

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG
.../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Véleményezési anyag

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
162/2018. (IX.4.) határozatának melléklete

2018. szeptember

Megbízó:

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata
2422 Mezőfalva, Kinizsi u. 44.

Tervező:

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

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG
.../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Véleményezési anyag

Aláírólap

Településrendezés,
városépítészet, értékvédelem:

Rosivall Ágnes
TR, TT1, É 08-0519

Rosivall Tervező Iroda Kft.

Település- és tájrendezés,
zöldfelületek, környezetvédelem:

Rigó István
TT, TK, K 01-5189

Origó Tervművek Kft.

Közlekedés:

Heckenast Judit
Tkö, KÖ-T 01-5295

Heckenast&Heckenast Bt.

Közműellátás:

Hanczár Zsoltné
MK 01-2418 TE, TH, TV

KÉSZ Tervező Kft.

Bíró Attila
MK 01-2456 TE, TH, TV

Csima-Takács Judit

Régészet:

dr. Tankó Károly
OKM 289-5/2008

régész, örökségvédelmi szakértő

Felelős tervező:

Rosivall Ágnes

Rosivall Tervező Iroda Kft.

2018. szeptember

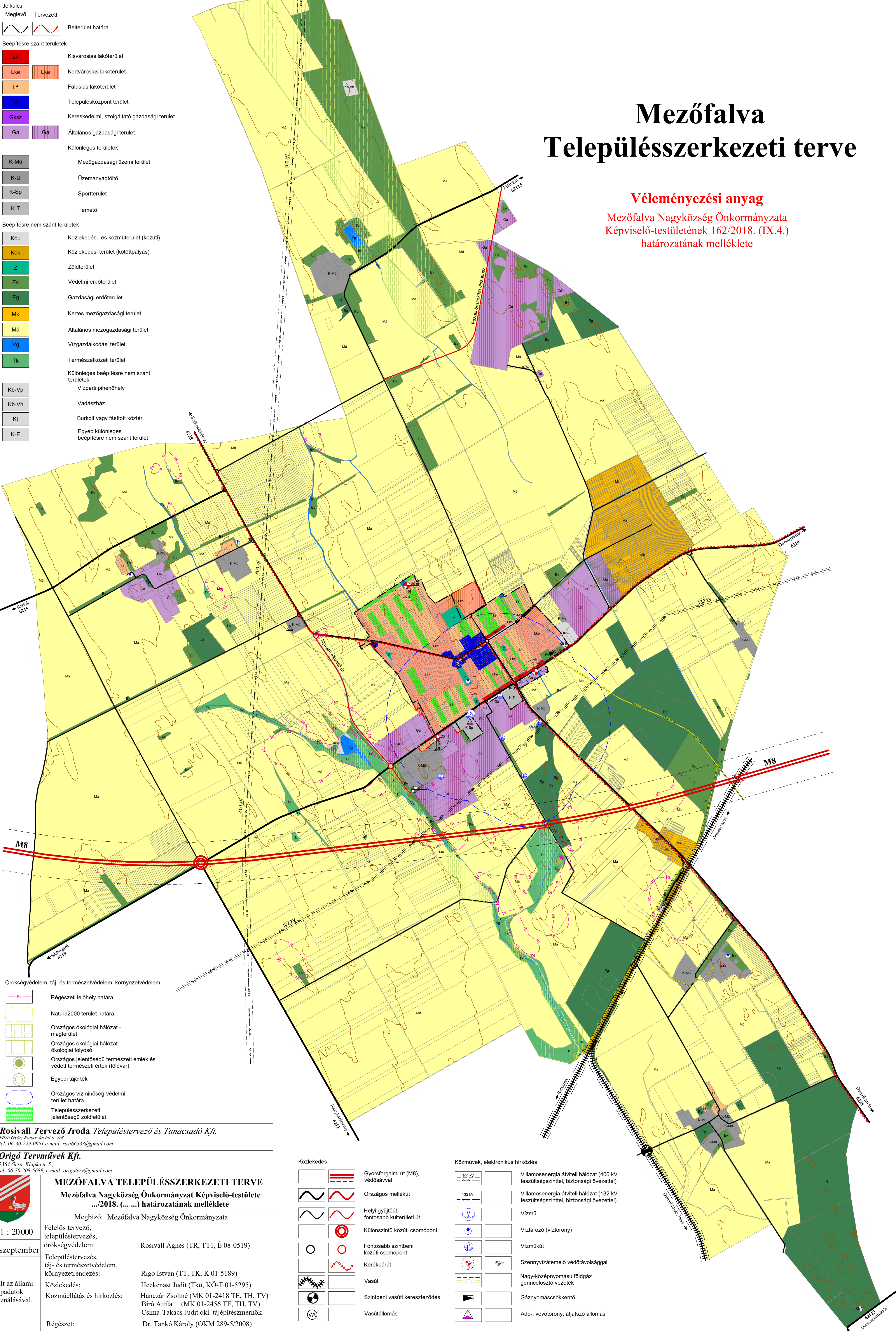
Mezőfalva

Településszerkezeti terve

Véleményezési anyag

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének 162/2018. (IX.4.)
határozatának melléklete

Jelkulcs	Meglévő	Tervezett	Beépítésre szánt területek
			Belterület határa
			Lk
			Lke
			Lf
			Vt
			Gks
			Gá
			Különleges területek
			K-Mü
			K-D
			K-Sp
			K-T
			Beépítésre nem szánt területek
			Köu
			Kök
			Z
			Ev
			Eg
			Mk
			Má
			Vg
			Tk
			Különleges beépítésre nem szánt területek
			Kb-Vp
			Kb-Vh
			Kt
			K-E



Örökségvédelem, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	
	Régészeti lelőhely határa
	Natura2000 terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	Országos jelentőségű természeti emlékek és védett természeti értékek (földvár)
	Egyedi tájérték
	Országos vízminőség-védelmi terület határa
	Településszerkezeti jelentőségű zöldfelület

	Rosivall Tervező Iroda Településtervező és Tanácsadó Kft. 9026 Győr, Rónay János u. 2/B. tel: 06-30-229-0951 e-mail: rosi66533@gmail.com
	Origo Terművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 3. tel: 06-70-208-5689 e-mail: origoerv@gmail.com
	MEZŐFALVA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (... ..) határozatának melléklete Megbízó: Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata
M = 1 : 20 000	Felelős tervező, településtervezés, örökségvédelem: Rosivall Ágnes (TR, TT1, É 08-0519)
2018. szeptember	Településtervezés, táj- és természetvédelem, környezetrendezés: Rigó István (TT, TK, K 01-5189)
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
	Közműellátás és hírközlés: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök
	Régészet: Dr. Tankó Károly (OKM 289-5/2008)

Közlekedés		
		Gyorsforgalmi út (M8), védősávval
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőt, fontosabb külterületi út
		Különszintű közúti csomópont
		Fontosabb szintbeni közúti csomópont
		Kerékpárút
		Vasút
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasúttállomás

Közművek, elektronikus hírközlés	
	Villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Villamosenergia átviteli hálózat (132 kV feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Vízmű
	Víztoró (víztorony)
	Vízműút
	Szennyvíztisztelő védőtávolsággal
	Nagy-középnymású földgáz gerincelosztó vezeték
	Gáznyomáscsökkentő
	Adó-, vevőtorony, ájtátszó állomás

TARTALOMJEGYZÉK

Oldal

1. Szerkezeti tervlap	
2. A szerkezeti terv leírása	3
2.1. A területfelhasználás	3
2.1.1. Lakóterületek.....	3
2.1.2. Településközpont területek	4
2.1.3. Gazdasági területek	4
2.1.4. Különleges területek	5
2.1.5. Közlekedési és közműterületek.....	6
2.1.6. Zöldterületek	6
2.1.7. Erdőterületek	6
2.1.8. Mezőgazdasági területek.....	6
2.1.9. Vízgazdálkodási területek	7
2.1.10. Természetközeli területek	7
2.1.11. Különleges beépítésre nem szánt területek	7
2.2. A tájrendezés és természetvédelem.....	8
2.3. A zöldfelületi rendszer	8
2.4. Az örökségvédelem.....	9
2.5. A közlekedés	9
2.6. A közműellátás.....	12
2.7. A környezetvédelem.....	14
2.8. A védőterületek és védősávok.....	15
2.9. A korlátozások	16
3. Változások.....	16
4. A település területi mérlege	18
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása	19
6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye.....	22

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

Mezőfalva közigazgatási területe építésjogi szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre, míg ingatlanjogi szempontból belterületre és külterületre tagolódik. A belterület és külterület ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján számított mérete az alábbiak szerint változik:

	Meglévő	Tervezett	Változás
Közigazgatási terület	8039,84 ha (100%)	8039,84 ha (100%)	0
Belterület	275,23 ha (3,42%)	293,73 ha (3,65%)	18,5 ha (0,23%)
Külterület	7764,61 ha (96,58%)	7746,11 ha (96,35%)	-18,5 ha (-0,23%)

A területek felhasználására vonatkozó elhatározások rögzítése érdekében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerinti területfelhasználási egységek közül az alábbiakat alkalmazza a terv:

Beépítésre szánt területek*:

- Kisvárosias lakóterület [0,8]
- Kertvárosias lakóterület [0,6]
- Falusias lakóterület [0,3]
- Településközpont terület [1,0]
- Általános gazdasági terület [0,6]
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület [0,6]
- Különleges területek [0,6]

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közműterület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt területek

A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a közüzemi közművesítettség mértékét a Helyi Építési Szabályzatban kell meghatározni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.1.1. Lakóterületek

Mezőfalván kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületeket rögzít a szerkezeti terv.

Kisvárosias lakóterületek a József nádor utca és a Kisfaludy sor menti, kistelkes, jelenleg is sűrű beépítésű lakóterületek, melyek kertvárosias lakóterületbe nem sorolhatók. Bár az ilyen jellegű lakóterületek beépítési jellege, s több esetben a telekhasználat is falusias jellegre utal, településszerkezetben elfoglalt helyzetük és beépítettségük mértéke alapján távlatban a kisvárosias jelleg felé történő elmozdulásuk, funkcionális gazdagodásuk nem kizárt. A terv újonnan beépítésre szánt kisvárosias lakóterületet nem jelöl ki.

* A [...] a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a beépítési sűrűség megengedett legnagyobb értékét tartalmazza.

Kertvárosias lakóterületek a gazdálkodó életmódra vagy más (különösen gazdasági) funkciók befogadására kevésbé alkalmas lakóterületek, melyekre a nem árutermelési célú kert- és telekhasználat jellemző. A településszerkezeti terv az alábbi kertvárosias lakóterületi fejlesztéseket tartalmazza:

- a település északi részén (Vörösmarty u. folytatása),
- Árpád sor telekvégeinek beépítése,
- Árpád sor nyugati oldalán a lakóterületi sor Selyemmajorig történő kiegészítése.

A tervezett kertvárosias lakóterületek elsősorban – a helyi sajátosságokhoz mérten – kisebb telkes lakókörnyezet iránti igény kiszolgálását biztosítják.

Falusias lakóterületek a történelmileg kialakult, a hagyományos beépítést és telekhasználatot még részben őrző, gazdálkodási és árutermelési célra is hasznosított, nagyméretű telkekkel rendelkező lakóterületek, továbbá a külterületi lakott helyek. Tervezett falusias lakóterületet nem rögzít a szerkezeti terv.

2.1.2. Településközpont területek

A településközpont vegyes terület lakóépületek és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

Mezőfalván hagyományosan a fő utca (József nádor u.) körül szerveződő, funkcionálisan komplex településközpont alakult ki

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

létesítményekkel, melyet a Fehérvári út végén lévő panzióépület környéke egészít ki.

A településközpont területen kiemelt jelentőséggel bír a közterületek rendezése.

2.1.3. Gazdasági területek

Mezőfalván általános gazdasági területet és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet rögzít a szerkezeti terv.

Meglévő általános gazdasági területek a következők:

- a honvédségi út nyugati oldalán elhelyezkedő üzemi területek,
- a selyemmajori betonelem gyár, valamint a Kisfaludy sor déli oldalán kialakult telephelyek területe,
- Nagysísmádon a Mezőfalvai Zrt. központi épületétől délre eső üzemi területek.

A tervezett általános gazdasági területek ütemezésüket tekintve három csoportba oszthatók:

- A település belterületének déli és nyugati peremén lévő, művelésből kivett ingatlanokat, volt szennyvíztisztító telep területét, valamint a település keleti részén, a honvédségi út mellett a meglévő gazdasági területekhez közvetlenül kapcsolódó területeket a szabályozási tervben is gazdasági területként kell rögzíteni.
- Távlati fejlesztési lehetőségként kerülnek gazdasági területként kijelölésre a Sárbogárdi út északi oldalán lévő (a betonelemgyártól keletre eső), a Selyemmajortól délre és keletre, a temetőtől délre eső mezőgazdasági területek egy része, valamint a honvédségi út keleti oldalán lévő kertes terület egy telektömbje. Ezen területek gazdasági területként történő szabályozására konkrét beruházói igény felmerülésekor kerülhet sor. A szabályozást valamennyi érintett terület esetében a kialakult

területhasználatokra tekintettel, a zöldhálózat folytonosságának, a táj és a meglévő beépítés közötti látványbeli és funkcionális átmenet biztosításával kell kidolgozni.

- A használaton kívüli honvédségi területet és a közeli üzemanyagtöltő területét szintén általános gazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv, azonban felhasználására, gazdasági területként történő szabályozására csak távlatban, az érintett honvédelmi rendeltetésű területek feletti rendelkezési jog megszerzése után kerülhet sor. A szabályozás kidolgozása során törekedni kell a terület zöldfelületi tagolására, és fokozott figyelmet kell fordítani, a meglévő erdők védelmére, a táj, a környezet, valamint a közlekedési hálózat túlzott terhelésének elkerülésére.
- A honvédségi út keleti oldalán tervezett gazdasági (kisvállalkozási) terület szabályozása során, az illeszkedés alapját a szomszédos kertes területek beépítési jellege kell, hogy képezze. A terület használatba vételének kereteit a következők szerint kell megállapítani. Minimális építési lehetőség (előzetesen max. 10% beépíthetőség és 3,0 m ép. magasság), valamint az építési hely és az egy tömegben elhelyezhető épület legnagyobb alapterületének korlátozása. Ugyancsak szükséges, a terület építészeti karakterének rögzítése, a hatályos OTÉK szerint meghatározott keretek között.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként csak a Déli dűlőben lévő vendéglátóhely került rögzítésre.

2.1.4. Különleges területek

A (beépítésre szánt) különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Mezőfalván az alábbi különleges területeket rögzíti a szerkezeti terv:

- Mezőgazdasági üzemi terület,
- Üzemanyagtöltő,
- Sportterület,
- Temető.

Mezőgazdasági üzemi területbe a majorok mezőgazdasági termelést szolgáló területei, valamint az elmúlt években mezőgazdasági területen létrejött birtokközpontok tartoznak. A mezőgazdasági üzemi területek az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés, az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás mellett környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára is szolgálnak. Lakás elhelyezése csak az arra alkalmas mezőgazdasági üzemi területeken megengedhető, e tekintetben a szabályozás során megfelelő differenciálás szükséges.

Üzemanyagtöltő területként került rögzítésre a temető melletti üzemanyagtöltő (benzinkút) közterületből kivett telke.

Sportterületként a József Attila utca déli oldalán lévő sporttelep és a mellette lévő, önkormányzati tulajdonú telek került rögzítésre.

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2.1.5. Közlekedési és közműterületek

Mezőfalván a közlekedés és a közművek elhelyezésére szolgáló, önálló területfelhasználási egységként rögzített területek a következők:

- Vasúti területek,
- Országos utak területe,
- Honvédségi út területe,
- Majorokba bevezető burkolt utak területe,
- A belterülettől nyugatra, a 6219j. és 6228j. utak közötti átkötést biztosító tervezett út területe.

A tervezett M8 autópálya és csomópontjának helyigénye jelenleg nem ismert, ezért csak nyomvonallal és védőterülettel került rögzítésre a szerkezeti tervben.

2.1.6. Zöldterületek

A szerkezeti tervben zöldterületként Mezőfalva meglévő és tervezett közparkjai, közkertjei kerültek rögzítésre. Meglévő zöldterület a Liget, valamint a Bartók Béla utcai játszótér területe. Zöldterület kialakítására javasolt a Kinizsi u. északi végén lévő mélyfekvésű terület, valamint a Rákóczi u. déli végén lévő beépítetlen ingatlanok. A zöldterületen belül kegyeleti parkként kell megtartani a Liget területén található szovjet temetőt, valamint a Rákóczi u. végén lévő, felhagyott izraelita temetőt.

2.1.7. Erdőterületek

Mezőfalván védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőterületeket tartalmaz a szerkezeti terv. Az Országos Erdőállomány Adattárban rögzített erdőrészek jellemzően a nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelő erdőterületként kerültek feltüntetésre a szerkezeti tervben. Ez alól kivételt képez néhány olyan, kisebb kiterjedésű erdőrészlet, amelyek rendeltetésüket tekintve a környező nagyobb erdőrészek közé ékelődnek.

Az erdőállomány adattár közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőként csak Nagysismándon, két kisebb erdőrészletet tartalmaz, melyek, településszerkezeti elhelyezkedésük miatt, védelmi erdőterületként kerültek rögzítésre a szerkezeti tervben.

A szerkezeti terv további, többnyire védelmi célú erdőterületeket is lehatárol:

- az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő, de az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágú ingatlanokon,
- a volt hulladéklerakó területén,
- Selyemmajor mezőgazdasági üzemi területe és a mellette tervezett gazdasági területek, valamint a Mocsár patak menti ökológiai hálózat magterület között húzódó, jelenleg nem erdő művelési ágú területsávban.

2.1.8. Mezőgazdasági területek

A szerkezeti terv kertes és általános mezőgazdasági területeket egyaránt tartalmaz.

Kertes mezőgazdasági területként a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek közül a Szőlőhegy és a Déli dűlő került lehatárolásra. A tájhasználat, az értékvédelem és a

beépítési jellemzők alapján a kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási tervben differenciáltan kezelendők.

Általános mezőgazdasági területek a külterület egyéb mezőgazdasági hasznosítású területei. A tájkarakter jellemzőinek megtartása és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében csak az országos ökológiai hálózatba nem tartozó, a nagytáblás műveléshez igazodó teleknagyságú mezőgazdasági területeken, elsősorban birtokközpont jelleggel indokolt építési lehetőséget biztosítani.

2.1.9. Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a folyóvizek medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- a vízbázis területek.

Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

2.1.10. Természetközeli területek

Természetközeli területként a Mocsár patak menti, valamint a külterületen található egyéb mocsaras, nádas, vizenyős területeket rögzíti a szerkezeti terv. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

2.1.11. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Mezőfalván az alábbi különleges beépítésre nem szánt területeket rögzíti a szerkezeti terv:

- Vízparti pihenőhely,
- Vadászház,
- Burkolt vagy fásított köztér,
- Egyéb különleges beépítésre nem szánt terület.

Vízparti pihenőhelyként a Mocsár patak felső szakaszán létesített tavak körüli terület rekreációhoz, horgászathoz kapcsolódó építmények elhelyezésére alkalmassá tehető részeit rögzíti a szerkezeti terv. Tekintettel arra, hogy a területet országos ökológiai hálózat magterület, valamint több régészeti lelőhely is érinti, építési munka csak abban az esetben végezhető, ha az nem sért táj- és természetvédelmi, valamint a régészeti érdeket.

A külterületi erdőterületeken meglévő *vadászházak* területeit a kialakult beépítési paraméterek alapján önálló területfelhasználási egységbe szükséges sorolni.

Az OTÉK vonatkozó előírásai alapján a település központi részén a Piactér területét *burkolt köztérként*, míg a József nádor utca déli oldalán lévő sétányokat *fásított köztérnek* szükséges rögzíteni a szerkezeti tervben.

Egyéb különleges beépítésre nem szánt terület a belterület keleti peremén lévő gyepes terület jelenleg legeltetésre, illetve részben lovas (oktatás, sport, lóartás) tevékenységre használt része, elsősorban közösségi célú létesítmények elhelyezését lehetővé tévő terület biztosítása

érdekében, a terület lovastevékenységre szolgáló részén nagyobb mértékű, egyéb részén kisebb mértékű beépítettséggel.

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

Mezőfalva tájkarakterét a Mezőföldet jellemző alacsony dombok és a közöttük húzódó völgyek határozzák meg. A tájhasználat uralkodó elemei a jó minőségű szántóterületek, melyek nyújtotta mezőgazdasági táj jelleget az erdőterületek, erdősávok, valamint az ideiglenes vízfolyások mentén és a mélyebb fekvésű területeken megmaradt rétek és nádasok, fűzligeterdő-foltok oldják. Tájrendezési szempontból a településrendezési eszközök elsődleges célja a táj beépítés-mentességének megőrzése, az ökológiailag értékes felületek fennmaradásának és a zöldhálózat fejlesztésének elősegítése.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartásában az alábbi, táj- és természetvédelmi szempontból védendő területek szerepelnek:

- a természetvédelmi törvény erejénél fogva országos védettséget élvez és természeti emléknek minősül a földvár (Bolondvár),
- Natura 2000 területek a földvár valamint a környékén lévő, a Mocsár-patak és a Bolondvári-árok menti gyepes-nádas területek,
- az országos ökológiai hálózat részét képezik a Mocsár-patak és a Bolondvári-árok menti gyepes-nádas területek, valamint a Kisvenyim-alsópusztá térségében található gyep- és erdőterületek.

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

A Szerkezeti terv a TÉKA Tájéértéktár adatbázisban szereplő alábbi egyedi tájértékeket, terepbejárás alapján, pontosítva jelöli:

- Út menti kőkeresztek (Székesfehérvári út mellett, Sárbogárdi út mellett, Dunaújvárosi út mellett, Dunaföldvári út mellett, Szőlőhegyre vezető út mellett, Szőlőhegyen és a Déli dűlőben),
- Mária fülke (Szőlőhegyen),
- Nagysísmádon a Mezőfalvai Zrt. központi épülete (Farkas vagy Nagy kúria).

2.3. A zöldfelületi rendszer

A terv Mezőfalva belterületének 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 északi végén lévő, jelenleg mélyfekvésű terület felhasználásával jelöl ki közparkot, mely szintén az említett É-D-i zöldfelületi tengelyhez csatlakozik. Belterületen a zöldfelületi rendszer településszerkezetet is meghatározó elemei a nagytelkes lakóterületi tömbbelső kertjei, védelmük érdekében rögzítésük már a szerkezeti terv szintjén is indokolt.

Külterületen a település zöldfelületi rendszerének alapelemeit a vízfolyások, valamint az azok mentén megmaradt vizes rétek, nádasok, az erdőterületek, valamint a földutak mentén létrejött erdősávok és a szántóterületek között megmaradt erdőfoltok, fás, bokros területek jelentik. A zöldfelületi rendszer értékes elemeinek tekintendők az országos utak menti egykori fasorok megmaradt töredékei. A zöldhálózat fejlesztése, a bel- és külterületi zöldhálózati elemek összekapcsolása, továbbá a talajvédelem érdekében egyaránt indokolt további erdősávok vagy legalább fasorok telepítése, különösen a belterület közelében, valamint a közigazgatási területnek a belterülettől északi és nyugati irányba eső részén.

2.4. Az örökségvédelem

Az örökség fogalmának összetett tárgyköréből – mint például kultúrtörténet, táji, természeti és épített örökség – e fejezetben, csak azokra az összetevőkre térünk ki részletesen, melyeknek megőrzésére, védelmére és fenntartható fejlesztésére a településszerkezetben megállapított/rögzített elemek hatással bírnak.

Az örökség elemei lehetnek országos, térségi és helyi jelentőségű értékek.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

Az országos jelentőségű védett örökségi elemeket a szerkezeti tervlap rögzíti.

Történeti és kulturális örökség

A Bolondvár miniszteri rendelettel fokozott védelem alá vont *régészeti lelőhely*, mely egyben a természet védelméről szóló törvény által is oltalom alá eső ex lege védett földvár.

A régészeti lelőhelyek általános törvényi védelem alatt állnak.

A jelenleg ismert további régészeti lelőhelyek száma 31 – amelyeknek egy része, jelen tervezési folyamat keretében történt terepbejárás nyomán került rögzítésre. Régészeti lelőhelyek, a hatályos megyei tervben rögzített M8 autópálya nyomvonalának vizsgálata során is kerültek felszínre és rögzítésre.

A régészeti lelőhelyek *területfelhasználási kategória szerinti besorolása* (kivéve a Bolondvár térségét, illetve néhány, a Mocsár patak mentén húzódó lelőhely kis részét – *természetközeli terület*) jellemzően *mezőgazdasági terület*, illetve egy ismert lelőhely kivételesen – elfogadott településfejlesztési koncepció alapján meghatározó jelentőségű településszerkezeti összefüggések miatt – gazdasági területként került rögzítésre.

Táj és természetvédelmi örökség

Natura2000 terület, országos ökológiai hálózat – magterület és ökológiaifolyosó folyosó – érinti a települést. E területek megőrzése érdekében, a településszerkezeti terv ezeket a területeket, jellemzően természetközeli területként, védelmi erdőterületként, vagy vízgazdálkodási, kivételesen – jelenlegi használata szerint – mezőgazdasági területként rögzíti.

HELYI JELENTŐSÉGŰ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A védett országos jelentőségű örökségen túl, a település igen gazdag egyéb, a településen túlmutató térségi összefüggésben is jelentős értékekben.

Mezőfalva létét – a térségben létrehozott jobbágyszőlő telepítését is – meghatározó, a településre és tágabb térségére is jellemző *legértékesebb örökség*, maga a jó termőföld.

A táj mai jellegét meghatározó *tudatos emberi beavatkozás* 1659-től számítható, amikor Mezőföld nagy része, benne a mai Mezőfalva területe is a *Zirci Apátság birtoka* lett. Nagyszabású birtokszervező tevékenységüket 1766-tól kezdték meg, melynek eredményeként sorra alakultak a birtokközpontok, majd *1812-ben Hercegfalva* néven létrehozták a „telepített jobbágyszőlőt”, mely a mai Mezőfalva – 1950-ig Hercegfalva – központi térségét alkotja.

Mezőfalva, *hagyományosan mezőgazdasági település*. Alapítása óta, a Mezőföld jó termőhelyi adottságainak köszönhetően népességének túlnyomó többsége, a „földből” – *a föld megműveléséből és annak hozadékából* – élt. Az elmúlt, mintegy 50 év folyamatos gazdasági változásai nyomán azonban, a *mezőgazdaság munkaerő igénye* – fokozatosan csökkent. Ugyanakkor, a település népességének, vele együtt öröklött kultúrájának megtartása a

településfejlesztési koncepcióban is rögzített cél. Ennek érdekében, törekedni kell a népesség helyben foglalkoztatásának növelésére, új munkahelyek teremtésére, a mezőgazdasági termékek feldolgozási, értékesítési láncolatának a termőhellyel való mind nagyobb mértékű összefűzésére. Bővíteni szükséges a munkahelyi kínálatot, növelni kell a gazdaság több lábon állásából adódó biztonságot.

A fenntartható örökség záloga, maga az ember, a települési öntudat, a helyben lakó közösség megtartó ereje. Éppen ezért, a településszerkezet, a területfelhasználás alakítása során, nem lehet figyelmen kívül hagyni, a fentiekben leírt megváltozott területi igényeket.

A népesség *magasabb színvonalú ellátását, a munkahelyi kínálat bővítését* segítő kulturális, egészségügyi, egyéb szolgáltatás jellegű intézmények elhelyezésére a településközpontban állnak rendelkezésre tartalék területek, megőrizve a település hagyományosan *egyközpontú* jellegét, segítve a *településközpont folyamatos* megújulását.

A szerkezeti tervben rögzített *általános gazdasági és különleges mezőgazdasági területek, részben megerősítik* a korábbi szerkezeti tervben foglaltakat, *részben az új* igényekkel összhangban, új területek kerültek rögzítésre. Az *új területek helyét* alapvetően, a település beépített részeit délről elkerülő korábban is – a jelenlegivel megegyező nyomvonalon – *tervezett M8-as útnak* a település elérését biztosító, közúti csomópontjának a helye határozza meg. A tervezett csomópont helye (megyei terv) időközben megváltozott. Az *új csomópont* – a korábbi, Dunaföldvárra vezető út helyett, a Sárbogárdra vezető úton, vagyis – a település keleti térségéből, *a nyugati térségbe* került áthelyezésre. Az *újabban kijelölt gazdasági területek* helymeghatározását, ez a *változás* indokolja. A gazdasági célú fejlesztési területek, jellemzően a volt mezőgazdasági majorokhoz, illetve azok korábban átalakult és bővítési területéhez közvetlenül kapcsolódva kerültek kijelölésre.

Az *elkerülő utak* – az M8-as országos jelentőségű, a településtől (annak jellemzően összefüggően beépített területétől) *délre áthaladó út* és a települést (annak jellemzően összefüggően beépített területét) *nyugatról kerülő*, kiemelt jelentőségű feltárási út – távlatban együtt biztosítják a *település központi térségének* – a telepített jobbágyfaluból tovább fejlődött településközpont és azt övező lakóterületek – *átmenő forgalomtól való tehermentesítését*. Ez a közúti fejlesztés, nagyban hozzájárul a *telepített jobbágyfalu* máig megmaradt, *település és kultúrtörténeti* értéket képviselő – hálós rendszerű, széles fásorú utcák, jellemzően nagy telkek által meghatározott – településszerkezetének megőrzéséhez és fenntartható fejlesztéséhez.

A szerkezeti terv továbbra is tartalmazza a település északi részén, a valamikori Páskom-tó – megmaradt mélyfekvésű terület – mint zöldterület köré szervezett kertvárosias besorolású családiházas *lakóterület kialakítási lehetőségét*. (A beruházás során jelentkező és az önkormányzat által befogadott igények függvényében kb. 100 db telek.) A terület azon túl, hogy szervesen illeszkedik a kialakult településszerkezethez, elősegítheti a település egy értékes, de romló műszaki állapotú beépítéssel rendelkező területének a *felértékelődését*. Az új terület jól szolgálhatja a rugalmas telekgazdálkodást, s mentesíti a települést az esetleges *kényszer jellegű tömbbelső feltárásoktól*.

Az egykori telekrendet még ma is hordozó és a telepített jobbágyfalun térben és időben túlmutató nagytelkes szerkezet tovább élését, a *településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek* rögzítése biztosítja.

A szerkezeti terv leírása, a *további tervezés* (például HÉSZ és szabályozási terv készítése) során *érvényesíteni szükséges védelmi elhatározásokat és korlátozásokat* az adott területfelhasználási kategória leírásának részeként rögzíti.

A *helyi örökségi értékek* védelme terén a *településszerkezeti terv*, mint jogi eszköz, továbbra is meghatározó jelentőséggel bír a település hagyományos szerkezetének, utca és

telekrendjének, a közterületek alakításának, valamint beépítési módjának megőrzésére és fenntartható fejlesztésére. A *településszerkezeti terv által rögzített* alapvető funkcionális rend, a területfelhasználási módok és azok kapcsolati rendszerének meghatározása, a kiszolgáló infrastrukturális rendszerek rögzítése – a helyi építési szabályzat, szabályozási terv közvetítésével – *egyértelműen hat* az utcaféké jelleg, építészeti tömegek és egyéb részletek alakítási lehetőségének, módjára.

A településszerkezeti tervi elhatározások, *összhangban állnak*, a hatályos *Településképvédelmi* rendelettel.

2.5. A közlekedés

Országos utak

Mezőfalva közigazgatási területét jelenleg a 6211j., 6215j., 6219j., 6228j. összekötőutak, valamint a 62316j. és 62123j. bekötőutak érintik.

A magasabb rendű tervek szerint Mezőfalva közigazgatási területének déli részét átszeli az M8 gyorsforgalmi út nyomvonala. A gyorsforgalmi útnak különszintű csomópontja lesz a 6219j. úttal a település nyugati részén. Tervezett országos útfejlesztés ezen kívül nem érinti a települést.

Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

- 6211j. út: K.V.
- 6215j. út: K.V.
- 6219j. út: K.V., B.V.
- 6228j. út: K.V., B.V.
- 62316j. út: K.V.
- 62123j. út: K.V.

Az M8 gyorsforgalmi út fejlesztés kapcsán célkitűzés a 6228j. út belterületi szakaszának kiváltása, a szerkezeti tervben a település belterületétől nyugatra jelölt nyomvonalon.

Települési utak

Belterületi kiszolgáló, ill. lakóutak, fontosabb helyi külterületi utak, kiskerti utak, dűlőutak.

A településszerkezeti terv Mezőfalva belterületétől nyugatra új (a Seregélyesi és a Sároboárdi utakat összekötő) elkerülőút nyomvonalát, a belterületől északra szintén új (a Seregélyesi és a Nagyvenyimi utak közötti) összekötő útszakasz nyomvonalát tartalmazza. Ezeket a tervezett utakat helyi útként, de országos mellékútnak megfelelő paraméterekkel kell megépíteni, hogy később az országos úthálózat részévé válhassanak. Ennek érdekében mindkét nyomvonal területrendezési tervekben történő rögzítése javasolt.

A helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez, illetve az új telekosztásokhoz kapcsolódik.

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

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- tervezett elkerülőút és összekötő útszakasz: K.V.
- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-C
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.

Gyalogos felületek, kerékpárút, turistaút

A magasabb rendű tervek szerint Mezőfalván két térségi kerékpárút halad át, a Gárdonyt és Dunaföldvárt összekötő, illetve a Lepsényt és Dunavecset összekötő kerékpárutak. A kerékpárutak északi irányból közös nyomvonalon, a 6228j. út mentén érkeznek és vezetnek át a település belterületén. A Dunaföldvár-i kerékpárút a belterülettől délre is végig a 6228j. út mentén halad, a Dunavecse-i kerékpárút a 6219j. út mellé fordulva vezet tovább keleti irányban. A térségi kerékpárutakat a gépjármű- és gyalogos forgalomtól elválasztva kell kialakítani.

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban további járdaépítések szükségesek.

Parkolás, rakodás

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban lévő helyi intézményeknél, valamint a temetőnél jelentkezhet.

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is elsősorban a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

A vasútvonalon a hálózati kapcsolatokat befolyásoló, illetve területigényes fejlesztés nem tervezett.

2.6. A közműellátás

A településszerkezet alakítása, a település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatások tekintetben adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek (pl.: vízmű kutak, záportárolók), vagy amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és azok létesítményei tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni az alábbiakat:

1. Vízellátás szolgáltatási területén
 - Vízmű kutak és azok hidrogeológiai védőterülete
 - Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
2. Szennyvízelvezetés
 - Szennyvízátemelő műtárgyak és védőterülete
 - gerinc szennyvízgyűjtő vezeték nyomvonala
3. Csapadékvíz elvezetés
 - csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
 - felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna menti 3-3 m-es meder karbantartási sáv fenntartásával
4. Energiaellátás
 - Villamosenergia
 - 400 kV-os átviteli hálózati nyomvonal és biztonsági övezete;
 - 132 kV-os főelosztó hálózat nyomvonala és biztonsági övezete;
 - 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete;
 - Földgázellátás
 - nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 4-4 m-es biztonsági övezete;

- települési gázfogadó és nyomáscsökkentő;
5. Elektronikus hírközlés
- vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye.

Fejlesztési szándéknak a fentiekben felsorolt, területfelhasználást korlátozó közműhálózatokkal és létesítményekkel történő ütközése feloldható az adott hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával.

Az új fejlesztéssel, területfelhasználás módosítással érintett területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi követelmények kielégítésére a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. E területek esetében a teljes közműellátás biztosítása szükséges, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése megoldandó.

A település természeti adottságára tekintettel, szintén teljes közműellátás biztosítandó a külterületi beépítésre szánt területeken is, kivéve Nagysismánd és Ménesmájer területét, ahol a részleges közműellátás kiépítésével lehet új beruházást megvalósítani.

A beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózati fejlesztés nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által elfogadott ivóvíz-ellátás, továbbá a szennyvíz kezelése, elhelyezése környezetet nem veszélyeztető módon megoldott, valamint a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. Egyes speciális ellátást igénylő területhasznosítási esetben, az eltérő közművesítési igény az adott övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban kerülhet rögzítésre.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódnak a már beépített területen a komfortosabb életkörülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.

	Víz- igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia ellátás (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	379	360	21111	31266	4342
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	122	117	1628	4644	645
Összes távlati igény	501	477	22739	35910	4987
Ebből a tervezés távlatáig várható igény	100	95	4548	7182	997

Az összes távlati igényként rögzített értékek a közműszolgáltatók számára nyújtanak előzetes tájékoztatást, hogy a bázis és gerinchálózat fejlesztés várható igényeire fel tudjanak készülni.

A településszerkezeti tervben prognosztizált területhasznosítás változtatási lehetőségek megvalósítása és a meglevő beépítésnél becsült komfort igénynövekedés, így a megvalósítással járó többlet közműigény tényleges jelentkezése is csak nagyobb távlatban várható. Tervezői tapasztalatok alapján a fenti értékek kb. 20 %-a prognosztizálható a tervezés távlatában tényleges igényként.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

2.7. A környezetvédelem

A *levegő védelme* szempontjából a 306/2010. (XII.23.) Korm. rend. meghatározó, amely alapján tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján Mezőfalva nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba, zónába. A rendelkezésre álló adatok szerint Mezőfalván korábbi jogszabály alapján levegőtisztaság-védelmi övezet nem került lehatárolásra.

Mezőfalván levegőtisztasági szempontból a lakossági fűtésből eredő terhelés okoz gondot, mely elsősorban az épületek és fűtésrendszerek korszerűsítésével csökkenthető. A közlekedésből eredő levegőszennyezés kisebb jelentőségű, itt elsősorban a forgalmasabb utak menti porterhelés csökkentése jelent feladatot, melynek érdekében a zöldfelületek fejlesztése, az utak megfelelő vízelvezetése és pormentesítése szükséges.

Szintén levegő védelmével összefüggő feladat a lakó- és intézményi területek bűzterhelésének megelőzése. Ennek érdekében lakóterületektől számított 1000 m-es távolságon belül szükséges minden olyan tevékenység folytatásának kizárása, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

A *felszín alatti vizek védelme* szempontjából meghatározó körülmény, hogy Mezőfalva belterületétől délre található vízműutak hidrogeológiai védőidomainak lehatárolása még nem történt meg, ezért a kutak körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni. A felszín alatti vízkészletek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos. A vízbázis védelmének biztosítása érdekében a településszerkezeti terv feltünteti az országos vízminőségvédelmi területet, melyre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatban szükséges vízvédelmi előírásokat rögzíteni.

A *felszíni vizek* öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli gyepes területek, nádasok, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmével kell elősegíteni. A felszíni vizek védelme érdekében:

- állattartó telep, komposztáló telep vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető;
- növényvédő szerek a felszíni vizek környezetében a vonatkozó 89/2004. (V.15.) FVM rendelet szerint korlátozottan alkalmazhatók.

A *termőföld védelmével kapcsolatban* a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatalának Növény- és Talajvédelmi Osztályától érkezett adatszolgáltatás alapján Mezőfalván átlagosnál jobb minőségű a 2. osztályú gyümölcsös, a 3. minőségi osztályú szőlő,

az 1-3. minőségi osztályú szántó, a 2. minőségi osztályú legelő és a 2-3. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld. A település szerkezeti adottságai miatt fejlesztési terület csak átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételével jelölhető ki, ezért a művelés alóli kivonásokat csak helyhez kötött beruházás érdekében, a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, és a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni. Ennek érdekében a tervezett fejlesztési területek jelentős része csak a szerkezeti tervben kerül rögzítésre, a beépítést lehetővé tevő, részletes vizsgálatokon alapuló szabályozás a tényleges fejlesztési igény ismeretében dolgozható ki.

A talaj védelme érdekében az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell. A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából védelmet igénylő területek elsősorban a lakó- és intézményi területek, valamint a temető. Ezeken a területeken a vonatkozó jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a vonatkozó jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

Hulladékkezelés tekintetében a kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. Lakó- és településközpont területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén végezhetők (pl.: gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások). A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni. Az építési munkák során szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek. Az illegális hulladék lerakatok mielőbbi felszámolása, és újabbak kialakulásának megakadályozása folyamatos településüzemeltetési feladatot jelent.

2.8. A védőterületek és védősávok

Az OTÉK 38.§ (1) bekezdés szerint a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

- a) védőterület (biztonsági terület), vagy
- b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

A szerkezeti tervben védőterület csak a szennyvízátemelő műtárgyak körül került rögzítésre. A jelenleg védelem nélküli szennyvízátemelők védőterületének sugara 150 m, melyen belül épületet elhelyezni csak környezeti hatásvizsgálat alapján lehet. A műtárgyak búzárral történő ellátása esetén a védőterület sugara 20 m-re, vagy környezeti hatásvizsgálat alapján, a hatásvizsgálatban megállapított mértékig csökkenthető.

Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező vízműutak körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

A használaton kívüli honvédségi területtel kapcsolatos védőterületi igényre vonatkozó adat az előzetes véleményezési eljárásban nem érkezett.

A szerkezeti tervben biztonsági övezet került rögzítésre az alábbiak szerint:

— nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezetékek nyomvonalától mért 8-8 m,

- 400 kV feszültségű villamosenergia átviteli hálózat nyomvonalától mért 42-42 m,
- 132 kV feszültségű villamosenergia átviteli hálózat nyomvonalától mért 18-18 m távolságban.

A 22 kV feszültségű villamosenergia légvezetékek esetében az oszlop tengelyétől mért 7-7 m távolság minősül biztonsági övezetnek.

2.9. A korlátozások

A védőterületeken és védőtávolságokon túl a szerkezeti tervben az alábbi korlátozó tényezők kerültek rögzítésre:

1. Régészeti lelőhelyek: a vonatkozó államigazgatási szervi adatszolgáltatás és az Örökségvédelmi hatástanulmány keretében elvégzett terepbejárás alapján;
2. Natura 2000 területek: a Mocsár-patak déli részén és a Bolondvári árok mentén;
3. Országos ökológiai hálózat magterületek és ökológiai folyosó területei: a Mocsár-patak mentén és Kisvenyim-alsópuszta térségében államigazgatási szervi adatszolgáltatás alapján lehatárolt területek;
4. Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték (földvár): Bolondvár
5. Egyedi tájértékek: a TÉKA Tájéértéktár adatbázis alapján, terepbejárással pontosítva;
6. Országos vízminőség-védelmi terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján.

A szerkezeti tervben Településszerkezeti jelentőségű zöldfelületként, mint építést korlátozó tényezők kerültek rögzítésre a nagytelkes lakóterületi tömbbelső kertjei is, melyek területén épület-elhelyezés kizárása javasolt.

A szerkezeti terven nem kerültek rögzítésre, de korlátozó tényezőként kell tekinteni az állóvizek, vízfolyások, árkok mederkarbantartási sávjait.

Az OTÉK 38.§ (8) bekezdése alapján a szerkezeti terv feltünteti az M8 autópálya tervezett nyomvonalának tengelyétől számított 250-250 m széles területet is, melyen belül új beépítésre szánt terület – gazdasági terület kivételével – nem került kijelölésre. A közutak mentén közútkezelői hozzájáruláshoz kötött tevékenységeket a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42.§ (1) bekezdése rögzíti.

3. VÁLTOZÁSOK

Beavatkozások

Mezőfalva településszerkezetét

- magasabb rendű területrendezési tervi tartalom,
- a településfejlesztési koncepcióban rögzített elhatározások,
- megvalósult beruházások,
- a beérkezett és elfogadott partnerségi vélemények, továbbá
- az OTÉK területfelhasználási egységekre vonatkozó rendelkezései

alapján érintik változások.

Magasabb rendű tervek alapján a település közigazgatási területét érintő legfontosabb beavatkozás a tervezett M8 autópálya, melynek nyomvonala a tervi előzményekhez képest nem módosult, azonban településszerkezetet meghatározó változás, hogy annak mezőfalvai csomópontját Fejér megye területrendezési terve a 6228j. (Dunaföldvári) út helyett a 6219j. út nagykarácsonyi csomópontjánál rögzíti. A változás következtében Mezőfalva közvetlen gyorsforgalmi út elérhetősége nem déli, hanem nyugati irányú lesz.

Az M8 autópálya csomóponti helyszínének változása az alábbi településszerkezeti változásokat indukálja:

- Az előző településszerkezeti tervben rögzített, Mezőfalva belterületét nyugatról elkerülő tervezett út északi szakasza a korábbiakhoz képest is fontosabbá, míg a déli szakasz indokolatlanná vált.
- A belterülettől keletre korábban kijelölt gazdasági területeken túl, a település nyugati peremén is szükséges gazdasági területi fejlesztésekre helyet biztosítani a településszerkezeti tervben.

Szintén magasabb rendű terv alapján kerülnek feltüntetésre a szerkezeti tervben a térségi kerékpárutak nyomvonalai.

A településfejlesztési koncepció alapján az alábbi változások kerültek rögzítésre a szerkezeti tervben:

- Kertvárosias lakóterületi bővítés, az előző településszerkezeti tervvel összhangban, a belterület északi részéhez kapcsolódóan, valamint az Árpád sor nyugati oldalán.
- Általános gazdasági területek kijelölése a sárbogárdi út északi oldalán, a belterület déli peremén, a belterület és a honvédségi út közötti területen, a honvédségi út keleti oldalán, valamint a honvédségi területen.
- Községi célú és lovas tevékenységekre szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület rögzítése a belterület nyugati peremén.
- A sportpálya térségében a korábbi termál program megvalósítására kijelölt Turisztikai-rekreációs terület helyett a sporttelep területén és a mellette lévő önkormányzati tulajdonú telken Különleges terület – Sportterület, a magántulajdonú telkeken Általános gazdasági terület rögzítése.
- Közpark kijelölése a Kinizsi u. északi végén, a tervezett lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan.

A település központi részén nyugdíjasházak építésére valamint az iskola területének bővítésére szolgáló, településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába sorolt tömbbelső területek kijelölése indokolatlanná vált.

Megvalósult beruházások nyomán, a tényleges területhasználatok alapján az alábbi területek Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek átsorolásra:

- Selyemmajor délnyugati része;
- a belterülettől nyugatra és délre (hrs. 042/2 és 0121/1 ingatlanokon) megépült birtokközpontok;
- a székesfehérvári út mellett nádfeldolgozó üzem és a vele szomszédos ingatlanok.

Partnerségi vélemény alapján

- a Mocsár patak északi szakaszán kiépített tavak mellett Vízparti pihenőhely kialakítását lehetővé tevő Különleges beépítésre nem szánt terület;
- Nagysismádon, a Mezőfalvai Zrt. központi épületétől délre lévő, majorsági ingatlanokon Általános gazdasági terület

kerül kijelölésre.

Az OTÉK területfelhasználási egységekre vonatkozó rendelkezéseinek változása nyomán

- a belterület déli peremén meglévő telephelyeken Általános gazdasági terület;
- a külterületi majorok mezőgazdasági üzemi hasznosítású részein Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület;
- a településközpont közterein, továbbá a külterületi vadászházak telkein Különleges beépítésre nem szánt terület;
- a Mocsár patak menti vízenyős területeken Természetközeli terület

területfelhasználás kerül rögzítésre.

Ütemezések

Az M8 autópálya (beleértve annak csomópontját is), valamint a térségi kerékpárutak megvalósításának időpontja és pontos helyigénye jelenleg nem ismert, így azok csak nyomvonal-jelleggel kerülnek rögzítésre a Szerkezeti tervben és a Szabályozási tervben egyaránt.

Az újonnan kijelölt gazdasági területek közül az alábbiak felhasználására csak konkrét beruházói igény alapján kerülhet sor, addig azokat mezőgazdasági területként kell szabályozni:

- Sárbogárdi út északi oldala: hrsz. 0268/7-13
- Selyemmajortól délre eső területek: hrsz. 0176/10, hrsz. 0176/19-26, hrsz. 0174/14-15;
- Temetőtől délre lévő területek: hrsz. 0141/23-24;
- Honvédség út keleti oldalán (Szőlőhegy első telektömbje): hrsz: 2842-2926.

A használaton kívüli honvédségi terület és a szintén honvédségi üzemanyagtöltő gazdasági célú hasznosítására csak távlatban, az érintett területek feletti rendelkezési jog megszerzése után kerülhet sor, addig honvédelmi célú területként szükséges a HÉSZ-ben és a Szabályozási tervben rögzíteni.

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 11. pontja értelmében a területi mérleg a település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározása és összegzése hektárban.

Fentiek alapján Mezőfalva területi mérlege a következő:

Területfelhasználás	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület	3,99
Kertvárosias lakóterület	113,59
Falusias lakóterület	130,33
Településközpont terület	13,76
Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület	0,12
Általános gazdasági terület	279,57
Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület	108,54
Különleges terület – Üzemanyagtöltő	0,08
Különleges terület – Sportterület	6,20
Különleges terület – Temető	4,10
Közlekedési és közmű terület – Kötőtpályás közlekedés	12,90
Közlekedési és közmű terület – Közúti közlekedés	78,87
Zöldterületek	7,48
Védelmi célú erdőterület	379,36
Gazdasági célú erdőterület	511,30
Általános mezőgazdasági terület	6107,17
Kertes mezőgazdasági terület	143,27
Természetközeli terület	102,08
Vízgazdálkodási terület	25,74
Különleges beépítésre nem szánt terület – Vízparti pihenőhely	1,92

Különleges beépítésre nem szánt terület – Vadászház	3,59
Különleges beépítésre nem szánt terület – Burkolt köztér	0,14
Különleges beépítésre nem szánt terület – Fásított köztér	0,43
Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek	5,29
Összesen:	8039,84

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési tervek településrendezési eszközök készítése szempontjából meghatározó tartalma a következő:

- műszaki infrastruktúra hálózatok,
- térségi területfelhasználási kategóriák,
- országos és megyei övezetek.

Mezőfalvát érintő területrendezési tervek:

- az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény, a továbbiakban: OTrT),
- Fejér Megye Területrendezési Terve (Fejér Megye Közgyűlése 1/2009. (II. 13.) K. r. sz. rendelete, a továbbiakban: FMTrT).

Az OTrT előírásait Mezőfalva területén alapvetően a FMTrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-től hatályos OTrT és a – még az új OTrT alapján nem módosított – FMTrT között átmenetileg eltérés van. Fejér Megye Területrendezési Tervének a módosított OTrT-vel való összehangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT 31/B.§ szerinti átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

Az OTrT 31/B.§ a) bekezdése alapján a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT-vel való összehangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT előírásainak alkalmazásával kell kijelölni.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítése során

- a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

Az OTrT-ben rögzített műszaki infrastruktúra hálózatok a következők:

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme,
- Gyorsforgalmi út.

Fenti műszaki infrastruktúra hálózatokat a szerkezeti terv az OTrT-ben rögzített nyomvonalukkal egyezően rögzíti, így az OTrT 9.§ (6) bekezdés előírásai teljesülnek.

A gyorsforgalmi út tervezett csomópontját az OTrT nem tartalmazza, így azt az FMTrT alapján jelöli a szerkezeti terv.

Az FMTrT 2. számú melléklete alapján Mezőfalva közigazgatási területét érintő, egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok a következők:

- térségi jelentőségű mellékutak,
- egyéb mellékút,
- térségi szénhidrogén-szállító vezeték.

A fenti műszaki infrastruktúra hálózatokat a szerkezeti terv az FMTrT-vel azonos nyomvonalon rögzíti.

Térségi területfelhasználási kategóriák

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat rögzíti:

Térségi területfelhasználási kategória	terület (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított aránya (%)
Városias települési térség	598,38	7
Erdőgazdálkodási térség	570,22	7
Mezőgazdasági térség	6869,28	85
Vízgazdálkodási térség	0,76	1
Összesen:	8038,65	100

Forrás: www.teir.hu

Az OTrT 31/B.§ b) bekezdése értelmében a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6.§ (2) bekezdésének Mezőfalva szempontjából releváns alábbi előírásait kell alkalmazni:

6.§ (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) ...

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) ...

Az OTrT 6.§ (3) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Városias települési térség

Az FMTrT Mezőfalván városias települési térségbe sorolja:

- a teljes belterületet,
- a külterületi majorokat,
- a honvédségi területet.

A felsorolt területek jellemzően beépítésre szánt területként kerültek rögzítésre a szerkezeti tervben.

Erdőgazdálkodási térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 570,22 ha területet sorol erdőgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben rögzített erdőterületek nagysága ennél lényegesen nagyobb, összesen 890,66 ha. Az OTrT 6.§ (2) a) pont szerinti előírás ennek megfelelően teljesül.

Az OTrT az erdőterületekkel kapcsolatban a 6.§ (2) bekezdés a) pontjában rögzítetteken túl az alábbi előírást tartalmazza:

7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A szerkezeti terv az Országos Erdőállomány Adattárban (erdoterkep.nebih.gov.hu) rögzített valamennyi erdőrészletet erdőterületbe sorolja, így a fenti OTrT előírás teljesül.

Mezőgazdasági térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 6869,28 ha területet sorol mezőgazdasági térségbe. A szerkezeti tervben rögzített mezőgazdasági területek nagysága összesen 6250,44 ha, a természetközeli területek nagysága összesen 102,08 ha. A mezőgazdasági és a természetközeli területek nagysága mindösszesen 6352,52 ha, aránya az FMTrT szerinti mezőgazdasági térségbe sorolt területekhez viszonyított arányuk 92,48%, ennek megfelelően az OTrT 6.§ (2) b) pont szerinti előírás teljesül.

Mezőfalva nem borvidéki település, így az OTrT szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területekre vonatkozó 8.§ (1) bekezdése nem releváns.

Mezőfalva közigazgatási területén Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területként nyilvántartott földrészletek közül csak a Selyemmajortól keletre tervezett távlati gazdasági terület részét képező 0174/14 hrsz-ú ingatlan érintett. A földrészlet jelenlegi művelési ága és használata egyaránt szántó. A terület konkrét beruházói igény felmerüléséig mezőgazdasági területként kerül szabályozásra, így az OTrT 8.§ (2) bekezdése szerinti előírás teljesül.

Vízgazdálkodási térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 0,76 ha területet sorol vízgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben rögzített vízgazdálkodási területek nagysága ennél lényegesen nagyobb, összesen 31,41 ha. Az OTrT 6.§ (2) e) pont szerinti előírás ennek megfelelően teljesül.

Országos és megyei övezetek

Mezőfalva közigazgatási területét az alábbi országos és megyei övezetek érintik:

- országos ökológiai hálózat övezete,
 - magterület övezete,
 - ökológiai folyosó övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- országos vízminőség-védelmi terület övezete,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete.

Mezőfalván az országos ökológiai hálózat övezetét az FMTrT magterület és ökológiai folyosó övezetekbe sorolja. Az ökológiai hálózat övezete mentén, beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a szerkezeti tervben.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe tartozik a Mezőfalva belterületétől nyugatra és északra eső szántóterületek jelentős része. Az övezetet érintő új beépítésre szánt terület a Sárbogárdi út északi oldalán (13,2 ha) valamint a Selyemmajortól délre (4,1 ha) távlati fejlesztésre kijelölt általános gazdasági területek. Kialakult állapot miatt, de szintén érinti a térségi övezetet

- a Különleges terület – mezőgazdasági üzemi területbe sorolt székesfehérvári út melletti nádfeldolgozó üzem és közvetlen környezete (3,2 ha), valamint
- a honvédségi területhez tartozó, használaton kívüli üzemanyagtöltő telke, mely általános gazdasági területként kerül rögzítésre a szerkezeti tervben (0,6 ha).

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet Mezőfalva közigazgatási területére eső területe összesen 1274,8 ha, melyből fentiek szerint összesen 21,1 ha területet, a térségi övezet 1,66%-át sorolja beépítésre szánt területbe a szerkezeti terv, mely érték megfelel az OTTrT 12/A.§ (4) bekezdésben foglaltaknak.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni. Mezőfalva közigazgatási területének 77,8%-át mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az országos vízminőség-védelmi területet a szerkezeti terv vízügyi igazgatási szerv adatszolgáltatása alapján jelöli, az érintett építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezetet a Virág-tó közelében, valamint a közigazgatási határ déli (daruszentmiklósi) szakasza mellett jelöl az FMTrT, melyek a szerkezeti tervben az erdőterület területfelhasználási egységek kijelölésénél figyelembe vételre kerültek.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete a belterülettől keletre lévő részben meglévő, részben tervezett Általános gazdasági területet érint. A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 2.§ Fogalommeghatározások 31. pontja értelmében a biológiai aktivitásérték egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell számítani. A rendelet 3.§-a alapján a terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek szerinti, a rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.

Mezőfalva előző, 2006-ban jóváhagyott, 2008-ban módosított Településszerkezeti tervében rögzített területfelhasználások alapján a közigazgatási terület eredeti (változás előtti) biológiai aktivitásértékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Településszerkezeti terv 2006, 2008				
Területfelhasználás	Terület (ha)	Terület- arány	BIA mutató	BIA érték
Kisvárosias lakóterület	3,55	0,04%	1,2	4,3
Kertvárosias lakóterület	94,34	1,17%	2,7	254,7
Falusias lakóterület	135,50	1,69%	2,4	325,2
Településközpont vegyes terület	14,91	0,19%	0,5	7,5
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	15,45	0,19%	0,4	6,2
Ipari gazdasági terület – mezőgazdasági üzemi terület	34,52	0,43%	0,7	24,2
Különleges terület – Temető	0,58	0,01%	3,0	1,7
Különleges terület – Honvédség	113,52	1,41%	1,5	170,3
Különleges terület – Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe	17,42	0,22%	3,0	52,3
Zöldterület	4,98	0,06%	6,0	29,9
Erdőterület	782,72	9,74%	9,0	7044,5
Általános mezőgazdasági terület	5912,71	73,54%	3,7	21877,0
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	487,71	6,07%	5,0	2438,5
Kertes mezőgazdasági terület	164,05	2,04%	5,0	820,2
Vízgazdálkodási terület	12,67	0,16%	6,0	76,0
Közeledési terület – Vasút	9,90	0,12%	0,6	5,9
Közeledési terület – Közút	235,29	2,93%	0,6	141,2
Összesen	8039,84	100,00%		33279,6

A közigazgatási terület jelenlegi (változást követő) biológiai aktivitásértékének – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 9.§ (8) bekezdésben foglalat előírások figyelembevételével kidolgozott – számítását a következő táblázat tartalmazza:

Szerkezeti terv 2018				
Területfelhasználás	Terület (ha)	Terület- arány	BIA mutató	BIA érték
Kisvárosias lakóterület	3,99	0,05%	1,2	4,8
Kertvárosias lakóterület	113,59	1,41%	2,7	306,7
Falusias lakóterület	130,33	1,62%	2,4	312,8
Településközpont terület	13,76	0,17%	0,5	6,9
Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület	0,12	0,00%	0,4	0,0
Általános gazdasági terület	279,57	3,48%	0,4	111,8
Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület	108,54	1,35%	0,7	76,0

Különleges terület – Üzemanyagtöltő	0,08	0,00%	0,5	0,0
Különleges terület – Sportterület	6,20	0,08%	3,0	18,6
Különleges terület – Temető	4,10	0,05%	3,0	12,3
Közlekedési terület – Vasúti pályák	12,90	0,16%	0,6	7,7
Közlekedési terület – Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak	78,87	0,98%	0,6	47,3
Zöldterületek (közpark 3 ha alatt)	7,48	0,09%	6,0	44,9
Védelmi célú erdőterület	379,36	4,72%	9,0	3414,2
Gazdasági célú erdőterület	511,30	6,36%	9,0	4601,7
Általános mezőgazdasági terület	6107,17	75,96%	3,7	22596,5
Kertes mezőgazdasági terület	143,27	1,78%	5,0	716,3
Természetközeli terület	102,08	1,27%	8,0	816,7
Vízgazdálkodási terület	25,74	0,32%	6,0	154,4
Különleges beépítésre nem szánt terület – Vízparti pihenőhely	1,92	0,02%	6,0	11,5
Különleges beépítésre nem szánt terület – Vadászház	3,59	0,04%	3,2	11,5
Különleges beépítésre nem szánt terület – Burkolt köztér	0,14	0,00%	0,3	0,0
Különleges beépítésre nem szánt terület – Fásított köztér	0,43	0,01%	1,2	0,5
Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek	5,29	0,07%	6,0	31,8
	8039,84	100,00%		33305,1

Az eredeti és a jelenlegi biológiai aktivitásértékeinek különbsége a következő:

Településrendezési eszköz	BIA érték
Településszerkezeti terv 2006, 2008	33279,6
Szerkezeti terv 2018	33305,1
Különbség	+25,5

Fentiek alapján a Mezőfalva teljes közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték többlet értéke +25,5.