

**MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG**  
**38/2006. (VIII.2.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL**  
**JÓVÁHAGYOTT, ÉS**  
**69/2008. (VIII.06.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL**  
**MÓDOSÍTOTT**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

2008. augusztus 18.

*Megbízó:*  
Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata  
2422 Mezőfalva  
Kinizsi u. 44.

*Tervező:*  
Rosivall Tervező Iroda Kft.  
1065 Budapest  
Nagymező u. 37-39.

**MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG**  
**38/2006. (VIII.2.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL**  
**JÓVÁHAGYOTT, ÉS**  
**69/2008. (VIII.06.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

**Tervezők:**

Településrendezés, városépítészet, értékvédelem:	Rosivall Ágnes TT1 01-1795/01 Rigó István TT/T, TK, K 01-5189	Rosivall Tervező Iroda Kft.
Tájrendezés, településtervezés, zöldfelület, környezetvédelem:	Auer Jolán TT1, K1 01-5003 Szijiné Béres Mónika	TÁJOLÓ-TERV Kft.
Közlekedés:	Babós Gyula K1, 01-1011 Becsák Péter K2-2, 01-10856	Pro Urbe Kft.
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418 Bíró Attila MK 01-2456 Hanczár Gábor Beke Ágnes Princzing Áron Süle Veronika	KÉSZ TERVEZŐ Kft.
<b>Felelős tervező:</b>	Rosivall Ágnes	Rosivall Tervező Iroda Kft.
<b>Ügyvezető:</b>	Rosivall Ágnes	Rosivall Tervező Iroda Kft.

2008. augusztus 18.

## TARTALOMJEGYZÉK

Oldal

I. A településszerkezetet meghatározó területfelhasználási terv leírása .....	1
1. Általános elvek és követelmények.....	1
2. A területfelhasználás elemeinek részletes leírása .....	5
Lakóterületek.....	5
Településközpont vegyes területek.....	6
Gazdasági területek.....	7
Különleges területek .....	7
Közlekedési területek.....	8
Zöldterületek, zöldfelületi rendszer .....	10
Erdőterületek .....	11
Mezőgazdasági területek.....	11
Vízgazdálkodási területek .....	12
A környezetvédelem területfelhasználást érintő vonatkozásai .....	12
A területek használatát korlátozó tényezők (védőterületek, védőtávolságok).....	14
A közműellátás területfelhasználást érintő vonatkozásai .....	14
II. A Képviselőtestület 69/2008. (VIII.06.) sz. Ök. határozata a 38/2006. (VIII. 02.) sz. Ök. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv módosításáról .....	19
III. Településszerkezeti tervlapok	
I. A belterület és közvetlen környezete területfelhasználási javaslata	
II. Külterületi területfelhasználási javaslat a belterület egyszerűsített ábrázolásával	

## I. A TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV LEÍRÁSA

### 1. ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A településszerkezeti tervben az *országos követelmények* és a *helyi sajátosságok* együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

- *Általános szinten* az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § rögzíti a települési funkciók kiteljesedését, a település működési feltételeit biztosító településrendezési követelményeket.
- *Helyi, települési szinten* Mezőfalva Nagyközség 9/2005. (II.2.) számú képviselőtestületi határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója tartalmazza azokat a követelményeket, amelyeket a településszerkezeti terv kidolgozása során figyelembe kell venni.

A rendezési tervi folyamatban *elsődlegesen a településszerkezeti terv feladata* (és felelőssége) a teljes településre kiterjedően a *helyzeti azonosság*, illetve eltérések *megállapítása és érvényesítése*.

A szerkezeti terv a *településfejlesztési koncepció* térbeli leképezésével elősegíti a távlati igények, szükségletek *helybiztosítását*, az értékek *megőrzésének*, valamint a hatékony és harmonikus területfelhasználás *összhangjának* a megteremtését.

Mezőfalva általános rendezési terve (ÁRT) 1997-ben került elfogadásra (felelős tervező: Rosivall Ágnes). Az abban rögzített *elhatározások* nyomán a *jelenlegi településszerkezet* már *átalakulóban* van, így ezzel összefüggésben érvényesülnie kell a *folytonosság* alapelvének, mind *szerkezeti, településképi*, mind *gazdasági-jogi* értelemben. Ugyanakkor mindezek figyelembevétele mellett – az eltelt időszak folyamatai, valamint a településfejlesztési koncepció elhatározásai alapján – *felül kell vizsgálni* az ÁRT-ben rögzített településszerkezeti fejlesztési irányok jellegét és mértékét.

Fenti követelmények teljesítése során, az alább felsorolt **alapelveknek** kiemelt jelentőséggel kell érvényesülniük:

- az *össztelepülési érdekek* érvényesülésének elsődlegessége;
- a település *működőképességének*, egyben a gazdasági, társadalmi és környezeti adottságokhoz való *rugalmas alkalmazkodás* lehetőségének biztosítása;
- a település állandó *értékeinek* hangsúlyosabb rögzítése, a települési harmónia megőrzése;
- a településen belüli és településközi területi és hálózati jellegű *kapcsolati rendszerek* összetett jellegű, s minőségelvű fejlesztése;
- az „alulhasznosított” – a településszerkezetben elfoglalt helyének nem megfelelően hasznosított – területek *felértékelődésének* elősegítése.

A településszerkezet alakításánál a *táj* és az *épített környezet* értékeinek védelme mellett meghatározó jelentőséggel bír az új szerkezeti elemeknek a kialakult környezetbe történő szerves beillesztése, a Mezőfalva fejlődéséhez szükséges területek biztosítása. A település *népesség-megtartó erejének* növelése érdekében

- *lakóterületi kínálat* minőségi bővítése,
- új *vállalkozási területek* kijelölése,
- a *mezőgazdasági termelés* minőségi fejlesztéséhez, az új gazdálkodási formák megszilárdításához szükséges területi feltételek biztosítása,
- oktatási, kulturális, igazgatási, és szociális jellegű *intézményterületi kínálat* megteremtése, valamint a sport, rekreáció és idegenforgalom területei feltételeinek javítása, bővítése.

A **lakáskínálat** terén elsősorban a lakókörnyezet választékának bővítése szükséges, ezért a településszerkezet alakítása során alapvető feladat:

- a meglévő *hagyományos* települési és beépítési szerkezet megőrzésének, valamint a *megváltozott* életmódbeli igényeknek az összehangolása,
- a korábbi tervekben szereplő – *köztudatban élő* – lakóterületi fejlesztések lehetőség szerinti megtartása,
- a tulajdonviszonyoktól független *rugalmas megvalósítás* (ütemezés) lehetőségének biztosítása,
- a *gazdálkodáshoz* kapcsolódó helyben lakás biztosítása mellett, a *külterületi* lakott helyek differenciált kezelése.

A lakóterületek kialakítása során mind a *kialakult*, mind az *új* lakóterületeken fontos szempont a településen még fellelhető táji és építészeti értékek megőrzésének biztosítása.

**Új gazdasági területek** kijelölése

- egyrészt a lakó- és intézményterületek közé ékelődött, ezért a környezeti korlátok miatt kiteljesedni nem tudó vállalkozások kitelepülésének,
- másrészt új kis- és középvállalkozások létrejöttének, betelepülésének elősegítése érdekében szükséges.

A **mezőgazdaság** fejlesztése érdekében a szerkezeti terv legfontosabb feladata

- a mezőgazdasági majorok megújulási lehetőségének biztosítása, valamint
- az új gazdálkodási formák megerősödésének elősegítése a táji adottságok figyelembe vétele mellett.

Az **intézményhálózat** fejlesztése során elsődleges feladat

- az iskolai oktatás területi adottságainak javítása,
- az elhatározott intézményfejlesztések (tanuszoda, nyugdíjasotthon, faluház) területi lehetőségeinek biztosítása, valamint
- a tervezett idegenforgalmi, rekreációs és sportlétesítmények (termálfürdő, sporttelep, lovaglás) megvalósításának területbiztosítással történő önkormányzati támogatása.

Az **épített környezet** védelmét a *helyi* egyedi értékek rögzítése mellett az építési *szabályozás* eszközeivel is biztosítani szükséges.

Fontos feladat a község alapításakor rögzített *településszerkezet* és *beépítési módok* továbbéltetése.

Az értékes *lakóépületek* védelme mellett az *ipari* és *közintézmények* és épített *pincék* csoportjainak megőrzése, helyreállítása és megfelelő hasznosítása is szükséges.

Az értékvédelemmel egyenrangú feladatként kell kezelni az értékek *helyreállítását* és új értékek *teremtését*, figyelembe véve a megváltozott életmóddal összefüggő új környezeti igényeket.

Az épített környezet alakítása során fontos feladat a *közterületek* magas színvonalú rendezése és megfelelő tervi előkészítettséggel való támogatása.

A **zöldfelületi rendszer** (amelynek fő elemei a parkok, fasorok, intézménykertek, lakóterületi kertek) *megőrzésének* és *fejlesztésének* alapelvei a következők:

- a beépített területek és a táji környezet közötti *szerves kapcsolat* biztosítása,
- a zöldfelületek *komplex* (funkcionális, ökológiai és esztétikai szempontú) fejlesztése,
- a tervezett intézményi fejlesztések *területi rendszerbe* foglalását elősegítő zöldfelületi rendszer kialakítása,
- a *település arculatát meghatározó* közterületeken lévő, így a fontosabb közlekedési utak menti zöldfelületek, és a község múltját képviselő történelmi utcák egységes szemléletű zöldfelületi rendezése

A **közlekedéshálózat** fejlesztése kapcsán *elsődleges szempont* Mezőfalva *kistérségi szerepét* erősítő közlekedési kapcsolatok továbbfejlesztése:

- A tervezett térségi és regionális fejlesztési elemeknek *összhangban* kell lenniük az *Országos Területrendezési Tervben* és a jelenleg egyeztetés alatt álló *Fejér megye Területrendezési Tervében* szereplő közlekedési hálózattal.
- Mezőfalva és térsége számára távlatban jelentős előnyt jelent a *gyorsforgalmi hálózat* közvetlen *elérhetősége*.
- A kistérségi kapcsolatok szempontjából fontos a *szomszédos településekkel* való *közvetlen közúti kapcsolat* biztosítása.
- A település *belső közlekedési hálózatának* fejlesztésénél legfontosabb feladat a 6228. j. összekötő út jelentős tranzitforgalmat bonyolító települési átkelési szakaszának *tehermentesítését* szolgáló *NY-i átkötés* megvalósítása.
- A település térségi szerepét erősítheti *regionális kerékpáros hálózat* települést érintő szakaszán a *kerékpárút kiépítése*.

A külterület térbeli rendjének, területfelhasználási egységei, övezetei meghatározásakor a **tájrendezés, tájvédelem** szempontjából az alábbi célok érvényesítendőek:

- a kiváló termőhelyi adottságú területek védelme, a **település mezővárosi jellegének megőrzése**:  
a táji adottságokhoz, az átalakult tulajdonosi és birtokszerkezethez, valamint a területek érzékenységéhez alkalmazkodó *differenciált mezőgazdasági övezeti rendszer* kialakítása. A mezőgazdaság jövedelmezőségének javítása, a technikai, technológia felszereltség modernizálása érdekében a *gazdálkodás infrastrukturális hátterének fejlesztése* – a meglévő majorok helyzetének javítása mellett új telephelyek, birtokközpontok, valamint gazdasági épületek, építmények kialakulási lehetőségének biztosítása.
- a biológiai sokféleség, a tájképi változatosság védelme érdekében a természetközeli élőhelyek további beszűkülésének megakadályozása, **a természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes tájalkotó elemek védelme**.

A **környezeti elemek védelme, a környezetalakítás** terén a településfejlesztési koncepcióban meghatározott fejlődési irányok, így a hosszú távú gondolkodást lehetővé tevő környezettudatos szemlélethez (fenntartható fejlődés, a természeti erőforrásokkal történő takarékos gazdálkodás stb.) való felzárkózás, valamint az EU környezetminőségi követelményeinek való megfelelés, a környezetvédelem terén számos feladatot von maga után.

A *magas színvonalú környezetminőség* elérését célzó **környezetalakításnak** megfelelően az alábbi követelményeknek, alapelveknek kell eleget tenni:

- a természeti erőforrások *hosszú távú* fennmaradásának biztosítása, különös tekintettel a termőföld és a felszín alatti vízkészletek (vízbázis) védelmére
- a környezetileg érzékeny területek (pl. természeti területek, Natura 2000 területek, a nemzeti ökológiai hálózat területei) *differenciált kezelése* szigorúbb környezeti feltételekkel rendelkező területbe sorolással
- az elavult környezetgazdálkodási technológiák, rendszerek felszámolása, új, korszerű, a mai kor környezetvédelmi elvárásainak megfelelő *integrált rendszerek* kialakítása - kiemelt figyelemmel a település szennyvíz- és hulladékkezelésére
- a környezetszennyezések felszámolása, a *környezetterhelések csökkentése* a településrendezési tervek eszközeivel (környezeti feltételek, korlátozások megfogalmazása)
- a településrendezés eszközeivel a *környezeti konfliktusok megszüntetése*, újabb konfliktusok kialakulásának megakadályozása (környezetét zavaró gazdasági tevékenységek kitelepítése)

**A közművesítés, közműellátás** terén biztosítandó alapelvek és legfőbb feladatok a következők:

- A település közigazgatási területén áthaladó *gerinchálózatok* és biztonsági övezetük számára a szerkezeti tervben jelölt nyomvonalat meg kell őrizni.
- Mezőfalva vízellátását szolgáló *vízmű kutak* hidrogeológiai védelmének biztosítására a 123/1997 (VII.18.) kormányrendelet alapján megállapítandó hidrogeológiai védőidomot ki kell jelölni.
- A helyi vízbázisra tekintettel az egész településre, ill. vízgyűjtő területi lehatárolásra kitekintően *vízrendezési tervet* kell készíttetni, amelynek megvalósításával a felszíni szennyezett vizek vízadó rétegbe való beszivárgását meg lehet akadályozni.
- A *szennyvizek* településszintű összegyűjtését és a jelenlegi elkötelezettségüknek megfelelően a Dunaújvárosi tisztítótelepre való szállítását meg kell oldani, ezzel a szennyvíz okozta környezetszennyezés Mezőfalván lassan felszámolhatóvá válik.
- A helyi *szennyvíztisztító telep* és a szennyvízszikkasztó mező funkcionálisan felszámolható, rekultiválandó. A szennyvízszikkasztó mező területének egy részét meg kell őrizni egy távlatban esetlegesen megvalósuló helyi szennyvíztisztító telep helybiztosítása érdekében.
- A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a távlatban zárt *csapadékvíz elvezető rendszert* kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre szánt területeken, a 30 m-t meghaladó szabályozási szélességű utcák kivételével. (A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.) A nyílt árkos csapadékvíz elvezetés a külterületen, illetve a beépítésre nem szánt területen, valamint a 30 m-t meghaladó szabályozási szélességű utcákban tartható fenn hosszabb távon.
- Mélyfekvésű, jellemzően *magas talajvíz állásos területen* terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvizek áramlási útját elzárni nem szabad, a talaj- és rétegvíz megfelelő továbbvezetést meg kell oldani.
- A településesztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken az új (120 kV-ig a nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási és vezetékes hírközlési hálózat kiépítése és a meglévő hálózat rekonstrukciója *földkábeles* elhelyezéssel valósítandó meg. Az új villamosenergia-ellátási és hírközlési hálózatok kiépítését földkábeles elhelyezéssel kell megvalósítani. (A beépítésre nem szánt területeken a földfeletti vezetés fennmaradhat a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékek közös oszlopsoron való vezetésével.)

## 2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ELEMINEK RÉSZLETES LEÍRÁSA

Mezőfalva közigazgatási területének felhasználására vonatkozó elhatározások rögzítése során a területek tagolására az **OTÉK**-ban (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) elrendelt *területfelhasználási egységeket* alkalmazza a terv.

A *területfelhasználási egységek lehatárolását* a továbbtervezés során *kötelező elemként* kell figyelembe venni.

Ezen belül a terv megkülönbözteti a **jelenlegi** használati jellegükben megtartásra, illetve **továbbfejlesztésre** javasolt területeket, valamint a funkciójukban lényeges **változtatásra** javasolt és tervezett (fejlesztési) területeket.

A tervezett fejlesztési elemek esetében további differenciálást jelent a **tartalékterületek** lehatárolása. A tartalékterületek kijelölése, a tervezett területfelhasználás valószínűsíthetően *későbbi* ütemben történő kialakulásának jelzésére, illetve a megvalósulás több *külső tényezőtől* való együttes függősége esetében, a *település egyértelmű fejlesztési szándékának* rögzítésére szolgál.

### LAKÓTERÜLETEK

#### Általános jellemzők

A településszerkezeti terv Mezőfalván a *lakóterületeket*, sajátos építési használatuk, beépítési sűrűségük, kialakult és tervezett jellegük szerint három különböző területfelhasználási egységbe sorolja.

Az OTÉK szerint megkülönböztetett

- nagyvárosias,
- kisvárosias,
- kertvárosias és
- falusias

lakóterületi felhasználási módok közül Mezőfalván a településszerkezeti terv nagyvárosias lakóterület kijelölését nem tartalmazza.

Mezőfalván **kisvárosias** lakóterületként a főbb útvonalak menti, kistelkes, jelenleg is sűrű beépítésű lakóterületek kerültek rögzítésre, melyek kertvárosias lakóterületbe nem sorolhatók. Bár az ilyen jellegű lakóterületek beépítési jellege, több esetben a telekhasználat is falusias jellegre utal, településszerkezetben elfoglalt helyzetük és a beépítettségük mértéke alapján távlatban a kisvárosias jelleg felé történő elmozdulásuk, funkcionális gazdagodásuk nem kizárt [0,8]\*.

A **kertvárosias** lakóterületek Mezőfalván jellemzően a más (elsősorban gazdasági) funkcióktól mentes, vagy azzá alakuló lakóterületek, melyekre a nem árutermelési célú kert- és telekhasználat jellemző [0,6].

A **falusias** lakóterületek Mezőfalván a történelmileg kialakult, a hagyományos beépítést és telekhasználatot még részben őrző, árutermelési célra is hasznosított, nagy méretű telkekkel rendelkező lakóterületek. Falusias lakóterületként kerültek rögzítésre a külterületi lakott helyek is. A terv újonnan beépítésre szánt falusias lakóterületként egyetlen tömböt rögzít, melyben gazdálkodásra is alkalmas, a hátsókert irányából is feltárható, nagyméretű telkek alakíthatók ki [0,3].

---

\* []-ben az egyes területfelhasználási egységekben a megengedett legnagyobb szint-területsűrűség mutató száma került rögzítésre.



### **Tervezett új lakóterületek**

A tervezett lakóterületek helyének és mértékének rögzítése során alapvetően a településszerkezethez való szerves illeszkedés igénye és a korábbi tervekben rögzítettek voltak meghatározók.

A településszerkezeti terv az alábbi lakóterületi fejlesztéseket tartalmazza:

- a település északi részén (Vörösmarty u. folytatása) kertvárosias és falusias lakóterületek kialakítása,
- Árpád sor telekvégeinek beépítése (kertvárosias lakóterület).

A terv újonnan beépítésre szánt *kisvárosias* lakóterület nem jelöl ki.

A tervezett *kertvárosias* lakóterületek elsősorban – a helyi sajátosságokhoz mérten – kisebb telkes lakókörnyezet iránti igény kiszolgálását biztosítják. [0,5]

A terv újonnan beépítésre szánt *falusias* lakóterületként egyetlen tömböt rögzít, melyben gazdálkodásra is alkalmas, a hátsókert irányából is feltárható, nagyméretű telkek alakíthatók ki [0,3].

### **Tartalék lakóterületek**

A terv a település északi részén tartalék lakóterületeket is rögzít. E lakóterületek felhasználására csak az újonnan beépítésbe vont egyéb lakóterületek felhasználása után kerülhetnek felhasználásra. A tartalékterületeket a *szabályozási terv* készítése során olyan területfelhasználási kategóriába kell sorolni, mely kategória leginkább lehetővé teszi a jelölt területek *távlati funkcióváltását*, a jelenleg jellemzően *beépítetlen állapot* megőrzését.

## **TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK**

A **településközpont vegyes** terület elsősorban a településszintű *igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, szállás* és egyéb *jelentősebb intézményeknek lakóépületekkel* vegyesen, a *lakófunkciót* alapvetően *nem zavaró módon* történő elhelyezésére szolgál. [1,0]

Mezőfalván a településközpont vegyes területek hagyományosan a fő utca (József nádor u.) körül szerveződnek. Ezt egészíti ki a Fehérvári út végén lévő panzióépület környéke.

A terv komplex településközpont kialakításának lehetőségét teremti meg

- kereskedelmi, szolgáltató,
- igazgatási,
- oktatási, kulturális,
- egészségügyi és szociális,

létesítmények kijelölésével, területbiztosításával.

Az újonnan kijelölt településközpont vegyes területeken a terv rögzíti az ott elhelyezhető intézmények körét (oktatáshoz kapcsolódó létesítmények, valamint idősok elhelyezését szolgáló intézmények). A település központjában egyes intézménytípusok esetében a szabályozási terv feladata – részben a kizárólagos területfelhasználás eszközének alkalmazásával – a területbiztosítás megoldása.

A településközpont vegyes területen kiemelt jelentőséggel bír a közterületek rendezése.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területeket sajátos használatuk szerint az OTÉK alapvetően két kategóriába sorolja:

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (OTÉK 19. §),
- Ipari gazdasági terület (OTÉK 20. §).

Mezőfalva településfejlesztési koncepciójában elfogadott távlati szerepének, valamint a település területi, szerkezeti adottságainak megfelelően a településszerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet, valamint mezőgazdasági üzemek elhelyezésére szolgáló ipari gazdasági területet tartalmaz.

A **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre** vonatkozóan az OTÉK előírások egyértelműen rögzítik a gazdasági tevékenység *nem jelentős* zavaró hatású jellegének feltételét. A terv jellemzően Mezőfalva belterületének déli és nyugati peremén, illetve a település keleti részén (a honvédségi út mellett) jelöl ki – elsősorban a volt mezőgazdasági majorok területén, valamint a meglévő kisebb gazdasági területek bővítéseként – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet. [0,6]

**Ipari gazdasági területként** Mezőfalván csak a **mezőgazdasági üzemek területe** kerül rögzítésre. A *mezőgazdasági üzemek területe* az üzemi méretű árutermelő tevékenység, valamint állattenyésztés és kapcsolódó tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál. [0,6]

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A településszerkezeti terv az OTÉK-kal összhangban **különleges területként** rögzíti a település szempontjából meghatározó jelentőségű, illetve kialakítási módjában, helyhez kötöttségében **egyedi sajátosságokkal** bíró területeket.

A különleges területek eltérő sajátosságai alapján tagozódnak tovább, az alábbiak szerint:

- Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek,
- Települési folyékony hulladék elhelyezése és kezelésére szolgáló különleges terület,
- Honvédelmi célú különleges területek.

### **Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek**

E területfelhasználási egységbe tartoznak elsősorban

- a temető,
- a lovassporthoz kapcsolódó tevékenységek, és a szabadidő eltöltését szolgáló területek, valamint
- a sportpálya, a tervezett termálfürdő és kapcsolódó létesítményeik területe.

A **temető** területe a tervezés távlatában várhatóan elegendőnek bizonyul, ezért bővítését a terv nem tartalmazza [0,1].

A Mezőfalván kibontakozó, elsősorban terápiás és rekreációs célú **lovassport** által igényelt létesítmények elhelyezésére, továbbá a helyben élők számára **szabadidő eltöltést** lehetővé tévő tágas terület biztosítása érdekében a település keleti peremén lévő gyepes terület jelentős része a különleges területeken belül (~10 ha) önálló övezetként került rögzítésre. A szabályozási tervben a területfelhasználási egységen belül egyértelműen le kell határolni annak beépítésre szánt részét, figyelembe véve a terület összetett környezeti jellemzőit, településszerkezeti kapcsolatait, továbbá a lakó és a gazdasági területek közötti elhelyezkedéséből adódó látványvédelmi szempontokat [0,1].

A jelenlegi **sportpálya** térségében – a sportfunkció részbeni áthelyezése és kibővítése mellett – a fejlesztési koncepcióban szereplő **termálfürdő**, továbbá az ahhoz kapcsolódó idegenforgalmi és rekreációs célú létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (~12 ha) kerültek rögzítésre [0,4].

### **Települési folyékony hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló különleges terület**

A településen a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő szennyvízkezelés a tervezett regionális szennyvízgyűjtő-hálózat kiépülésével valósul majd meg. Ezt követően a jelenlegi szennyvízkezelő létesítmények felszámolásra kerülnek, azonban egy saját szennyvíztisztító telep lehetőségének fenntartása érdekében, a belterülettől délre található szennyvízszikkasztó mező területének egy része a településszerkezeti tervben továbbra is települési folyékony hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló különleges területként került lehatárolásra.

### **Honvédségi területek**

A település közigazgatási területének ÉNy-i szélén, Nagyvenyim határában HM vagyonkezelésű terület (hrsz.: 0547/4, 0571, 0575/2), raktárbázis található, melyet a jelenlegi hasznosításnak megfelelően a településszerkezeti terv honvédelmi célú különleges területként határol le. A területen a fegyveres szervek tevékenységével kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el, kizárólag a külön jogszabályban meghatározott katonai építésügyi hatóság engedélyével. A terület zavartalan üzemeltetése, működtetése érdekében a létesítmény környezete korlátozásokkal hasznosítható (lásd még: A területek használatát korlátozó tényezők – védőterületek, védőtávolságok).

## **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

### **A településszerkezeti tervben rögzített közlekedési területek és hálózati elemek**

(A tervezett hálózati elemek dőlt betűvel szerepelnek)

#### **Közúthálózat**

<b>megnevezés</b>	<b>külterület</b>	<b>belterület</b>
<b>Gyorsforgalmi út</b>		
<i>M8 Rábfüzes–Veszprém–Dunaújváros, Duna-híd–Szolnok–Füzesabony gyorsforgalmi út</i>	K.I.A / K.II.A*	-
<i>a gyorsforgalmi út csomóponti ágai</i>	<i>K.I.A / K.II.A</i>	-
<b>Országos mellékutak</b>		
6211 j. Előszállás–Mezőfalva ök. út	K.V.A	-
6215 j. Mezőfalva–Sárbogárd ök. út	K.V.A	-
6219 j. Dunaújváros–Mezőfalva–Sárbogárd ök. út	K. IV.A	B.IV.b-B
6228 j. Dunaföldvár–Seregélyes összekötő út – <i>a tervezett települési elkerülő szakasszal</i>	K. IV.A	-
62115 j. Mélykúti bekötőút	K. VI.A	-
62316 j. Mezőfalva, vasútállomási hozzájáró út	K.VII.A	-
<i>Tervezett átkötés a Mélykúti bekötőúttól Hantos irányába</i>	K.V.A	-
<b>Települési főút</b>		
A 6228 j. ök. út települési átkelési szakaszának visszaminősülő nyomvonala (Fehérvári út–József nádor u.-Vörösmarty u.)	-	B.IV.c-D

<b>Belterületi gyűjtőutak</b>		
József nádor utca (Vörösmarty u. – 042/28 hrsz. út között)	-	B.V.c-D
Kinizsi utca (Fehérvári út és a József A. u. között)	-	B.V.c-D
<i>Vörösmarty u. a József nádor u.-tól É-ra, valamint folytatása Kisvenyim-alsópuszta irányába a 02/16 hrsz. útig</i>	-	B.V.c-D
<b>Külterületi feltáróutak</b>		
Ménesmajor megközelítő útja	K.VIII.A	-
Ménesmajor Mgh. megközelítő útja	K.VIII.A	-
Nagysismánd megközelítő útja	K.VIII.B	-
Kiskokasd megközelítő útja	K.VIII.A	-
Kisvenyim megközelítő útja	K.VIII.A	-
<i>Tervezett feltáróút a Vörösmarty u. folytatásába Kisvenyim-Alsópuszta irányába a Mélykúti bekötőútig</i>	K.VIII.A	-
„Honvédségi út”(044/2, 044/6 hrsz)	K.VIII.A	-
Szőlőhegy feltáróútja a József nádor u. folytatásában	K.VIII.B	-

\* A nyomvonalak felsorolását követő jelölések a közutak tervezési osztályba sorolását jelentik az ÚT 2-1.201:2004 Útügyi Műszaki előírás alapján.

### Vasúthálózat

- Rétszilas – Dunaújvárosi B1 kategóriájú, egyvágányú vasúti fővonal – dízel üzemű, villamosítása tervezett.
- Dunaföldvár–Paks B2 kategóriás egyvágányú vasúti mellékvonal, – dízel üzemű.

### Kerékpáros- és gyalogos hálózat

<b>Kerékpárutak</b>		
<i>Velencei tó–Dunaföldvár regionális jelentőségű kerékpárút (Hantos) – 6228. j. ök. út külterületi szakasza – Fehérvári út – József nádor u. – Vörösmarty u. – 6228. j. ök. út külterületi szakasza – (Daruszentmiklós)</i>	K.IX.	B.IX.
<i>Dunaújváros-Sárbogárd regionális jelentőségű kerékpárút (Nagyvenyim) – 058 hrsz út – Honvédségi út – József nádor u.-Vörösmarty u. (közös szakasz) – Kisfaludy sor – József A. út – 6219. j. ök. út külterületi szakasza – (Sárbogárd)</i>	K.IX.	B.IX.
<i>(József nádor u.) – Kinizsi u. – (Kisfaludy sor)</i>		B.IX.
<i>(Vörösmarty u.) – Kisfaludy sor – 6219 j. ök. út külterületi szakasza – Honvédségi út – (József nádor u.) helyi jelentőségű kerékpárút</i>	K.IX.	B.IX.
<i>(József nádor u.) – Vörösmarty u. – Páskom tó – Kinizsi u – (József nádor u.) helyi jelentőségű kerékpárút</i>		B.IX.

<b>Önálló gyalogút</b>		
<i>Templomkerten átvezető önálló gyalogút</i>	-	B.X.

\* A nyomvonalak felsorolását követő jelölések a közutak tervezési osztályba sorolását jelentik az ÚT 2-1.201:2004 Útügyi Műszaki előírás alapján.

### Jelentősebb közlekedéshálózati fejlesztések

A település térségi kapcsolatainak, valamint a belső hálózat működésének javítására, egyes területek tehermentesítésére, illetve az új fejlesztési területek ellátására, a szerkezeti terv az alább felsorolt jelentősebb **közlekedés-hálózatfejlesztéseket**, illetve új **létesítményeket** tartalmazza:

A település beépített területétől D-re halad a tervezett **M8 Rábafüzes–Veszprém–Dunaújváros–Szolnok–Füzesabony gyorsforgalmi út**. Az M8 az országos térszerkezet új és meghatározó eleme, mivel a Dunaújvárosban épülő Duna-hídjával a sugaras főúthálózat egyes elemei között húzódva országrészek kapcsolatát teremti meg.

A gyorsforgalmi útnak **különszintű csomópontja** tervezett a 6228 j. összekötő úttal a település D-i részén

Jelentős közúthálózati fejlesztés a 6228 j. ök. út átkelési szakaszának kiváltására a település beépített területétől NY-ra tervezett **6228-6219 j. ök. utak közötti átkötés**. Ez a nyomvonal – függetlenül a gyorsforgalmi út megvalósulásától – tehermentesíti a jelenlegi összekötő út települési átkelési szakaszát a jelentős tranzitforgalomtól. Ezáltal a tranzitforgalom a NY-i átkötés–6219 j. ök. út–6228 j. ök. út nyomvonalon halad át a településen.

Mivel a településközpont forgalma a 6219 j. ök. útra terelődik át –ami ugyan szintén érint beépített területet, ám a terület sokkal kevésbé érzékeny- a **NY-i átkötés tervezési időtávon túl folytatása** tervezett a **6219 – 6228 j ök. utak között**, a belterületi szakasz kiváltásával elkerülve a település D-i fejlesztési területeit.

A 62115 j. mélykúti bekötőút és Mezőfalva közötti kapcsolat biztosítására **új feltáróúti** nyomvonalat javasolt kialakítani a **Vörösmarty utca folytatásában**. Ez a nyomvonal a lakóterület-fejlesztések településközponti kapcsolata mellett Kisvenyim-alsópuszta közvetlen elérhetőségét is biztosítja, valamint erősíti a település kistérségi kapcsolatait is.

A tervezett kerékpáros hálózat gerincét alkotó **Velencei tó-Dunaföldvár regionális jelentőségű kerékpárút** településen áthaladó szakaszának (Fehérvári út – József nádor u. – Vörösmarty u.), valamint a **Dunaújváros-Sárbogárd regionális jelentőségű kerékpárút** (Szőlőhegy, 058 hrsz út – Honvédségi út – József nádor u. – Vörösmarty u. (közös szakasz) – Kisfaludy sor – József A. út) kiépítése mind a napi hivatásforgalom, mind a turisztikai és idegenforgalmi kerékpáros igények kiszolgálása szempontjából fontos feladat.

### ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településszerkezeti tervben Mezőfalva meglévő és tervezett közparkjai, közkertjei – az OTÉK előírásainak megfelelően – zöldterületként önálló területfelhasználási egységként kerültek rögzítésre. A terv Mezőfalva **meglévő** zöldterületeit – a magán- és intézményterületi kertek, valamint a közterületek zöldfelületeivel kiegészítve – jellemzően a település É-D-i középtengelye mentén szerveződve zöldfolyosó-rendszerré szervezi. **Tervezett** zöldterületként a terv a Kinizsi utca végén lévő, jelenleg mélyfekvésű terület felhasználásával jelöl ki közparkot, mely szintén az említett É-D-i zöldfelületi tengelyhez csatlakozik.

A szabályozás során a zöldterületen elhelyezhető építmények körének és a beépíthetőség mértékének szigorú korlátozása szükséges.

## ERDŐTERÜLETEK

Mezőfalva határában az erdőterületek elsődlegesen védelmi és gazdasági rendeltetésűek. **Védelmi erdőként** kezelendők a Natura 2000 területként és/vagy természeti területként nyilvántartott erdők, ahol erdőgazdálkodás csak a természetközeli állapot megőrzésének biztosításával folytatható, valamint a talajvédelmi, településvédelmi vagy egyéb környezetvédelmi funkciójú erdők. A védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületek nem létesíthetők.

A közigazgatási terület előzőekbe nem tartozó erdőterületei **gazdasági erdő** besorolást nyertek, melyek funkciója elsődlegesen a faanyagtermelés. E területeken lehetőség nyílik az erdőgazdálkodáshoz szükséges épületek, létesítmények elhelyezésére.

Mezőfalva külterületének É-i részén található erdőterület egy része **turisztikai erdő** övezeti besorolást kapott. A terület funkciója elsődlegesen vadászati, turisztikai, amelyhez szükséges épületek: erdészház, vadászház, ill. építmények itt elhelyezhetők.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Mezőfalva tájkarakterét a Mezőföldet jellemző alacsony dombok és a közöttük húzódó völgyek határozzák meg. A tájhasználat uralkodó elemei a jó minőségű szántóterületek, melyek nyújtotta kultúrtáj jelleget csak helyenként oldják az ideiglenes vízfolyások mentén és a mélyebb fekvésű területeken megmaradt rétek és nádasok, fűzligeterdő-foltok, valamint a tájhasználatában szintén eltérő, kiskertes mezőgazdasági területek.

A mezőgazdaság jövedelemtermelő képességének növelése érdekében olyan, a táji adottságok, tájhasználati hagyományok nyújtotta lehetőségekhez idomuló területhasználat meghatározása szükséges, mely többféle gazdálkodási lehetőséget kínál az itt élő embereknek, s lehetőséget nyújt a mezőgazdaság infrastrukturális hátterének fejlesztésére. E közben fokozott figyelmet kell fordítani a szántóterületek térhódítása következtében egyre fogyó, de még megmaradt természetközeli élőhelyekre, hiszen e területekre jelentős szerep hárul a biológiai sokféleség növelése, s ezáltal az ökológiai egyensúly fenntartása tekintetében.

A fenti célok érvényesítése érdekében a mezőgazdasági területek a Településszerkezeti tervben az alábbiak szerint tagolódnak.

### **Kertes mezőgazdasági területek**

A kertes mezőgazdasági területek közé a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek tartoznak, melyek két különálló tömbben helyezkednek el. A Szőlőhegy kertes területei jellemzően ma is műveléssel, sok helyen szőlő műveléssel hasznosítottak, közöttük építészeti értékű gazdasági épületekkel, pincékkel beépített részek találhatóak. A Déli-dűlő kertes területei vegyes hasznosításúak. A tájkarakter védelme miatt lakó, vagy üdülőépületek kialakítása sem a Szőlőhegy sem a Déli-dűlő kertes területein nem megengedhető. A tájhasználat, az értékvédelem és a beépítési jellemzők alapján a kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási tervben differenciáltan kezelendők.

### **Általános mezőgazdasági területek**

Az általános mezőgazdasági területeken belül a tájkarakter jellemzőinek megtartása és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében már a Településszerkezeti tervben szükségesnek tartjuk egyes övezetek megjelenítését. E szerint:

- *védendő tájhasználatú mezőgazdasági területnek* minősülnek azok a mezőgazdasági területek, ahol a természetvédelmi-, tájvédelmi szempontok érvényesítése érdekében a mezőgazdasági tájhasználat, a telekalakítás, az építés korlátozást igényel. Ide tartoznak az

ideiglenes vízfolyásokat kísérő gyepterületek, melyek a nemzeti ökológiai hálózat részeként, Natura 2000 területként és/vagy természeti területként nyilvántartottak.

- a hagyományos árutermelő mezőgazdasági területek a termőhelyi adottságok és a tájgazdálkodás szempontjait figyelembe véve gazdaságosan művelhető, intenzív termelési célú mezőgazdasági területek, ahol a gazdálkodáshoz szükséges épületek, létesítmények elhelyezésére lehetőséget kell biztosítani.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások és állóvizek medrei és partjai tartoznak. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározottak szerint történhet.

## A KÖRNYEZETVÉDELEM TERÜLETHASZNÁLATOT ÉRINTŐ VONATKOZÁSAI

### Általános jellemzők

Mezőfalva környezeti állapota alapvetően jónak minősíthető. Jelentős környezetszennyező létesítmény, tevékenység ill. maradandóan szennyezett környezeti elem nem ismert, azonban a környezetvédelemmel összefüggő feladatok egy része (szennyvíz- és hulladékkezelés) messze elmarad a növekvő EU-s és hazai környezetvédelmi elvárásoktól. A környezetileg érzékeny, sérülékeny területek (természeti területek, Natura 2000 területek, ökológiai hálózati elemek, vízbázis területe, stb.) fennmaradásának biztosítása, továbbá a településfejlesztési koncepcióban vázolt magas színvonalú környezetminőség elérése szintén a települési környezet fejlesztését kívánja meg.

A környezeti elemek védelmének, a környezetet érő káros hatások csökkentésének megvalósításához szükséges környezetalakítási feladatok közül területhasználatot érintő vonatkozásai miatt

- a területigényes, ill. területi vonzattal járó környezetvédelmi fejlesztések,
- a környezetre gyakorolt hatása következtében védőtávolság lehatárolását igénylő, valamint
- a terület érzékenysége okán a környezet hatásaitól védelmet igénylő területekre vonatkozó feladatok emelendők ki.

### Területigényes, ill. területi vonzattal járó környezetvédelmi fejlesztések

Alapvető környezetvédelmi elvárás a megfelelő szennyvízkezelés. Mivel Mezőfalva ivóvízellátása saját vízmű kútjaira épül, a felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében sürgető feladat a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése, mely a fejlesztések megvalósításának feltétele kell, hogy legyen. A **szennyvízkezelés korszerűsítése** következtében a településen található két szennyvízkezelő létesítmény felszámolásra kerül. A jelenlegi tisztítótelep (SZK-40) és a 0141/2 hrsz-on található szikkasztómező területét a felszámolás után szakszerűen rekultiválni kell. A szikkasztómező rekultivációja során a terület egy részét egy helyi szennyvíztisztító esetleges későbbi elhelyezésének reményében fenn kell tartani. Az átmeneti időszakban a létesítmény védőtávolságot nem igényel, a védőtávolság lehatárolása az üzembe helyezés során, az alkalmazott technológia függvényében történhet.

Mezőfalva korszerűtlen hulladékgazdálkodása a település hulladékgazdálkodási rendszerének új alapokra történő helyezését sürgeti. Térségi szintű, a környezetvédelmi elvárásokat messzemenően kielégítő, integrált **hulladékgazdálkodási rendszer** kialakítása tervezett, melynek keretén belül a meglévő, már bezárt települési szilárd hulladéklerakó is

rekultiválásra kerül. A komplex hulladékgazdálkodási rendszerhez tartozó, hulladékgyűjtéshez, kezeléshez szükséges rendszerelemek ugyan a településen kívül kerülnek kialakításra, azonban a korszerű hulladékgyűjtés feltételeit a településen belül kell megvalósítani, így a szelektív hulladékgyűjtés elősegítése végett gyűjtőszigeteknek helyet kell biztosítani.

### **A területhasználat korlátozásával járó környezetvédelmi intézkedések**

Sürgető környezet-fejlesztési feladat a *vízbázis védelmének biztosítása*. A vízbázisok biztonságba helyezése érdekében lehatárolandók a település ivóvízellátását biztosító vízműutak hidrogeológiai védőidomai (belső, külső védőterület, és „A”, „B” jelű hidrogeológiai védőövezet), melyekre vonatkozó, kormányrendeletben meghatározott korlátozásokat a területhasználat során figyelembe kell venni. A vízbázisok hidrogeológiai védőidomait kijelölő határozatok alapján a hidrogeológiai védőövezeteket a településszerkezeti terven fel kell tüntetni.

A *felszíni vizek védelme* érdekében a felszíni vizek környezetében további területhasználati korlátozások szükségesek. E szerint:

- állattartás a vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
- növényvédő szerek a felszíni vizek 200 m-es környezetében a vonatkozó 89/2004. (V.15.) FVM rendelet szerint korlátozottan alkalmazhatók.

Az új *levegőtisztaság-védelmi* rendelet bizonyos tevékenységek körül *védelmi övezet* kialakítását rendeli el. Mezőfalván védelmi övezet ezidáig nem került lehatárolásra. A területhasználati konfliktusok elkerülése érdekében ilyen tevékenységek kizárólag a külterületi gazdasági területen és csak abban az esetben létesíthetők, ha védő övezetük lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból jelentős területeket (természeti terület, Natura 2000 terület, nemzeti ökológiai hálózat területei) nem érint. A védőövezetek területét a településszerkezeti terven fel kell tüntetni.

### **Védelmet igénylő táji-, természeti értékek**

A település táji, természeti értékei a mélyfekvésű, mezőgazdaságilag nehezen művelhető területeken maradtak fenn, jellemzően az ideiglenes vízfolyásokhoz (Bolondvári-árok, Mocsári-patak), mint nedves élőhelyhez kapcsolódnak. E területek az illetékes természetvédelmi hatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartásában az alábbi területekként szerepelnek:

- a természetvédelmi törvény erejénél fogva országos védettséget élvez a *földvár* (Bolondvár), mely országos jelentőségű természeti emlékek minősül,
- természetközeli állapotú területként nyilvántartottak a Mocsár-patak és a Bolondvári-árok mentén, valamint a Kisvenyim-alsópuszta térségében található gyepterületek,
- európai védettségre tervezett ún. Natura 2000 területek a földvár valamint a környékén lévő, a Mocsár-patak és a Bolondvári-árok menti gyepes-nádas területek,
- a nemzeti ökológiai hálózat részét képezik a Mocsár-patak és a Bolondvári-árok menti gyepes-nádas területek, valamint a Kisvenyim-alsópuszta térségében található gyep- és erdőterületek.

A település közigazgatási területen sem országos, sem helyi jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület nem található.



## A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK (VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK)

### HM által meghatározott védőterületek

A település közigazgatási területének ÉNy-i szélén, Nagyvenyim határában található HM vagyonkezelésű terület (hrs.: 0547/4, 0571, 0575/2) környezetében a Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoportfőnökség tájékoztatása szerint az alábbi védőtávolságok, illetve korlátozások tartandók be:

- 1500 m-en belül bármilyen beruházás csak a HM HVK Hdm és Kik Csf-ség szakhatósági hozzájárulása alapján végezhető,
- 800 m-en belül állandó emberi tartózkodásra alkalmas épület nem létesíthető,
- 200 m-en belül 20 kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, önkormányzati közút, dőlő út nem létesíthető,
- 50 m-en belül erdőtelepítés nem végezhető.

A fenti előírásoktól egyedi elbírálás alapján a Honvédelmi Minisztérium felmentést adhat.

### Utak védőterületei

Külterületen épületek, építmények elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges:

- az M8 autópálya 250 m-es védőterületén (Állami Közútkezelő Rt.),
- a települést Ny-ról elkerülő országos mellékút 50 m-es védőterületén (Fejér Megyei Közútkezelő Kht.), továbbá
- a meglévő országos mellékutak 50 m-es védőterületén (Fejér Megyei Közútkezelő Kht.)

### Vízbázis védőterületei

A település ivóvízellátását biztosító vízmű kutak hidrogeológiai védőidomát ki kell jelölni és annak előírások szerinti védelmét biztosítani kell. Amíg a kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölése a 123/1997. (VII. 18.) Korm rendelet alapján nem történik meg, addig a kutak körül 100 m-es biztonsági gyűrű biztosítása szükséges. Ezen belül az építési tevékenység feltétele a tényleges hidrogeológiai védőterület kijelölése.

## A KÖZMŰELLÁTÁS TERÜLETHASZNÁLATOT ÉRINTŐ VONATKOZÁSAI

A település népességmegtartó- és vonzóképességét a település közművesítettsége is befolyásolja, mivel a településen élők élet- és munkakörülményeinek, a gazdasági élet hatékonyságának, a környezeti állapot alakításának egyik meghatározó tényezője a közműellátás mértéke és minősége. Mezőfalván a közműellátás terén mind az ellátás mértékének növelése, mind annak minőségi fejlesztése szükséges.

A vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy Mezőfalva népességszáma növekszik. A település központi belterületén, a közművesítés keretében a villamosenergia ellátás, a vízellátás, a gázellátás igény-követően fejlődik, de csatornázás terén fejlődés nem történt. A növekvő vezetékes ivóvíz ellátottság és a nem fejlődő szennyvíz közcsatornás elvezetés hatására a közműöllő tovább nyílt. A *közműöllő* a település egyik jelentős szennyező forrására, a talajba szikkadó szennyvízre hívja fel a figyelmet, nyílása, a még ma is növekvő nyitottsága a szennyezés növekedését is jelzi. Ezért a település elsődleges feladata a közműöllő zárása érdekében a szennyvíz közcsatornával történő elvezetésének, tisztító telepen történő kezelésének megoldása.

A településre jellemző, hogy a népességének 10-12 %-a korábban is és jelenleg is a külterületen él, amely közművesítési lehetőség szempontjából nagyon kedvezőtlen, mivel csak nagyon gazdaságtalanul lehetne a közműellátásukat megoldani.

A külterületen, a Szőlőhegyen élőknek továbbra is csak villamosenergia ellátás áll közműszolgáltatásként rendelkezésre. Van olyan külterületi lakóterület, ahol a villamosenergia ellátás sem megfelelő, ennek megoldása soron kívüli módon szükséges.

A fejlesztési koncepcióban is már rögzítésre került, hogy a település belterületén megoldandó közműfejlesztési és egyéb infrastruktúra fejlesztési feladatok a külterület közművesítésének fejlesztését nem teszik lehetővé. Reálisan a központi belterülettől távolabbra eső, jelenleg közhálózattal el nem látott területek a tervezés távlatáig ellátatlanok is maradnak. Ezek a területeken élőknek jelenleg is és a tervezés távlatáig is, a villamosenergia ellátás marad az egyetlen vezetékes közműellátási kapcsolat. A lakhatáshoz szükséges egészséges ivóvíz ellátás zacskós vízzel elégíthető ki (2 l/fő/nap mennyiségben), a többlet víz a közkifolyókról vételezhető, illetve a nem ivóvíz minőségű vízigény házi kútról, ásott közkútról biztosítható. A további közműigények közműpótlókkal, egyedileg, telkenként elégíthetők ki. A szennyvizek gyűjtése szigorúan ellenőrzött vízzáró medencékben történhet, és az összegyűlt szennyvizet szippantó kocsikkal kell a kijelölt lerakó helyre szállítani, a vezetékes földgázellátással azonos komfortot nyújtó kistartályos gázellátás alakítható ki.

Korábban a zártkerti építmények, gazdasági épületek építési engedélyéhez nem írták elő a szennyvíz szigorúan vízzáró medencébe történő összegyűjtését. Akkor a telekhasználat ezt nem is indokolta volna, hiszen a vezetékes ivóvíz hiányában a vízfogyasztás, s ezzel párhuzamosan a kibocsátott, talajba elszikkasztott szennyvíz is jelentéktelen volt. Azonban egyrészt ezeknek a külterületi ingatlanoknak a telekhasználatuk gyakorlatban alapvetően megváltozott, másrészt a környezetvédelem követelményei azóta szigorodtak, így a topográfiai, geológiai adottságok mellett, a talaj és talajvíz védelme utólagosan is szükségessé teszi szigorúbb követelmények meghatározását és elrendelését.

Az Önkormányzat törvény által előírt közműellátási kötelezettségével járó terhének csökkentése érdekében a már jelenleg is legalább részleges közműellátás lehetőségével nem rendelkező, központi belterülettől távolabbra eső területeken, a volt kiskertes, zártkerti ingatlanok, egyéb kialakult külterületi lakáscélú ingatlanok használatának további átalakítási lehetőségét meg kell akadályozni, ezért új állandó lakhatásra is alkalmas építmény építése, meglévő ingatlan ilyen irányú funkcióváltása, használatba vétele nem javasolható, nem engedélyezhető. Kivételt tenni csak a szabályozási tervben rögzítésre kerülő farm-gazdaság, major esetében lehet, ha az arra vonatkozó előírások teljesülnek.

Évek óta igényként jelentkezik a Szőlőhegy ivóvíz ellátása. A Szőlőhegyi területen él a külterületen élők 35 %-a, a település lakónépességének a 4 %-a. A Szőlőhegy jogállása, telek szerkezete, a kialakult úthálózata jelenlegi formájában a terület közművesítését nem teszi lehetővé. Nem szabad ugyanis csak a vízellátás megoldásában gondolkodni, mert a környezetvédelmi követelmények ma már a vízhálózat fejlesztését csak a csatornahálózat fejlesztésével egyidejűleg teszi lehetővé. A kettő elhelyezése, s vele párhuzamosan a földgázellátás kiépítésének elkerülhetetlenül jelentkező igénye is megoldást várna, ezek megvalósításához a közművek elhelyezhetősége érdekében a területet belterületbe kellene vonni. (Külterület esetén ugyanis a vezetékeket a közműfektetési előírások szerint nem szabad az út alá helyezni, csak mellé, ezzel jelentősen nőne az út keresztmetszeti igény.) Belterületbe vonással az Önkormányzat teljesíthetetlen feladatokat kapna. Külterületbe maradás esetén az utak szabályozási szélességéhez kellene hozzájárulni, amely tájszerkezeti szempontból nem kívánatos, azzal elvesztené jelenlegi –megőrzésre szánt– arculatát.

Számolni kell azzal is, hogy a Szőlőhegy közművessé tételének hatására még többen szeretnék ezt a központi belterületől elkülönülő területet – árfekvése miatt – állandó lakhelyül választani, amely a település szerkezetét torzítaná el. Fokozatosan újabb és újabb infrastrukturális (intézményi, ellátási) fejlesztési igények jelentkeznének, amelyeknek a település gazdasági lehetősége nem tudna eleget tenni, aránytalanul és megengedhetetlenül terhelné le a település költségvetését. Ilyen leszakadó, a település gazdasági lehetőségeit meghaladó feladatot nem szabad felvállalni és egy ilyen irányú fejlesztést nem szabad elindítani, mert a későbbi visszafordítására nincs esély. A betelepülni szándékozóknak a jelenlegi belterületen, vagy ahhoz közvetlen kapcsolódóan kell helyet biztosítani, a központi belterület racionálisabb üzemeltetésével lehet a megfelelő infrastruktúra ellátást megoldani.

A fejlesztési koncepcióban foglaltak szerint Mezőfalva idegenforgalmi fejlesztései közül meghatározó a tervezett termálfürdő építése. A létesítmény megvalósítása és üzemeltetése akkor tehető gazdaságossá, ha ahhoz a megtérülést biztosító többletfunkciók is kapcsolódnak.

A termálvíz beszerzés lehetőségének és várható korlátainak feltárása érdekében a település hidrogeológiai szakvéleményt készített, melynek pozitív eredménye alapján a továbbtervezés megtörténhet. A termálvíz kitermelés, hasznosítás lehetőségének minden lépésére vízjogi létesítési engedély alapján nyílik csak lehetőség.

Ha a továbbtervezés során kiderül, hogy a termálvíz hasznosítása nem lehetséges, akkor a fürdő vízellátását temperált hidegvízzel kell megoldani. akkor is lehet fürdőt létesíteni, amelynek vízellátását temperált hidegvízzel lehet megoldani. A település bőséges hidegvíz készlettel rendelkezik, melegítésre pedig a kiépített földgáz hálózat áll rendelkezésére. Ma már a korszerű fürdővíz kezelési technológia, a vízforgatás lehetősége vízgazdálkodási és energiagazdálkodási szempontból is eredményes lehet.

Hidegvízre támaszkodva is lehet egészségügyi-gyógyászati célú fürdőt létesíteni, hiszen a gyógyászati célt nemcsak a víz összetételével, hanem az alkalmazható kezelési móddal, terápiával is el lehet érni. Különböző hidroterápia, súlyfürdő, víz alatti torna, víz alatti masszázs, tangenteros fürdetés, gerincjavító úszás, egyéb mozgássérült utókezelés stb, mind olyan vízhasználatot igénylő gyógykezelési lehetőség, amely fürdővel oldható meg, de elég hozzá a temperált víz.

Hidegvízre (temperálható hidegvízre) alapozva sportolási, szabadidős tevékenységre, egészséges életvitelre, prevenciók igényre is lehet fürdőt, uszodát, élményfürdőt létesíteni.

A település fejlődéséhez szükséges vonzóképeséget növelni a település kedvezőbb környezeti állapotával és a közterületek igényesebb megjelenésével lehet. Az élhetőbb település környezetbarát, komfortos, üzembiztos közműellátást igényel, a közterületek arculatát pedig a közművek föld alatti elhelyezésével lehet javítani.

Az utak és közterületek állapotának, látványának javításánál elsődleges szempont a biztonságos közlekedés megoldása. A XXI. század igényének megfelelő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettséget mutató megoldását kell előtérbe helyezni.

A település közvetlen jelentősebb csapadékvíz befogadó vízfolyással nem rendelkezik, a kisebb vízfolyások, patakok, árkok vízszállító képessége korlátozott. Bár a település készített nyílt árkos csapadékvíz elvezetési tervet, abban a nyílt árkos megoldást, mint kizárólagos lehetőséget vették figyelembe, ennek a módnak kisebb-nagyobb területen történő megváltoztatását nem vizsgálták.

Mezőfalva történelmi adottságaként kezelendő és lehetőség szerint megőrzendő a szélesebb utak kétoldali nyílt árokrendszerű vízelvezetése. Ezeknek az árkoknak a vízszállító

képességének biztosítása, az árkok folyamatos karbantartásával biztosítható, a település sajátos adottságaként, egyedi arculataként őrizhető meg.

A kisebb szabályozási szélességű utcáknál az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. Kisebb szabályozási szélességű utcákban egyoldali árok is aránytalanul nagy helyet foglal, s a sűrű és széles kapubeajtók kialakításával a vizek visszatartása, a földmeder szikkasztóképessége érdemileg nem érvényesül.

A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsonna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

Célszerű a településnek a teljes közigazgatási területére –a várható, javasolt fejlesztéseket is figyelembe vevő- a korábbi csapadékvíz elvezetési tervét felülvizsgálni, készíttetni felszíni vízrendezési tanulmányt, amelyben pontosan lehatárolásra kerülhetnek a településtervezővel egyeztetve, a zárt csapadékcsonnás és a nyíltárkos vízelvezetésre javasolt utcák.

A közterületek állapotjavítása érdekében az utcaképet befolyásoló szabadvezetékes, légkabeles villamosenergia ellátó és vezetékes távközlési rendszerek látványjavítása is szükségessé válik. Ezek a vezetékek kis helyfoglalással a föld alá telepíthetők. A föld alá helyezett hálózatok egyrészt nem rontják a közterület látványát, takarékos helyfoglalással utca-fásításra, utca bútorozásra helyet hagynak, másrészt nagyobb üzembiztonsággal, hosszabb élettartammal üzemeltethetők a jóslott klímaváltozás, várható szélsőségesebb időjárás, várható szélerősödés mellett.

A település fejlesztési javaslatában meg kell említeni a takarékosabb, környezetkímélőbb energiaellátást segítő megújuló energiahordozók hasznosítási lehetőségét. Az átfogóbb területrendezési tervek, a természeti adottságok ismerete alapján a megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A meteorológiai adatok jelzése szerint a településen hasznosítható a magasabb – 2000 órát meghaladó – napos órák száma. A megújuló energiahordozók hasznosítása, mivel időjárásfüggő, a vezetékes energiaellátás beruházását nem csökkenti, csak a hagyományos éves energiahordozó felhasználást befolyásolja, csökkenti, s ezzel javítja a környezeti állapotot.



## **II. A KÉPVISELŐTESTÜLET 69/2008. (VIII.06.) SZ. ÖK. HATÁROZATA A 38/2006. (VIII. 02.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Mezőfalva Nagyközség Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A keleti gazdasági terület a Különleges terület – Lovassport és kapcsolódó létesítményeinek területének részleges felhasználásával bővítésre kerül a 44/8 hrsz-ú ingatlanon. A módosítással egy időben a terület nyugati és déli határa mentén Erdőterület kerül rögzítésre.
2. A volt szennyvíztisztító telep területe Különleges terület – Folyékony hulladék kezelésére és tisztítására szolgáló területről és Erdőterületből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra.
3. A Déli dűlőben lévő vendéglátóhely területe Kertes mezőgazdasági területből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, valamint a szomszédos magánút területe Erdőterületbe kerül átsorolásra.



### **III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPOK**

#### **I. A belterület és közvetlen környezete területfelhasználási javaslata**

#### **II. Külterületi területfelhasználási javaslat a belterület egyszerűsített ábrázolásával**

---



