

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG
106/2019. (IV.24.)
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
MÓDOSÍTÁSA

Partnerségi véleményezési dokumentáció

2022. április

MEZŐFALVA NAGYKÖZSÉG
106/2019. (IV.24.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
MÓDOSÍTÁSA

Partnerségi véleményezési dokumentáció

Aláírólap

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.



Csima-Takács Judit

 **Origó Tervművek Kft.**

2022. április

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
1. Szerkezeti terv fedvényterve	
2. A szerkezeti terv módosításának leírása	3
3. Változások	3
4. A település területi mérlege	4
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása	5
6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye	9

2. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

Az M8 gyorsforgalmi út egy szakasza Mezőfalva déli részén a település külterületén valósulhat meg. A tervezett gyorsforgalmi út Mezőfalvát a 44+700 km és az 53+350 km szelvények között érinti, többnyire mezőgazdasági területeken, kisebb hányadban erdőgazdálkodási területeken halad keresztül. A tervezett út nyomvonalát keresztezik közlekedési hálózatok, felszíni vízfolyások, árkok, valamint közműhálózatok.

Mezőfalva hatályos településszerkezeti terve a korábbi területrendezési tervek alapján tájékoztató jelleggel tartalmazta az M8 nyomvonalát. Jelen dokumentáció, az 5. fejezet kivételével, az M8 gyorsforgalmi út építési engedélyezési terve alapján a helybiztosításhoz szükséges településszerkezeti tervi fedvénytervre terjed ki.

A szerkezeti terv 2019-es jóváhagyása óta hatályba lépett Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II. 28.) rendelete, ezért a területrendezési tervvel való összhang igazolását tartalmazó 5. fejezet a teljes közigazgatási területre vonatkozik.

3. VÁLTOZÁSOK

A hatályos településrendezési eszközökhöz teljeskörű közlekedési munkarészek készültek. A közúthálózat egyik központi eleme az M8 gyorsforgalmi út, aminek az elvi nyomvonala beépült a hatályos tervekbe. Időközben elkészültek az M8 érintett szakaszának útépitési tervei, jelen módosítást ennek a településrendezési eszközökbe történő beépítése teszi szükségessé. A beépítésnek területigénybevétellel járó következményei vannak, az M8 vonalvezetése, hálózati szerepe nem változik. A gyorsforgalmi út kapcsolatai Mezőfalvát érintően annyiban módosulnak, hogy a hatályos tervekben jelölt 6219j. úti csomópont helyett a 6228j. úton lesz csomópont.

A módosítás a közúthálózat többi részét, a közösségi közlekedést, a gyalogos/kerékpáros közlekedést és a parkolást nem érinti. A TSZT leírás közlekedési területeket leíró fejezete minimális mértékben (az M8 csomópontra vonatkozóan) módosul, a HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

Mezőfalva településszerkezeti tervében az M8 gyorsforgalmi út helybiztosítása érdekében Közúti közlekedés területe (Köu) rögzítése szükséges az alábbiak szerint:

1. A gyorsforgalmi út teljes nyomvonala;
2. Az M8 és a 6228j. országos út csomópontja;
3. A tervezett pihenőhely területe;
4. A külterületi feltáróutak és mezőgazdasági utak külön szintű átvezetéséhez szükséges műtárgyak területe;
5. A gyorsforgalmi út Mocsár-patak feletti átvezetéséhez szükséges létesítmények területei;
6. A Déli dűlőnél a 6228j. út közúti felüljárójának korrekciójával érintett területek.

Az új Köu területek többségében általános mezőgazdasági területek, kisebb részben gazdasági és védelmi erdőterületek, valamint a Mocsár-pataknál természetközeli területek igénybevételével járnak. Esetenként kisebb területrészek a meglévő, megszűnő út területe erdőterületbe vagy mezőgazdasági területbe kerül. A Mocsár-patak területe vízgazdálkodási területben marad. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A területfelhasználási változásokon kívül a településszerkezeti fedvényterv jelöli Baracs közigazgatási határa mellett és a Déli dűlőnél lévő közúti felüljárónál a nagyközpontnyomású gázvezetékek valamint a tervezett pihenőhelynél a 132 kV-os távvezeték szükséges kiváltásait is.

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.

A változások területi mérlege:

Területfelhasználás jele	Növekmény (m ²)	Csökkenés (m ²)	Egyenleg (m ²)
Ev	13498	38.565	-25.067
Ek	0	10.751	-10.751
Má	6890	535.402	-528.512
Tk	0	2.775	-2.775
Köu	583.408	16.303	+567.105
Összesen	587.493	587.493	0

Részletesen:

Ev-ből Köu: 38.565 m² (6,39%)
 Ek-ből Köu: 10.751 m² (1,78%)
 Má-ból Köu: 531.317 m² (87,99%)
 Tk-ból Köu: 2.775 m² (0,46%)
 Köu-ből Ev: 9.413 m² (1,56%)
 Köu-ből Má: 6.890 m² (1,14%)
 Má-ból Ev: 4.085 m² (0,68%)
 Összesen: 603.796 m² (100%)

A Köu területi növekménye 583.408 m², csökkenés 16.303 m², mindösszesen 567.107 m² növekmény. Emellett 4085 m² Általános mezőgazdasági terület véderdőbe kerül.

Az M8 gyorsforgalmi út helybiztosítását szolgáló változások eredményeként Mezőfalva teljes közigazgatási területének területi mérlege a következő:

Területfelhasználás	Terület (ha)		
	2019 (változás előtt)	Változás értéke	2022 (változás után)
Kisvárosias lakóterület	3,99	0	3,99
Kertvárosias lakóterület	113,59	0	113,59
Falusias lakóterület	130,33	0	130,33
Településközpont terület	13,76	0	13,76
Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület	0,12	0	0,12
Általános gazdasági terület	208,61	0	208,61
Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület	108,54	0	108,54
Különleges terület – Üzemanyagtöltő	0,08	0	0,08
Különleges terület – Sportterület	6,20	0	6,20
Különleges terület – Temető	4,10	0	4,10

Közlekedési és közmű terület – Kötőpályás közlekedés	12,90	0	12,90
Közlekedési és közmű terület – Közúti közlekedés	78,87	+56,72	135,59
Zöldterületek	7,48	0	7,48
Védelmi célú erdőterület	379,36	-2,51	376,85
Gazdasági célú erdőterület	511,30	-1,08	510,22
Általános mezőgazdasági terület	6178,15	-52,85	6125,30
Kertes mezőgazdasági terület	143,27	0	143,27
Természetközeli terület	102,08	-0,28	101,80
Vízgazdálkodási terület	25,74	0	25,74
Különleges beépítésre nem szánt terület – Vízparti pihenőhely	1,92	0	1,92
Különleges beépítésre nem szánt terület – Vadászház	3,59	0	3,59
Különleges beépítésre nem szánt terület – Burkolt köztér	0,14	0	0,14
Különleges beépítésre nem szánt terület – Fásított köztér	0,43	0	0,43
Egyéb különleges beépítésre nem szánt területek	5,29	0	5,29
Összesen:	8039,84	0	8039,84

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Mezőfalvát érintő területrendezési tervek:

- Magyarország Területrendezési Terve (2018. évi CXXXIX. törvény, a továbbiakban: MaTrT),
- Fejér Megye Területrendezési Terve (Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete, a továbbiakban: FMTrT).

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

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

Műszaki infrastruktúra hálózatok

Az MaTrT 15.§ (2) bekezdése alapján a településrendezési tervben

- a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterület képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterület képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

Az MaTrT-ben rögzített műszaki infrastruktúra hálózatok a következők:

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

Fenti műszaki infrastruktúra hálózatokat a szerkezeti terv az MaTrT-ben rögzített nyomvonalukkal egyezően rögzíti, így az MaTrT 9.§ (2) bekezdés előírásai teljesülnek.

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)
Erdőgazdálkodási térség	837,63
Mezőgazdasági térség	6586,95
Sajátos területfelhasználású térség	112,87
Települési térség	492,43
Vízgazdálkodási térség	9,95
Összesen:	8039,84

Forrás: FmTrt Függelék

Az MaTrT 11.§ alapján a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Erdőgazdálkodási térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 837,63 ha területet sorol erdőgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben jelen módosítást követően rögzített erdőterületek nagysága ennél lényegesen nagyobb, összesen 887,07 ha.

Az MaTrT az erdőterületekkel kapcsolatban a 29.§-a az alábbi előírást tartalmazza:

29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

A szerkezeti terv az Országos Erdőállomány Adattárban (erdoterkep.nebih.gov.hu) rögzített valamennyi erdőrészletet erdőterületbe sorolja, csak az M8 tervezett nyomvonala mentén került összesen 4,93 ha erdőterület Közlekedési területbe sorolásra. Ez az erdők övezetébe sorolt terület 0,6%-a, így az MaTrT 29.§-ban foglalt előírás teljesül.

Mezőgazdasági térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 6586,95 ha területet sorol mezőgazdasági térségbe. A szerkezeti tervben rögzített mezőgazdasági területek nagysága összesen 6268,57 ha, a természetközeli területek nagysága összesen 101,80 ha. A mezőgazdasági és a természetközeli területek nagysága mindösszesen 6 370,37 ha, az FMTrT szerinti mezőgazdasági térségbe sorolt területekhez viszonyított arányuk 96,71%, ennek megfelelően az MaTrT 11.§ b) pont szerinti előírás teljesül.

Mezőfalva nem borvidéki település, így az MaTrT szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területekre vonatkozó 13.§ (1) bekezdése nem releváns.

Mezőfalva közigazgatási területén Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területként nyilvántartott földrészlet beépítésre szánt terület kijelöléssel nem érintett, így az MaTrT 13.§ (2) bekezdése szerinti előírás teljesül.

Vízgazdálkodási térség

Az FMTrT Mezőfalva közigazgatási területén összesen 9,95 ha területet sorol vízgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben rögzített vízgazdálkodási területek nagysága ennél lényegesen nagyobb, összesen 25,74 ha. Az MaTrT 11.§ c) pont szerinti előírás ennek megfelelően teljesül.

Települési térség

Az FMTrT Mezőfalván települési térségbe sorolja a teljes belterületet és a külterületi majorokat. A felsorolt területek jellemzően beépítésre szánt területként kerültek rögzítésre a szerkezeti tervben.

Sajátos területfelhasználású térség

Az FMTrT Mezőfalván sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a honvédségi területet.

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,
- erdők övezete,

- erdőtelepítésre alkalmas területek övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- majorsági térség övezete,
- naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető 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. A tervezett M8 nyomvonala a Mocsár patak menti szakaszon érinti az országos ökológiai hálózat magterület övezetét. Az MaTrT 25.§ (4) bekezdése értelmében az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe tartozik a Mezőfalva belterületétől nyugatra és északra eső szántóterületek jelentős része. Jelen módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, azonban a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét érinti a 106/2019. (IV.24.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben a Sárbogárdi út északi oldalán (13,2 ha) távlati fejlesztésre kijelölt általános gazdasági terület.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a *jó termőhelyi adottságú szántók övezetén* javasolt kijelölni. Mezőfalva közigazgatási területének 77,8%-át mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv.

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

7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

Erdőtelepítésre alkalmas területek övezete a Virág-tó közelében, Selyemmajortól délre, 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.

Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell

kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetében a településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető. A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

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.

Jelen módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennek megfelelően a biológiai aktivitásérték változásának számítása nem szükséges.

