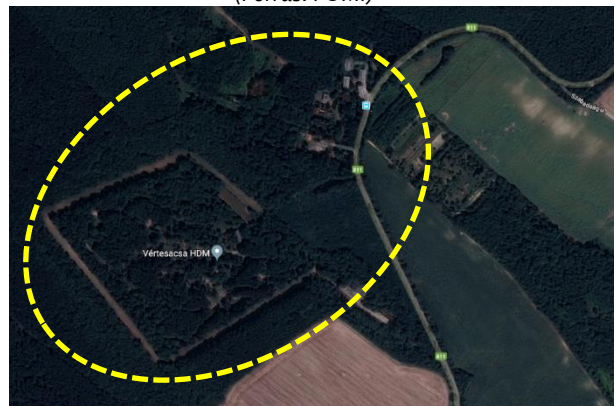
A Belső major kapcsolatai a szomszédos mezőgazdasági területekkel és a Fornai úton keresztül a Külső majorral



Ortofotó a Kossuth Lajos utca közterületi zöldfelületeiről  
(Forrás: FÖMI)



Filmforgatási helyszín a horgászútól délre



Az erdősült egykori honvédelmi terület Vértésacsa és Alcsútdoboz közigazgatási területén

A táblázatban részletezettek szerint a **hatályos tervhez és a valós állapothoz képest jelentős környezeti hatást okozó változtatási javaslat nem szerepel a tervzetben, illetve számos változtatás környezeti hatása pozitív.** A tervjavaslat a változó társadalmi-gazdasági-környezeti tényezőket figyelembe véve a település eltartó képességét és terhelhetőségét erősíti, nem pedig csökkenti. A **javasolt változtatások környezeti következményeinek előrejelzése (környezeti elemekre és rendszerekre gyakorolt hatásai):**

- *talaj:* a javasolt változtatások a termőterületek védelmét szolgálják a tervezett területfoglalások mérséklésének köszönhetően, támogatják a termőterületek művelését (infrastruktúra rendszer alakításával, majorok fenntartásával), és közvetetten irányítják azok művelési módjait (építési jogok biztosításán keresztül);
- *levegő:* a tervezett módosítások nem idéznek elő a levegőminőség tekintetében változásokat a településen; a Dózsa-telep mezővédő erdősávval történő lezárása a fasorok telepítésével biztosítható (az Önkormányzat megkezdte);
- *felszíni és felszín alatti vizek:* a Vértésacsai-vízfolyás menti zöldfelületek fenntartására a legeltetéses gazdálkodás lehetőségeit biztosítja a terv – az elérhető legjobb technikák és a helyes mezőgazdasági gyakorlat alkalmazásával a felszíni vizek szennyezése nem várható; a vízműkutak kijelölt hidrogeológiai védőidommal nem rendelkeznek, védelmüket a belső védőterület (10 m sugarú kör) biztosítja, melyet a legeltetés nem veszélyeztet;

- *zaj- és rezgés:* a meglévő vasúti nyomvonalon a kisvasút kiépítése nem jár környezetminőséget rontó zaj- és rezgésterheléssel (turisztikai jellegű helyreállítás); az országos tervek szerint a 811. sz. főút távlatban kikerül a főutak közül, szerepét az északabbra, Csákváron keresztül haladó tervezett főút veszi át, melynek köszönhetően csökkenhet a jövőben a főút terhelése;
- *élvilág:* a javasolt módosítások kedvező hatással vannak az ökoszisztémákra – a gyepterületek védelmének, az adattári erdők szabályozásának, a településen keresztülhúzódó ökológiai folyosók védelmének, a területfoglalás mérséklésének köszönhetően; Natura 2000 terület a településen nincsen;
- *táj:* a hatályos tervben szereplő erdőtelepítésre alkalmas területek felülvizsgálatával Vértesacsa tájképi értékei megőrződnek, a mezőgazdasági területek szabályozása a településképi rendelettel együtt szolgálja a táj védelmét;
- *klíma:* a hatályos tervben szereplő zöldfelületi rendszer fenntartásával (zöldterületek, telek be nem építhető része, magas zöldfelületű övezetek, korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetek, védelmi rendeltetésű erdőterületek) a település kedvező klimatikus állapota a jövőben is biztosított.

## 7.3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁVAL VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETKEZMÉNYEK

### IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program (2015-2020)

A Program három stratégia célt határoz meg, melyek elérését a javasolt településrendezési eszközök támogatják:

**„1. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása.**

*Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ezek közé tartozik a környezet-egészségügyi feltételek javítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja.*

**2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata.**

*Cél a stratégiai jelentőségű természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása.*

**3. Az erőforrás-takarékosság és a hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése.**

*Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jóléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható. A fogyasztói magatartás megváltozása, a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulás keresleti oldalról erősíti meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt. A fenntartható termelés forrástakarékos (beleértve az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és energiahasználatot, az újrahaználhatóság és a tartósság tervezését, az anyagciklusok körfolyamattá zárását); csökkenti a környezetre gyakorolt káros hatásokat (kibocsátások és hulladékok minimalizálása, a megújuló erőforrások fenntartható mértékű használata); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára.”*

Vértesacsa lakossága, látogatói vagy második otthonként használói egészségi állapotában kedvezőtlen hatások nem várhatók. A javasolt változtatások nyomán az érintettek társadalmi, gazdasági helyzetében kedvező hatások várhatóak.

Vértesacsa környezetvédelmi programmal nem rendelkezik. A dokumentumot pótolni szükséges a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény Kt. 46.§-a szerint: a környezet védelme érdekében a települési önkormányzatoknak környezetvédelmi programot kell kidolgoznia.

**A fennálló környezeti konfliktusok, problémák** közül a tervnek közvetlen ráhatása nincsen a 811. sz. főút forgalmára. A főút Alcsútdoboz felé eső északi szakaszán a szabályozási szélesség fenntartása (a tervezetben 40 m-ről 30 m-re csökkentett módon) indokolt a szükséges csapadékvíz-elvezetés, a gyalogos forgalom és a buszparkoló biztosítására. A külterületi mezőgazdasági parcellák megközelítése a keskeny dűlőutakon biztosított, azok fejlesztése nem lehetséges a tulajdonosok/mezőgazdasági művelést folytatók közreműködése nélkül, az Önkormányzat finanszírozási feltételei ehhez nem adottak. A javasolt településrendezési eszközök ezért nem szabályozzák ki az SZT-ben a szerkezeti jelentőségű dűlőutakat sem.

A településképi rendelet az eróziót – deflációt csökkentő előírást tartalmaz: „22.§ (7) ... Az erdősávok, a fás mezsgyék, facsoportok, magányosan álló fák, valamint a vízfolyások, árkok, utak, telekhatárok menti természetközeli növényzet megtartandó és tovább fejlesztendő.”

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése nem várható - a tervjavaslat előre láthatóan nem idéz elő új környezeti konfliktusokat, a meglévőket nem erősíti fel. A területfelhasználás rendszere a helyi adottságoknak megfelelő, a kialakult térszerkezethez és a táj eltartó képességéhez illeszkedik. Erősíti a helyi társadalmi, kulturális és gazdálkodási hagyományokat, a természeti erőforrások megújulását biztosítja.

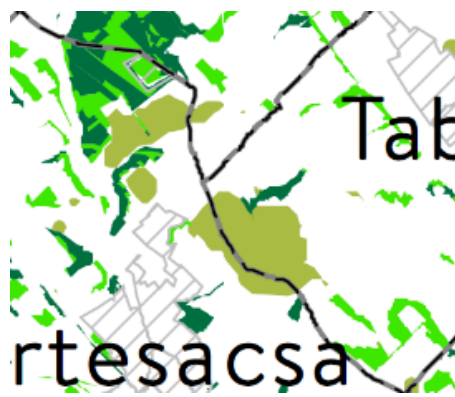
## 7.4. A TERVI VÁLTOZTATÁSOK KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSAINAK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ SZABÁLYOK ÉS INTÉZKEDÉSEK HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény miniszteri rendeleti hatáskörbe utalta az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetének megállapítását, mely ez idáig nem történt meg. Vértessacska településrendezési eszközeinek tervezetében - a területrendezési tervek készítésére tekintettel - javasolt az előzetesen ismertetett erdőtelepítésre javasolt terület övezetének tájékoztató elemként történő feltüntetése. A területre javasolt szabályozás a jövőbeni erdőtelepítést nem akadályozza, azonban inkább a gyümölcsstelepítést támogatja a településfejlesztési koncepcióra alapozottan (figyelemmel az érintett kertés mezőgazdasági területekre is).

A Velencei-tó vízminőségének védelmét biztosító vízminőség-védelmi terület övezete (OGY előterjesztés, 2017. dec.) a községet éppen érinti - a nyugati közigazgatási határ mente domborzatilag nyugat felé lejt, és így a Velencei-tó vízgyűjtő területéhez kapcsolódik. A szintvonalakat figyelembe véve, mintegy 300 m szélességben korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezet kijelölése javasolt.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Vértessacska község érzékeny besorolású (2.a.).

A Fejér megyei MTrT alapján kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület a Forrásos elnevezésű külterületi rész. A 2017-es OGY előterjesztés övezetében a terület nem szerepel, ennek ellenére javasolt az azonosított, a lösztakarótól elkülönülő Tihanyi Formáció – Toronyi Lignit, dolomit felszíni földtani képződményt korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetében sorolni.



3/3. melléklet, OGY előterjesztés, 2017. dec.



3/6. melléklet, OGY előterjesztés, 2017. dec.



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület a Forrásos (forrás: teir.hu)

A fenti és a vizsgált változatokat bemutató táblázatban foglalt javaslatokon kívül egyéb javaslatot a környezeti értékelést végzők csoportja nem tesz.

## 7.5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁSTERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI; MONITOROZÁSI JAVASLAT

A települési zöldfelületek legeltetési fenntartására és gazdasági hasznainak kamatoztatására (Vértesacsa komplex turisztikai szolgáltatásai – pl.: belső tájkép, természetvédelmi bemutatás, tanösvény, állatsimogató, látvány sajtüzem, kisvasút) **javasolt üzleti modell (terv)** kidolgozása és partnerek keresése az önkormányzat részéről.

A településrendezési eszközök jóváhagyását követően a **településfejlődés monitorozása a hatályos jogszabályok szerinti felülvizsgálatok** során valósul meg („az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi”<sup>3</sup>). A **környezeti elemek monitoringja** a települési önkormányzat feladata, elemezve, értékelve a környezet állapotát az illetékességi területen, melyről legalább évente egyszer a lakosságot is tájékoztatja<sup>4</sup>.

## 7.6. ÖSSZEFOGLALÁS

Vértesacsa településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközeinek készítése együttesen zajlott a településképi eszközök (TAK, TKR) készítésével. Az egymásra épülő tervezési folyamat lehetővé tette a komplex, integráló, ugyanakkor elvszerű megközelítést, melynek eredményeképpen az eszközrendszer táji, természeti és épített környezeti szempontból kedvező keretet nyújt a település alakítására.

A tervezett változtatások hatásainak elemzése és az ellentételezésükre szolgáló javaslatok megtétele megtörtént, egyéb szükséges intézkedések nem szükségesek. A környezeti értékelés felhívja a figyelmet az együttműködést igénylő területekre, valamint a kötelező monitoring feladatokra.

A környezeti értékelést készítő **elfogadásra javasolják a településrendezési eszközök tervezetét.**

<sup>3</sup> 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1)

<sup>4</sup> 1995. évi LIII. törvény 46.§ (1)

## 8. SZABÁLYOZÁS FŐBB ELEMEI

Vértesacsba településrendezési eszközeinek készítése során a **cél, egyszerűen kezelhető szabályozás megalkotása** volt, mely a településen jövőben ébredő követelményeket, fejlesztési igényeket is rugalmasan kezeli. Az újonnan készített Helyi Építési Szabályzat az elfogadás előtt álló Településképi Rendelettel összhangban készült. A HÉSZ-ből emellett kikerültek a magasabb rendű, valamint az ágazati előírásokat tartalmazó jogszabályok is. Az értelmezhetőség érdekében összevonásra kerültek azok a kertvárosias lakóterületi övezetek, melyek építési paraméterei között csak elhanyagolható különbségek voltak.

**A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióval együtt készültek, azaz a koncepcióban lefektetett elvek mentén kerültek kidolgozásra:**

- a jelentős belső fejlesztési tartalékok felülvizsgálatával, az eltérő hangsúlyoknak megfelelően,
- feltétlen értékékként tekintve a vízfolyások menti nagy kiterjedésű belterületi zöldfelületeket, melyek a településszerkezet és településképi szerves részét képezik,
- a lakóterületi kínálat racionalizálásával az értékteremtés és értékmegőrzés céljaival összhangban,
- a szabályozás finomításával a diverz és a rugalmas területkínálat biztosítására,
- a kiváló termőhelyi adottságú termőterületek értékelt szabályozásával és a majorok fenntartásával a mezőgazdasági ágazat támogatására,
- a szelíd turisztikai szolgáltatások lehetőségeinek biztosításával.

A javasolt településrendezési eszközökben átvezetésre kerültek a koncepció területhasználat változással járó fejlesztési elképzelései. A **hatályos szabályozás módosítása** a jogszabályi követelményeknek, a társadalmi, környezeti és térbeli változásoknak megfelelő **finomítás**. A hatályos tervben kialakított építési övezeti / övezeti rendszer az eltérő hangsúlyoknak megfelelően került módosításra:

- a. *lakóterületi szabályozás egyszerűsítése,*  
Összevonásra kerültek egyes túlszabályozó, árnyalatnyi eltérést megjelenítő övezetek, így a szabályzat három falusi és négy kertvárosi övezetet tartalmaz. A visszasorolás ellenére is 93 üres lakótelek található a község jó adottságú területein.
- b. *A vegyes területek felülvizsgálata során a Belső major fejlesztési lehetőségeit tágítja ebbe az övezetbe sorolása, kizárva a környező lakóterületeket zavaró funkciókat.*
- c. *A különleges beépítésre szánt területek átgondolása, sajátos területhasználat jellegének változtatásával,*  
A Belső major lásd feljebb, a Családi Szabadidőközpont a fejlesztési koncepció szerinti szabályozása, a kijelölt rekreációs terület a táj és a harmonikus településképi és ehhez illeszkedő területhasználatot építési lehetőségeket határoz meg.
- d. *A különleges beépítésre nem szánt övezetek bevezetése világos szabályozással ad fejlesztési lehetőséget az érintett övezetbeli telkeknek.*  
A labdarugó pálya és a horgásztó melletti rendezvényterület kerületek ebbe az övezetbe, ahol a beépíthetőséget 5-10%-ban határozza meg a rendelet.
- e. *A zöldterületek felülvizsgálata során a tulajdonviszonyok vizsgálata és a fenntarthatóság követelményei valamint a kialakult helyi igények alapján csökkent a zöldterületek összterülete. Azonban ezek a területek olyan besorolást kaptak, amely biztosítja, ezen ökológiai és kondicionáló szerepük érvényesülését, ugyanakkor megfelel a tulajdonosi és a jelenlegi használatnak.*
- f. *A mezőgazdasági és erdőgazdasági szabályozás finomítása.*  
Érvényesültek az állami erdővédelem új adatokon alapuló szempontjai, valamint az ökológiai hálózat kiterjedésének lehetősége.

Ennek megfelelően a fontosabb változtatások: kijelölésre került a Vál-völgyi kisvasút nyomvonala, a Családi Szabadidőközpont, valamint a Vértesacsai-vízfolyás menti rekreációs terület valamint a horgásztó mellett fekvő rendezvényterület. A Föngyöskert bővítése érdekében újabb telkek kerültek korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe. Szintén átvezetésre kerültek a magasabb rendű tervekben szereplő térségi vonalas infrastruktúra elemek.

A tervjavaslat fenntartja a hatályos tervben foglalt, a helyi adottságoknak megfelelő szabályozás rendszerét: a telkek be nem építhető részének meghatározását, a védőfásításra kijelölt területeket, az ökológiailag és tájképileg érzékeny területek megkülönböztetett kezelését.

## 9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Az örökségvédelmi hatástanulmány külön dokumentációban kerül bemutatásra.

## 10. MELLÉKLETEK

Önkormányzati főépítész javaslata a megalapozó vizsgálat tartalmára

Környezeti értékelés tartalmára adott államigazgatási javaslatok

VÁROS-TEAMPANNON KFT

Szaló Péter építészmérnök részére

tárgy: Vértesacsa, településrendezési eszköz készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat

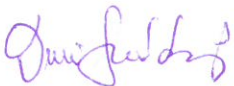
2019. május 20.

Tisztelt Mérnök Úr!

Vértesacsa településrendezési tervezői munkájához szükséges megalapozó vizsgálat tartalmát a 314/2012. Korm. rendelet szabályozza. A települési főépítész feladata az, hogy nyilatkozzon a tervezési feladathoz igazodva a pontosabb tartalomról.

Az elvégzendő munka célja az előzmények átfogóbb felülvizsgálata és a településrendezési eszközök korszerű megtervezése. Ezért a Kormányrendelet mellékletében felsorolt, minden területre kiterjedő megalapozó vizsgálatra van szükség. Természetesen az egyes témák részletezettsége különbözni fog a település adottságai következtében. Levelemhez mellékelem a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmának felsorolását.

Az elkészülő munkájukat várva, üdvözlöm tisztelettel:



Ónodi Szabó Lajos

települési főépítész

melléklet: megalapozó vizsgálat tartalma /1 oldal/

## A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, Vértesacsa helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek Vértesacsa fejlesztését befolyásoló megállapításai

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.6. Vértesacsa településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.7. Vértesacsa társadalma

1.8. Vértesacsa humán infrastruktúrája

1.9. Vértesacsa gazdasága

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.14. Az épített környezet vizsgálat

1.15. Közlekedés

1.16. Közművesítettség

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

1.20. Helyi klíma

### 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.2. Problématérkép/értéktérkép

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:  
VEMKH

Dátum: 2019.05.02  
12:16:22 +02'00'

Ügyiratszám: VE-V/001/916-2/2019

Tárgy: Vértesacsza Község  
településrendezési  
eszközök készítéséhez  
kapcsolódó környezeti  
vizsgálat.

Ügyintéző: Nagy Levente  
Szerv. egység: Bányászati Osztály  
Telefon: 88 – 576 -636

Hiv. szám: V/126-2/2019  
Melléklet:

Vértesacsza Község Polgármestere

8089 Vértesacsza  
Vörösmarty M. u. 2.

Felcsúti Községi Önkormányzat (Hivatal)	
8086 Felcsút, Fő u. 75	
2019/2426	
ELJÁRÁS TÍPUSA:	ÉRKEZETI
SZÁM:	U/126-7/2019
ELŐIRAT:	MELLÉKLET
ÜGYPÉNT:	2019 MÁJ 7 db
	Öl: M.T.

Vértesacsza Község Önkormányzata véleményezési eljárás keretén belül kereste meg a Veszprémi Megyei Kormányhivatalt (továbbiakban: Bányafelügyelet).

A Bányafelügyelet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. g. pontja értelmében a környezeti vizsgálat tematikájával kapcsolatosan földtani, és ásványvagyon védelmi szakkérdésben foglal állást

Vértesacsza településfejlesztési koncepciója, új településrendezési eszközök készítésével kapcsolatos korábbi megkeresésükre válaszolva VE-V/001/2238-2/2017 számú levelünkben tájékoztatást adtunk Vértesacsza felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területeiről. Megjegyeztük, hogy a felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek olyan jelenlegi állapotukban stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélsőséges időjárás hatására instabillá válhatnak, ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni.

A településrendezési eszközök készítéséhez kapcsolódó környezeti értékeléssel kapcsolatosan, a felszíni, felszín közeli földtani képződmények bemutatása, felszínmozgás kialakulási lehetőségének vizsgálata (új lakóterületek kijelölésénél fontos) azok a hatáskörünket érintő szempontok, melyeket figyelmükbe ajánlunk a környezeti vizsgálat tartalmának összeállításánál.

Hatósági Főosztály

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/576-630, fax: 88/576-644, e-mail: vemkh.banyaszat@veszprem.gov.hu



IKTATVA: ÉRKEZETT 2019 MÁJ 7

SZÁM: V/126-6/2019 MELL.: db

ELŐZET:

ÜZLET:

BUDAPEST FŐVÁROS  
KÖRMÁNYHIVATALA

Ül.: *K/M*  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI, HATÓSÁGI,  
OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Kovács Zoltán polgármester úr részére

Vértesacska Község Önkormányzata

**8089 Vértesacska**

Vörösmarty M. u. 2.

Iktatószám: BP/1006/00200-2/2019.  
Ügyintéző: Bozóki-Ernyey Katalin  
Telefonszám: 1/795-9032  
E-mail: [bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu](mailto:bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: Tárgy: Vértesacska Község teljes területére vonatkozó településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti értékelés tematikája  
Hiv. szám: V/126-2/2019.  
Ügyintézőjük: Mészáros Tibor

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban és számon küldött megkeresésükre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a készítendő környezeti értékelés tematikájával kapcsolatban nyilatkozom, hogy

**a javasolt tematikát ki kell egészíteni, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtak alapján a környezeti értékelésnek, a környezeti elemeken belül, ki kell terjednie a műemléki és régészeti örökségre.**

Ezúton tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyekkel és a műemléki értékekkel kapcsolatban teljes körűen a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály szolgáltatott adatokat. Elérhetőségük a <https://oroksegvedelem.kormany.hu/oroksegvedelmi-nyilvantartasi-osztaly3> honlapon, további tájékoztatás a <https://oroksegvedelem.kormany.hu/nyomtatványok-onyo> oldalon olvasható.

**Az elkészült környezeti vizsgálatot – ügyszámunkra hivatkozással – kérjük véleményezésre megküldeni.**

Ezúton tájékoztatom továbbá, hogy a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése szerint **örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni** a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány,

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. – Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 36-40.

Postafiók: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 795-9056 – Fax: +36 (1) 237-4882

KÉR. azon.: KHIV BUK ÉÖH ÖO/ Webes hkp.: 333641357

E-mail: [egh.titkarsag@bfkh.gov.hu](mailto:egh.titkarsag@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

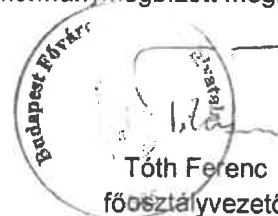
vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

*A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend.) 84. § (1) bekezdése szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni. A (2) bekezdés b) pontja szerint a helyi építési szabályzat kidolgozása során, a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárássra alkalmas nap alatt végzi el. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit a Korm.rend. 83. és 84. paragrafusai szabályozzák részletesen.

*Budapest, 2019. április 24.*

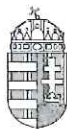
Tisztelettel:

dr. György István  
kormány megbízott megbízásából:



Erről értesül:

1. Címzett



**Fejér Megyei Kormányhivatal  
Székesfehérvári Járási Hivatala**

Ügyszám: FE-08/KTF/4762 - 2 /2019.

Ügyintéző: Magyar Eszter

Telefon: 22/514-300

Tárgy: **Vértesacska község településrendezési eszközeihez készülő környezeti értékelés tematikájának véleményezése**

Melléklet: -

Hivatkozási szám: V/126-2/2019.

**Vértesacska Község Önkormányzata**  
**Kovács Zoltán polgármester részére**  
**8089 Vértesacska, Vörösmarty M. u. 2.**  
[hivatal@vertesacska.hu](mailto:hivatal@vertesacska.hu)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésében tájékoztatta a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy az Önkormányzat Vértesacska község új településrendezési eszközeinek elkészítéséről döntött.

Vértesacska község településrendezési eszközei a település teljes közigazgatási területére készülnek, így a készülő településrendezési terv *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (*Rendelet*) 1. § (2) bekezdés a.) pontja hatálya alá tartozik, és a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező.

Hivatkozott megkeresésében a *Rendelet* 7.§ (1) bekezdésének megfelelően kérte a településrendezési tervek részét képező környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (a továbbiakban: tematika) megállapításához a Főosztály véleményét, melyet a Főosztály az alábbiak szerint ad meg:

A tematika elkészítésénél, összeállításánál figyelembe vették, hogy a *Rendelet* 8.§ (2) bekezdése alapján a környezeti értékelésnek azt az információt kell tartalmaznia, ami a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (7) bekezdésében foglaltak, illetve a *Rendelet* 7.§ (4) bekezdésében meghatározott tematika kielégítéséhez, a jelenlegi ismeretek és vizsgálati módszerek, a terv tartalmának és részletezettségének, a döntéshozatali folyamatban elfoglalt helyének figyelembevételével megkívánható.

A környezeti értékelés dokumentációjának készítéséhez továbbá általánosságban az alábbiakra hívja fel a figyelmet a Főosztály:

A környezeti vizsgálatot a *Rendelet* 1. sz. mellékletének 2. pontja alapján kell lefolytatni a *Rendelet* 2. számú melléklete által meghatározott szempontok szerint.

A környezeti vizsgálat alapját képező környezeti értékelési dokumentáció általános tartalmi követelményeit a *Rendelet* 4. számú melléklete határozza meg, amely alapján kell a környezeti értékelést az adott terv vonatkozásában értelmezhető pontok tekintetében elkészíteni.

A környezeti értékelés kidolgozható alátámasztó munkarészeként is, de szerkezeti és tartalmi követelményeit tekintve a *Rendelet* 4. sz. mellékletének felépítését kell követnie. A környezeti

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!*

8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 8. Tel. szám: 22/795-750 Fax: 22/795-814 E-mail: [hivatal.szekesfehervar@fejer.gov.hu](mailto:hivatal.szekesfehervar@fejer.gov.hu)

**Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály**

**Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétátér 1.**

**Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137. - Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766**

Telefon: (22) 514-300, (22) 514-310, Fax: (22) 313-564, E-mail: [kornyeztvedelem@fejer.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@fejer.gov.hu)

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>; Szerda: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup> – 15<sup>30</sup>; Péntek: 8<sup>30</sup> – 12<sup>00</sup>

h:\kozos\rendezesi\_terv\_velemenyek\2019\4762\_vertesacska\_tematika\_velemeny.doc

értékelés tartalmával és szerkezeti felépítésével kapcsolatban felhívom figyelmét arra, hogy az nem azonos az alátámasztó munkarész környezetalakítási javaslatokat tartalmazó fejezetével.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy a *Rendelet* szerint elkészített környezeti vizsgálati dokumentációval kapcsolatban szakmai véleményét a Főosztály csak az elkészített településrendezési terv ismeretében tudja megadni, tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés célja a terv, illetve program - jelen esetben Vértesacska község településrendezési tervének megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása.

Az *EljR* 3. sz. melléklete 10., 11. és 12. pontjai alapján a készülő terv alátámasztó munkarészében az önkormányzati fejlesztések beépítése során a **hatályos tervhez képest a változások átlátható bemutatása szükséges, mely változások környezeti hatásainak bemutatására a Rendelet szerint készülő környezeti értékelésnek is ki kell térnie, kiemelt figyelemmel az alábbiakra:**

- Az országos ökológiai hálózat mag és folyosó területein beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A dokumentáció zajvédelmi fejezetében, környezeti vizsgálati dokumentációjában szükséges bemutatni, hogy a kijelölésre tervezett lakófunkciójú területeken, illetve a már meglévő lakóterületeken a közelükben kijelölni tervezett gazdasági, ipari területek megvalósulása után is biztosítható a jogszabályban előírt zajterhelési követelmények teljesülése.

**A megküldött tematikát egyebekben alkalmasnak tartom arra, hogy az alapján kidolgozásra kerüljön a környezeti értékelést tartalmazó fejezet, figyelembe véve a *Rendelet* 4. számú melléklete által meghatározott általános tartalmi követelményeket.**

Beadványával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a készülő településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során a Fejér Megyei Kormányhivatalba integrált szervek szakági véleményei - így a területi környezetvédelmi hatóság környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú szakmai véleménye is - egységes szerkezetben az Állami Főépítész által adott véleményben kerül megadásra, az *EljR.* 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban, és a 38.§ szerinti véleményezési szakaszban is.

Székesfehérvár, 2019. április 23.

**Dancs Norbert**  
járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából



**Kneifel Róbert**  
\*osztályvezető

Kapják:

1. Címzett Hivatali kapun (PHVACSA, 100195355) + e-mail
2. Tájékoztatásul: [allami.foepitesz@fejer.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@fejer.gov.hu)
3. Irattár



## FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám: FE/NEF/01130-2/2019.**

**Ügyintézőnk: dr. Mohai Zsuzsanna**

**Telefon: 06 22/511-720/201.**

**Tárgy: Vértesacsza településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáról vélemény**

**Iktatószámuk: V/126-2/2019.**

**Ügyintéző: Mészáros Tibor**

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!

### **Vértesacsza Község Polgármestere**

Kovács Zoltán

#### **Vértesacsza**

Vörösmarty M. u. 2.

8089

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Vértesacsza Község Önkormányzata új településrendezési eszközök készítését határozta el, amelyek készítése során környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges. Vértesacsza Község Polgármestere a környezeti értékelés tartalmára vonatkozó tematikát megküldte véleményezésre Főosztályunkhoz.

A megküldött dokumentáció alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozunk, hogy *környezet- és település-egészségügyre kiterjedően a környezeti vizsgálati tematikát elfogadásra javasoljuk.*

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtam ki.

Fejér Megye Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.

Telefon: 22-511-720 vagy 22-314-090 Fax: 22-511-727, e-mail: [titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu](mailto:titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu)

Hivatali Kapu: FMKHNEPEG 536555342

Ügyfélfogadás: Hétfő: 10:00-12:00 és 12:30-15:00 Szerda: 8:00-12:00 és 12:30-15:00 Péntek: 8:00-12:00

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 14/2018. (III. 29.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2019. április 23.

**Tisztelettel:**



**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

*Belláné Apostol Mária*  
**Belláné Apostol Mária**  
népegészségügyi osztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező!

**Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges  
záradékolás megjelenítését szolgálja.**

*Minárik Bernadett*

Az elektronikus hiteles másolatot készítette: Minárik Bernadett

Digitálisan aláírta: Fejér Megyei Kormányhivatal 2019.04.24. 12:26:08





Fejér Megyei Kormányhivatal  
Székesfehérvári Járási Hivatala

Fejérvényi Község Önkormányzati Hivatal  
8086 Fejérvény, Fő u. 75.

REZUMÉ: ÉRKEZETT 2019 ÁPR 25.

SZÁM: V/126-5/2019 MELL.: db

ELŐZET:

Öi: MF

Ügyszám: FE-08/KTF/4762 - 2 /2019.

Ügyintéző: Magyar Eszter

Telefon: 22/514-300

Tárgy: Vérvésacsza község településrendezési eszközeihez készülő környezeti értékelés tematikájának véleményezése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: V/126-2/2019.

Vérvésacsza Község Önkormányzata  
Kovács Zoltán polgármester részére  
8089 Vérvésacsza, Vörösmarty M. u. 2.  
[hivatal@vertesacsza.hu](mailto:hivatal@vertesacsza.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésében tájékoztatta a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy az Önkormányzat Vérvésacsza község új településrendezési eszközeinek elkészítéséről döntött.

Vérvésacsza község településrendezési eszközei a település teljes közigazgatási területére készülnek, így a készülő településrendezési terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 1. § (2) bekezdés a.) pontja hatálya alá tartozik, és a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező.

Hivatkozott megkeresésében a Rendelet 7.§ (1) bekezdésének megfelelően kérte a településrendezési tervek részét képező környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (a továbbiakban: tematika) megállapításához a Főosztály véleményét, melyet a Főosztály az alábbiak szerint ad meg:

A tematika elkészítésénél, összeállításánál figyelembe vették, hogy a Rendelet 8.§ (2) bekezdése alapján a környezeti értékelésnek azt az információt kell tartalmaznia, ami a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (7) bekezdésében foglaltak, illetve a Rendelet 7.§ (4) bekezdésében meghatározott tematika kielégítéséhez, a jelenlegi ismeretek és vizsgálati módszerek, a terv tartalmának és részletezettségének, a döntéshozatali folyamatban elfoglalt helyének figyelembevételével megkívánható.

A környezeti értékelés dokumentációjának készítéséhez továbbá általánosságban az alábbiakra hívja fel a figyelmet a Főosztály:

A környezeti vizsgálatot a Rendelet 1. sz. mellékletének 2. pontja alapján kell lefolytatni a Rendelet 2. számú melléklete által meghatározott szempontok szerint.

A környezeti vizsgálat alapját képező környezeti értékelési dokumentáció általános tartalmi követelményeit a Rendelet 4. számú melléklete határozza meg, amely alapján kell a környezeti értékelést az adott terv vonatkozásában értelmezhető pontok tekintetében elkészíteni.

A környezeti értékelés kidolgozható alátámasztó munkarészeként is, de szerkezeti és tartalmi követelményeit tekintve a Rendelet 4. sz. mellékletének felépítését kell követnie. A környezeti

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!*

8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 8. Tel. szám: 22/795-750 Fax: 22/795-814 E-mail: [hivatal.szekesfehervar@fejervov.hu](mailto:hivatal.szekesfehervar@fejervov.hu)

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétátér 1.

Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137. - Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefon: (22) 514-300, (22) 514-310, Fax: (22) 313-564, E-mail: [kornyeztvedelem@fejervov.hu](mailto:kornyeztvedelem@fejervov.hu)

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>; Szerda: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>; Péntek: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>

h:\kozosvendezesi\_terv\_velemenyek\2019\4762\_vertesacsza\_tematika\_velemeny.doc

értékelés tartalmával és szerkezeti felépítésével kapcsolatban felhívom figyelmét arra, hogy az nem azonos az alátámasztó munkarész környezetalakítási javaslatokat tartalmazó fejezetével.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy a *Rendelet* szerint elkészített környezeti vizsgálati dokumentációval kapcsolatban szakmai véleményét a Főosztály csak az elkészített településrendezési terv ismeretében tudja megadni, tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés célja a terv, illetve program - jelen esetben Vértesacska község településrendezési tervének megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása.

Az *EljR* 3. sz. melléklete 10., 11. és 12. pontjai alapján a készülő terv alátámasztó munkarészében az önkormányzati fejlesztések beépítése során a **hatályos tervhez képest a változások átlátható bemutatása szükséges, mely változások környezeti hatásainak bemutatására a Rendelet szerint készülő környezeti értékelésnek is ki kell térnie, kiemelt figyelemmel az alábbiakra:**

- Az országos ökológiai hálózat mag és folyosó területein beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A dokumentáció zajvédelmi fejezetében, környezeti vizsgálati dokumentációjában szükséges bemutatni, hogy a kijelölésre tervezett lakófunkciójú területeken, illetve a már meglévő lakóterületeken a közelükben kijelölni tervezett gazdasági, ipari területek megvalósulása után is biztosítható a jogszabályban előírt zajterhelési követelmények teljesülése.

**A megküldött tematikát egyebekben alkalmasnak tartom arra, hogy az alapján kidolgozásra kerüljön a környezeti értékelést tartalmazó fejezet, figyelembe véve a *Rendelet* 4. számú melléklete által meghatározott általános tartalmi követelményeket.**

Beadványával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a készülő településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során a Fejér Megyei Kormányhivatalba integrált szervek szakági véleményei - így a területi környezetvédelmi hatóság környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú szakmai véleménye is - egységes szerkezetben az Állami Főépítész által adott véleményben kerül megadásra, az *EljR.* 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban, és a 38.§ szerinti véleményezési szakaszban is.

Székesfehérvár, 2019. április 23.

**Dancs Norbert**  
járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából



Kapják:

1. Címzett Hivatali kapun (PHVACSA, 100195355) + e-mail
2. Tájékoztatásul: [allami.foepitesz@fejer.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@fejer.gov.hu)
3. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező!

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Az elektronikus hiteles má:

tot készítette:

*Katyns Andrea Rita*

Digitálisan aláírta: Fejér Megyei Kormányhivatal 2019.04.23. 09:50:27

A településrendezési eszközök készítése ásványvagyon-védelmi szakkérdést nem érint, Vértesacska közigazgatási területén jelenleg nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely, bányaterület nincs.

A Bányafelügyelet véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. g. pont alapján adta meg.

Veszprém, 2019. május 2.

Takács Szabolcs kormány megbízott nevében és  
megbízásából

**Nagy Levente**  
**bányafelügyeleti szakügyintéző**