

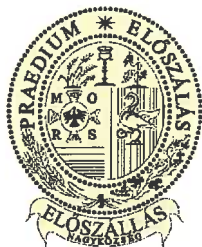
**ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
21/2020.(IV.6.) határozat és 1. melléklete**

Megbízó: ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2424 Előszállás, Fő tér 3.

Tervező: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.  
1071 Budapest, Damjanich u. 26./A





## ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2424 Előszállás, Fő tér 3.

Telefon: +36-25/484-802/13;

e-mail: [polgarmester@eloszallas.hu](mailto:polgarmester@eloszallas.hu)

Hivatali Kapu: ELOPOLGHIV

KRID azonosító: 106193917

### Előszállás Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének

#### 21/2020.(IV.6.) határozata

#### Előszállás Településszerkezeti Tervéről

Előszállás Nagyközség Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következtében a 40/2020.(III.11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzet miatt, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, döntéshozói feladatkörében eljárva a következő döntést hozta:

1. A kialakult koronavírus okozta járványügyi veszélyhelyzetre való tekintettel, az „Előszállás Nagyközség településszerkezeti terve módosítása és felülvizsgálata” című dokumentumot az e határozat 1. mellékletét képező dokumentáció szerint jóváhagyom.
2. Előszállás Nagyközség Településszerkezeti Terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.), valamint az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján került elkészítésre. Véleményezése a 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet szerint zajlott, és az abban meghatározott tartalommal készült. A Településszerkezeti terv összhangban van a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Tervvel és Fejér megye területrendezési tervével (Fejér megye Közgyűlése 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési R.)
3. Jelen határozat hatályba lépésével a 85/2005. (IX.26.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és annak módosításai 137/2009.(VIII.31.) számú önkormányzati határozat, 260/2011.(XI.23.) számú önkormányzati határozat, 188/2016. (X.24.) számú önkormányzati határozatok hatályukat veszítik.
4. E Településszerkezeti Terv a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: folyamatos

Előszállás, 2020. április 6.



Farkas Imre  
polgármester

## 1. melléklet

**ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK  
MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV****MEGBÍZÓ:**

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2424 Előszállás, Fő tér 3.

Tel: 06-25/484802

e-mail: [hivatal@eloszallas.hu](mailto:hivatal@eloszallas.hu)

Képviseli: Farkas Imre polgármester

**TERVEZŐ:**

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

1071 Budapest, Damjanich u. 26/A.

Tel: 30 3540076

email: [tarjan.kriszta@freemail.hu](mailto:tarjan.kriszta@freemail.hu)**Településtervezés:**

Tapolczai Tiborné okl. építészmérnök okl. településtervező szakmérnök TT1 É/1-2184

Hambek Zoltán okl. építészmérnök

**Tájrendezés, zöldfelületek, környezetvédelem:**

Drobni és Morvay kft.

Drobni Mária okl. táj-, és kertépítész mérnök K-1 01-5106/05; TK-1 015106/12.

**Közlekedés:**

Wettstein Miklós okl. közlekedési-építőmérnök K-1 1/01-2317

**Közművek:**

KÉSZ Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési városgazdasági szakmérnök

MMK névjegyzéki szám: 01-2418; tervezői jogosultság: TV-T, TE-T, TH-T;

Biró Attila

MMK névjegyzékszám: 01-2456; tervezői jogosultság: TV-T, TE-T, TH-T;

**Régészet:**

dr. Belényesy Károly régész diploma száma: 660/99 (ELTE-BTK)

szakértői engedély száma: 15-016

Wolf Ernő régész-technikus

**Ügyvezetők:**

Városy Péter, Pomsár András

## TARTALOMJEGYZÉK

- 1. Határozat
- 1. melléklet Tervlapok
- 1.1 melléklet TSZT-1 Településszerkezeti terv
- 1.2 melléklet TSZT-1 Védelmek, korlátozások
- 2. melléklet Településszerkezeti terv leírása
- 2.1. melléklet A területfelhasználás
- 2.2. melléklet A tájrendezés és természetvédelem
- 2.3. melléklet A zöldfelületi rendszer
- 2.4. melléklet Az örökségvédelem
- 2.5. melléklet A közlekedés
- 2.6. melléklet A közműellátás
- 2.7. melléklet A környezetvédelem
- 2.8. melléklet A védőterületek és védősávok
- 2.9. melléklet A korlátozások
- 3. melléklet Változások
- 4. melléklet A település területi mérlege
- 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 5.1. melléklet Térségi területfelhasználás
- 5.2. melléklet Műszaki infrastruktúra hálózatok megfelelőségének igazolása
- 5.3. melléklet Települést érintő térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása
- 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

## 1. HATÁROZAT

### Előszállás Nagyközség Településszerkezeti Tervéről

Előszállás Nagyközség Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következtében a 40/2020.(III.11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzet miatt, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, döntéshozói feladatkörében eljárva a következő döntést hozta:

1. A kialakult koronavírus okozta járványügyi veszélyhelyzetre való tekintettel, az „Előszállás Nagyközség településszerkezeti terve módosítása és felülvizsgálata” című dokumentumot az e határozat 1. mellékletét képező dokumentáció szerint jóváhagyom.

2. Előszállás Nagyközség Településszerkezeti Terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.), valamint az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján került elkészítésre. Véleményezése a 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet szerint zajlott, és az abban meghatározott tartalommal készült. A Településszerkezeti terv összhangban van a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Tervvel és Fejér megye területrendezési tervével (Fejér megye Közgyűlése 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési R.)

3. Jelen határozat hatályba lépésével a 85/2005. (IX.26.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és annak módosításai 137/2009.(VIII.31.) számú önkormányzati határozat, 260/2011.(XI.23.) számú önkormányzati határozat, 188/2016. (X.24.) számú önkormányzati határozatok hatályukat veszítik.

4. E Településszerkezeti Terv a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

Határidő:            folyamatos  
Felelős:            Farkas Imre polgármester



Farkas Imre  
polgármester



Győriné Tar Edit  
jegyző

## 2. melléklet A szerkezeti terv leírása

### 2.1. A területfelhasználás

#### 2.1.1 Településszerkezet

A Nagyközség Fejér megye déli részén a Mezőföld közepén fekszik, Tolna megyével határos.

A település szerkezetét a táj és történelme alakította.

A Dunaföldvár határában eredő, kissé északnyugati irányban folyó patak Nagykarácsony területén „U” alakú kanyart leírva délkeleti irányt vesz fel, Előszállás és Daruszentmiklós határán Nagykarácsonyi-víz(folyás) néven ismét Dunaföldvár határában haladva éri el a Dunát. Előszálláson a terület tengerszint feletti magassága 110-170 m között változik, ÉNy felé lejt.

A felszíni formák alakulását, a tájhasználat nagyjából logikusan követi. A mélyebb fekvésű patak völgyeket, vízfolyásokat általában legelők, gyepek, rétek, a belterületen kertek, közparkok kísérik. A vízfolyások duzzasztásával törendszert alakítottak ki. A belterülettel határos mezőgazdasági területek zártkertek, távolabb szántók. Az egységes mezőgazdasági területet a közutak és a vasút feldarabolják. Ebbe a használat logikáját követő tájképbe szervesen illeszkednek a védelmi erdősávok, a történetileg kialakult kisebb majorok mozaikjai.

A történeti utak általában a természeti viszonyokhoz igazodtak, árkok, vízfolyások, átjárók mellett alakultak ki. Az összekötő nyomvonalak többsége megmaradt, jelentőségük a fejlődéssel megnövekedett. Az úthálózat kialakulása és fejlődése nagy hatással volt a birtokrendszer kialakulására. A gazdasági központ, és a köréjük sűrűsödő lakott helyek lett a későbbi településmag. A gazdasági, uradalmi központoknak kettős szerepe volt. Hatással voltak a településstruktúra alakulására, műemlékileg jelentős épületegyütteseket hoztak létre. A jelentős, jövőben is hasznosítható épületek, épületegyüttesek – Róbert-major, rendház - potenciális fejlődési tartalékot biztosítanak Előszállás számára.

A mocsárpatak jobb partján települt a két főutcás, szalagtelkes település fésűs ill. utcavonalas előkertes beépítéssel.

A településszerkezetet a földrajzi helyzet, a terepadottság együttesen alakították. A települést kettészelő közút a településközpontokat felfűzi. A központokból szétágazó utcahálózat a felszínt követve, hol völgyekben, hol gerinceken fut. A morfológiát követő egykori többutcás szalagtelkes település kiegészült szintén a felszíni terepet követő szabályos hálós szerkezetű településsé, halmazfaluból alakult ki a többutcás szalagtelkes település.

A jelenlegi állapot így jellemezhető:

A község ősi magja dombon települt, ehhez csatlakoznak sugarasan a szabályos mérnöki rendszerben kiosztott telektömbök.

A tájhasználatot tekintve a település döntően mezőgazdasági karakterű, szántókkal, legelőkkel, számos vízfolyással, kevés erdővel, de növekedett a gazdasági tevékenységek fogadását lehetővé tevő terület mennyisége.

Jelentős természeti értékei a településnek a völgytalpak, árkok, vízfolyások menti területek nedves rétjei melyek értékes vizes élőhelyek, és az ökológiai hálózat részét képezik.

#### A település szerkezetét meghatározó vonalas elemek

A település feltáró útjai:

- a térség meghatározó közúthálózati fejlesztése a megépült M6 autópálya és csomópontja a községet a település dél-keleti sarkán érinti,
- a nagyközséget átszeli a 61 sz. kelet-nyugat irányú főút, mely a dunaföldvári hídon keresztül kapcsolatot teremt a keleti országrészekkel,
- ebből belterületen kiágazó 6211 sz. összekötőút Nagykarácsony felé,

- és 62123 sz. bekötőút Daruszentmiklós felé,
- további kapcsolatot biztosító közlekedési elem a Pusztaszabolcs - Dunaújváros - Mezőfalva - Paks vasútvonal.

Vízfolyások:

- Határvölgyi vízfolyás Alsószentiván és Alap határban,
- Róbert-völgyi vízfolyás,
- Túzok-völgy,
- Nagykarcsonyi-vízfolyás,
- Lak patak

### A település szerkezetét meghatározó területi elemek

A település közigazgatási szempontból belterületre és külterületre tagolódik.

Belterület területfelhasználása építési szempontból:

- beépítésre szánt területen: lakóterület, településközpont terület, gazdasági terület, különleges terület;
- beépítésre nem szánt területen: közlekedési terület, zöldterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület,

Külterület területfelhasználása építési szempontból:

- beépítésre szánt területen: gazdasági terület, különleges terület;
- beépítésre nem szánt területen: közlekedési terület, zöldterület, erdő, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület, beépítésre nem szánt különleges terület.

BÉÉPÍTETT ÉS BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					302,35
	A.	B.	C.	D.	E.
	terület megnevezése	terület jellemzője	közműve-sítés	beépítési sűrűség	terület ha
<b>1.</b>	<b>lakóterület</b>	<b>L</b>			<b>214,23</b>
2.	falusias lakóterület Lfk, Lf	lakó, szolgáltató funkció, környezetére nem zavaró hatású mg. kisipari termelés	teljes	0,45	214,23
<b>3.</b>	<b>Vegyes terület</b>	<b>V</b>			<b>9,49</b>
4.	településközpont Vt	igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, oktatási, kulturális, funkcióval	teljes	1,5	9,49
<b>5.</b>	<b>Gazdasági terület</b>	<b>G</b>			<b>22,40</b>
6.	gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület Gkszt	környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység	részleges	1,5	22,40
<b>7.</b>	<b>Különleges terület</b>	<b>K</b>			<b>56,23</b>
8.	sportterület Ksp	sportolásra alkalmas terület	teljes	0,3	1,81
9.	szociális terület Kszoc	idősek otthona	teljes	0,45	0,99
10.	rekreációs terület Kre	fürdő, strand terület	teljes	0,45	6,01



11.	mezőgazdasági üzemi terület Kmü	egykori majorok állattartásra, termék-feldolgozásra, logisztikára szolgáló területe, működő állattartó telep	részleges	1,5	47,03
12..	szennyvíztisztító terület Ksz	térségi szennyvíztisztító	részleges	0,1	0,39

*Jelmagyarázat:*

*Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének a viszonya.*

*Teljes közművesítés:*

- Villamosenergia-, gáz-, ivóvízellátás, szennyvízelvezetés közüzemi szolgáltatás,
- a közterületi csapadékvíz-elvezetés közcélú szolgáltatással történik;

*Részleges közművesítés:*

- villamosenergia, ivóvízellátás közüzemi szolgáltatás,
- szennyvíztisztítás és elhelyezés egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik,
- a közterületi csapadékvíz-elvezetés közcélú szolgáltatással történik;

Ezen területfelhasználási egységeket a szabályozás funkciójuknak, karakterüknek megfelelően övezetekre osztja.

A település területén a belterület határa nem változik.

## 2.1.2. Területfelhasználás

**2.1.2.1. Beépítésre szánt területek** - amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%.

### Falusias lakóterület

A belterület döntően lakóterület, amely lakóépületek és legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál, ahol az alapfokú ellátáshoz szükséges zöldterületek is megtalálhatók.

Jellegzetességeik alapján elkülönülő lakóterületek:

#### Kialakult falusias lakóterület Lfk

A kialakulás történelmi stádiumainak jellegzetesen elkülönülő arculatát magánviselő területegységek a történelmi lakóterület, az átalakuló településrészek, ahol szempont a jellemző karakter megőrzése, ahhoz való illeszkedés az új építések, felújítások esetében.

- Előszállás történelmi beépítése a kiemelkedő hosszán elnyúló magaslatának alsó rétegvonalán fekvő Árpád út és Petőfi S. út mellett alakult ki hosszú szalagtelkek oldalhatáron történő beépítésével.
- A fejlődés során a kialakuló telektömbök szabályos hálós szerkezetű, szélesebb és kisebb mélységű telkekkel rendelkeznek az alábbi jellegzetességekkel:

- teljes utcahosszon sátoztetős, szinte azonos méretű kockaházakkal,
- utcára merőleges gerincű, térdfallal rendelkező beépített tetőteres épületekkel,
- utcával párhuzamos gerincű tetőfelépítménnyel, több szinttel, erkély, loggia motívumokkal,
- napjaink bontott tömegű, változó stílusú lakóházakkal enyhébb hajlásszögű tetővel rendelkező „mediterrán” jellegű épületekkel.

Ezen területeken az építés lehetőségei:

- a településkép, utcakép javítása, költségkímélő és hatékony infrastruktúra használat céljából a foghíjak beépítése,
- tekintettel a megváltozott életmódhoz alkalmazkodó kisebb területi igényre tömbfeltárás, a keresztutcák telekmegosztásai, a meglévő közműhálózatra történő csatlakozással.

#### Falusias lakóterület kertvárosias karakterrel Lf

Életmód, a korösszetétel változása miatt a nagyterületű lakótelkek helyett kisebb telkekre van igény. Ennek kielégítésére megfelelő terület az Árpád út és Petőfi S. út melletti hosszú szalagtelkek hátsó kertjeinek hasznosításával tömbfeltárással kialakított családházak beépítésű lakótömbök, melyek karaktere kertvárosias jellegű, mai építészeti formavilággal. Az építés tömbönként, ütemezetten javasolt.

#### **Településközpont vegyes terület Vt**

Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A 61. sz. főút belterületi szakasza a Balatoni út mentén a hagyományos értelemben vett „főter” helyett két helyen a központképző elemek, az intézmények sűrűsödésével alakult ki két központi mag különböző geometriai értelemben vett térszervezés nélkül. A központok funkciója karakteresen elkülönül, a vasútállomás közelében igazgatási és kereskedelmi funkciók csoportosulnak, a ciszterci rendház térségében kulturális, oktatási, rekreációs központ alakult ki, eltérő karakterrel különböző jellegű köztér köré szerveződve. Közös hátrányos jellemzőjük a 61. sz. II. rendű országos főút által okozott funkcionális kettéosztottság.

#### **Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz**

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Elhelyezkedésüket tekintve a belterületi szélén, valamint az M6 autópálya csomópontja közelében találhatók.

A működő gazdasági telephelyek területileg fejlesztési tartalékokkal rendelkeznek, a betelepülő gazdasági vállalkozások számára kijelölt területekre gazdasági vállalkozók jelentkezését várja az önkormányzat.

#### **Különleges területek K**

A rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége vagy használata miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól védelmet igényelnek.

A különleges területek adott rendeltetéshez kötöttek, és csak annak megfelelően kerülhetnek felhasználásra, ezzel biztosítva a koncepció megvalósulását.

Az alábbi különleges területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg a TSZT:

##### Különleges sportterület Ksp

Jelentős zöldfelülettel rendelkező, elsősorban sportolás és rekreációs céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál a belterületet keresztülszelő árok menti mélyfekvésű zöldterülethez kapcsolódóan.

##### Különleges rekreációs terület Kre

Jelentős zöldfelületű, helyhez kötött területfelhasználás a melegvízű forrás hasznosítására a településközpontban található rendházat karéjozó zöldfelülethez a csatlakozóan.

**Különleges szociális terület Kszoc**

Időskorúak számára szociális szolgáltatásokat biztosító intézmények elhelyezésére szolgál.

**Különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmü**

Elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, tárolás, terményfeldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés, termékfeldolgozás építményeinek elhelyezésre szolgáló terület.

Egykori majorok, szövetkezeti központok területén, és szomszédságában valamint újonnan kijelölt területeken helyezkednek el az üzemi területek. Ezek részben felújítottak, új épületekkel bővültek, részben alulhasznosítottak, vagy használaton kívüliek, az újonnan kijelölt területek fejlesztésre várnak.

**Különleges szennyvíztisztító terület Ksz**

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményeinek, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

A szennyvíztisztító területe alkalmas a szomszédos településeket kiszolgáló bővítésre.

**2.1.2.2. Beépítésre nem szánt területek** - amelyen belüli az övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			<b>3682,82</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	<b>terület megnevezése</b>	<b>terület jellemzője</b>	<b>terület ha</b>
<b>1.</b>	<b>Közlekedési és közmű terület KÖ</b>		<b>125,61</b>
2.	M6 autópálya KÖu	meglévő elemek	111,11
3.	61. sz. II. rendű országos közút KÖu		
4.	6211 sz. összekötőút KÖu		
5.	62123 sz. bekötőút KÖu		
6.	gyűjtőutak KÖu		
7.	gazdasági utak KÖu	meglévő, kiépítendő	
8.	kiszolgáló utak KÖu	meglévő, kiépítendő	
9.	kerékpárutak KÖu	kiépítendő	
10.	kötőpályás közlekedés KÖk	meglévő	14,46
10.	híradástechnikai terület KÖh	mobiltorony területe	0,04
<b>11.</b>	<b>Zöldterület Z</b>		<b>7,06</b>
12.	közkert Zkk	új közkert településrészenként	1,8
13.	közpark Zkp	történelmi parkok	5,26
<b>14.</b>	<b>Erdő terület E</b>		<b>140,93</b>
15.	gazdasági erdő Eg	meglévő	120,98
16.	védelmi erdő Ev		19,95
<b>17.</b>	<b>Mezőgazdasági terület M</b>		<b>3303,79</b>
18.	általános mezőgazdasági terület Má	növénytermesztés, állattenyésztés	2781,03
19.	mezőgazdasági terület korlátozott hasznosítással Mák	elsődlegesen állattenyésztés	392,93
20.	kertészeti mezőgazdasági terület Mk	kertgazdálkodás, szőlőtermesztés	131,09
<b>21.</b>	<b>Vízgazdálkodási terület V</b>		<b>64,1</b>
	vízgazdálkodási terület V	patakok, árkok, tavak, mesterséges csatornák területe	63,84
22.	vízbeszerzési terület Vb	vízmű	0,26
<b>23.</b>	<b>Természetközeli terület Tk</b>		<b>41,33</b>
24.	nádas és vízállás	patakokat kísérő természeti terület	41,33

25.	<b>Különleges beépítésre nem szánt terület Kb</b>			<b>17,43</b>
26.	rekreációs terület	Kbre	természettel kapcsolatos szabadidős tevékenység	14,81
27.	temető	Kbt	temető, kegyeleti park	2,62

## Közlekedési és közműterületek

### Közüti közlekedési területek

Az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei számára kijelölt zóna:

- M6 autópálya a település keleti oldalán vezet át, ott csomópontot alkotva a 61. sz. főúttal,
- a 61. sz. II. rendű főút Dunaföldvár – Kaposvár – Nagykanizsa városokat köti össze, átszeli Előszállást, a dunaföldvári hídon keresztül kapcsolatot teremt a keleti országrészekkel,
- északi irányban ágazik el a főútról a 6211 sz. összekötőút, mely Nagykarácsonyon át Mezőfalva külterületén csatlakozik a 6219 sz. Dunaújváros – Sárszentmiklós közötti összekötő úthoz,
- a 62123 sz. bekötőút, Daruszentmiklóssal teremti meg a kapcsolatot, és csatlakozik ott a 6228 sz. Dunaföldvár – Mezőfalva – Seregélyes közötti összekötő úthoz.
- gyűjtőutak
- a kiszolgáló utak és a gazdasági utak, kerékpárutak, parkolók.

Térségi szerepkör szempontjából kiemelkedően fontos a turisztikai együttműködést segítő kerékpárutak kiépítése.

### Kötőtpályás közlekedés

- a Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Mezőfalva – Paks vasútvonal, melyen a személyszállítás szünetel, kizárólag teherforgalmat bonyolít.

### Híradástechnikai terület

Mobil telefonhálózat antennája helyezkedik el a területen.

## Zöldterületek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek. Megoszlásuk:

Közkert (egy hektárnál kisebb, legalább 15m szélességű közhasználatú zöldterület)

Meglévő közkertek:

- Hunyadi tér
- Fő tér

Tervezett közkertek:

- Árpád út és Petőfi Sándor út között tervezett új lakóterülete két közkertje

Közpark (legalább egy hektár nagyságú közhasználatú zöldterület)

Meglévő közparkok:

- Szögletkert
- Cifrakert

## Erdőterületek

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület az erdőterkép alapján és jelen tervvel kijelölt területek, melynek rendeltetésük szerint megkülönböztetett típusai:

Gazdasági erdő

Gazdasági erdő elsődleges rendeltetése fakitermelés.

Védelmi erdő

Védelmi erdő elsődleges rendeltetése talajvédelem, településvédelem.

**Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat számára kijelölt terület, ahol az ezekkel kapcsolatos, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények is helyezhetők el.

Település mezőgazdasági területeinek megoszlása a használat szempontjából:

Általános mezőgazdasági terület

Elsődlegesen szántó, ültetvényterület, szántóföldi műveléssel, gyümölcskultúrák termesztésével hasznosított terület.

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület

Az ökológiai hálózat területe a vízfolyások, tavak menti gyepek legelő, rétterületek, melyen hagyományos állattartás folytatható.

Kertes mezőgazdasági területek

Kistelkes területek szőlő, zöldség, gyümölcs kultúrák számára.

Elérendő cél a tájhasználat fenntartása, a meglévő állapotok, a kialakult- és potenciális tájhasználat, a talajok termőképessége, aranykorona értéke valamint a kialakult telekméretek alapján.

**Vízgazdálkodási terület**

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázisok területe, a hullámtér és árvízvédelmi töltések, vízművek területe.

Vízgazdálkodási terület

- Nagykarácsonyi vízfolyás,
- Robert-völgyben árok,
- Túzok völgyben árok,
- Gulyamajorban árok,
- Lak patak
- tavak a vízfolyások mentén

A vízfolyások, csatornák vízmedrét és a hozzájuk tartozó parti sávokat, mint ökológiai folyosókat a biológiai aktivitásukat növelő módon kell rendezni, illetve a vízminőségüket javítani. A felszíni vízelvezetés korszerűsítésével és a szennyvíz-ártalmatlanítás környezetkímélő megoldásával a felszíni vizeket mentesíteni kell a szennyeződéstől.

Vízbeszerzési terület

- vízművek területe

**Természetközeli terület**

Természetközeli területek amelyek kialakítására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken így a természeteshez közelítő állapot alakulhatott ki.

Előszálláson ezek Gulyamajorban található nádas területek.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület**

A rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége vagy használata miatt jelentős hastást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól védelmet igényelnek.

A különleges területek adott rendeltetéshez kötötten, és csak annak megfelelően kerülhetnek felhasználásra, ezzel biztosítva a koncepció megvalósulását.

#### Különleges rekreációs terület

Természetközeli területen horgászatra, pihenésre, természet megfigyelésre kijelölt területek

- Gulyamajor
- Robert-völgy

#### Különleges temetőterület

A terület a temetkezés épületei, kegyeleti építmények és azokat kiszolgáló épületek elhelyezésre szolgál. A település temetőjén belül alakítják ki a kegyeleti emlékparkot.

## **2.2. A tájrendezés és természetvédelem**

A tájhasználat szempontjából a településen változatlanul a mezőgazdasági területek az uralkodók, de egyre nagyobb az igény gazdasági tevékenységek számára területek biztosítására. A település rendelkezik gazdasági tevékenységre kijelölt területekkel, melyeken a beruházások megkezdődhetnek. A völgytalpak, árkok, vízfolyások menti területek nedves rétjei értékes vizes élőhelyek, melyek részei az ökológiai hálózatnak.

Tájképvédelmi terület a Nagykarácsonyi vízfolyás s a Túzok-völgy menti vizes élőhelyek, általában egybeesnek az ökológiai hálózat területeivel.

Az ökológiai hálózat területei a Nagykarácsonyi vízfolyás, a Túzok-völgy és Robert-völgy mentén húzódnak, magterület, ökológiai folyosó, pufferterület, Natura 2000 terület megoszlásban.

A helyi táj- és természetvédelmi területeket a helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.

Az ökológiai hálózat területein, a vízfolyások menti vizes élőhelyek területein korlátozott mezőgazdasági terület és erdőterület területfelhasználási egység kijelölés változatlan.

A Gulyamajori-tó mellett különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölésére került sor. Ezen a környezeti és természetvédelmi szempontból érzékeny területen csak a legnagyobb körültekintéssel lehet fejleszteni és csak olyan fejlesztés engedhető meg, mely a legkevesebb helyet igényli építmények számára és nem zavarja az élőhelyeket.

Belterületen a vízfolyások mentén zöldterület és különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület húzódik, kedvezően tagolva a belterületet és megfelelő védelmet biztosítva a vizes élőhelyeknek.

## **2.3. A zöldfelületi rendszer**

A zöldfelületi rendszer elemei a következők:

### **Erdők**

A településre az alacsony erdősültség a jellemző. Az elsődleges rendeltetés tekintetében túlsúlyban vannak a fatermelő erdők a talajvédelmi erdőkkel szemben. Az erdők tekintetében az akác dominanciáját kell csökkenteni és az erdők minőségét természetszerű erdőkké alakítással.

### **Lakóterületek zöldfelületei**

A falusias beépítés magas zöldfelületi arányt eredményez. A hagyományos házikerti termelés ösztönzése mellett helyet kell biztosítani a pihenő funkcióknak is. Az előkertekben díszkert kialakításával javítható az utcaképek megjelenése.

### **Zöldterületek – közparkok**

A zöldterületek tekintetében a területi aránytalanságot a TRT megszüntetni nem tudja, de a minőségi fejlesztésre van lehetőség.

## **2.4. Az örökségvédelem**

Előszállás területén mind országos védelmet élvező, mind helyi védettségű örökségi elemek megtalálhatók.

A 2001. évi LXIV. törvény szabályozza és határozza meg a kulturális örökség védelmét. A törvény hatálya kiterjed a régészeti örökségre, műemléki értékekre, kulturális javakra, továbbá meghatározza ezek védelem alatt álló környezetét is. A védelem alatt álló művi értékek környezetében történő fejlesztések esetében elsődleges szempont az adott művi érték védelme, továbbá a művi érték környezetének figyelembevétele. A településképi védelmi rendelet meghatározza azokat a szabályozókat, melyek figyelembe veszik a kulturális örökség védelmét és előtérbe helyezik a fenntartható fejlesztést.

### **2.4.1. Országos védelem**

A Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály adatszolgáltatása szerint a településen

- húsz db nyilvántartott, egy db bejelentés alatti lelőhely és ezekből három db egyedileg, kiemelten védett régészeti lelőhely,
- két országos jelentőségű műemlék és annak műemléki környezete található,

A patakok, vízfolyások 4-500 m-es sávja régészeti érdekű terület.

### **2.4.2. Helyi értékvédelem**

A helyi védelem elemeit és a vonatkozó előírásokat a 15/2017.(XII.22.) sz. ökt. rendelet tartalmazza területi és egyedi, részben településképi védelemre kijelölt elemek megoszlásban.

## **2.5. A közlekedés**

### **Úthálózat**

A térség meghatározó közúthálózati eleme az M6 autópálya, mely a keleti szélén érint a községet. Daruszentmiklós felől északkelet – délnyugat irányban szeli át a község dél-keleti sarkát. A 61 sz. főúti csomópont közvetlen kapcsolatot ad a községnek az autópályával. A külön szintű csomópont helyigénye nem csak Előszállás, hanem Dunaföldvár területét is érinti. A vasútvonal párhuzamos a közúttal, ezért a kettőt egy híddal keresztezi az autópálya.

A 6211 sz. összekötő út Nagykarácsony – Mezőfalva irányában, illetve a 62123 sz. bekötőút Daruszentmiklós irányában továbbra is betöltik eddigi funkciójukat.

A külterületi gazdasági területek megközelítésére burkolt utak kiépítését terveztük. Az Árpád út és a 61 sz. út között egy új út épül az M6 autópályával való jobb kapcsolat érdekében, ami a gazdasági területek számára különösen előnyös.

### **Tervezési osztályba sorolás**

Előszállás község közúthálózatának hierarchikus besorolása értelmében az alábbi kategóriákat különböztetjük meg:

- Autópálya – M6 (Budapest – Dunaújváros – Szekszárd – Ivándárda)
- II. rendű főút – a 61 sz. út (Dunaföldvár – Nagykanizsa)
- Országos összekötő út - a 6211 sz. út (Nagykarácsony – Mezőfalva)
- Bekötőút – a 62123 sz. út (Előszállás – Daruszentmiklós)
- Külterületi egyéb közút
  - Róbert-völgy
  - Határvölgyi dűlő
  - Új úti dűlő
  - gazdasági területeket feltáró utak
- Helyi gyűjtőút
  - Balatoni út
  - Nagykarácsonyi út
  - Hunyadi János utca
  - Árpád út
  - Petőfi Sándor út
- Kiszolgáló út - az összes többi lakóutca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg

Tervezési szempontból az autópálya K.I.A., a 61 sz. II. rendű főút K.IV.A., a 6211 sz. országos összekötő út külterületi mellékút szakasza és a 62123 sz. külterületi bekötőút K.V.A. besorolású. A külterületi egyéb közút besorolása: K.VI.

Az országos közutak belterületi szakaszai gyűjtőutak, besorolásuk: B.V.c.A. Az egyéb helyi utak kiszolgáló utak, azaz B.VI.d.A osztályba sorolandók.

Tömegközlekedési hálózat módosítására nincs szükség.

A kerékpárforgalom számára a 61. sz. II. rendű főút mellett épül külön sáv.

A gyalogos forgalom számára az országos közutak mentén a járdát lehetőleg mindkét oldalon – ha kétoldali beépítés van – ki kell építeni. A kiszolgáló utak esetén pedig legalább az egyik oldalon, hacsak nem vonták lakó-pihenő övezetbe.

Az új tervezett létesítmények OTÉK alapján számított parkolási szükségletét mindig az ingatlan saját területen kell biztosítani. Ha ez nem valósítható meg, akkor az intézmények esetében a dolgozói és az ügyfél forgalom parkolási igényét annak közelében lehetőleg közterületen vagy szükség esetén erre alkalmas ingatlan területén kell megoldani. Ennek feltételeit helyi rendeletben kell szabályozni.

Parkolók építésére főként a Polgármesteri Hivatal, a templom, a temető és a vasútállomás közelében van igény.

A lakóingatlanok a parkolást saját területükön oldják meg.

## 2.6. A közműellátás

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani. Az elvárt közművesítés igénye a szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kerül rögzítésre.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladat érdekében a közmű ellátottsági hiányok pótlása. A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Közműhiányos területek nem alakulhatnak ki.



A fenti igények összesítve:

- Vízigény m <sup>3</sup> /nap:	120
- Keletk. szennyv m <sup>3</sup> /nap:	120
- Villamosenergia ig. kW:	900
- Földgázigény Nm <sup>3</sup> /h:	210

A tervezés távlatáig tervezői tapasztalatok alapján a prognosztizált igényeknek reálisan max a 20 %-a jelentkezik. Ennek figyelembe vételével a terv távlatáig kielégítendő igény reálisan nem haladja meg a következőket:

- Vízigény m <sup>3</sup> /nap:	24
- Keletk. szennyv m <sup>3</sup> /nap:	24
- Villamosenergia ig. kW:	180
- Földgázigény Nm <sup>3</sup> /h:	42

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzóképességének a növelését szolgálja.

### Vízellátás

A tervezett fejlesztések tervezés távlatában való megvalósítása esetén 24 m<sup>3</sup>/nap vízigény a meglévő vízbázisról kielégíthető. Az új vezetékek mérete a tűzivízellátás miatt dn 100.

#### Szennyvízelvezetés

A szennyvíztisztító a fejlesztések következtében keletkező szennyvizek fogadására képes, bővítése a szomszédos települések szennyvízeinek fogadása esetében szükséges.

A közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanok a keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amelyből szippantókocsikkal szállítják el a szennyvizet a kijelölt leürítő helyekre. A tározó medencék több esetben szikkasztóként üzemelnek, ezek a település egyik szennyező forrásai, cél a megszüntetésük.

### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A belterületi határ mentén az északnyugati külterületi domboldaltól lefutó vizek ellen az övárorendszer nem épült ki, emiatt nagyobb hóolvadásokkor és csapadékoknál a külterületekről a belterületre a víz ráfolyik.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt új fejlesztések megvalósításával egyidejűleg már zárt csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítése célszerű.

### Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken. Ennek felszámolására kell törekedni.

A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

## Villamosenergia ellátás

A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő igények a meglévő hálózati rendszerről kielégíthetők.

A település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kiefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranszformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezen többletköltségek az urbanus megjelenéssel a település vonzókéességét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgáltatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

## Földgázellátás

A település prognosztizált tervtávlatban várható többlet földgázigényét a település meglévő hálózati rendszere tudja biztosítani.

## Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Nagyon fontos a továbbtervezés során a passzív napenergia hasznosítására törekedés szemléletének alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

## Elektronikus hírközlés

### Vezetékes hírközlés

A település távközlési hálózatának kiépítése eredményeként kialakult ellátottság a vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével kb. felére csökkent. A településen 1 db nyilvános távbeszélő állomás üzemelt.

A jó műsorvételi lehetőséget biztosító TV kábelhálózat kihasználtsága folyamatosan növekszik.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat, és műsorelosztó hálózat is követe a kiefeszültségű elosztóhálózat fektetési módját, föld feletti elhelyezéssel üzemel.

A fejlesztendő területenél a föld alatti kiépítést kell alkalmazni.

### Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek

## **2.7. A környezetvédelem**

### **Talajvédelem**

A szélrózsió mérséklése belterületen a felszíni vízelvezetés javításával, a zártkertben megfelelő agrotechnika alkalmazásával történik.

### **Felszíni és a felszín alatti vizek**

A település csatornázásának kiegészítése elengedhetetlen a felszín alatti vizek minőségének javítása érdekében.

Fontos feladat a vízfolyások, tavak tisztaságának megőrzése, a jó vízminőség fenntartása.

### **Levegőtisztaság védelme**

A szilárd fűtőanyaggal történő fűtés levegőszennyező hatásának mérséklése korszerű energiatermelő rendszerek fokozatos bevezetésével, támogatásával lehetséges.

Állattartó telepek által okozott bűzhatást és Előszállás szennyvíztelepének bűzhatását a technológia korszerűsítésével és védőfásítással kell csökkenteni.

Az átmenő személy- és teherfogatalom okozta légszennyezés csökkentését elsődlegesen az elkerülő út megépítésével kell elérni.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

Az átmenő személy- és teherfogatalom okozta zajszennyezés csökkentését elsődlegesen az elkerülő út megépítésével, megvalósulásáig az utak minőségének javításával, és forgalomtechnikai módszerekkel (pl. sebességhatározás) kell elérni.

### **Sugárzás védelem**

Előszállás a Paksi Atomerőmű Zrt. 30-km-es zónájába tartozik. Veszély esetén az illetékes katasztrófavédelmi főigazgatóság előírásai szerint kell eljárni.

## **2.8. A védőterületek és védősávok**

### **2.8.1 Parti sáv szélessége**

- vízfolyások és tavak mentén 6-6 m-es mederkarbantartási sáv,
- felszíni vízrendezést, csapadékvíz elvezetését szolgáló árkok, csatornák mentén 3-3 m-es karbantartó sáv.

A parti sáv a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére szolgál, nem keríthető el.

### **2.8.2. Az utak védőtávolsága külterületen**

Más jogszabály előírásai szerint az út tengelyétől mért alábbi távolságokon belül építmény csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el, melyek

- országos mellékutaknál 50-50m,
- országos főútnál 100-100m,
- autópályánál 250-250m.

### 2.8.3. Közművek védőtávolsága

- Vízellátás szolgáltatási területén
  - Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
  - Előszállás területén üzemelő vízműkút vízbázisvédelmi területe (r: 700m)
- Szennyvízelvezetés
  - Előszállás területén üzemelő szennyvíztisztító szaghatásvédelmi területe (r: 800m)
- Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
  - Nagykarácsonyi-vízfolyás menti 6-6 m-es mederkarbantartási sáv
  - Felszíni vízrendezést, csapadékvíz elvezetését szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sáv
- Energiaellátás
  - Villamosenergia
    - 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala és 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
  - Földgázellátás
    - nagy-középnomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági övezete
- Elektronikus hírközlés
  - térségi optikai hírközlési földkábel és borításától mért 1-1 m-es védőtávolsága

### 2.9. A korlátozások

#### A térségi övezetekre vonatkozó korlátok

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
*(beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki)*
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
*(a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni)*
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete  
*(új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)*
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete  
*(a közlekedési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni)*
- nagyvízi meder területének övezete  
*(vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)*
- magterület övezete  
*(beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők, új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők)*
- ökológiai folyosó övezete  
*(beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem*

*akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el, új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők)*

### **Földhivatal által meghatározott korlát**

- átlagosnál jobb minőségű termőföld területe

### **Épített értékek védelmére vonatkozó korlátok**

- régészeti örökség védelme: régészeti terület, régészeti érdekű terület  
(*korlátozott építési lehetőség*)
- műemlék és műemléki környezet  
(*értékvédő felújítás, környezetben építés feltételekhez kötött*)
- helyi értékvédelem: területi védelem, utcaképvédelem, településképi szempontból meghatározó terület, egyedi védelem,  
(*építés feltételekhez kötött*)

### **Helyi táj- és természetvédelem**

- Cifrakert, szögletkert növényállomány
- nádas, természetes patakok és tavak természeti környezete
- mezőgazdasági kertes terület

### **Használati korlátozás**

- temető 50m-es védőterülete
- a környezeti konfliktust okozó, vagy annak potenciális veszélyt jelentő létesítményének hatásterületén, a hatóságilag megállapított védőtávolságokon belül csak a területeken kötelezően előírt környezeti normaértékek igazolható betarthatósága mellett szabad védendő területhasználatú területet fejleszteni az alábbi esetekben:
  - állattartó telep
  - gazdasági terület telkén belül a telekhatáron a kapacitástól és a technológiától függő szélességű védő zöldsáv telepítendő háromszintes növényállománnyal
  - lakóterülethez csatlakozó gazdasági terület telkén belül a telekhatáron 10m szélességű védő zöldsáv telepítendő háromszintes növényállománnyal

A meglévő környezeti konfliktusok feloldását segítő településrendezési intézkedések körét a fejlesztés előtt meg kell határozni.

### 3. melléklet Változások

	Új területfelhasználás			Eredeti területfelhasználás			Változás jellege	Terület
	név	jel	típus	név	jel	típus		
3.	mezőgazdasági kertes terület	Mk	bnsz	hétvégi házas üdülőterület	Üh	bsz	eredeti táji használat visszaállítása	49,71
4.	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kbre	bnsz	korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület	Mák	bnsz	horgászat, rekreáció funkcióval	9,65
1.	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kbre	bnsz	különleges rekreációs terület	Kre	bsz	turizmus, rekreáció	2,81
2.	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kbre	bnsz	különleges rekreációs terület	Kre	bsz	oktatás, nevelés kiegészítő funkciói	2,35
5.	zöldterület	Zkp	bnsz	különleges rekreációs terület	Kre	bsz	összefüggő zöldfolyosó létrehozása	0,15
6.	általános mezőgazdasági terület	Má	bnsz	gazdasági terület	Gksz	bsz	eredeti területhasználat külterületen	12,11
7.	különleges beépítésre nem szánt temető terület	Kbt	bnsz	különleges temető terület	Kte	bsz	eredeti funkció beépítésre nem szánt területen	2,62
8.	különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	bsz	mezőgazdasági kertes terület	Mk	bnsz	mezőgazdasági terméktárolás feldolgozása	1,06

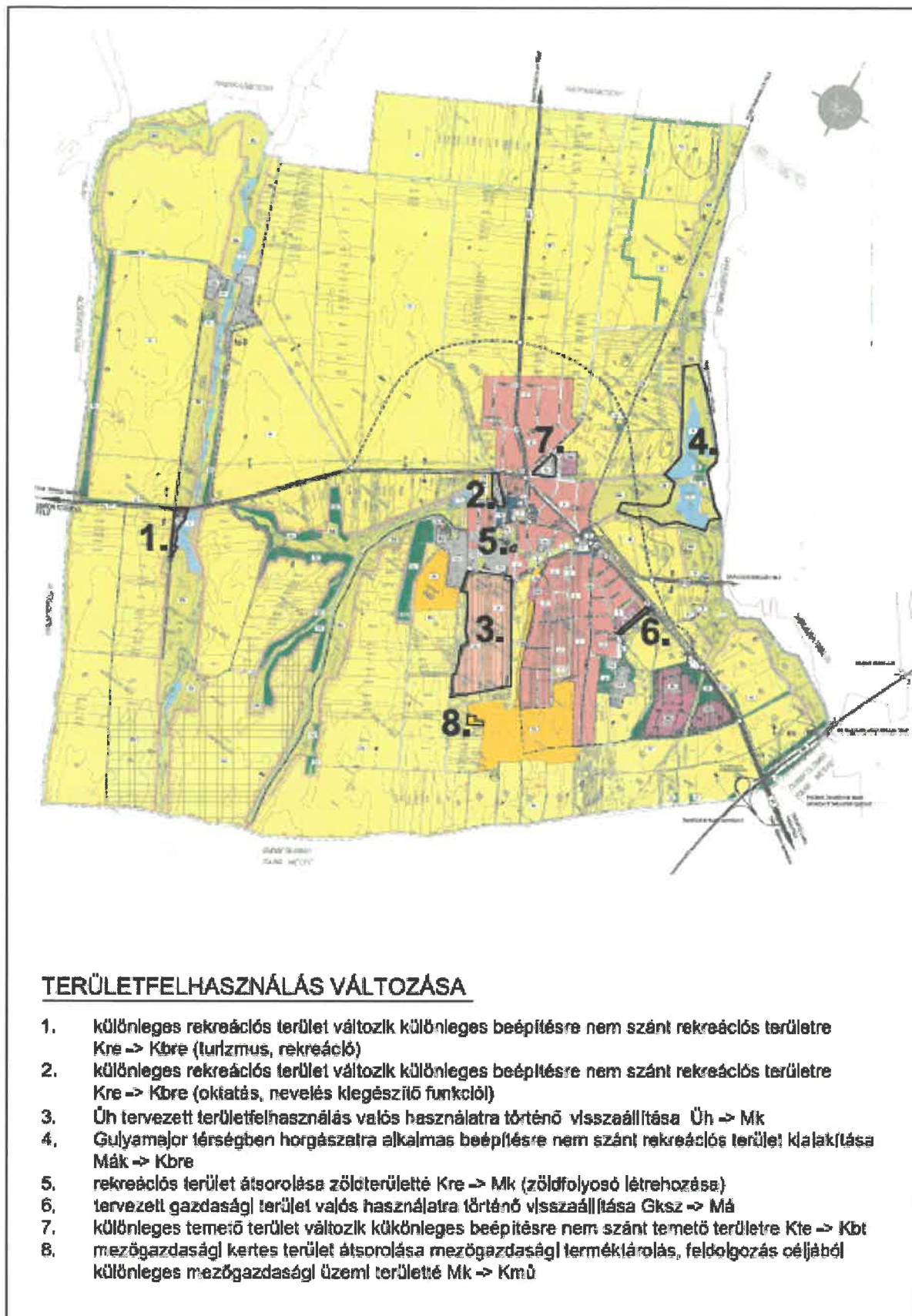
**Jelmagyarázat:**

**Bsz:** beépítésre szánt

**Bnsz:** beépítésre nem szánt

A változások:

- részben az önkormányzat által előre elhatározott döntések,
- részben a felülvizsgálat során kialakult ésszerűsítések.

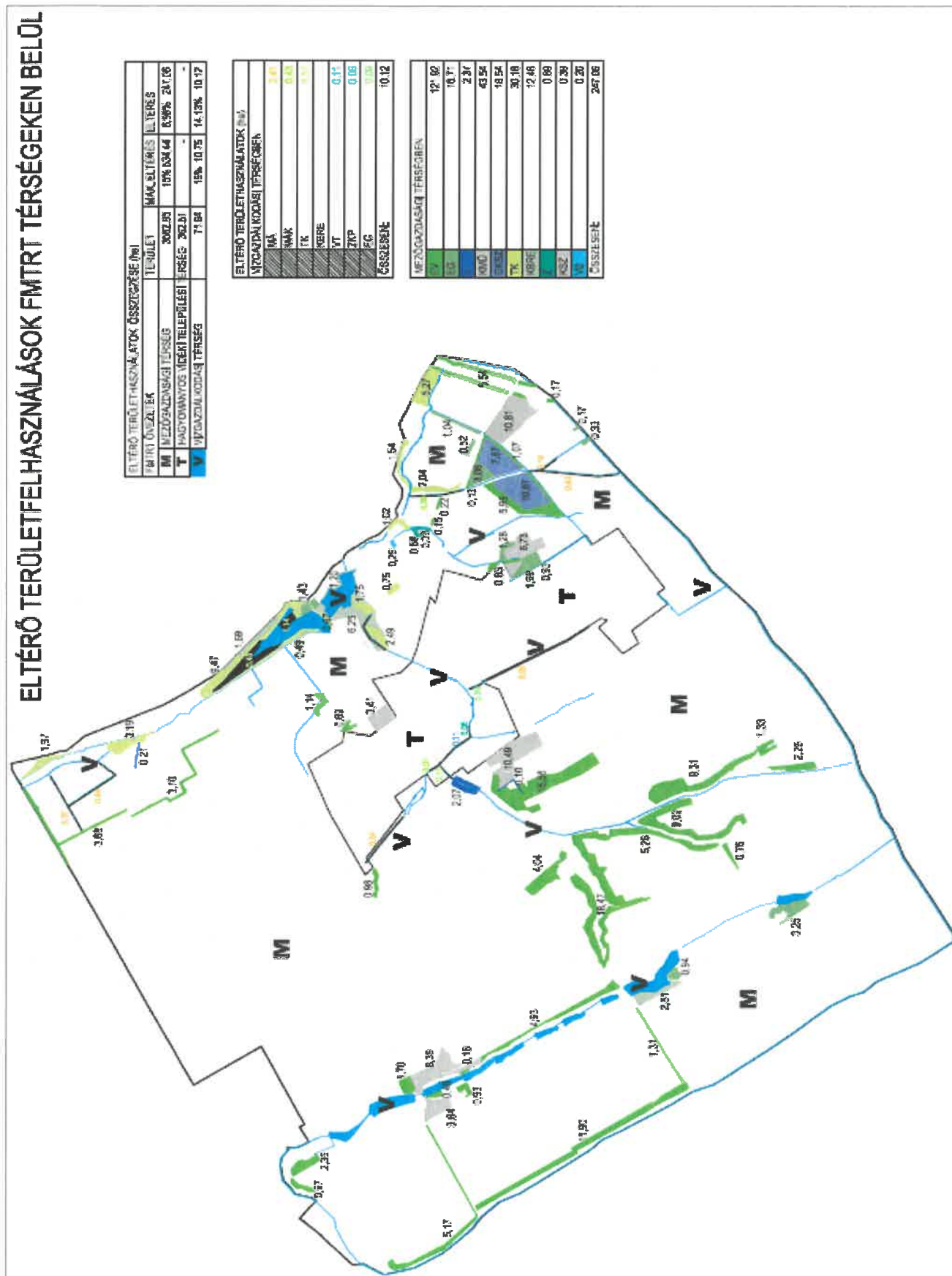


## 4. melléklet A település területi mérlege

	Területfelhasználás megnevezése	jel	Terület ha/m2
1.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET</b>		<b>302,35</b>
2.	Lakóterület	L	214,23
3.	falusias lakóterület	Lf	214,23
4.	Vegyes terület	V	9,49
5.	településközpont	Vt	9,49
6.	Gazdasági terület	G	22,40
7.	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	22,40
8.	Különleges beépítésre szánt terület	K	56,23
9.	sportterület	Ksp	1,81
10.	rekreációs terület	Kre	6,01
11.	szociális intézmény területe	Kszoc	0,99
12.	mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	47,03
13.	szennyvíztisztító terület	Ksz	0,39
14.	<b>BEÉPÍTÉRE NEM SZÁNT TERÜLET</b>		<b>3682,82</b>
15.	Közülekedési, közmű terület	Kö	125,61
16.	közúti közlekedés	KÖu	111,11
17.	kötőpályás közlekedés	KÖk	14,46
18.	hírközlési terület	KÖh	0,04
19.	Zöldterület	Z	7,06
20.	közkert	Zkk	1,8
21.	közpark	Zkp	5,26
22.	Erdőterület	E	140,93
23.	véderdő	Ev	120,98
24.	gazdasági erdő	Eg	19,95
25.	Mezőgazdasági terület	M	3303,79
26.	általános mezőgazdasági terület	Má	2781,03
27.	mezőgazdasági terület korlátozott hasznosítással	Mák	392,93
28.	kertes mezőgazdasági terület	Mk	130,03
29.	Vízgazdálkodási terület	V	64,1
30.	patokok, árkok, tavak	V	63,84
31.	vízbeszerzési terület	Vb	0,26
32.	Természetközeli terület	Tk	41,33
33.	nádas és vízállás	Tk	41,33
34.	Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	17,43
35.	Különleges rekreációs terület	Kbre	14,81
36.	Különleges temető terület	Kbt	2,62



## 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása



## 5.1 Térségi területfelhasználás

A térségi területfelhasználás mértékei megfelelnek az FMTrT (Fejér Megye Közgyűlése 1/2009. (II.13.) K. r. sz. rendelete Fejér Megye Területrendezési Tervéről) vonatkozó tervlapjairól mért adatoknak. Kimutatást a mellékelt ábra tartalmazza.

	FMTrT 1/2009.(II. 13.) K. R. SZ. rendelet települést érintő térségei	Térségek területe ha	Engedélyezett eltérés	Jelen terv más területfelhasz- nálással igénybe vett területe	Más területfelhasz- nálással még igénybe vehető terület
1.	Mezőgazdasági térség	3562,95	15% 534,44	248,83	285,62
2.	Hagyományos vidéki települési térség		bármely területfel- használás	bármely területfel- használás	bármely területfel- használás
3.	Vízgazdálkodási térség	71,64	15% 10,75	10,12	0,63
5.	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület	116,49	5% 5,82	0,22	5,6

## 5.2. Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása

A térségi szerkezeti terv műszaki infrastruktúra hálózat elemei Előszállás területén változatlan nyomvonalúak.

## 5.3. Települést érintő térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

	Övezetek megnevezése	Megfelelőség igazolása
OTrT 3.2 melléklet	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	megfelel
OTrT 3.3 melléklet	Jó termőhelyi adottságú szántóterület	megfelel
OTrT 3.4 melléklet	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	megfelel
OTrT 3.5 melléklet	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete DINPI adatszolgáltatás	megfelel
OTrT 3.8 melléklet	Nagyvízi meder vízkár-elhárítási célú szükségeltározók területe	Az övezetben új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv
FMTrT 3.10 melléklet	Magterület DINPI adatszolgáltatás	megfelel
FMTrT 3.10 melléklet	Ökológiai folyosó DINPI adatszolgáltatás	megfelel
FMTrT 3.11 melléklet	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	megfelel
FMTrT melléklet	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület	megfelel
FMTrT 3.17melléklet	Szélerőzónának kitett terület	megfelel

## 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A település biológiai aktivitásértéke nő 292,95 ponttal **485,92 < 768,87**