

Kebízó:

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata
2422 Mezőfalva, Kinizsi u. 44.

Tervező:

Rosivall Tervező Iroda Kft.
9026 Győr, Rónay Jácint u. 2/B

Mezőfalva

Településfejlesztési koncepció

**161/2018. (IX. 4.) képviselő-testületi határozattal
elfogadva**

2018. szeptember

Tervezők

Településrendezés, városépítészet, értékvédelem:	Rosivall Ágnes	Rosivall Tervező Iroda Kft.
Település- és tájrendezés, zöldfelületek, környezetvédelem:	Rigó István	Origó Tervművek Kft.
Közlekedés:	Heckenast Judit	Heckenast&Heckenast Bt.
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné Bíró Attila Csima-Takács Judit	KÉSZ Tervező Kft.
Felelős tervező:	Rosivall Ágnes	Rosivall Tervező Iroda Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
1. Jövőkép.....	4
1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	4
1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése.....	5
2. Célok	7
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	7
2.2. Részcélok és a beavatkozások meghatározása	8
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	8
2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	8
3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz	11
3.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása.....	11
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	11
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	14
4. A megvalósítás eszközei és azok nyomonkövetése	18
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer.....	18
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére ..	18

1. Jövőkép

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Mezőfalva jövőképét alapvetően meghatározza Magyarországon és Fejér megyén belül elfoglalt helye. E tekintetben mindenképp kedvező, hogy a település a megyeszékhely Székesfehérvár és a megyei jogú város, Dunaújváros között, Budapeستől egy órányi, az M6 autópályától 10 percnyi autóra található: elég közel ahhoz, hogy mindezek előnyeit élvezhesse, és kellően távol ahhoz, hogy a környezeti szempontból káros hatások már ne érződjenek. Ennek köszönhetően Mezőfalva viszonylag kiegyensúlyozottan fejlődhetett, megőrizve kulturális örökségét, gazdálkodási hagyományait, valamint a település közvetlen térségében betöltött szervező szerepét.

A tervezett, és az elmúlt időszakban új lendületet kapott M8 autópálya térségi szakaszának megépülése már jelen koncepció időtávján is reálissá vált. A nagykarácsonyi leágazásnál kialakítandó csomópont a gyorsforgalmi úthálózat közvetlen elérését teszi majd lehetővé, várhatóan újfajta lehetőségeket és kihívásokat hozva Mezőfalva számára. A fejlesztések hatásai különösen társadalmi és környezeti szempontból lehetnek jelentősek, így azok összhangjának megteremtése, a település saját értékeinek feltárása, azok egységes keretbe foglalt minőségi fejlesztése és a források ehhez történő hozzárendelése alapvető fontosságúvá válik a település számára. E tekintetben továbbra is meghatározóak lesznek a térségi együttműködés keretében elhatározott, alaposan kidolgozott fejlesztési programok és az azokra épülő pályázatok.

Mezőfalva jövőképe (átfogó célja) az alábbiak szerint rögzíthető:

Mezőfalva a kulturális és gazdálkodási hagyományaira, valamint térségi szervező szerepére építő, helyi közösségének aktív részvételével fejlődő település, amely

- egészséges, biztonságos és esztétikus lakókörnyezetet biztosít,
- versenyképes üzleti és vállalkozási feltételeket nyújt,
- könnyen elérhető, hatékony és színvonalas közszolgáltatásokat működtet.

A település számára az elsődleges kihívást a jó lakóterületi minőség megőrzése, valamint a helyi jövedelemtermelő-képesség növelése jelenti. Alapvető cél a jelenlegi népességszám megtartása, lehetőség szerint egy folyamatos, de fenntartható ütemű népességszám-növekedés elérése. Társadalmi szempontból szintén fontos feladat a generációkon átívelő, a fiatal és idős korú népesség közötti személyes kapcsolatteremtés erősítése is.

Térségi szempontból Mezőfalvának továbbra is aktív kezdeményező, szervező szerepet kell vállalnia a fejlesztésekben és a közszolgáltatások (különösen az oktatás, kultúra, egészségügy) terén.

Mezőfalva a múltban gyökerező természetes módon egyfajta mezőgazdasági termelési szervező központ az iparosított Dunaújvárostól hagyományosan eltérő (mezőgazdasági) termelési kultúrája miatt önálló identitással rendelkező térségének. Ennek megfelelően a helyi gazdaságot tekintve továbbra is az agrár szektor lesz elsődleges Mezőfalván, azonban az M8-as megépülésével az ipari termelés és a logisztikai szolgáltatások térnyerése várható. Emellett a stabil és gyors internet-elérés egyre több lakosnak teszi lehetővé, hogy távmunkát végezzen, esetleg országos, de akár nemzetközi piacot elérve egyszemélyes, vagy néhány fős vállalkozásként online szolgáltatásokkal vagy kereskedelemmel foglalkozzon. A helyi munkalehetőségek bővülése a napközben is Mezőfalván tartózkodó népesség növekedését

eredményezi. Ezek a folyamatok egyrészt a fizetőképes kereslet növekedését jelenthetik a hagyományos helyi szolgáltatások és kereskedelem számára, másrészt a települési infrastruktúra és közszolgáltatások nagyobb kihasználtságával járnak.

Táji, természeti szempontból szintén a mezőgazdasági művelés marad meghatározó, így kiemelkedő fontosságú a környezeti szempontból fenntartható művelési módszerek alkalmazása, az erdőterületek, erdősávok, fasorok szakszerű gondozása, pótlása, a fásított területek arányának növelése, a vízfolyások és a természetközeli területek védelme.

1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése

A településfejlesztési célokat meghatározó elvként egyrészt az elkészült Megalapozó vizsgálat során feltárt adottságok, belső erőforrások figyelembe vétele, másrészt a magasabb szintű (térégi, megyei, országos, uniós) fejlesztési dokumentumokhoz való illeszkedés célszerűsége rögzíthető.

A jelenlegi fejlesztéspolitika elvekként is rögzíthető kulcsszavai a következők:

- gazdaságfejlesztés, munkahelyteremtés;
- élhető környezet, népesség-megtartás;
- esélyegyenlőség, társadalmi kohézió;
- energiahatékonyság, környezeti fenntarthatóság;
- versenyképesség, innováció.

Jelen koncepció készítésekor az Európai Unió 2014-2020 közötti költségvetési ciklusának utolsó harmadában járunk, a források jórészt már lekötésre kerültek, azonban a következő ciklus fejlesztési irányai még nem azonosíthatók, ezért még az Európa 2020 stratégia tekinthető irányadónak. Az Európa 2020 stratégia olyan növekedést hivatott megvalósítani, amely

- intelligens, azaz amelynek esetében az oktatási, a kutatási és az innovációs beruházások hatékonyabbak,
- fenntartható, mert kulcseleme az alacsony szén-dioxid kibocsátású gazdaságra való átállás,
- inkluzív, mivel nagy hangsúlyt fektet a munkahelyteremtésre és a szegénység csökkentésére.

A stratégia középpontjában a foglalkoztatással, az innovációval, az oktatással, a szegénység visszaszorításával és az éghajlat-politikával/energiaüggyel kapcsolatos célkitűzések állnak. Az országos és megyei fejlesztési programok, koncepciók szintén ezen célok mentén épülnek fel.

Mezőfalva fejlesztési lehetőségeit és a rendelkezésre álló forrásokat tekintve legnagyobb hatással a Magyarország Kormánya és az Európai Unió által finanszírozott pályázatok vannak. E tekintetben Mezőfalvára nézve közvetlenül meghatározó térségi fejlesztési dokumentumok az alábbiak:

- A) Fejér megye Integrált Területfejlesztési Programja (ITP)
- B) A Mezőföldi Híd Térségfejlesztő Egyesület (helyi LEADER akciócsoport – HACS) által kidolgozott Helyi Fejlesztési Stratégia (HFS).

Mind az ITP, mind a HFS célrendszere egymást erősítő hatású célokat rögzít, melyek közül Mezőfalva számára elsősorban a népesség-megtartás, a vállalkozásfejlesztés, a helyi

foglalkoztatás, a közösségépítés, az élhető települési környezet és a környezeti fenntarthatóság lehetnek a legfontosabb hívószavak.

A) Fejér megye Integrált Területfejlesztési Programja

Az ITP a megyei területfejlesztési program stratégiai céljaiból kiindulva az alábbi célkitűzéseket rögzíti:

1. Helyi és térségi gazdaságfejlesztés
2. A települések élhetőségének és népességmegtartó-képességének erősítése, a települési környezet fenntartható megújítása
3. Az energiahatékonyság növelése és a megújuló energiaforrások használatának elősegítése
4. A helyi közszolgáltatások fejlesztése a térségi gazdaság és a népességmegtartó-képesség megerősítése érdekében
5. A helyi társadalmi kohézió erősítése a leszakadó térségek megújítása és közösségi programok révén
6. Térségi foglalkoztatás-ösztönző programok megvalósítása

B) LEADER Helyi Fejlesztési Stratégia

A HFS már a célok szintjén is karakteresen két fő kérdéskörre koncentrálna: a gazdaság fejlesztésére és a térség településeinek népességmegtartó, népességvonzó erejének erősítésére. A LEADER elveivel összhangban a fejlesztéseknek hozzá kell járulniuk a helyi közösségek összetartozásának, identitástudatának és szerepvállalásnak erősítéséhez is. A helyi gazdasági együttműködések erősítése dinamizálhatja a térség gazdaságát.

A Mezőföldi Híd Térségfejlesztő Egyesület jövőképe, hogy a helyi fejlesztési és együttműködési potenciálra építve alapozza meg a térség gazdasági- társadalmi fejlődését. E folyamat eredményeként a gazdaság versenyképességének javulása, a településeken elérhető szolgáltatások folyamatos fejlesztése, továbbá a vidéki természeti- kulturális örökséget ápoló közösségek támogatása együttesen a helyi identitás megerősödését, a térség vonzerejének hosszú távú javulását eredményezik.

A HFS jövőképe alapján meghatározott átfogó célok a következők:

1. A vállalkozóbarát üzleti környezet megerősítése a térségben, a versenyképes helyi gazdaság megteremtése érdekében
2. Élhetőbb térségi és települési környezet megteremtése a helyi közösségek támogatásával, a térség népességvonzó képességének növelése érdekében

A HFS-ben rögzített specifikus célok:

1. A települések élhetőségének és népességvonzó képességnek növelése
2. A helyi szolgáltatások elérhetőségének, színvonalának és működési hatékonyságának fejlesztése
3. A helyi vállalkozások piaci versenyképességének javítása
4. A helyi, térségi turisztikai potenciál hálózatos fejlesztése
5. A helyi közösségek összetartozásának, identitástudatának és szerepvállalásnak erősítése

A HFS alapelvei az integrált szemlélet és az innovatív megközelítés: a HACs ösztönözze, támogassa, aknázza ki és hálózatában is ossza meg a helyi problémákra és szükségletekre adott újszerű, előremutató és vállalkozó szellemű megoldásokat. A fejlesztéseket térségi szinten egységként kezeli, a települések eltérő gazdasági, társadalmi és infrastrukturális háttéréből adódó egyedi fejlesztési igényeket a települési szintű fejlesztési koncepciók és stratégiák szintjén tartja indokoltnak kezelni.

2. Célok

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A középtávú fejlesztési céloknak a település gazdasági és társadalmi környezetének stabil alapokon nyugvó, kiegyensúlyozott és fenntartható módon történő fejlődését kell szolgálniuk.

A jövőkép elérését szolgáló tematikus célok és részcélok az alábbiak szerint rendszerezhetők:

Tematikus célok	1. Helyi munkalehetőségek bővítése és a helyi gazdaság versenyképességének elősegítése	2. A helyi közösségek és identitás erősítése	3. Közszolgáltatások és a települési környezet értékőrző és környezettudatos fejlesztése
Részcélok	1.1. A mezőgazdaság jövedelemtermelő-képességének fejlesztése	2.1. Kulturális élet, civil szervezetek működési feltételeinek javítása	3.1. Közszolgáltatások funkcionális fejlesztése, intézmények működési feltételeinek javítása
	1.2. Vállalkozások betelepülésének, létrehozásának, fejlesztésének elősegítése	2.2. Szegregált területek rehabilitációja, szegregációval veszélyeztetett népesség felzárkózásának elősegítése	3.2. Közterületek integrált rekonstrukciója, sport és rekreációs infrastruktúra fejlesztése
	1.3. Munkavállalói alkalmasság fejlesztése	2.3. Épített és természeti örökség értékőrző megújításának és hasznosításának elősegítése, tudatos értékvállalás erősítése	3.3. Környezeti állapot javítása

2.2. Részcélok és a beavatkozások meghatározása

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A jövőkép, a településfejlesztési elvek, a tematikus célok és a részcélok közötti vertikális kapcsolatok fonalai az alábbi horizontális szempontok érvényesítésével válhatnak szöveggé:

- fenntarthatóság,
- esélyegyenlőség,
- partnerség.

A fenntarthatóság olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. A megelőzésre, az erőforrások takarékos használatára, a szennyezések minimalizálására, az újrahasznosításra kell törekedni pontos tervezéssel, gondos megvalósítással és figyelmes használattal.

Az esélyegyenlőség elve azt hivatott biztosítani, hogy mindenki számára egyformán legyen lehetőség a település és környezete használatára, a gazdaság által nyújtott lehetőségek kiaknázására, a szolgáltatások igénybevételére. A célok kitűzésénél, a beavatkozások tervezésénél szem előtt kell tartani, hogy az eredmények mindenki számára elérhetőek legyenek.

A települések fejlődése során a siker egyik kulcsa, hogy a helyi, regionális, ágazati és társadalmi csoportérdekek a lehető legteljesebb mértékben érvényesüljenek, amelyek alapján a rendelkezésre álló forrásokat a különböző szereplők képesek is lehívni, illetve felhasználni. A településfejlesztés közös ügy, ezért a tervezés és a megvalósítás során partnerségi folyamatok keretében szükséges az egyes szereplők céljainak, projektjeinek koordinálása, valamint a kistérségi együttműködés fenntartása.

2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Mezőfalván a település mérete és szerkezete nem indokolja településrészek lehatárolását. A település egészére meghatározott célok az alábbi fejlesztési feladatok és szándékok mentén értelmezhetők:

Célok	Fejlesztési feladatok és szándékok
1. Helyi munkalehetőségek bővítése és a helyi gazdaság versenyképességének elősegítése	
1.1. A mezőgazdaság jövedelemtermelő-képességének fejlesztése	<ul style="list-style-type: none"> – Családi gazdaságok termelési körülményeinek javítása – Birtokközpontok kialakításának elősegítése – Mezőgazdasági infrastruktúra fejlesztése – Magasabb feldolgozottsági szintű termékek előállítására – Természetkímélő gazdálkodási formák előtérbe helyezése – Gazdák továbbképzésének ösztönzése – Helyi termékek értékesítésének elősegítése (termelői piac, „mezőföldi termékek boltja”) – A belterületi tömbbelső és a volt zártkertek kertészeti hasznosításának elősegítése

<p>Vállalkozások betelepülésének, létrehozásának, fejlesztésének elősegítése</p>	<ul style="list-style-type: none"> – A helyi erőforrásokra támaszkodó, térségi összefogásban megvalósuló beruházások támogatása – Ipari területek fejlesztése, telephelyváltás lehetőségének megteremtése, megfelelő választékot nyújtó gazdasági területek kijelölése – Alulhasznosított majorok ipari jellegű hasznosításának elősegítése – Üzletek korszerűsítése, esztétikai színvonal emelése – Szolgáltatások, e-kereskedelem fejlesztése – Helyi kreatív- és zöldgazdaság kialakulásának elősegítése – Turisztikai fejlesztések elősegítése, elsősorban a falusi, a gyermek, az agrár, a vadász és a kerékpáros turizmus területén – Önfoglalkoztatás és távmunka elősegítése – Vállalkozók háza, inkubátorház létesítése – Vállalkozói képzések, pályázati tanácsadás, forrásszerzés elősegítése
<p>Munkavállalói alkalmasság fejlesztése</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gyermekmegőrzés lehetőségeinek javítása – Bölcsődei férőhely-bővítés – Elhelyezkedést segítő iroda létrehozása – Felnőttképzési lehetőségek továbbfejlesztése (nyelvi, számítástechnikai valamint szakmai képzések, tanfolyamok) – Térségi közlekedési kapcsolatok és infrastruktúra fejlesztése
<p>2. A helyi közösségek és identitás erősítése</p>	
<p>2.1. Kulturális élet, civil szervezetek működési feltételeinek javítása</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Közösségi terek, művelődési ház, civil ház fejlesztése – A kistérség települései közötti kulturális és gazdasági kapcsolatok fejlesztése, Mezőföldi lokálpatriotizmus erősítése – Rendezvények minőségi fejlesztése – Testvérvárosi kapcsolatok további erősítése
<p>2.2. Szegregált területek rehabilitációja, szegregációval veszélyeztetett népesség felzárkóztatásának elősegítése</p>	<ul style="list-style-type: none"> – A település szegényebb lakosságának a társadalomtól való leszakadásának megakadályozása, helyzetük javulásának elősegítése – A kertés területeken a további szegregáció megakadályozása, a terület mezőgazdasági jellegének visszaállítása, az ott élő lakosság integrációját célzó programok és aktív ingatlanpolitika kidolgozása
<p>2.3. Épített és természeti örökség értékőrző megújításának és hasznosításának elősegítése, tudatos értékvallás erősítése</p>	<ul style="list-style-type: none"> – A település hagyományaihoz igazadódó építészeti karakter és motívumrendszer megőrzése, új értékek teremtése – A történelmi jelentőségű utcákban a hagyományokhoz igazodó utcakép megtartása – Helyi védett épületek felújításának elősegítése – A településre bevezető utak menti kőkeresztelnél zöldfelületi jellegű településkapuk kialakítása

	<ul style="list-style-type: none"> – A fiatalok megismertetése a helyi (történeti, kulturális, művi és természeti) értékekkel – Helytörténeti gyűjtemény bővítése – Tanösvények kialakítása
3. Közszolgáltatások és a települési környezet értékőrző és környezettudatos fejlesztése	
3.1. Közszolgáltatások funkcionális fejlesztése, intézmények működési feltételeinek javítása	<ul style="list-style-type: none"> – A szociális és egészségügyi ellátó intézmények erősítése, az általuk nyújtott szolgáltatások körének bővítése – Intézmények eszkozellátottságának javítása – Polgármesteri Hivatal felújítása és korszerűsítése – A beteg- és az idősgondozás lehetőségeinek bővítése, valamint a tartósan sérült, vagy fogyatékkal élő gyermekek és felnőttek életkörülményeinek minőségi javítása – Temetői infrastruktúra felújítása – Akadálymentes környezet kialakítása – A kereskedelem és a szolgáltatások színvonalas fejlesztésének elősegítése – Kistérségi információs rendszer létrehozása a helyi értékek, adatok, tervek, információk gyűjtésére
3.2. Közterületek integrált rekonstrukciója, sport és rekreációs infrastruktúra fejlesztése	<ul style="list-style-type: none"> – Parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra minőségi fejlesztése, autóbusz-megállók korszerűsítése – Zöldfelületek, közparkok, játszóterek minőségi fejlesztése – Óvoda- és iskolaudvar funkcionális fejlesztése – Sportolási, szabadidős lehetőségek körének bővítése, az egészséges életmód közösségi feltételeinek javítása (sportpálya fejlesztése, többféle célnak megfelelő tornaterem, tanuszoda építése) – Közvilágítás színvonalának javítása, felszíni vízrendezés
3.3. Környezeti állapot további javítása	<ul style="list-style-type: none"> – Energiahatékonyságot javító beruházások – Funkciójukat vesztett szennyvíztisztító területek rekultivációja – Települési klimatikus viszonyok javítása – Lakossági fűtésből eredő levegőterhelés csökkentése – Illegális hulladéklerakás, szennyvízleürítés visszaszorítása – Gyom- és parlagfűmentesítés – Lakóterületeken a meglévő zavaró létesítmények káros hatásának csökkentése, szükség szerinti kitelepítése

3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

3.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A településfejlesztési koncepcióhoz 2017. decemberében részletes Megalapozó vizsgálat készült, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerinti tartalommal. Ennek megfelelően a Megalapozó vizsgálat tartalmazza a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges adatokat is.

3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Lakóterületek

A lakókörnyezeti kínálatból a lehető legnagyobb mértékben meg kell őrizni a település kialakításának egyediségét tükröző széles utcás, nagytelkes, még ma is sok helyen fellelhető ősi szerkezettel bíró településrészeket. A foghíjtelkek beépítéskor igazodni kell a környező beépítésekhez, törekedni kell a hagyományos építészeti karakter és motívumrendszer alkalmazására. A nagyméretű telkeken elő kell segíteni a kertészeti művelés elterjedését. A tömbbelső lakóterületként történő hasznosítása csak a tulajdonosok szélesebb körű megegyezése esetén lehetséges. A telekméret, a telekmélység az út nyomvonalát, egyben a feltárás gazdaságosságát is meghatározza (egy-, vagy kétoldali beépítés lehetősége az új feltáró út mentén).

A tágas, fasoros közterület-alakítást, a laza beépítési módot, valamint a földszintes épületkialakítást az új tömbökben is alkalmazni kell. Ugyanakkor e területeken, a mai életmódhoz közelebb álló, a mai igényeket jobban szolgáló telekméreteket (700-800 m²), valamint a hagyományostól eltérő (szabadonálló) beépítési módot is lehetővé kell tenni. Az ilyen típusú beépítésekre elsősorban a település északi szélén lévő önkormányzati területek alkalmasak.

Vegyes- és intézményi területek

A hatályos jogszabályi állapot figyelembe vételével szükséges az intézményi, a vegyes, a sport és rekreációs területek, valamint a temető településszerkezeti tervi besorolását felülvizsgálni.

A sportpálya térségének termálvízre alapozott turisztikai hasznosítása realitását elvesztette, a korábban erre a célra fenntartott terület meghatározó részét a továbbiakban a meglévő funkció fejlesztésére lehetőséget adó sport és rekreációs területként szükséges kezelni.

Az iskola tömbjében rögzített intézményi fejlesztés lehetősége továbbra is biztosítandó, azonban a Semmelweis utcában és a Páskom tó melletti nyugdíjasházak részére fenntartott területeken más kereskedelmi-szolgáltató funkciók és lakásépítés lehetőségét is indokolt biztosítani. Később felmerülő igény esetén, nyugdíjasház, lakóterületen is elhelyezhető.

Gazdasági területek

Mezőfalván a József Attila út – Kisfaludy sor délkeleti oldalán meglévő gazdasági területek esetében törekedni kell a belső tartalékok feltárására. A gazdasági területi kínálat bővítése az alábbiak szerint javasolt:

- A tervezett M8 csomópontához kapcsolódóan nagy területigényű ipari, logisztikai tevékenységekre elsősorban Selyemmajor térségében lesz lehetőség.
- A mezőgazdasági majorokban a tevékenység diverzifikálása és a kihasználtság növelése érdekében javasolható az ipari tevékenység megjelenése.
- Kisvállalkozásoknak telephelyek létesítésére a hadi út keleti oldalán nyílik potenciális lehetőség, azonban e területen mindenképp megfontolásra javasolt, a Szőlőhegy, mint kertészeti és mezőgazdasági hasznosítású önálló területi egység megőrzésének igénye.
- Hosszabb távon indokolt a használaton kívüli honvédségi terület gazdasági célú hasznosításának lehetővé tétele, a közlekedési kapcsolatok felülvizsgálatával.

Beépítésre nem szánt területek

A zöldfelületek esetében alapelv azok rendszerszerű fejlesztése. E tekintetben meghatározó az északi és déli területeken tervezett lakó-, intézményi, sport és rekreációs területeket összekötő zöldfelületi folyosó kialakítása, amely magában foglalja a településközpont rendezését is. A település arculatát meghatározó fontosabb közlekedési utak menti zöldfelületek, továbbá a község múltját képviselő történelmi utcák egységes szemléletű zöldfelületi rendezése is szükséges.

A művelés alatt álló mezőgazdasági területeken, a birtokközpontok kivételével, épületelhelyezés továbbra sem kívánatos. Új épületek, építmények elhelyezése lehetőség szerint a majorokban és a kijelölt gazdasági területeken javasolt. A jó minőségű szántóterületek megőrzése nemzetgazdasági érdek is, ezért új birtokközpont létesítése művelt területen csak indokolt esetben, akkor is elsősorban az átlag alatti minőségű szántók igénybevételével célszerű. A már kialakult birtokközpontok Különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő sorolása javasolt. E területeken – megfelelően módon differenciált szabályozással – indokolt esetben, lakóépületek elhelyezése is lehetséges.

A kertés mezőgazdasági területek (Szőlőhegy, Déli dűlő) lakóterületként történő hasznosítása továbbra sem kívánatos, meg kell őrizni e területek részben árutermelő, részben saját ellátást biztosító kertés mezőgazdasági jellegét, amely a belterületen élők rekreációs lehetőségét is biztosíthatja.

A településszerkezeti tervben az erdőterületeket a hatályos erdőállomány adattárban foglaltak szerint kell pontosítani.

A Mocsár-patak menti vizenyős, valamint az ökológiai hálózatba tartozó gyepes területek mezőgazdasági területből természetközeli területbe sorolása indokolt. A patak forrásterületén létesített tórendszer turisztikai hasznosításának elősegítése – korlátozott építési lehetőséggel, a védett értékek megőrzésével – a településrendezési eszközök megfelelő alkalmazásával is szükséges.

Közlekedés

A Mezőfalvát érintő legjelentősebb elhatározott közlekedésfejlesztés az M8 gyorsforgalmi út, ami a tervek szerint Mezőfalva közigazgatási területének déli részén fog áthaladni. A gyorsforgalmi út nyomvonalát a hatályos településrendezési eszközök is tartalmazzák, de Fejér megye időközben módosított területrendezési terve szerint a mezőfalvai csomópont nem a 6228j. Seregélyesi úton lesz, hanem a 6219j. Sárbogárdi úton, a Nagykarácsonyi út becsatlakozásánál. Ez a változás Mezőfalva tervezett úthálózatának részleges újra gondolását is szükségessé teszi. A korábban tervezett Mezőfalva belterületét elkerülő út déli szakasza (a Sárbogárdi úttól délre) a fent leírt változások nyomán, a továbbiakban indokolatlannak tűnik. E térségben, a Sárbogárdi-út déli oldalára tervezett gazdasági terület feltárását szolgáló út válhat szükségessé, az adott funkcióhoz igazított útbesorolással és nyomvonal vezetéssel. A korábban tervezett út nyugati szakaszának kiépítése ugyanakkor, a községi központ tehermentesítése érdekében továbbra is megfontolásra javasolt. A hatályos településrendezési eszközökben szereplő ezen nyugati nyomvonal kedvezőnek látszik, mert az átmenő forgalom elvezetése mellett a tervezett iparterület megközelítését is biztosíthatja. A helyi külterületi úthálózat feladata továbbra is a külterületi lakott helyek összekapcsolása, illetve Mélykút zsák jellegének megszüntetése, de a hatályos tervben szereplő útszabályozások felülvizsgálata javasolt. A volt honvédségi terület távlatban gazdasági területként történő hasznosítása esetén a közlekedési kapcsolatok megfelelőségének vizsgálata is szükséges.

Várhatóan távlatban is a teherszállítás marad a paksi vasútvonal fő profilja (Paks II. miatt növekvő jelentőséggel), Mezőfalva közösségi közlekedését előreláthatóan továbbra is elsősorban a helyközi autóbusszjáratok biztosítják.

A magasabb rendű tervek szerint két térségi kerékpárút fogja érinteni a települést, a Gárdonyi [Agárd] – Seregélyes – Dunaföldvár (Tolna megye), és a Lepsény – Kisláng – Nagylók – Mezőfalva – Dunaújváros – Dunavecse (Bács- Kiskun megye) kerékpárutak. Mezőfalva területén mindkét kerékpárút országos utak mentén halad, s a széles mezőfalvai átkelési szakaszokon többnyire lehetőség is van azok önálló kerékpárútként való kialakításra. A helyi külterületi utak/mezőgazdasági utak egy része kerékpáros útvonalként, turistaútként is használhatóvá tehető.

Közmű- és elektronikus hírközlés

A megvalósult szennyvízcsatorna-beruházás nyomán Mezőfalva belterülete közmű szempontjából teljes ellátottságú lett, azonban a rákötési arányt növelni szükséges.

Azokon a területeken, ahol a középvezetési hálózat nyomvonal magántelkek felett halad át, törekedni kell a középvezetési hálózat közterületre történő áthelyezésére.

A régi szennyvízkezelők területét rekultiválni szükséges. A felhagyott szűrőmező területén a rekultivációt követően elsősorban gazdasági terület vagy naperőmű park létesítése javasolt.

Több helyen szükséges a még meglévő azbesztcement csőanyagú ivóvíz-vezetékek cseréje.

A Szőlőhegyen további közműfejlesztés nem javasolt.

Törekedni kell a közterületeken elhelyezett közművezetékek és létesítmények településképet nem zavaró, a zöldfelületi rendezést lehetővé tevő kialakítására, elhelyezésére.

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

A Településfejlesztési koncepció alátámasztó munkarészeként *elkészült Örökségvédelmi hatástanulmány* a település kialakulásának rövid történetét és annak tárgyiasult emlékeit, a település épített környezetének értékeit, ezen felül régészeti lelőhelyeinek felmérését, a táji örökség értékeinek rögzítését részletesen tartalmazza.

A *Településfejlesztési koncepcióban* rögzített Jövőkép, valamint annak elérését szolgáló Célok és részcélok megfogalmazásában kiemelt hangsúlyt kap a múltban gyökerező hagyományokra, egyedi sajátosságokra építő, ugyanakkor a korszerű társadalmi, gazdasági elvárásoknak is megfelelő települési körülmények megteremtése. A népesség megtartásának, mint egyik alapvető célnak az elérésében fontos szerepet kap *a közösség összetartozásának*, a közösségi szerveződések erősítésének, a *települési múlt és a múlt tárgyiasult emlékeinek* ismerete és tisztelete.

Az örökségi értékek és a védettség bemutatása valamint a javaslatok terén, jelen koncepció a *védelemre méltó értékek* koncepcionális jellegű összegzését, a hozzájuk rendelt *értékvédelmi eszközök* körét, az *értékalapú fenntartható fejlesztés legfőbb elveit* összevont módon rögzíti.

Szemléletformálás

A legfontosabb feladatok közül első helyen, a *szemléletformálást* kell kiemelnünk. Az értékörzéssel egyenértékű cél, a *hagyományokban gyökerező új értékek* létrehozása. Ehhez, anyanyelvi szinten szükséges ismerünk közös értékeinket, s ennek az ismeretnek a megszerzésében egyaránt szerepet kell vállalnia a családnak, a közösségi szintű oktatásnak és civil szervezeteknek.

Az ismeretszerzés háttérének megszervezésében, döntő mértékben kell feladatot vállalnia az önkormányzatnak.

A közösségi részvétellel elkészült és az önkormányzat által elfogadott *Településképi Arculati Kézikönyv* (TAK) komoly lépés volt a szemléletformálás terén. A kézikönyv összeállítását azonban csak egy folyamat megkezdéseként szabad kezelni. A legtágabb körben értelmezett hagyományos értékek bemutatása mellett, a TAK jó példákat mutat az értékek továbbfejlesztési lehetőségére és új értékek teremtésére. Közérthető nyelven, fényképekkel kiegészítve, a helyben megtalálható értékekre hivatkozva a kézikönyv *lehetőséget nyújt* a helyben lakók, ide látogatók, vagy éppen itt letelepedni akarók számára a további felfedezések és a felfedezés másokkal való megosztásának örömteli élményére. A kézikönyv összeállítását egy *jövőbe mutató folyamat* megkezdéseként kell kezelni. A kézikönyv tartalmának megismerése és folyamatos bővítése érdekében az önkormányzat külön, e célt szolgáló felületet biztosít a település honlapján.

Településrendezési eszközök

A *településrendezési eszközök* (a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) a *települési rend átfogó és tágabb kereteinek meghatározására szolgál*.

A *múlt örökségnek*, a közterületi rend (széles, fasoros utcák és terek), a harmonikus térfalak utcaképi ritmus és azokat alapvetően meghatározó telekrend, beépítési mód és építménymagasság, valamint beépítési sűrűség alakítására; megőrzésére, kiegészítésére és

továbbfejlesztésére *fontos eszközként* kell alkalmazni a **Helyi Építési Szabályzat előírásait**, valamint az előírások vonatkozási helyét rögzítő **Szabályozási tervet**.

Ugyanakkor, már a **településszerkezeti terv** szintjén szükséges az *ésszerű és hatékony területfelhasználás*, településüzemeltetés lehetőségének, valamint a használati konfliktusok elkerülésének megalapozása; az örökségvédelem feltételrendszerének (megfelelő funkcionális rend, közlekedési hálózat, elkerülő utak, ellátórendszerek) rögzítése.

Értékvédelmi rendelet

Helyi védelem

A helyi védelem a közösség értékítéletének, a hagyományok közmegegyezésen alapuló értékvallásának szimbóluma, ezért továbbra is fontos szerepet tölt be a védelemre méltó értékek megőrzésében. A helyi védett elemek körének rögzítése során fontos, hogy az építményfajták mind tágabb köréből, a településre jellemző *értékek összetettségét* tükröző módon kerüljenek kiválasztásra. A védelem alá helyezés *egyéb szempontjai* lehetnek még a kiemelkedő esztétikai érték, kultúrtörténeti jelentőség, az eredetivel megegyező használat, vagy az adott építményfajtának a település múltjára utaló példaértékű jellege.

Az önkormányzat gazdasági teherbíró képessége ugyanakkor, további differenciálást igényel a védettség és hozzárendelt eszközök terén. Általánosságban leszögezhető, hogy a középületek helyi védelem alá helyezése bír a legnagyobb jelentőséggel. A *középületek*, mind a hagyományos értékek megőrzése, mind az új értékek teremtése által *a jó példa erejével* hatnak környezetükre, s erősítik a településhez való kötődést. Az önkormányzatnak, ezen épületek értékőrzése, illetve megújítása során meghatározó szerepet kell vállalnia mind az előkészítésben, szervezésben, mind az anyagiak biztosítása terén. Egyéb építmények, például lakóházak esetében az önkormányzat – anyagi eszközök hiányában – az értékek védelmét elsősorban szervezéssel, a pályázati lehetőségek felkutatásával, tervezési, építési tanácsadással tudja segíteni.

Mezőfalván jelenleg, az alábbi építményfajták méltó példái állnak helyi védelem alatt.

Lakóépületek, mint az adott kor XIX – XX. század népi építészeti kultúráját, tömeg és formakincsét magas színvonalon megjelenítő, ugyanakkor a településre jellemző egyedi megoldásokat hordozó értékes épületek.

Iparos-, kereskedő házak, mint a település mezővárosi jellegét tükröző, annak jellemzően a fő utcáján megjelenő kereskedő-, iparos ház épülettípusának képviselői, melyeknek jelenléte ma is felidézi azt a kort, amelyben a település paraszt-polgári rétege nemcsak saját környezetének, hanem a szomszédos települések lakóinak fogyasztási igényét is kiszolgáltatta. *(Az épületek funkciója, nyílászáró rendje, időközben nagyobb részt már megváltozott, de településben elfoglalt helye, fő tömegében és egyes jellemző részlet-megoldásában, nagy kapus kialakításában, változatlan utcaképi ritmust alkotó épületsora, utcaképi megjelenése ma is felidézi azt a kort, amelyben kialakult.)* Ezek közül *egyedi helyi* védelmet élvez az egyik eredeti formáját leginkább őrző, ma is, kereskedelmi létesítményként működő épület. A többi ilyen típusú épületek sora *utcaképi részlet területi* védelem alatt áll.

Római Katolikus Templom, mint a mai település központi helyé válásának település- és kultúrtörténeti emléke, egyben a Zirci apátságban e térségben való birtokszervező, a jó földből

szerezett gazdagságának, a hit összetartó erejének – építészeti megjelenésében is – méltó hirdetője. *(Az eredeti templom – épült: 1788-ban – jelentős átépítésével és bővítésével létrejött mai templom neobarokk stílusban épült, de a XX század első felének nyugodt, letisztult tömegei jellemzik. A többszintes, felfelé karcsúsodó tornyot messze-látszóan koronázza a szép-kialakítású toronysisak.)*

Szentháromság Kápolna, mint a közösségnek való önzetlen adakozás szép példája, egyben az egykori jobbágyfaluban (1788 templom / 1873 kápolna) fokozatosan kialakuló társadalmi hierarchia, a folyamatos gazdagodás tárgyi lenyomata. *(A kápolna – jól választott, jel-értékű helyen – családi adomány nyomán épült, 1873-ban. Egyszerű kialakítású, félköríves záródású szép arányú-klasszicista épület, oszlopos bejárati homlokzattal.)*

A Parókia, mint a település legrégebbi, eredeti formájában megmaradt épülete, mely 1788-ban, a korábbi templommal egy időben épült. *(A ház nyugodt, önmagában is kiegyensúlyozott kisvárosi jellegű barokk középület, szép lizénás, tagozatos homlokzatképzéssel. Méltó módon őrzi építése korának arculatát és jó minőségű építeni tudását.)*

Az óvoda, mint jellemző példája a nyugodt, kiegyensúlyozott a lakótól eltérő funkcionális jelleget tükröző közösségi épületek tömegalakításának. *(Az óvoda ezt a nyugodt középülethez méltó tömeget, az ablakok rendjét és arányát minden bővítés és felújítás közepette meg tudta tartani.)*

Selyemmajori víztorony, mint olyan ipari jellegű épület, amely mind formáját, mind építésének minőségét illetően méltó ipari emléke Mezőfalvának, s ma is víztároló toronyként szolgál. *(A XX. század eleji Magyarországot jellemző ipari téglaeépítészetnek, helyi ízekkel gazdagított magas mesterségbeli tudást tükröző szép példája.)*

Szőlőhegyi pince épületek, mint a Hercegfalvi szőlők méltón őrzött, minden részletében igényesen megformált, eredeti tömegét megtartott, egy-egy szépen karbantartott példája. *(Vakolt, meszelt homlokzattal, borított ajtószárnyal, nád, vagy betoncserép, esetleg már átrakott agyagcserép fedéssel, többnyire, díszes napsugaras deszkaoromzattal.)*

Köztéri szobrok, mint a települési múlt megtartó erejének, a közösségi emlékezet, tiszteletadás, a méltó megemlékezés lehetőségének példái. *(A település múltjához, történelméhez kötődő, egy-egy eseményről, vagy a helyi eseményekre jelentős hatást gyakorló személyiségről méltó módon megemlékező köztéri alkotások.)*

Út menti keresztek, szoborfülkék, mint a település korábbi úthálózatának, belterületi határoknak, fontos helyeknek emlékét őrző jelek. *(A település és környezete térbeli viszonyára utaló kitüntetett helyek. Az építmények, sokszor a művészi szintet is elérik, de mindenképp magas mesterségbeli tudást tükröznek.)*

Településképi szempontból meghatározó területek

Településképi szempontból meghatározó területek Mezőfalván, a telepített jobbágyfalu területe, kivé a másodlagos telekosztások és tömbelső feltárások területét, valamint a telepített jobbágyfalu területén túl azok a hagyományos jelleget követő területek, ahol – térben és időben, – nagyobb kiterjedésben jogfolytonosan élnek tovább és még ma is jellemzően megtalálhatóak, az eredetivel megegyező, közel azonos formakincset hordozó épületek, a hagyományos tömegrend és azok által meghatározott utcaféle jelleg. Településképi szempontból meghatározó területként került rögzítésre a jobbágyfalu telepítésével majdnem egy időben

kimért *Szőlőhegy* (Hercegfalvi szőlők) két sora. A Szőlőhegy területének kultúrtörténeti jelentőségén túl ez az a két sor, amely még őrzi a pinceépületek utcaképet meghatározó beépítési jellegét, tömegformálást és az eredeti funkció által meghatározott, arra utaló épületrészleteket.

A településképi szempontból *meghatározó* területeken, az *illeszkedés alapjául szolgáló hagyományos értékeket* – területenként differenciált jelleggel és mértékben – a *településképi követelmények rögzítik*. A hagyományos értékek, mint utcaképi ritmus, tömegrend, anyaghasználat és egyéb épületrészletek formanyelvének, harmóniájának megtartva megújító építési jellege mellett, e területeken is teret kell hagyni az új értékek létrehozására.

Egyéb területeken, az illeszkedés általános szabályait megtartva szükséges a környezetet alakítani, melynek során a szűkebb környezet *harmóniájának* megőrzésére, tovább fejlesztésére, adott esetben annak megteremtésére kell törekedni.

A védelemre méltó értékek közül, továbbra is keresni kell, az Örökségvédelmi hatástanulmányban rögzítettek szerint, a *napsugaras deszkaoromzatok* helyi védelem alá helyezésének lehetőségét.

Régészeti örökség

A védelemre méltó elemek közül, a régészeti lelőhelyek *országos védelem* alatt állnak. E lelőhelyek közül, a település népessége körében általánosan ismert és népszerű kirándulóhely a Bolondvár néven emlegetett *ex lege védett természeti terület és őskori földvár*. A Bolondvár szűkebb környezetében és a Mocsár patak térségében, a régészeti lelőhelyek sűrűsödése tapasztalható de ezek jelenlegi állapotukban bemutatásra nem alkalmasak. Ugyanakkor, ezek a területek nem csak a régészeti örökség, hanem természetvédelmi és tájképi szempontból is jelentős értéket képviselnek a településben. Távlatban vizsgálatra érdemes a *kiemelt kultúrtörténeti értékek* további kutatásának és mind bővebb tartalommal történő bemutatathatóvá tételének *önkormányzati szorgalmazása és támogatása*. Ennek *célja*, a múlttal kapcsolatos helyi tudásanyag növelésén túl, a település ismertségének, idegenforgalmi vonzásának növelése.

Összegző javaslat

A védelemre méltó értékek és hozzájuk rendelt védelmi eszközök – valamint azoknak a fentiekben részletesen leírt differenciált módon való alkalmazása – hatékonyan járul hozzá, az *értékalapú, és egyben a fenntartható fejlődést* is szolgáló környezetalakításhoz. A településnek, a jövőben is törekednie kell *az adott időben rendelkezésre álló jogi és gazdasági eszközök adta* lehetőségek szerinti *értékvédelmi rendszer kialakítására, illetve folyamatos karbantartására*. Mindenkor szükséges, a *közösség* értékvédelembe történő bevonása, az *önszerveződések* értékalapú támogatása.

4. A megvalósítás eszközei és azok nyomkövetése

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A koncepció megvalósítását szolgáló eszközök az alábbiak:

- településrendezési eszközök,
- településképi rendelet, településképi arculati kézikönyv (TAK),
- településrendezési szerződés,
- a település történelmének, „történetének” megismerését segítő színvonalas kiadványok, rendezvények,
- településmarketing tevékenység,
- helyi adópolitika,
- önkormányzat gazdasági tevékenysége,
- pályázati lehetőségek feltérképezése, igénybevétele,
- közmunka program.

A településfejlesztésre önálló intézmény vagy szervezeti egység létrehozása, kialakítása Mezőfalván nem reális. A fejlesztéseket a Polgármesteri Hivatal tervezi és menedzseli, szükség esetén külső szakértők (tervezők, műszaki ellenőrök, pályázati szakértők, LEADER HACS) segítségével.

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A Képviselő-testület éves munkatervének kialakításakor javasolt a változások nyomon követését napirendi pontként rögzíteni. A koncepció felülvizsgálatának rendjénél a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdése irányadó:

”Koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket kell készíteni, ha
a) jogszabály előírja, vagy
b) a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások, vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.”

Mezőfalva Önkormányzata fenti jogszabályi helyet kívánja követni a Koncepció későbbi felülvizsgálata esetén.

Mezőfalva, 2018. szeptember 5.

Márok Csaba
polgármester