

# ELŐSZÁLLÁS

85/2005. (IX.26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
JAVASLAT  
3. KÖTET



KÉSZÍTETTE: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

2005. SZEPTEMBER

# ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Megrendelő:

Előszállás Község Önkormányzata  
2424 Előszállás, Fő tér 3. Tel: 00 36 25/484-802

Tervezők:

Generáltervező:  
Pomsár és Társai Építész Iroda kft.  
1065 Budapest, Nagymező u. 25. Tel/fax: 00 36 (1) 3318494  
e-mail: pomsart@axelero.hu

Településtervezés:  
Tapolczai Tiborné okl. építészmérnök, városrendezési szakmérnök TT-1 01-2320/0  
Gyenizse Margit építészmérnök  
Hambek Zoltán okl. építészmérnök E2 01-4201/2  
Honfi Nikoletta okl. építészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás:  
Dudás Judit okl. környezet- és tájgazdálkodási agrármérnök

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

Közművek:  
Kováts János okl. építőmérnök V3a-1/01-2448

Régészet:  
Dr. Torma István régész 2.2.2/19/2002. Sz-20/2002.(NKÖM)

.....  
Tapolczai Tiborné Városy Péter  
ügyvezetők



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS</b>	5
1 ELŐZMÉNYEK	5
2 DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE	5
3 KIINDULÓ ADATOK	6
4 TERV CÉLJA	6
<b>„A” JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK</b>	7
<b>ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL</b>	7
<b>ELŐSZÁLLÁS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA</b>	8
1. TÉRSÉGI SZEREPKÖR	8
2. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET MEGOSZLÁSA ÉS MEGOSZLÁSÁNAK VÁLTOZÁSA	8
3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ISMERTETÉSE	10
3.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	10
3.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	12
4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME	12
4.1 AZ ÉPÍTETT ÓRÖKSÉG VÉDELME	12
4.2 TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME	14
5. KÖRNYEZETVÉDELME	14
6. KÖZMŰELLÁTÁS	15
7. VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	15
8. VÉGREHAJTÁST SEGÍTŐ INTÉZKEDÉSEK	15
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 1:10000</b>	
<b>„B” ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	17
<b>ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK</b>	17
<b>I. TÁJHASZNÁLAT – TÁJRENDEZÉS</b>	18
1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETI RENDSZERE - TÉRSÉGI KAPCSOLATAI	18
1.1 A SZERKEZETI RENDSZER VONALAS ELEMEI	18
1.2 A SZERKEZETI RENDSZER TERÜLETI ELEMEI	19
1.3 A BELTERÜLETET SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK	19
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS – FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK	19
2.1 TERMÉSZETI TÁJI ADOTTSÁGOK	19
2.2 LAKÓTERÜLETEK	20
2.3 VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEK	21
2.4 GAZDASÁGI TERÜLETEK	21
2.5 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	21
2.6 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	22
2.7 ERDŐTERÜLETEK	22
2.8 VÍZÜGYI TERÜLETEK	23
3. ZÖLDFELÜLETEK	23

<b>II.</b>	<b>KÖRNYEZETALAKÍTÁS – KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	24
1.	ÉPÍTETT KÖRNYEZET	24
1.1	TELEKSTRUKTÚRA, UTCAHÁLÓZAT	24
1.2	ÉPÜLETÁLLOMÁNY	24
1.3	ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME	25
2.	KÖRNYEZETVÉDELEM	26
2.1	LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM	26
2.2	ZAJ- ÉS REZGÉSÁRTALOM ELLENI VÉDELEM	27
2.3	TALAJ-, TALAJVÍZ, FELSZÍNI VÍZ ELLENI VÉDELEM	28
2.4	HULLADÉKGAZDÉLKODÁS	29
2.5	TÁJVÉDELEM ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	29
<b>III.</b>	<b>KÖZLEKEDÉS</b>	30
1.	ÚTHÁLÓZAT	30
2.	TÖMEGKÖZLEKEDÉS	31
3.	KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	31
4.	PARKOLÁS	31
<b>IV.</b>	<b>KÖZMŰVEK – HÍRKÖZLÉS</b>	32
1.	VÍZELLÁTÁS	32
2.	CSATORNÁZÁS, VÍZELVEZETÉS	32
3.	GÁZELLÁTÁS	34
4.	VILLAMOSENERGIAELLÁTÁS	34
5.	TÁVKÖZLÉS, HÍRKÖZLÉS	35

## TERVJAVASLATOK

J-1	TÁJHASZNÁLAT, TÁJRENDEZÉS
Kt-1	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV
Kt-2	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV
JKÖ-1	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÚTHÁLÓZATA
JKÖ-2	BELTERÜLET ÚTHÁLÓZAT
KJ-1	VÍZELLÁTÁS
KJ-2	GÁZELLÁTÁS
KJ-3	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS
KJ-4	TÁVKÖZLÉS

## KÜLÖN KÖTETEK:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - VIZSGÁLAT	1. KÖTET
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	2. KÖTET

## BEVEZETÉS

### 1. ELŐZMÉNYEK

Előszállás Község Önkormányzata a 2004. júliusában megbízta a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft-t a településrendezési tervek elkészítésével. Az építésügyet és építésigazgatást szabályozó törvény és rendeletének (Építési Törvény, OTÉK) megjelenése, a fejlesztési szándékok, a megváltozott jogi környezet megkövetelte a településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat - készítését. A község nem rendelkezett Településfejlesztési Konceptióval, ezt jelen tervezési munka megindítása előtt készítette el az önkormányzat a tervezőkkel együttműködve. A határozattal elfogadott koncepcióban megfogalmazott távlati célok megvalósításának adnak törvényi keretet és eszközöket a rendezési tervek.

### 2. DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

A településrendezési tervek a Településfejlesztési Konceptió alapján egymásra épülve, de egyetlen folyamatban készülnek.

A szerkezeti tervek 1:10000-es léptékben, a szabályozási tervek 1:2000-es, léptékben kerülnek feldolgozásra. A két tervfázis egyidőben történő tervezése miatt közös az alátámasztó munkarész.

Az alátámasztó munkarészek a szakágaknak és a témának megfelelő léptékben készülnek.

Mindkét tervfázis jóváhagyandó munkarésze kerül képviselőtestületi elfogadásra.

A földhivatali térképek magassági adatokkal való kiegészítés és szkennelés után képezik a munka alaptérképeit. A rajzok színes Auto Cad feldolgozással készülnek.

A végső dokumentáció négy kötetből áll:

Alátámasztó munkarészek:

→ Helyzetfeltárás, vizsgálatok szakági bontásban (külön kötet)

→ Örökségvédelmi hatástanulmány (külön kötet)

→ Javaslatok

Jóváhagyandó munkarészek:

→ Településszerkezeti Terv leírása és tervlap - javaslat

→ Helyi Építési Szabályzat, Belterületi Szabályozási Terv, Külterületi Övezeti Térkép

### 3. KIINDULÓ ADATOK

Az első megbeszéléseken megismertük a település fejlődési tendenciáit, a fejlesztési elképzeléseket. A tervezők részére átadták az előzményeket (terv és iratanyag), és tájékoztatást adtak a fejlesztési szándékokról. Megismertük a jelentősebb tulajdonosok és befektetők fejlesztési szándékait.

A helyszíni vizsgálatokon a kül- és a belterület bejárásával, nyílt mód a szándékok az adottságok összevetésére.

A tervek készítése során az alábbi tervanyagokat vettük figyelembe és használtuk fel:

- Országos Területrendezési Terv 2003 XXVI. Tv.
- Fejér Megye Területrendezési Terve 2001
- Előszállás Településfejlesztési Konceptió 133/2004. (XII.14.) sz. Ökt.H.

### 4. A TERV CÉLJA

A magasabb rendű tervekben megfogalmazott elveknek megfelelően, a 121/2004. (XI.23.) sz. Kt. határozattal elfogadott koncepcióban leírt fejlesztési szempontok, elhatározások számára a területi és térbeli kereteket megfogalmazó, szabályozó településfejlesztési tervek kidolgozása, melynek alapján fogadhatóak a vállalkozások, pályázható források a fejlesztési lehetőségek megteremtésére.

Jelen településrendezési eszközök

- egyrészt a kedvező adottságokat szeretnék támogatni, jogi és műszaki kereteket biztosítva azok kibontakozásához,
- másrészt elő kívánják segíteni
  - azon problémák megoldását, melyekkel a közeljövőben szembe kell néznie a településnek, valamint
  - a község bel- és külterületének, táji környezetének szabályozott fejlődését, ugyancsak a jogi és műszaki keretek biztosításával, megfelelő terület-felhasználási egységek kijelölésével.

Előszállás településrendezési eszközei (Konceptió, Szerkezeti Terv, Szabályozási Terv, HÉSZ) elkészítése során biztosítják

- a tervszerű fejlődést szemben az öltetszerű döntésekkel,
- a kiszámítható jövőt szemben a véletlenek szerepével,
- a változások átlátható következményeit szemben a váratlan helyzetekkel,
- a fejlődés egymásra épülő elemeit szemben az esetleges történések bizonytalanságával.

A település területfelhasználásával

- egyrészt teret kíván adni a fejlesztési lehetőségeknek,
- másrészt biztosítani akarja a természeti és művi védelmi szempontokat.

A község arra számít, hogy a kedvező természeti adottságok, építészeti emlékek és a jó infrastrukturális (közlekedési és közmű) adottságok miatt vonzóvá válik

- lakóterületi,
- rekreációs,
- idegenforgalmi, turisztikai,
- gazdasági fejlesztések számára egyaránt.

A meglévő szerkezeten belül a differenciált településközponti feladatkör és megjelenés kiteljesítését kívánja elérni.

A szabályozási szempontok során

- egyrészt korszerű, jól használható épületállomány biztosítása a cél,
- másrészt a hagyományos falusi jelleg megtartását előnyben kívánja részesíteni, ami a napjainkban divatos építészeti megoldások terén óhatatlanul korlátozásokat is jelent.

## „A” JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

### ÖNKORMÁNYZAT HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL

1. Előszállás Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LCV. Tv. valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (és annak módosításáról szóló 1999. CXV. Tv.) 7.§-ának (3) bek. B) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 25361997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett OTÉK 2.§.(1) bekezdésében foglaltakra a 85/2005. (IX.26.) számú Ökt. határozatában a település igazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Előszállás településszerkezeti tervének mellékelt leírását, valamint a TSZT-1 jelű (m=1:10000) Településszerkezeti Terv című tervlapot.
2. E határozat elfogadását követően a település igazgatási területén készülő Szabályozási Terveket a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.
3. A tervben újonnan beépítésre szánt területeket a felhasználási igények sorrendjében, ütemezetten kell belterületbe vonni Szabályozási Terv alapján.

Határidő: folyamatos  
Felelős: polgármester

Polgármester

Jegyző

Előszállás, 2005. szeptember 26.



## ELŐSZÁLLÁS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

### 1. TÉRSÉGI SZEREPKÖR

Előszállás a Dunaújvárosi Statisztikai kistérséghez tartozik, A 2004. nov. 12-én alakult Dunamenti Kistérségi Területfejlesztési Tanács tagja.

A térség meghatározó közúthálózati fejlesztése az M6 autópálya megépítése a Budapest – Dunaújváros – Szekszárd – Ivándárda – Horvátország nyomvonalon, mely érint a községet. Daruszentmiklós felől északkelet – délnyugat irányban szeli át a község dél-keleti sarkát.

A jelenlegi 61 sz. főúttal csomópontot terveztek, mely közvetlen kapcsolatot ad a községnek az autópályával.

A vasútvonal párhuzamos a közúttal, ezért a kettőt egy híddal keresztezi az autópálya. A főút nyomvonal korrekciójára nincs szükség.

Az országos főúthálózat fejlesztési elképzelései között szerepel a 61 sz. másodrendű főút Dunaföldvár és Alsószentiván közötti szakaszának új nyomvonalra helyezése, mely Előszállást délről elkerüli. A község külterületének csupán a dél-nyugati szegletét érinti, a Határvölgyi dűlőnél fordul délre a tervezett nyomvonal. A községre nézve előnyös, hogy a 61 sz. út jelentős teherforgalma azt elkerüli, a lakott terület úthálózatát nem érinti.

A 6211 sz. összekötő út Nagykarácsony – Mezőfalva irányában, illetve a 62123 sz. bekötőút Daruszentmiklós irányában továbbra is betöltik eddigi funkciójukat. Az M8 autópályát a községből Nagykarácsonyon keresztül lehet majd a legrövidebb úton elérni.

Javasoljuk a Róbert-völgyben Nagykarácsony felé új út kiépítését a meglévő földút nyomvonalán, hogy a két település között újabb kapcsolat jöjjön létre, illetve Nagykarácsony felől a 61 sz. útra rövidebb úton lehessen csatlakozni.

A közutak fejlesztése kedvező lehetőséget teremt a gazdasági fejlődés számára, a munkalehetőség tekintettel a jó környezetminőségre hozzájárulhat az önállósult település népességnövekedéséhez.

A Településszerkezeti Terv célja a Konceptióban rögzítettekkel összhangban

- a minőségi lakókörnyezet megőrzése mellett,
- a település számára az ellátás, szolgáltatás fejlesztése,
- munkalehetőség bővítése,
- a környező településekkel együttműködve az idegenforgalom bővítése,
- az infrastruktúrális ellátás bővítése

### 2. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET MEGOSZLÁSA ÉS MEGOSZLÁSÁNAK VÁLTOZÁSA

A település közigazgatási területének felhasználására vonatkozó elhatározások rögzítése során a területek tagolására az OTÉK-ban (Országos Területrendezési és Építési Követelmények) elrendelt területfelhasználási egységeket tartalmazza a terv.

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

A település területi megoszlásának alakulását az alábbi ismertetés tartalmazza.

Előszállás közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek – belterület, külterületi majorok - jelentős része már beépült, a terv kijelöl további beépíthető területeket. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő belterületi és tervezett belterületet növelő fejlesztési területek, különböző építési tevékenységgel járó területfelhasználások a külterületen is megjelennek.

A területváltozás összefoglaló adatai:	Jelenlegi állapot	Tervezett állapot
Közigazgatási terület:	3998,76ha	3998,76ha
Belterület	332,15ha	338,55ha
Külterület	3585,07ha	3578,67ha
Zártkertek	81,58ha	81,58ha
Beépíthető terület	482,53ha	512,25ha
Be nem építhető terület	3516,23ha	3486,51ha

A területfelhasználási mód változással érintett területek:

Lf	→	Vt, Z, Gksz,
Má	→	Gksz,Gmg, Ev, Kre
Mk	→	Üü távlatban

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A település beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

- 1) Lakóterületek
  - Falusias lakóterület Lf
  - kialakult falusias beépítésű területek Lfk
  - újonnan beépülő falusias lakóterületek Lf
- 2) Vegyes területek
  - Településközpont vegyes terület igazgatási, szolgáltató,kereskedelmi funkcióval Vt-1
  - Településközpont vegyes terület oktatási, kulturális, vallási, szociális funkcióval Vt-2
- 3) Gazdasági területek
  - Kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
  - Mezőgazdasági hasznosítású gazdasági terület Gmg
- 5) Különleges területek
  - Jelentős zöldfelületű különleges területek
  - Temető területe Kte
  - Helyhez kötött különleges területek
  - Rekreációs terület a horgásztó mellett Kre-1
  - Rekreációs terület a melegvíz térségében Kre-2
  - Sportolási célú létesítmények területe Ksp
  - Települési szilárd és folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület Ksz

A beépítésre szánt területek építési használatának felső határa:

Területfelhasználási egységek megnevezése és jele	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Falusias lakóterület Lfk	0.35	belterületen teljes
Falusias lakóterület Lf	0,35	teljes
Településközpont vegyes terület Vt-1	0,7	teljes
Kereskedelmi szolgáltató terület Gksz	0,4	belterületen teljes külterületen részleges
Mezőgazdasági üzemű terület Gmg	0,4	részleges
Sportolási célú létesítmények területe Ksp	0,1	teljes
Rekreációs terület Kre	0,1	részleges
Temető területe Kt	0,5	részleges

A beépítésre szánt területek felhasználása, a belterület növelése csak ütemezetten, szigorú (műszaki, környezeti és gazdasági szempontú) feltételekhez kötött és a fejlesztésben érdekeltek költségviselése mellett valósíthatók meg. Belterület csak akkor bővíthető, ha a beépítésre kijelölt belterületi területeket már felhasználták.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a továbbtervezés során, a tervezett szerkezeti elemek érvényesítésével, a területi adottságok figyelembevételével építési övezetekre kell osztani. Az építési övezetek kialakításánál a területi adottságokon kívül érvényesíteni kell a tervlapokon feltüntetett védőterületeket és védőtávolságokat.

A mennyiben a területhasználat megváltoztatásával kialakuló új gazdasági terület az 5 ha-t meghaladja, akkor a jelenlegi jogszabályi előírások szerint a terület átminősítéséhez környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.

Amennyiben a szomszédos, beépítésre szánt területekre vonatkozó környezetvédelmi előírások és feltételek lehetővé teszik, az alábbi területfelhasználási egységek módosíthatók a TSZT módosítása nélkül:

Gksz → Gmg

Kre → Eg, Mák

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- |    |   |                                       |            |
|----|---|---------------------------------------|------------|
| 1) | Közlekedési területek ( <b>Kö</b> )<br>utak, utcák, terek<br>vasút  | <b>Köu</b><br><b>Kök</b>              |            |
| 2) | Zöldterületek ( <b>Z</b> )<br>közparkok   | <b>Zkp</b>                            |            |
| 3) | Erdőterületek ( <b>E</b> )<br>gazdasági, erdők<br>védelmi erdők<br>talajvédelmi erdők   | <b>Eg</b><br><b>Ev,</b><br><b>Evt</b> |            |
| 4) | Mezőgazdasági területek ( <b>M</b> )<br>általános mezőgazdasági terület<br>korlátozott használatú mezőgazdasági területek<br>kertes mezőgazdasági terület<br>alternatív energia termelésre is hasznosítható mezőgazdasági terület | <b>Má</b><br><b>Mák</b><br><b>Mk</b>  | <b>Máe</b> |
| 5) | Vízgyűjtőterületek ( <b>V</b> )<br>folyóvizek és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja<br>közélcélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek<br>vízbeszerzési terület   | <b>V</b><br><b>Vá</b><br><b>Vb</b>    |            |

## 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ISMERTETÉSE

### 3.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

A településszerkezeti terv a lakóterületeket sajátos építési használatuk, beépítési sűrűségük, kialakult és tervezett jellegük szerint egységesen falusias lakóterület kategóriába sorolja.

Több ütemben a jelentkező keresletnek megfelelően az Árpád út és Petőfi út közötti magaslaton tömbfeltárással, a magaslatra felkúszó mély telkek megosztásával hosszú távon 41,4ha-on 193 telek alakítható ki.

A lakóterületeken a falusias életmód hagyományainak folytatása a cél, ahol a lakhatáson kívül a lakosság alapfokú ellátása, a munkahelyteremtés is megoldható nem zavaró hatású mezőgazdasági és erdőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari funkciók telepítésével.

A lakóterületen belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges zöldterületeket (játszó és pihenőparkok) biztosítja a terv.

A TSZT a településszerkezeti adottságok, a meglévő telekstruktúra és beépítés alapján az alábbi lakóterület egységeket javasolja a szabályozással megkülönböztetni:

- Lfk Kialakult vegyes beépítésű falusias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel,  
Lf Új beépítésű falusias lakóterület falusias lakóterület

### VEGYES TERÜLETEK

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 településközpont a Balatoni út mentén, két egymástól független területen alakult ki, megosztott funkcióval:

- Vt-1 a vasútállomás térségében a jelenleg akként működő és a belterületbe vont területen intézmény, kereskedelmi, szolgáltató jelleggel  
Terület: cca. 2,8 ha, melyből 0,95 ha fejlesztési terület,  
Beépíthető szintterület: cca. 13.440m<sup>2</sup>
- Vt-2 a templom és apátság térségében elsődlegesen oktatási, kulturális, idegenforgalmi funkcióval.  
Terület: cca. 5,2 ha, melyből 0,95 ha fejlesztési terület,  
Beépíthető szintterület: cca. 19.000m<sup>2</sup>

A településközpontokban a beépítés intenzitásának növelésével, a közterületek (utcák, parkok) igényes fejlesztésével, zöldfelület mennyiségének növelésével, a meglévő hagyományokhoz alkalmazkodva szeretné a szabályozás a funkcionális szerep mellett a központi karaktert megteremteni.

### GAZDASÁGI TERÜLETEK

A meglévő gazdasági területek, majorok fejlesztésével számol a terv, ezeken a területeken intenzívebb beépítés engedélyezhető. Új fejlesztési területeket mind belterületen mind külterületen is kijelöltünk.

A TSZT a gazdasági területek alábbi további bontását javasolja a szabályozás során:

- Gksz Gazdasági területfejlesztések nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység fogadására  
- Belterületen új gazdasági területe a Balatoni út mellett a belterület K-i határa mentén logisztikai funkcióval  
Terület: cca.3,2ha  
Beépíthető szintterület: 3.200m<sup>2</sup>
- Külterületen a dunaföldvári csomópont közelében a 61-es út mentén környezetbarát ipar, logisztika számára  
Terület: cca. 20.6ha  
Beépíthető szintterület: 74.160m<sup>2</sup>
- Gmg Mezőgazdasági feldolgozó, tároló üzemi tevékenységek a meglévő területen oldhatók meg.

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Előszállás közigazgatási területén a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt az alábbi különleges területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg a TSZT

Jelentős zöldfelületű különleges területek

- Kt Temető területe (meglévő, ekként üzemelő terület)
- Ksp Labdarugópálya számára kialakított sportolási célú terület, ahol egyéb szabadidős sporttevékenység is folytatható (meglévő, ekként üzemelő terület)

Helyhez kötött különleges területek

- Kre Rekreációs terület a feltárt melegvíz térségében Terület: cca. 6,5ha  
Rekreációs terület a horgászto mellett a 61-es út mentén
- Ksz Megszüntetendő települési szilárd és folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület, melyet rekultiválni kell az eredeti állapot visszaállítása céljából, valamint a telepítendő hulladékiszigetek

## 3.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

#### Úthálózat Kőu

A település keleti határa mentén M6-os autópálya épül, csomóponttal, 60m szabályozási szélességgel, 250m-es védőtávolsággal. Védőtávolságon belül védőerdősáv kialakítását írjuk elő.

A 61-es országos főútvonal forgalma az autópálya csomópont kialakítása miatt várhatóan növekedni fog. A fokozott környezetterhelést a csatlakozó lakóterületeken műszaki megoldásokkal és forgalomkorlátozási intézkedésekkel kell csökkenteni. A „kulturális központot” átszelő Balatoni útról a 61-es út forgalmának áthelyezését javasolja a terv a Hunyadi János utcára részben az épített értékek védelme, részben az országos út egyszerűbb vonalvezetése miatt. A belterületen három csomópont szorul rendezésre a szakági hatástanulmányok eredményeinek megfelelően a Balatoni út és Hunyadi út csatlakozásainál, valamint a vasútállomás térségében.

A külterületi beépített területekhez vezető kiszolgáló utak szabályozási szélessége nő.

A belterületi kiszolgáló utakat lehetőségeknek megfelelően a meglévő beépítés függvényében az előírt szélességűre szabályozzuk.

#### Tömegközlekedés

- A tömegközlekedési útvonalak módosítására nincs szükség, a megállóknál várakozóhelyeket kell kialakítani.

#### Gyalogos közlekedés

- Közös gyalogos, kerékpáros útvonal turista útvonalként jelölendő ki az ökológiai hálózatok területén, önálló kerékpárútvonalat kell kiépíteni a 61-es út mentén, a Tisza – Balaton országos kerékpárúthálózat elemeként.

#### Parkolás

- A parkolást az előírásoknak megfelelően az ingatlanok területén kell megoldani. Közterületi parkoló szolgálja ki a településközpontokat, a temetőt.

### ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK

#### Közpark Zkp (7,64ha)

A település zöldfelületi rendszerét, falusias jellegű településről lévén szó kis részben a közterületi zöldterületek, nagyobb részben egyéb zöldfelületek magánkertek, erdősávok, úthálózat, patak-menti fásítások, mezőgazdasági területek, rétek, legelők alkotják. A belterületi zöldfelületek a közparkok.

A település ökológiai hálózata, ökofolyosóinak fenntartása, fejlesztése szempontjából kiemelten fontos az utakat, felszíni vízvezetőket – patakok, vízmosások, árkok, csatornák – kísérő zöldsávok, fasorok fenntartásáról, rehabilitációs rendezéséről a település gondoskodjon. Ezen zöldfolyosók kötik rendszerbe a szigetszerű zöldfelületi elemeket.

Zöldterületi létesítmények, közparkok, közkertek területét az alábbiak szerint fejleszti a terv:

- településszintű közpark fejlesztés a Cifrakertet karéjózó erdősült domboldal közparkká alakítása,
- lakóterületi fejlesztés közparkjai

#### ERDŐTERÜLETEK (88,6ha)

Az erdők mennyisége véderdőként funkcionáló zöldsávval növekszik a gazdasági fejlesztések mellett, valamint az építendő autópálya két oldalán.

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Település mezőgazdasági területeinek megoszlása a használat szempontjából:

- |     |  |
|-----|--|
| Má  | Általános mezőgazdasági területek (szántók, legelők stb.)<br>Nagytelkes terület, építési lehetőség van de szigorú termőföldet védő feltételekkel   |
| Mák | Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek (védett természeti területek térségében, azok védőzónáján belül)<br>Építési lehetőség nincs, kivéve az extenzív állattartással kapcsolatos tájbarát gazdasági épületek. |
| Mk  | Kertés mezőgazdasági területek (szőlő, gyümölcsös)<br>Kistelkes terület, teleknagyságtól függő építési lehetőséggel  |
| Máe | Kelemenhalom területén a mezőgazdasági hasznosítással egyidejűleg a terület részben alternatív szélenergia hasznosításra is igénybevehető  |

A hasznosítás aránya változik

- az Má terület csökken a természeti területeken kialakítandó Mák besorolás miatt,
- Mk területek kiterjedése távlatban csökken, a belterület déli részéhez csatlakozó kertes területen a rekreációs fejlesztés generálta üdülőterület hasznosítással.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (45.66Ha)

A település természetes vízfolyásokban, tavakban gazdag, ezek mellett számos mesterséges csatorna, árok, tó található. Ezek nagyrésze védett természeti területen fekszik, és az országos ökológiai hálózatnak eleme.

- V Folyóvizek, állóvizek medre és parti sávja
- Va Közcélú nyílt csatornák, árkok
- Vb Vízbeszerezési terület

## 4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

A település történelme, népszokásai, régészeti lelőhelyei, táji értékei mellett védeni kell a történetileg kialakult településszerkezetet, telekstruktúrát, a műemlékeket, a régi egyedi építményeket. Ezek részletes ismertetését, védelmükkel kapcsolatos eljárásokat, a szükséges megőrzést célzó tevékenységeket az „Örökségvédelmi hatástanulmány” tartalmazza.

A meglévő településszerkezeti, építészeti, helytörténeti és természeti értékek megőrzése, védelme és fejlesztése érdekében végrehajtandó feladatok:

- meg kell találni a műemléképület hasznosításának módját, ezzel, valamint pályázaton elnyert támogatással forrást kell teremteni az apátság épületének megőrzéséhez, felújításához, üzemeltetéséhez, karbantartásához.
- a helyi védelem alatt álló településszerkezeti, építészeti, képzőművészeti, természeti értékek felmérése, helyi védelmi rendelet megalkotása, a védelemhez kapcsolódó korlátozások és a támogatás rendszerének meghatározása,

A település karakteréhez illeszkedő fejlesztési szándékok:

- az új beépítéseknél kerülni kell a település arculatától idegen beépítési és építészeti formákat, anyaghasználatot,
- kerülni kell az olyan táj-, illetve területhasználati és övezeti besorolásokat, amelyek az értéket képviselő, hagyományos tájhasználat, beépítési karakter, beépítési mód kedvezőtlen változását eredményezik.

### 4.1 AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

#### Műemlék

- Római katolikus templom, volt cisztercita templom  
1626, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert hrsz. 1479
- Cisztercita rendház  
1627, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert 4 . hrsz. 1477

#### Műemléki környezet

1433/1, 1449/1, 1449/4, 144/19-20, 1449/23, 1451, 1459/2, 1459/21-26, 1470/13-14, 1470/16, 1474/1, 1481, 1482, 1485, 1792-1794, 1801/6-8,

#### Helyi védelemre javasolt épület

- Gyógyszertár Balatoni út 35. hrsz.1793
- Parókia Szögletkert 3. hrsz.1474/1
- Kúria Szögletkert 1. hrsz. 1482
- Teleház Bem út 2/a hrsz. 1433/4
- Borház hrsz. 1453/1
- Magtár hrsz. 1470/2
- Major Baross Gábor u. hrsz. 1470/20
- Vasútállomás Balatoni út hrsz. 1196
- Róbertvölgy hrsz.0170

**Helyi védelemre javasolt építmény – szobor**

- emlékmű a Szögletkertben hrsz.1481
- feszület a Szögletkertben hrsz.1481

**Régészeti lelőhelyek védelme**

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelmét mind a településrendezési tervekben, mind az építési hatósági munka során érvényesíteni kell.

Ismert régészeti lelőhelyek száma: 16db, régészeti érdekű területek a vízfolyások mentén 4-500m széles területsáv.

**Látványvédelem**

A SZT-nek, Örökségvédelmi hatástanulmányának ki kell térnie a tervezett létesítmények megengedett legnagyobb építmény- és homlokzatmagasságoknak a védendő látványokra gyakorolt hatására. A látványvédelem szempontjából érzékeny területeken tervezett új épületekkel szemben elvárás, hogy ne összefogott, nagy kubusú, hanem tagolt tömegformájú épületek, épületegyüttesek létesüljenek.

**4.2 TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME**

A TRT egyik legfontosabb eleme a védett természeti értékek maximális megóvása, az összhang megteremtése a természetvédelem, a műemlékvédelem, az épített értékek védelme, régészeti védelem között.

A település közigazgatási területén egymással párhuzamosan, természetes vízfolyások mentén É-D irányú összefüggő természeti területek, ökológiai hálózati elemek húzódnak. Ezek a területeken fenn kell tartani az okszerű természetközeli művelés feltételeit a jelenlegi művelési ág fenntartásával.

**5. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A település külterületén és a két teljesen elkülönülő településrész közötti jelenleg is összefüggő ökológiai hálózat megőrzése a cél. Az ökológiai hálózat elemeinek kézenfekvően kínálkoznak a részben állandó, részben időszakos vízfolyások. Ezek partjának beépítése, a terület mély fekvése, elöntés-veszélyessége miatt nem célszerű. Egyrészt biztosítani kell a fenntartási sávot ( 6-6 m mindkét oldalon), másrészt az eróziós hatás, a bemosódás gátlására védő gyept, erdősávot kell kialakítani (legalább 10-10 m szélességben). Épületet elhelyezni a természetközeli vízfolyások parti sávjában 50 m-en belül nem szabad.

A nagyarányú mezőgazdasági területek miatt célszerű az utak, dűlőutak mentének fásítása, a táblák mezővédő erdő- és cserjesávval való elválasztása. Ez egyben élőhelyet nyújt a vadon élő fajoknak és tájéskészítési hatása is pozitív.

A település szennyvízhelyzetének megoldását a tervezett szennyvíztisztító jelenti. A probléma valós felszámolásához biztosítani kell a minél nagyobb arányú rákötést a hálózatra.

A TRT környezetvédelemmel összefüggő legfontosabb feladata a meglévő jó környezeti állapot fenntartása. Környezetet jelentős mértékben károsító tevékenység a térségben nincs, a tervezett M6-os autót út környezeti terhelését a megfelelő eszközökkel kezelni kell.

**6. KÖZMŰELLÁTÁS**

A település vízellátó rendszere, vízmű-fogyasztói hálózata korszerű, a jelenlegi igényeket biztonsággal kielégíteni képes, tartalék kapacitásokkal rendelkezik.

A közeljövő sürgető feladata a település szennyvízelvezető hálózatának kiépítése, kistérségi összefogással szennyvíztisztító létesítése. Az áldatlan helyzetet érzékelve három szomszédos település, Előszállás-Nagykarácsony-Daruszentmiklós önkormányzata a szennyvízelvezetést és tisztítást megoldandó, mikroterületi társulást hozott létre. A közös létesítésű tisztítómű építésére a műszaki-gazdasági előkészítő munkálatok megkezdődtek.

A község csapadékvíz elvezető rendszerét egy az egész vízgyűjtő területére kiterjedő vízrendezési terv alapján, a meglévő hálózati elemek megtartásával, azok kiegészítésével újragondolni, átépíteni szükséges.

A tervezett fejlesztések gázenergia igénye primer oldalon a regionális rendszerről vételezhető. A nyomásszabályozó állomás tartalék kapacitásokkal rendelkezik.

A tervezett fejlesztések villamosenergia igényének kielégítéséhez táppont fejlesztés nem szükséges. Az igényelt energia a 20 kV-os hálózat megerősítésével, továbbbépítésével, új transzformátor telepítésével, esetleg gépcserével megoldható.

A fejlesztések során jelentkező vezetékes távbeszélő fővonalai igényeket a térség szolgáltatója - INVITEL Rt.- korlátozás nélkül kielégíteni képes. A község területe mobil szolgáltatók által kiváló, jó minőségben lefedett. Javasolt a kábeltelevíziós hálózat továbbbépítése, az igények és lehetőségek figyelembe vételével.

## 7. VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

A környezeti konfliktust okozó, vagy annak potenciális veszélyét jelentő létesítmények hatásterületén, a hatóságilag megállapított védőtávolságokon belül csak a területeken kötelezően előírt környezeti normaértékek igazolható betarthatósága mellett szabad védendő területhasználatú területet fejleszteni.

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

A lakókörnyezet minőségét befolyásoló környezeti hatások közül a közúti közlekedésből eredő légszennyező és zajhatások a legzavaróbbak. A közút és lakóterület között zöldfelületi védelmet kell kialakítani.

A tervezési területen a következő védőtávolságokkal kell számolni:

- A patakok, vízfolyások partjától számított 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el, a fenntartó szabad közlekedését biztosítani kell.
- A védett természeti területeken a patakok partjától 50 méteres sávban tilos épület elhelyezése.
- A közutak külterületi szakaszán a tengelyüktől mért 50-50m-en, országos főutak esetében 100m-en belül, autópálya esetén 250m-en belül a közútkezelő állásfoglalását kell kérni építési tevékenység esetén.
- A vasút védőtávolsága szélső vágánytól számított 50m, melyen belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- A temető körüli védőtávolság 50m, melyen belül kegyeletsértő tevékenység nem folytatható.
- Gazdasági területek telkén belül a telekhatáron a kapacitástól és a technológiától függő szélességű védő zöldsáv telepítendő háromszintes növényállománnyal

## 8. VÉGREHAJTÁST SEGÍTŐ INTÉZKEDÉSEK

### Tervkészítési feladatok:

A Településszerkezeti Terv jóváhagyása után gondoskodni kell az alábbi tervek elkészítéséről:

- ütemezetten a szabályozási tervben kijelölt további, részletesebb szabályozást igénylő, vagy konkrét befektetői igények esetén igénybe veendő területek szabályozási tervei,
- a település közlekedésfejlesztési feladatait érintő tanulmánytervek, engedélyezési és kiviteli tervek.

### Tervegyeztetési feladatok:

Az országos, megyei és kistérségi tervek készítése során a település jóváhagyott Településszerkezeti Tervének elhatározásait érvényesíteni kell.

### Egyéb kapcsolódó jogalkotási feladatok:

- a település parkolási rendjéről,
  - a helyi építészeti örökség és természeti értékek védelméről,
  - az önkormányzati tervtanács működéséről
- szóló önkormányzati rendeletek megalkotása.



# „B” ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KÖVETELMÉNYEK

Jelen terv célja

- A jóváhagyott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott szándékokat, a település kedvező adottságait kívánja támogatni jogi és műszaki kereteket biztosítva azok kibontakoztatásához.

- A településszerkezeti terven belül kiemelt hangsúlyt kap a külterület, ezen belül a külterület gondos vizsgálata, hogy a használati lehetőségei a település, az itt élő lakosság érdekében kiaknázható lehessen oly módon, hogy mindamelllett a táj, az élővilág és a környezet ne károsodjon, s folyamatosan megújulhasson.

A településszerkezeti tervben az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak figyelembevételével javasoljuk az egyes települési funkciók elhelyezését.

Általános szinten az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 8.§-a rögzíti a település működési feltételeit biztosító településrendezési követelményeket, helyi települési szinten a Előszállás Község Képviselő-testületének 133/2004.(XII.14.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településfejlesztési Koncepció tartalmazza a településszerkezeti terv kidolgozása során figyelembe veendő követelményeket.

Általános alapelvként Előszállás legfontosabb érdekeinek szem előtt tartását fogalmazza meg a terv, melyek:

1) *Lakosság számának növekedéséhez (betelepülő, helyben maradó fiatalok) szükséges lakóterületek biztosítása oly módon, hogy a település nyugodt, csendes falusias jellege megmaradjon.*

2) *Életminőség javítása céljából, mely egyben munkahelyteremtő lehetőséget is jelent, több irányban fog tevékenységet kifejteni:*

- *helyben foglalkoztatottságot növeli új korszerű környezetbarát ipari és logisztikai funkciók fogadására alkalmas terület kijelölésével,*
- *általános szolgáltatási és infrastruktúrahálózatot bővíti, minőségét javítja,*
- *szabadidős, rekreációs tevékenységek tereinek, programválasztékának, mennyiségét és minőségét bővíti a meglévő természeti, táji, kulturális adottságokra építve, elsősorban a helyi lakosság életminőségét javító rekreációs területekkel*
- *infrastruktúra hálózat bővítésével, szennyvízelhelyezés, elvezetés problémájának megoldásával*

3) *Identitástudat kialakítása céljából*

- *karateres településközpontokat kíván megfogalmazni a közterületek minőségi javításával, helyi védelmi rendelet megalkotásával, a közterületi központképző elemek segítségével, az ellátási funkciók bővítésével*

4) *A táji és környezeti értékeket védi.*

Előszállás távlatban is falusias, természetközeli, élvezhető lakóterület akar maradni, ahol a lakosság jelenleg elsősorban a szomszédos nagyobb településeken talál munkalehetőséget, de elhatározásaival növelni szándékozik azoknak a számát, akik a helyi iparból, mezőgazdaságból, tudnak megélni.

Ennek érdekében el kell kerülni

- a lakóterületek aránytalan mennyiségű és minőségű (nem falusias) fejlesztését,
- a zártkertek túlzott, szabályok nélkül történő beépítését,
- a részben természetvédelmi terület, mint táji környezet elhanyagolását,
- az épített emlékek, értékvesztését,
- a környezetkárosító gazdasági fejlesztéseket

A Településszerkezeti Terv kijelöli azokat a területrészeket, ahol a védett természet és táj károsodása nélkül a beépítés megengedhető. A beépíthetőségi lehetőségeket és a tájhasználat hagyományait figyelembe véve meghatározza azokat a területeket, ahol funkcióváltás, még lehetséges.

A község a fejlesztési szándékokat differenciáltan kívánja érvényre juttatni, ezért

- egyrészt a kedvező (akár magán) befektetési javaslatokat szeretnék támogatni, jogi és műszaki kereteket biztosítani azokhoz,

- másrészt ellen akarnak szegülni a csábító, de valójában csak rövid távon jelentkező előnyös fejlesztéseknek.

Ennek helyességét igazolandó általános érvennyel kimondható, hogy a település a részleteiben átgondolt, értékelt adatokkal, tervekkel alátámasztott fejlesztési elképzelésekre tud pozitív választ adni, amennyiben azok a hagyományörző településfejlődés vonalába és a műszaki lehetőségek kereteibe beilleszthetők.

# I. TÁJHASZNÁLAT - TÁJRENDEZÉS

## 1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETI RENDSZERE – TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

A földrajzi adottság minden település fejlődésében döntő fontosságú. A földrajzi adottságból következő térségi közlekedési hálózathoz való kapcsolódás a történelem különböző korszakaiban egyaránt befolyásolta a település

- gazdasági,
- társadalmi és
- térbeli változásait.

Ez érvényes a településre, amely enyhe szintkülönbségekkel ugyan, de vízfolyások völgyvonulatai között húzódó domborulatokon húzódik.

Előszállás morfológiailag jellemzően *kelet-nyugati tagolódású, a Dunával párhuzamos felszíni gyűrdésekkel.*

A *közigazgatási területen két észak-dél irányú völgy húzódik, a Róbert-völgy, a Nagykarcsonyi- vízfolyás völgye, és egy északkelet délnyugati vonulatú völgy, a Túzoki-völgy.* Ezek az országos ökológiai hálózat elemei, melyeket a belterületet átszelő vízfolyás és árokrendszer zöldsávja is összeköt.

A nagyjából négyzetes formájú település magasabban fekvő délkeleti részét foglalja el a belterület, melyhez közvetlenül csatlakoznak egykori tsz majorok, valamint dél felől kertgazdálkodó területek. A Róbert-völgyben található csupán függetlenül a belterülettől egy történetileg kialakult majorság.

A belterület és beépíthető területek kivételével az árutermelő mezőgazdasági művelés a jellemző, a mélyfekvésű területeken, a nagykiterjedésű vízfelületek mentén védett természeti terület található, amely főként külterjes állattartásra alkalmas. A tájat csak néhol tagolja keskeny véderdő. A településen nagy a vízfelület.

A felvázolt szerkezeti rendszer a közlekedési kapcsolatok alakulását is jelentősen befolyásolta, a belterületből csillagszerűen ágaznak ki az utak, a vasút.

A fejlesztésekkel a terv döntően a beépíthető területeken marad a szabad területek ésszerű hasznosításával, két nagykiterjedésű mezőgazdasági területen jelenik meg új felhasználás:

- a gazdasági fejlesztés számára kijelölt terület a tervezett autópálya csomópont térségében a település délkeleti határában,
- a mezőgazdasági műveléssel párhuzamosan a Kelemenhalom területén a szélerőműpark.

### 1.1 A SZERKEZETI RENDSZER VONALAS ELEMEI

A térség meghatározó közúthálózati fejlesztése az M6 autópálya megépítése a Budapest – Dunaújváros – Szekszárd – Ivándárda – Horvátország nyomvonalon, mely érinti a községet. Daruszentmiklós felől északkelet – délnyugat irányban szeli át a község dél-keleti sarkát. A jelenlegi 61 sz. főúttal csomópontot terveztek, mely közvetlen kapcsolatot ad a községnek az autópályával.

Az országos főúthálózat fejlesztési elképzelései között szerepel a 61 sz. másodrendű főút Dunaföldvár és Alsószentiván közötti szakaszának új nyomvonalra helyezése, mely Előszállást délről elkerüli. A távlati megvalósulás miatt ezzel a terv nem foglalkozik.

A 6211 sz. összekötő út Nagykarcsony – Mezőfalva irányában, illetve a 62123 sz. bekötőút Daruszentmiklós irányában továbbra is betöltik eddigi funkciójukat. Az M8 autópályát a községből Nagykarcsonyon keresztül lehet majd a legrövidebb úton elérni.

A Róbert-völgyben Nagykarcsony felé új út kiépítésével a meglévő földút nyomvonalán a két település között újabb kapcsolat jön létre, illetve Nagykarcsony felől a 61 sz. útra rövidebb úton lehet csatlakozni.

Ezen fejlesztések nem csak a térségi kapcsolatok alakulására lennének jótékony befolyással, de közvetlenebbé tehetnék a kistérségi központ elérését is, valamint intenzív csatlakozást jelentenének az országos közúthálózathoz.

Lényeges vonalas szerkezeti elem a vasút a Paks – Pusztaszabolcs vasútvonal nyomvonala, Előszállás területén rendelkezik vasúti megállóhellyel.

A 61-es út mentén kiépülő kerékpárút egy szakasza a Tisza – Balaton kerékpárútnak, bekapcsolja a települést az országos kerékpárúthálózatba.

## 1.2 A SZERKEZETI RENDSZER TERÜLETI ELEMEI

A külterület döntő része mezőgazdasági terület, ahol árutermeléssel, kertgazdálkodással foglalkoznak, az ökológiai hálózati elemeket, a völgyeket korlátozott hasznosítású gyepek, rétek, legelők kísérik. Megyehatár menti mezőgazdasági területen létesül szélerőmű, két természetvédelmi terület, a Róbert-völgy és a Túzoki-völgy között.

A településen csekély az erdőterület, részben a talajt, a mezőt, a települést védik, részben gazdasági erdők.

A vízfolyásokat nagyterjedésű természetes és duzzasztott tavak kísérik.

A külterületen mozaikosan található a volt majorsági területek mint beépíthető területek, ezeket bővíti a terv ipari park létesítésre alkalmas gazdasági területtel.

A belterület egységesen falusias lakóterület volt, beékelődő mezőgazdasági területekkel, zöldterületekkel. Ezen használatot differenciálja a terv a jellemző funkcionális megoszlás szerint, kialakít új településközpontokat, rekreációs területet

## 1.3 A BELTERÜLET SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

A belterületek szerkezetére a főút mentén hosszán elnyúló szalagtelkes beépítés a jellemző, a kiszélesedő belterületekre viszonylag szabályos utcahálózat nyomja rá bélyegét.

A történetileg alakult úthálózatnál meghatározóbb az a közlekedési szerep, melyet a belterületen áthaladó országos főútvonal tölt be a gépkocsiforgalmával. Ennek hatása

- a környezeti terhek szempontjából hátrányos a határoló lakóterületekre,
- ezen út mentén megjelennek a kereskedelmi, szolgáltató funkciók,
- az állandó gépjárműforgalom természetellenes választóvonalat képez a falu két oldala között.

Ezen hatások intenzívebbé válnak, s környezeti hatásukat kezelni kell az M6-os autópálya megépítése után.

A belterület szerkezetét az útfejlesztések nem változtatják meg döntően, inkább társadalmi, és minőségi változásokat generálnak. A szomszédos település, Nagykarácsony felé vezető út a térségi kapcsolatokat bővíti.

A település új központjait az intézmények sűrűsödési területein jelöli ki a terv, a már kialakult funkcionális megosztásnak megfelelően két területen, a vasútállomás térségében, a Daruszentmiklósról vezető út 61-es útba csatlakozásánál, valamint a műemlékek térségében. Ez utóbbi kialakítását döntően befolyásolja a 61-es út nyomvonalának áthelyezése a Hunyadi János utcára.

A belterületen meghatározó szerkezeti elem, az azt szinte kettészelő, külterületi ökológiai hálózatokat összekötő vízfolyás menti mélyfekvésű zöldfelület, mely egyben kiváló természeti élőhely. Ehhez csatlakozik nagyterjedésű zöldfelületével, a rekreációs területi fejlesztés.

A belterület szerkezeti rendszere a terv távlatában jelentősen nem változik, az Árpád út – Ady E. u. – Petőfi út közötti nagy beépítetlen tömbbelsőben kiszolgáló utakkal újabb telekalakítási területek tárhatók fel.

## 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS - FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

### 2.1 TERMÉSZETI TÁJI ADOTTSÁGOK

Előszállás a Mezőföld középső részén települt meg. 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. Ezek a természetföldrajzi tényezők az őskortól egészen a legutóbbi időkig meghatározták a falu településhálózatban elfoglalt helyét és kapcsolatrendszerét. A község középkori előzményének településszerkezetét nem ismerjük.

A település külterületén nagy a mezőgazdasági művelés alá eső területek aránya.

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 tőrendszert alakítottak ki. A belterülettel határos mezőgazdasági területek a volt zártkertek, majd a szántók. Az egységes mezőgazdasági területet feldarabolja a Simontornya-Dunaföldvár közút, a Nagykarácsony felé vezető közút, a Dunaföldvár – Pusztaszabolcs vasútvonal. Ebbe a használat logikáját követő tájképbe szervesen illeszkednek a védelmi erdősávok, a történetileg kialakult kisebb majorok mozaikjai.

## Természetvédelmi területek

A terület számos ökológiai szempontból értékes, biológiai sokféleséget hordozó természetes és természetközeli tájjal rendelkezik:

- az élőhelyek védelmét, a biológiai sokféleség fennmaradását, a tájképi és kultúrtörténeti értékek megóvását szolgáló érzékeny természeti területek
- az országos ökológiai hálózat

A védelem alatt álló területek mentén, ahol a település közelsége, valamint a környezetvédelmi szempontok indokoltá teszik védőövezetet kell kialakítani, ahol a természeti állapot megőrzése, az extenzív területhasználat biztosított, környezetkárosító tevékenység nem folytatható. Ezek a területek többnyire tájképi szempontból is érzékenyek, itt a beépíthetőség korlátozását javasoljuk.

Az értékes természeti területeket, a mozaikos élőhelyeket, a szigetszerű természeti elemeket, mint a természetvédelem célterületeit ökológiai folyosók (utak, dűlők, vízfolyások menti fasorok, cserjés-fás területek) kialakításával össze kell kötni a helyi ökológiai, zöldfelületi rendszer továbbfejlesztésénél az élőhelyek védelmének, a biológiai sokféleség fennmaradásának, s a zöldfelületi rendszer egységes szempontú kezelése céljából.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek:

- Szögletkert hrsz.1481
- Cífrakert hrsz.1449/1

## 2.2 LAKÓTERÜLETEK

A településszerkezeti terv a lakóterületeket sajátos építési használatuk, beépítési sűrűségük, kialakult és tervezett jellegük szerint egységesen falusias lakóterület kategóriába sorolja.

A község belterülete falusias lakóterület, mely építési övezet az új beépítésű területeken is érvényes lesz.

Több ütemben a jelentkező keresletnek megfelelően az Árpád út és Petőfi út közötti magaslaton tömbfeltárással, a magaslatra felkúszó mély telkek megosztásával hosszú távon 41,4ha-on 193 telek alakítható ki, mely messzire több a pillanatnyi igénynél. Az új lakóterület kialakításánál tekintettel volt a szabályozás a kialakult tulajdoni állapotokra, a viszonylag könnyen megoldható telekalakításra. Az új telkek kisebb mélységűek, de 18m-nél keskenyebb telek alakítását nem javasol a szabályozás.

Az utcák szabályozásánál szempont volt a falusias karakter megőrzése, a kétoldali fasorral szegélyezett utcákban nyílt árkok segítik a csapadékvíz szikkasztását. Az Ady E. utca meglévő épületeire tekintettel alakítandó az utca nyomvonala, szélessége.

Két tényező okozhatja a lakótelkek iránti keresletet:

- mennyiségi, mely a vándorlási különbözetből és a természetes szaporulatból adódó népességnövekedésből adódik,
- minőségi, mely a helybéli lakosság lakáskomfort, méret, fekvés tekintetében állandóan növekszik.

A lakóterületeken a falusias életmód hagyományainak folytatása a cél, ahol a lakhatáson kívül a lakosság alapfokú ellátása, a munkahelyteremtés is megoldható nem zavaró hatású mezőgazdasági és erdőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari funkciók telepítésével.

A lakóterületen belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges zöldterületeket (játszó és pihenőparkok) biztosítja a terv. Az alapfokú intézményellátás jelenleg kielégítő, tartalékkal, szabad kapacitással rendelkezik. Az új lakótelkek hosszú távon kb 550 fő népességnövekedést tesznek lehetővé. A jelenlegi iskola területe a szükséges két tanterem bővítési lehetőséggel rendelkezik, természetesen a területbővítésről is gondoskodni kell. Az óvodai gyermeklétszám növekedése 1 csoportszoba építését igényli. A jelenlegi zsúfoltság megszüntetése miatt is építendő egy csoportszoba. A bővítési igény elhelyezésének két módja lehetséges: vagy a jelenlegi óvoda bővítésével, mely területbővítéssel is jár, vagy két egységes újabb óvoda létesítésével a lakóterületfejlesztési területen, két lakótelek igénybevételével.

A TSZT a településszerkezeti adottságok, a meglévő telekstruktúra és beépítés alapján az alábbi lakóterületegységeket javasolja a szabályozással megkülönböztetni:

- Lfk Kialakult vegyes beépítésű falusias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel,
- Lf Új beépítésű falusias lakóterület falusias lakóterület

## 2.3 VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEK

A településközpont vegyes terület 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 településnek jelenleg nincs karakteresen elkülönülő központja, de létezik funkcionálisan központi szerepkört betöltő két egymástól függetlenül elhelyezkedő terület, ahol számítva a gyarapodásból származó kereskedelmi és kulturális igények növekedésére, az idegenforgalom, turizmus fejlődésére, a szabadidő változatos eltöltésének igényére, **településközponti vegyes területek** kijelölése lehetséges a már jelzésértékű központokban. A központképző funkciókat sűrűbben befogadó területek némileg intenzívebb beépítéssel, hagyományőrző felújított faluképpel, közterület fejlesztésével vizuálisan is érzékelhetővé teszik a falu központjait.

Ezért belterületen jelentős szerkezeti változás a településközpont céltudatos kialakítása a régi falusias lakóterületek fejlesztésével. Az intézmények, valamint a védett épületek koncentrálódása már eleve kijelölte a lehetséges központhelyeket, a vasút mellett és a rendház térségében szigetként alakul ki két egymástól eltérő funkciójú, intézményi - kereskedelmi; kulturális - szellemi központ. A különálló településrészeket, a központ-mozaikokat hivatott összekötni a gyűjtőúttá átminősített Balatoni út.

A településközpontban elhelyezkedő műemlék-együttes új településközpont övezeti besorolása, lehetővé teszi a fejlesztést, de az idegenforgalmi, kulturális célú hasznosítás csak az épületegyüttes meglévő épületegységeket tiszteletben tartó bővítése, korszerűsítése mellett lehetséges. Ki kell alakítani a műemléki környezetben a műemlék-együttes méltó fogadóhelyét, a körülötte található közparkok helyi védelmével, növényállományának rehabilitációjával és frissítésével.

A településközpont a Balatoni út mentén, két egymástól független területen alakult ki, megosztott funkcióval:

- a vasútállomás térségében a jelenleg akként működő és a belterületbe vont területen intézmény, kereskedelmi, szolgáltató jelleggel
- a templom és apátság térségében elsődlegesen oktatási, kulturális, idegenforgalmi funkcióval.

A településközpontokban a beépítés intenzitásának növelésével, a közterületek (utcák, parkok) igényes fejlesztésével, zöldfelület mennyiségének növelésével, a meglévő hagyományokhoz alkalmazkodva szeretné a szabályozás a funkcionális szerep mellett a központi karaktert megteremteni.

## 2.4 GAZDASÁGI TERÜLETEK

A helyi lakosság megtartása, az ide települni szándékozók vonzása a célja a munkahelyet teremtő gazdasági fejlesztéseknek. Lakókörnyezetben létesülő vállalkozások mellett igény van gazdasági fejlesztéseket fogadó kereskedelmi szolgáltató területek kialakítására.

A már ekként üzemelő területeken, a volt tsz központok, majorok területén, valamint a meglévő lakóterületi feldolgozó gazdasági funkciójú átminősítésével történhetnek további fejlesztések.

Új területkijelölések:

- belterületi mezőgazdasági terület új gazdasági célú hasznosítása a Balatoni út mellett a belterület K-i határa mentén logisztikai funkcióval,
- külterületen a dunaföldvári csomópont közelében a 61-es út mentén környezetbarát ipar, logisztika számára Mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása mezőgazdasági üzemi területeken lehetséges, a gazdasági területekre elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység települhet

## 2.5 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A településen a különleges területek egy része olyan meglévő, falusias beépítésbe illeszkedő, helyhez kötött nagy zöld felületű intézményterület, mely környezeti hatástól védendő, de belterületi mezőgazdasági területen is jelöl ki a terv különleges területet.

- A temető területe az igényeket kielégíti, parkolási lehetőséget kell rendezni a közterületen. Térségében kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható, ezt védőtávolsággal kell biztosítani.
- Különleges sportolási tevékenységű területté jelöli a terv a meglévő füves labdarugópálya területét, ahol szociális ellátás, illetve a parkolás kérdése kezelendő.

- Új különleges rekreációs hasznosítású terület alakítható ki a Cifrakert feletti területen, mely funkció a feltárt melegvízre épül, s idegenforgalmi tevékenysége szervesen illeszthető a kulturális településközpontozáshoz. A területen a fürdő park, szállás, vendéglátás létesítményei helyezhetők el. A nagy zöldfelület bővíti a településen áthaladó ökológiai folyosót.

Külterületen a szilárd és folyékony települési hulladék elhelyezésére szolgáló terület megszüntetését, s az eredeti állapot visszaállítását tervezi a település.

A tavak mellett a 61-es út mentén egy turisztikai, rekreációs fogadóközpont alakul ki a ráborozási, horgásztelephely kialakítási lehetőséggel.

## 2.6 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Település mezőgazdasági területeinek megoszlása a használat szempontjából:

### Általános mezőgazdasági területek (szántók, legelők stb.)

Intenzív hasznosítású, nagytelkes mezőgazdasági területek. Ide tartoznak a jó és közepes minőségű földterületek, ahol a koncentrált mezőgazdasági termelést célszerű előnyben részesíteni. Építési lehetőség van, de szigorú feltételekkel

A külterület szántó és gyepterületei, a majorok területei a település szerkezetében hagyományos használatukban maradván, nem jelentenek problémát.

A korábban nagyüzemi jellegű művelésre alkalmas mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata a földprivatizáció ellenére továbbra is megmaradt. A település külterületi gazdasági fejlesztései a már beépített területeken az építés intenzitásának növelésével, a mezőgazdasági területek termelés alóli kivonásával jöhetnek létre. Beépítésre elsősorban a gyengébb minőségű területek vehetők igénybe. A tervezett beépítés érdekében szükséges a kivonás, így a fejlesztések ütemezését többek között a termőföld értéke befolyásolja. Jobb minőségű földterület igénybevételével csak a gyengébb minőségű földek beépítése után, a távlatban II. ütemként lehet számolni.

### Alternatív energia előállítására kijelölt mezőgazdasági terület

A szántók sajátos használata jelenik meg az eredeti művelési ággal párhuzamosan a szélerőműpark telepítésével. A község keleti részén a gyúrói út mentén mezőgazdasági felhasználású és a továbbiakban is akként használandó földeken szélerőmű park létesül. Az erőművek elhelyezése a mezőgazdasági munkálatokat nem zavarja, csak a 9-10 alépitménnyel igénybevett kb. 30x50 méteres területet kell a művelésből kivonni, továbbá a megközelítő utakat a rotorokhoz kiépíteni. Ez nem haladja meg a mezőgazdasági területen engedélyezett 3%-os építési lehetőséget.

### Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek (védett természeti területek, vízfolyások területén védőzónáján belüli területek)

A korlátozott hasznosítású területeken melyek általában természetvédelmi területek, a természet- és környezetvédelmi szempontok az elsődlegesek. Itt az ökológiai gazdálkodás, az extenzív hasznosítás részesül előnyben.

A mezőgazdasági területek rét, legelő, gyepterületei a különböző természet védeltségek eredményeként eredeti állapotukban maradnak, s őrzik a hagyományos tájkaraktert, sőt területük bővül a védett természeti területeken belül.

A TSZT javaslata szerint a mezőgazdasági majorok a tulajdonváltás és az új hasznosítási szándék miatt részben átalakultak.

Építési lehetőség csak az extenzív állattartással kapcsolatos tájbarát gazdasági épületek.

### Kertes mezőgazdasági területek (szőlő, gyümölcsös)

Kistelkes terület intenzív hasznosítású mezőgazdasági területek. Építési lehetőség van.

Az egykori zártkertek kertes mezőgazdasági területként a továbbiakban is változatlanul rekreációs, kisárutermelő területként hasznosulnak.

## 2.7 ERDŐTERÜLETEK

Az erdők kiterjedése, használata változatlan. A településen gazdasági és véderdő található. Területük kicsi.

## 2.8 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A településen számos természetes és mesterséges tó, vízfolyás, árok, mesterséges csatorna alkotja a vízgazdálkodási területet. A településen található Daruszentmiklós és Előszállás közös vízbeszerzési területe a 62123sz. út mellett

## 3. ZÖLDFELÜLETEK

### Belterület

A települési zöldterületek mennyisége megfelelő, de állapotuk kevésbé jó: a közcélú zöldfelületek nem felelnek meg tökéletesen funkciójuknak, az utak menti fasorok sokszor foghíjasak, máshol teljesen hiányoznak. A település utcáin helyenként hiányos gesztenye, nyár, és a lakosok által telepített gyümölcsfa sor látható.

### Külterületek

Előszállás külterületi zöldfelületekkel jól ellátott, ezek minősége azonban helyenként nem megfelelő, számos helyen láthatóak tarvágás nyomai, ami különösen lejtős területen kedvezőtlen.

A külterületi utak, dűlőutak fasorokkal, cserjesávval való ellátása nem megoldott.

Az útmenti fasorok sok helyen hiányoznak, kivéve a közút belterülettől délre eső szakasza – itt több helyen találhatóak fasorok, facsoportok az út mellett.

A vízfolyások, csatornák mentén sok helyütt nincs már meg az eredeti, patakmenti növénytakaró, a legtöbb helyen a mezőgazdasági területek egészen a patakig húzódnak. A vízmosásokban, árkokban általában akác található, de nyomokban fellelhető még az eredeti növényzet is: fehér fűz, fehér nyár, éger.

A természetes gyepterületek, rétek esetén sok helyen problémát okoz azok cserjésedése, beerdősülése.

A település zöldfelületi rendszere - falusias környezetről lévén szó – igen gazdag. A növényzettel fedett felületek jellemzik a település közigazgatási területének túlnyomó többségét. A biológiai aktivitás szempontjából, azonban nagyok a különbségek. Nem azonos a biológiai aktivitása egy jó állapotban levő erdőnek vagy rétnak és az a zártkertek sok esetben rendezetlen, fedetlen felületeinek. A TSZT-ben arra törekszünk, hogy a zöldfelületek minél magasabb biológiai aktivitásának lehetőségét biztosítsuk a település tervezés eszközeivel.

A különböző zöldfelületek összekapcsolása zöld folyosók segítségével lehetséges. Ilyen zöldfolyosók az utakat kísérő fasorok, a közparkok a véderdősávok. A minőség szempontjából elmondható, hogy a zöldfelületek mindegyikében a színvonal javítására van szükség.

A zöldfelületi rendszer megőrzésének és fejlesztésének alapelvei:

- a beépített területek és a különlegesen értékes táji környezet közötti szerves kapcsolatot, harmonikus viszony biztosítása a vizek, erdők, szántók felé,
- a domborzati viszonyokból adódóan a zöldfelületeknek, mint településszerkezetet jellegzetesen tagoló elemeknek megtartása a meglévő belterületeken és az új fejlesztési területeken is,
- a zöldfelületek környezetvédelmi funkcióinak hosszútávú biztosítása: talajerózió, illetve csúszásveszély elleni védelem, légszennyező anyagok, por megkötése, zaj elleni védelem, helyi klimatikus viszonyok javítása;
- zöldfelületeknek, mint a rekreációs, pihenési, szabadidő-eltöltési funkciók fontos helyszíneinek fenntartása lakó, településközpont és különleges területeken

### JAVASLAT

A település területén meg kell őrizni a nagy zöldfelületi arányt, a zöldfelületek minőségét azonban javítani kell.

A külterületi utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. A hiányos fasorokat pótolni kell. A táblák elválasztása és osztása szükséges rét- vagy cserjesávokkal. A vízfolyások partjának természetközeli kialakítás szükséges. A fenti vonalas, folyosó típusú zöldterületek a természetvédelmi területekhez kapcsolódóan az ökológiai hálózat alapját alkothatják. A legelő- és parlagterületeken az évi két tisztítókaszálás, a ruderaliák rendben tartása lényeges. Így a káros, illetve allergén gyomok terjedése megállítható.

A zöldterületek közt kiemelt jelentőségűek a természetvédelmi területek, illetve a vízfolyások parti sávjai. Ezek fejlesztése szükséges, úgy hogy állapotuk javuljon, felhasználásuk alkalmas legyen idegenforgalmi, rekreációs funkció ellátására is.

A külterületek egy része a Nemzeti Park védett területeinek pufferterületeként kell, hogy szolgáljon, lehatárolásuk és területhasználatuk speciális szabályozása kiemelkedő fontossággal bír. A védett területek ezen kívül összekötendő ökológiai hálózatként vonalas és pontszerű elemekkel. Ennek érdekében természetesen kialakított egységes zöldfelületi rendszer megvalósítása, mind bel-, mind külterületen szükséges.

A lakó- és intézményi övezetben biztosítani kell az utak melletti fasor és alatta cserjesáv, vagy ahol ez nem lehetséges, önálló cserjesor kialakítását. Különös figyelmet kell fordítani a faluközpont fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni.

Az üzemi területek körül védelmi célú, háromszintes zöldsáv létrehozása javasolt a telekhatáron belül. A telepítés során ebben az esetben is a honos fajok alkalmazását kell előtérbe helyezni

## II. KÖRNYEZETALKÍTÁS – KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

#### 1.1 TELEKSTRUKTÚRA, UTCAHÁLÓZAT

A természetföldrajzi és társadalmi adottságok a következő módon tükröződnek Előszállás jelenlegi telekstruktúrájában.

Általánosan kialakult a hosszú szalagtelkek rendszere, mely nagyméretű – 1500, 3000 m<sup>2</sup>-es - a közterülethez közeli sávban beépített, mélységében mezőgazdasági művelésű telkeket eredményezett. A teleksorok az utca völgyekhez alkalmazkodó hajlását követik. Felnyúlnak a domboldalakra, lehúzódnak a völgyekben haladó utakig. Ennek következtében ezen a területen tömbfeltárásokat csak nagy érzékenységgel lehet tervbe venni, tekintettel a domboldalon megjelenő építmények látványára.

A település fejlődése során eddig nem a régi telkek elaprózásával teremtett új építési lehetőséget, így ma is érvényesül a történetileg kialakult telekstruktúra.

A település belterületén három jellemző telekstruktúra található.

- a domboldalakra felkúszva szalagtelkes elrendezésű, fésűs beépítésű, a felszín adta lehetőségek kihasználásával viszonylag szabályos telektömbök alakultak ki. A szabályos szalagtelkes struktúra keskeny, viszonylag hosszú szalag alakú telkek hosszanti oldalukon történő csatlakozásával jött létre, egyszeri, vagy többszörös sorozatukkal tömböket alkotva.

- A később létrejövő új utcák már szabályos mérnöki raszterben kiosztott telkeket fűznek fel, oldalhatáros beépítéssel.

A régi és új telekstruktúra hosszú távon biztosítja a gazdálkodó életmód lehetőségét, az újabb szabályos telekosztású tömbökben inkább városias életvitel folytatható.

#### 1.2 ÉPÜLETÁLLOMÁNY

Települési összkép szempontjából változatos megjelenésű a falu, amit a dombhátak, völgyek szabdalta belterülete, a falu fölé magasodó templomdomb sziluettje a templommal és rendházzal, valamint a külterület változatos, vízfelületeket kísérő ökológiai folyosói hoznak létre.

Távrolról szemlélve a belterületet, a változatos domborzat kellemes sziluettet rajzol meg.

Közelebb kerülve a gazdag zöldterületekkel oldott belterülethez, az utcák általában egységes képet mutatnak, de már nem tudják felejteni az épületállomány jellegtelenségét. A falusi építkezés hagyományos emlékei alig maradtak fenn akár a paraszti építkezéseket, akár a kúriákat keressük.

A domboldalakon az ívelt utcák vonalvezetése, a feltároló látványok továbbra is változatosak, szépek, őrzik az eredeti faluszerkezetet, de a település egészén egyre kevesebb jellegzetes kétablakos, oromfalas, tornácos parasztház maradt meg, sajnos szerény műszaki állapotuk miatt fennmaradásuk kétséges. Az utcaképek változó megjelenésűek, hol a szabályozási vonallal párhuzamos, hol arra merőleges gerincű épületekkel, váltakozó



mélységű előkerttel, vagy előkert nélkül. A földszintes épületek tetőterét gyakran beépítették, ezek az épületek tömegükkel illeszkednek a hagyományos utcaképhez. A foghíjbeépítéseknél megjelenő magas térdfalas tetőtérbeépítésű és emeletes új épületek általában a meglévő karakterből kirívó elemek. A község lakásállománya az utcakép romlásával arányosan komfortfokozatában folyamatosan javul - annak ellenére, hogy a két folyamat ilyen fordított irányú összefüggése nem szükségszerű.

Jelentősebb lakóépület típusok:

- oromfalas, tornácos,
- polgári, kisvárosi épületek,
- utóbbi évek korszerű épületei

A beépítésmód jellemzően oldalhatáron álló, az északi, illetve ahhoz közeli oldalra állítottnak, az utcához előkerttel csatlakozóan.

A falusias életformának megfelelő épületek hagyományos alaptípusa - a vakolt oromfal, általában két kisebb ablakkal, páraszellőzővel, oromfalról nyíló nyitott tornáccal – már csak elvétve található meg. Ez az alaptípus némely esetben az utcától hátrahúzott keresztzárnyal is bővült.

Idők során szerencsésebb esetben a tornákokat többnyire – üvegezett verandának használva - beépítették, így láthatóan meg tudott maradni az eredeti épülettömeg. Többször az oromfal álló téglalap formájú ablaknyílásait széles, fekvő formájúra cserélték, megváltoztatva az épület karakterét.

Sok esetben még kivehető az eredeti utcakép, falukép, de számtalanszor, s főként a jobb minőségű épületek esetében a régi épületfalak egy teljesen más jellegű épület létrehozását célzó bővítés alapjait képezték.

A polgári épületek megmaradó egy-egy szép példáját védelemre javasoljuk. Ezek általában utcával párhuzamos gerincű földszintes épületek.

Vannak a faluban aránytalan tömegük-, kirívó ill. kiugró formájuk és díszítettségük-, esetleg szomszédos épületeknek az egymástól való távolságuk-, de elsősorban a szintszámuk (emelet, ill. emelet+tetőtér) miatt egyáltalán nem ide illő épületek.

### 1.3 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

A mai közgondolkodásnak megfelelően a múlt értékeinek védelme, a jövő alakításába való integrálása fontos célkitűzés a községben. A településrendezési eszközökön keresztül mind az épületállomány, mind az utcaképek, az egész településkép védelme, értéktudatos fejlesztése biztosítandó. Ezt a szemléletet annál is inkább képviselni kell, mert ez önmagában is idegenforgalmi vonzerőt eredményez s így közvetve pénzben is megtérül.

A jelenleg védett építmények nincsenek jó állapotban, egy gyűjtemény összeállításával kellene számba venni és rögzíteni a megőrzendő épületeket, azok formai elemeit, kerítéseket, kapukat, utcai berendezéseket.

Az egyedi régi lakóépületeknél a meglévő emlékek olyan értékőrző felújítását szándékozik az önkormányzat preferálni, amely a kettős – gazdálkodó, iparban dolgozó – életforma befogadására is alkalmas.

Lényeges a szépen kialakított, gondozott környezet létrehozása.

A település történelme, népszokásai, régészeti lelőhelyei, táji értékei mellett védeni kell a történetileg kialakult településszerkezetet, telekstruktúrát, népi építészet megmaradt emlékeit – lakóházakat, középületeket, műemlékeket, egyedi építményeket. Ezek részletes ismertetését, védelmükkel kapcsolatos eljárásokat, a szükséges megőrzést célzó tevékenységeket az „Örökségvédelmi hatástanulmány” tartalmazza.

Az épített környezet védelme érdekében az országos védettség mellett szükség van a helyi védelem rendszerének kialakítására, az építési jellegű szabályozás mellett a gazdasági ösztönző rendszer feltételeinek megteremtésére.

Fontos feladat a tájkép és a településkép (külső és belső látványok), a településszerkezet, valamint az építészeti hagyományok sokszínűségének megőrzése, ennek eszköze a területi és egyedi védelem összehangolt alkalmazása. Az értékes lakóépületek védelme mellett a köztisztviselők, a mezőgazdasági épületek helyreállítása és megfelelő hasznosítása is szükséges.

Az épített környezet alakítása során fontos feladat a közterületek magas színvonalú rendezése, az ilyen irányú társadalmi kezdeményezések megfelelő színvonalú tervi előkészítettséggel való támogatása.

A meglévő településszerkezeti, építészeti, helytörténeti és természeti értékek megőrzése, védelme és fejlesztése érdekében végrehajtandó feladatok:

- a helyi védelem alatt álló településszerkezeti, építészeti, képzőművészeti, természeti értékek listájának elkészítése, helyi védelmi rendelet megalkotása, a védelemhez kapcsolódó korlátozások és a támogatás rendszerének meghatározása,

- népi építészeti értékek felmérése, értékvédő karbantartásának, felújításának támogatása, A település karakteréhez illeszkedő fejlesztési szándékok:
- az új beépítéseknél kerülni kell a település arculatától idegen beépítési és építészeti formákat, anyaghasználatot,
- kerülni kell az olyan táj-, illetve területhasználati és övezeti besorolásokat, amelyek az értéket képviselő, hagyományos tájhasználat, beépítési karakter, beépítési mód kedvezőtlen változását eredményezik.

### Régészeti értékek

A település régészeti jelentőségű területeit feltüntettük a V-3 tervlapon, bővebben az Örökségvédelmi Hatástanulmány foglalkozik azokkal. A terven látható, hogy a régészeti területek döntően a Nagykarcsonyi-vízfolyás mentén, a belterület keleti és északi részén található. Régészeti érdekű területek a patakok, mellékvízfolyások völgyéből kiemelkedő területeken helyezkednek el, sávos kiterjedésben.

### Épített egyedi értékek

A település még meglévő értékes építményei, objektumai elszórtan található. Sajnos volt néhány értékes épület, melynek csak a helyét, funkcióját, történetét, fotóját ismerjük. Az egyedi épületek mellett hasonló sorsra jutott számos falusi és polgári lakóépület.

Három kategóriába sorolhatóak az értékes épületek, építmények:

- Műemléki védetség alatt álló épületek, köztéri építmények,
- Helyi védelemre javasolt értékes épületek,
- Helyi védelemre javasolt értékes építmények, szobrok

A település két műemléke:

Római katolikus templom, volt cisztercita templom

1626, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert hrsz. 1479

Cisztercita rendház

1627, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert 4 . hrsz. 1477

Az épületek állaga rendkívül rossz, fejlesztésére csak idegen tőke bevonásával van lehetőség.

## 2. KÖRNYEZETVÉDELEM

Valamennyi területfelhasználás, építés, beavatkozás tervezése és kivitelezése során a környezetvédelmi előírásokat be kell tartani. A környezethasználat során a legkisebb mértékű igénybevételt kell választani, meg kell előzni a környezetszennyezést, illetve a meglévő ártalmakat meg kell szüntetni.

A lakóterületi fejlesztések közt előnyben kell részesíteni a lakóépületek közé beékelődött üres telkek felhasználását, melyeken gyakran mezőgazdálkodás folyik. A rossz állapotú lakóterületek rehabilitálása is preferenciát kell, hogy kapjon a zöldterületek, mezőgazdasági területek beépítése helyett.

A belterületen megtelepedett, kissé zavaró hatású gazdasági tevékenységek számára Gazdasági övezet kijelölése történt külterületen, mely a főút mellett, a településtől védelmi célú erdővel elválasztva található.

A környező létesítmények védelme, a nem káros, de esetlegesen zavaró hatású környezetszennyezés csökkentése érdekében az üzemi területek telekhatárán belül, vagy ha erre nincs lehetőség, telekhatáron kívül védelmi célú, háromszintes zöldsáv telepítendő.

### 2.1 LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM

A levegő tisztaságának védelme érdekében az üzemi, gazdasági területek köré intenzív, többszintűen kialakított zöldsáv telepítendő. A településen a kibocsátási határértékek megállapításánál és ezek betartásánál figyelembe kell venni a település hatályos rendeletekben megállapított védelmi kategóriáját is. A 4/2002. KvVM és a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet alapján a település légszennyezettségi zónáját és a hozzá kapcsolódó légszennyezettségi értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>1.1..a.1.1 Légszennyező anyag</b>	<b>SO2</b>	1.1..a.1.1	<b>CO</b>	<b>benzol</b>	<b>Szilárd PM 10</b>
<b>Légszennyezettségi zóna</b>	F	F	F	F	E
<b>Zóna típusa</b>	az alsó vizsgálati küszöbértéket nem haladja meg				alsó és felső vizsgálati küszöb között

A település légszennyezettségi határértékei a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FvM rendelet 1. sz. melléklete alapján a következők:

1.1..a.1.1.2 Légszennyező anyag	Éves határérték [µg/m <sup>3</sup> ]	Veszélyességi fokozat
Kén-dioxid	50	III.
Nitrogén-dioxid	40	II.
Nitrogén-oxidok (mint NO <sub>2</sub> )	100	II.
Szén-monoxid	3000	II.
Ólom	0,3	I.
Szálló por (PM 10)	40	III.
Szálló por (összes lebegő portartalom)	50	III.
Benzol	5	I.

A településen csak olyan létesítmények építése, illetve üzemeltetése engedélyezhető, mely működése során biztosítani tudja a légszennyezettségi határértékek betartását is az emissziós határértékek mellett. Az engedélyezések során nem csak az egyes üzemek kibocsátását kell vizsgálni, hanem a meglévő légszennyező forrásokkal együtt okozott légszennyezettséget is.

A lakóterületeken és azok közelében jelentős kibocsátást és bűzt okozó létesítmény nem telepíthető.

A forgalom okozta zavaró hatású légszennyezés és az utak porszennyezése ellen a lakóépületek és az utak közti többszintű növényzóna telepítendő, mely a szennyezés nagy részét felfogja – és zajvédő hatása is jelentős.

A problémát orvosolni azonban csak a megépülő autópálya tudja majd.

## 2.2 ZAJ- ÉS REZGÉSÁRTALOM ELLENI VÉDELEM

A település belterületén a személy- és teherforgalomból származó forgalom csökkentendő. Elsődleges intézkedésként javasolható a forgalmi szabályok szigorú betartatása, forgalomtechnikai eszközök alkalmazása és zöldsáv telepítése a házak és az út közé. Hosszú távon mindenképp az M6-os autópálya megépítése jelent megoldást a zajproblémákra.

A településen az üzemi zajvédelmi határérték a 8/2002. (III. 2.) KöM- EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján a következő:

Övezet	Zajvédelmi határérték (dB)	
	nappal	éjjel
<b>Lakó, intézményi</b>	50	40
<b>Gazdasági</b>	60	50

## 2.3 TALAJ-, TALAJVÍZ, FELSZÍNI VÍZ VÉDELME

A település szennyvízelvezetése- és kezelése nem megoldott, a hálózat kiépülése után törekedni kell arra, hogy a rákötés teljes legyen nem csak bel-, de külterületen is. Ez elsősorban az üdülőterületek esetében lényeges. Ezzel párhuzamosan gondoskodni kell a meglévő, már nem működő szennyvíztárolókat megszüntetéséről. A település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

A növénytermesztésben használt kemikáliák mennyiségének utóbbi időben történt csökkenése a talaj és a felszínalatti vizek – valamint közvetetten a felszíni vizek – minőségét javította. Emellett azonban javasolható, hogy a termelés során elsősorban környezetkímélő növényvédő szereket illetve a műtrágya helyett szerves trágyát és talajjavító anyagokat alkalmazzanak.

A természetvédelmi területek, és a szennyezésre fokozottan érzékeny vízfolyások közelsége miatt a biológiai vagy integrált mezőgazdasági termelésre való átállás támogatása javasolható.

Az ipari és gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben a burkolt felületekről elfolyó csapadékvíz minőségét ellenőrizni kell. Szükség esetén a befogadóba vezetés előtt olaj- és hordalékfogó műtárgyat kell létesíteni. A terület felszín alatti víz szempontjából érzékeny volta miatt nem javasolt a parkolók gyephezagos burkolattal való ellátása.

A talajvesztés – erózió és defláció – ellen jó megoldás a nagy mezőgazdasági táblák kisebbekre bontása és elválasztása mezővédő erdő- és cserjesávokkal, melyek egyben a táblák mikroklímáját is javítják és ökológiai folyosóként is szolgálnak. Ebből a megfontolásból a dűlőutak fásítása is célszerű.

Az erózió, defláció elleni védelem érdekében a mező- és kertgazdasági művelés során környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, és a termőföld minél nagyobb arányú és minél állandóbb növényfedettségét biztosítani kell. Az erózióknak leginkább kitett meredek lejtős területeken a rét- vagy erdőgazdálkodás előnyben részesítendő más használati módokkal szemben. Ezen kívül más öko-technikai és földművelési módszerek is használhatók, pl. a lejtőirányú művelés helyett a szintvonalas.

Az erózióveszélyes, 10 AK körüli területeken a gazdasági vagy turisztikai célú erdősítés megkezdése javasolt.

### Felszíni vizek védelme

A felszíni vizekbe szennyvíz vagy szennyezett csapadékvíz nem vezethető. A település a 9/2002. KöM-KöViM rendelet 1. számú mellékletében foglaltak alapján a 3. általános védelmi felszíni vízminőségi kategóriába tartozik, melynek a közvetlenül bevezetett használt és szennyezett vizekre vonatkozó egyes jellemző határértékei a következők:

pH	6-9
1.1..a.1.2 Szennyező anyagok	1.1..a.1.3 Határérték mg/l
Dikromátos oxigénfogyasztás, KOI	150
Biokémiai oxigénigény, BOI5	50
Összes nitrogén, Nösszes	50
Összes foszfor, Pösszes	10
Összes lebegőanyag	200
Szerves oldószer extrakt (olajok, zsírok)	2
Ammónia-ammónium-nitrogén	10
Coliform szám (i = individuum = egyed)	10 i/cm3

Javasolható a vízfolyások, csatornák medrének folyamatos karbantartása, a gyomosodás megszüntetése. A mederkialakítás során a csapadékvíz-elvezető csatornák esetében sem indokolt a burkolás, mederrendezés során kizárólag mérnökbiológiai módszereket lehet használni, meg kell őrizni a medrek természetes állapotát, mely a víz

mennyiségi és minőségi védelme szempontjából lényeges. Szükség esetén hordalékfogók létesítéséről is gondoskodni kell.

A tervezett horgász- és pihenőtó és a vízfolyások parti sávját minden esetben vízvédelmi területként, külterületen természetközeli zöldterületként, belterületen természetközeli rekreációs területként kell fenntartani. Javasolható a part mentén vízparti fafajok telepítése, melyek árnyékoló hatásukkal javítják a víz minőségét, csökkentik az eutrofizáció veszélyét, ezen kívül a parti növényzet a mélyenfekvő, elöntésveszélyes területeken aktív biológiai drenázként funkcionálnak.

## 2.4 HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A település területén keletkező szilárd és folyékony hulladékok elhelyezéséről a Hulladékgazdálkodási terv szerint kell gondoskodni. Az illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni és a további lerakást meg kell akadályozni – pl. többfelé elhelyezett konténerekkel.

Mivel a településen problémát okoz a vízmosások feltöltése szeméttel belterületen is, ezért javasolt egy intézkedési terv kidolgozása – a település hulladékgazdálkodási programon belül – a lerakások megakadályozására.

Az ipari és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékot a 98/2001. Kormányrendelet előírásainak megfelelően kell tárolni, kezelni, elszállítani és elhelyezni.

A gazdaságban és a háztartásokban keletkező nem veszélyes szerves hulladékot lehetőség szerint fel kell használni talajjavításra komposztként és trágyaként. Az önkormányzat Hulladékgazdálkodási tervében programot dolgozhat ki a szelektív hulladékgyűjtés megvalósítására.

## 2.5 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település területén meg kell őrizni a nagy zöldfelületi arányt, a zöldfelületek minőségét azonban javítani kell.

A külterületi utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. A hiányos fasorokat pótolni kell. A táblák elválasztása és osztása szükséges rét- vagy cserjesávokkal. A vízfolyások partjának természetközeli kialakítás szükséges. A fenti vonalas, folyosó típusú zöldterületek a természetvédelmi területekhez kapcsolódóan az ökológiai hálózat alapját alkotják. A legelő- és parlagterületeken az évi két tisztítókaszálás, a ruderaliák rendszerben tartása lényeges. Így a káros, illetve allergén gyomok terjedése megállítható.

A zöldterületek közt kiemelt jelentőségűek a természetvédelmi területek, illetve a vízfolyások parti sávjai. Ezek fejlesztése szükséges, úgy hogy állapotuk javuljon, felhasználásuk alkalmas legyen idegenforgalmi, rekreációs funkció ellátására is.

A külterületek egy része a Nemzeti Park védett területeinek pufferterületként kell, hogy szolgáljon, lehatárolásuk és területhasználatuk speciális szabályozása kiemelkedő fontossággal bír. A védett területek ezen kívül összekötendők ökológiai hálózatként vonalas és pontszerű elemekkel. Ennek érdekében természetesen kialakított egységes zöldfelületi rendszer megvalósítása, mind bel-, mind külterületen szükséges.

A lakó- és intézményi övezetben biztosítani kell az utak melletti fasor és alatta cserjesáv, vagy ahol ez nem lehetséges, önálló cserjesor kialakítását. Különös figyelmet kell fordítani a faluközpont fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni.

Az üzemi területek körül védelmi célú, háromszintes zöldsáv létrehozása javasolt a telekhatáron belül. A telepítés során ebben az esetben is a honos fajok alkalmazását kell előtérbe helyezni.

### III. KÖZLEKEDÉS

#### 1. ÚTHÁLÓZAT

A térség meghatározó közúthálózati fejlesztése az M6 autópálya megépítése a Budapest – Dunaújváros – Szekszárd – Ivándárda – Horvátország nyomvonalon, mely érinti a községet. Daruszentmiklós felől északralet – délnyugat irányban szeli át a község dél-keleti sarkát. Az autópálya szabályozási szélessége 60 m, a védőtávolsága mindkét oldalon a tengelytől 250 – 250 m, mely részben már Tolna megyében fekszik.

A jelenlegi 61 sz. főúttal csomópontot terveztek, mely 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 főút nyomvonal korrekciójára nincs szükség.

Az országos főúthálózat fejlesztési elképzelései között távlatban szerepel a 61 sz. másodrendű főút Dunaföldvár és Alsószentiván közötti szakaszának új nyomvonalra helyezése, mely Előszállást délről elkerüli. A község külterületének csupán a dél-nyugati szegletét érinti, a Határvölgyi dűlőnél fordul délre a tervezett nyomvonal. A községre nézve előnyös lesz, hogy a 61 sz. út jelentős teherforgalma azt elkerüli, a lakott terület úthálózatát nem érinti.

A 6211 sz. összekötő út Nagykarácsony – Mezőfalva irányában, illetve a 62123 sz. bekötőút Daruszentmiklós irányában továbbra is betöltik eddigi funkciójukat. Az M8 autópályát a községből Nagykarácsonyon keresztül lehet majd a legrövidebb úton elérni.

Az országos mellékutak külterületi szakaszainak szabályozási szélessége 30 m, a védőtávolsága a tengelytől mindkét oldalon 50 – 50 m.

Javasoljuk a Róbert-völgyben Nagykarácsony felé új út kiépítését a meglévő földút nyomvonalán, hogy a két település között újabb kapcsolat jöjjön létre, illetve Nagykarácsony felől a 61 sz. útra rövidebb úton lehessen csatlakozni.

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

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
  - o Róbert-völgy
  - o Határvölgyi dűlő
  - o Új úti dűlő
  - o gazdasági területeket feltáró utak
- Helyi gyűjtőút
  - o Balatoni út
  - o Nagykarácsonyi út
  - o Hunyadi János utca
  - o Árpád út
  - o 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 K.V.A., a 62123 sz. külterületi bekötőút K.VI.A. besorolású. A külterületi egyéb közút besorolása: K.VIII.A.

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

Az autópálya mellett a tengelytől számított 250m, az országos főút mellett 100-100m, az országos mellékutak mellett azok külterületi szakaszán 50m védőtávolságot kell biztosítani.

Előszállás község belterületén a közlekedésfejlesztés fő céljai:

- A község belső úthálózatának szilárd burkolattal való kiépítése
- A terek, csomópontok rendezése
  - Fő tér
  - Balatoni út -Nagykarácsonyi út – Hunyadi János utca
  - Balatoni út - Bem út
- Új utcák kiszabályozása a fejlesztési területeken

## 2. TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A tömegközlekedési útvonalak módosítására számításba lehet venni a Daruszentmiklós és Baracs között tervezett két új bekötőutat. Ezzel Dunaújváros felé, rövidebb elérési lehetőség nyílik. Javasoljuk Dunaújváros – Baracs – Daruszentmiklós – Előszállás között új járatok indítását.

A tervezett útvonalon új megállóhelyek kiépítése válhat szükségessé, például a Petőfi útnál. A tervezett és lehetőség szerint a meglévő megállóhelyeket is öbölben kell kialakítani, hogy a buszok az út forgalmát ne akadályozzák.

## 3. KERÉKPÁRKÖZLEKEDÉS

A települést érinti a Tisza – Balaton kerékpárút, mely a 61 sz. főút mellett vezet.

Daruszentmiklós és Nagykarácsony irányában szintén szükséges a kerékpárút kiépítése. Lakott területen belül elegendő a kerékpársáv kialakítása, azon kívül önálló kerékpárút építése szükséges.

## 4. PARKOLÁS

A lakóingatlanok a parkolást saját területükön oldják meg. A köztisztviselők és a kereskedelmi létesítmények parkolási igényét többnyire a közterületen lehet megoldani. Az utcák és terek rendezésével nem csak a parkolóhelyek száma növelhető, de azok esztétikai megjelenése is javítható. Az új tervezett létesítmények OTÉK alapján számított parkolási szükségletét mindig az ingatlan saját területen kell biztosítani.

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

## IV. KÖZMŰVEK - HÍRKÖZLÉS

A következő tervfejezetekben Előszállás község jövőbeni közműellátására teszünk javaslatot, támaszkodva a közművizsgálati munkarészben leírtakra, figyelemmel a településszerkezeti, szabályozási tervben megfogalmazottakra.

A szerkezeti beépítési terv a község déli - Daruhegy - településrészén, az Árpád és Petőfi S. utcák között 193 lakótelek kialakítására tesz javaslatot, a jelenlegi településközpont környezetében bruttó 3200 m<sup>2</sup> beépítésére nyílik lehetőség, itt kereskedelmi-szolgáltató létesítmények helyezhetők el. További, elsősorban mezőgazdasági hasznosítású kereskedelmi-szolgáltató tevékenység valószínűsíthető a korábban is hasonló besorolású területeken - a 61 sz. út mentén, a Róbert völgyben, a Baross G. utca környezetében. Rekreációs terület alakítható ki - termálvízre alapozva fürdő, vendéglátás, stb.- az 1480 helyrajzi számú utca környezetében. Valamint kereskedelmi-szolgáltató-logisztikai létesítmények helyezhetők el a Feszti Á. u.- Névtelen u.-61 sz. főközlekedési út által meghatározott területen.

A rekreációs terület és a logisztikai központ konkrét hasznosítása, ennek megfelelően igény szintje tervkészítésünk időpontjában nem ismeretes. A jelzett területek közműellátására beépítésük mikéntjének és megvalósításuk időpontjának ismeretében önálló tanulmány elkészítését javasoljuk a beépítési terv és a környezetvédelmi hatástanulmány elkészítésével párhuzamosan.

A mezőgazdasági területek korábbi hasznosításukból kiindulva közművekkel ellátottnak tekinthetők, jelentős közműigény növekmény esetükben nem valószínűsíthető. A fentiek előrebocsátásával közműjavaslati tervfejezeteinkben a rövid-középtávon beépíthető lakóingatlanok, becslésünk szerint 100 építési telek elláthatóságára, és kialakítására kerülő településközpont közművesítésére teszünk javaslatot, az alábbiakban szakáganként részletezve.

### 1. VÍZELLÁTÁS

A tervezett fejlesztések fajlagos vízigényeit az MSz-10158/1-82 sz. ágazati szabvány, továbbá a településen kialakult fogyasztási szokások alapján számszerűsítettük. Ésszerű korlátozó fogyasztói magatartást feltételezve az egy főre vetített vízigényt 120 l/fő/nap mennyiségben rögzítettük. A településközpont kereskedelmi-szolgáltató létesítményeinek ellátására 6 l/m<sup>2</sup> vízmennyiséget prognosztizáltunk. A fentiekből kiindulva a rövid-középtávon tervezett beépítések vízigénye:

100 lakás x 3 fő/lakás x 120 l/fő/nap	= 36 m <sup>3</sup> /nap
kereskedelem-szolgáltatás 2600 m <sup>2</sup> x 6 l/m <sup>2</sup>	= 16 m <sup>3</sup> /nap
hálózati veszteség ~10%	= 5 m <sup>3</sup> /nap
<u>biztonsági tényező ~15%</u>	<u>= 8 m<sup>3</sup>/nap</u>
Σ átlagos napi vízigény	65 m <sup>3</sup> /nap

Csúcsidejű napi vízigény 1,3 egyenlőtlenségi tényező alapulvételével 65 m<sup>3</sup>/nap x 1,3 = 85 m<sup>3</sup>/nap.

A mértékadó tűzszakaszt 300 m<sup>2</sup>-ben maximálva, a tervezett beépítések oltóvízigénye 900 l/min, melyet min. 2 bar kifolyási nyomáson legalább egy órán keresztül, föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.

A település vízellátását Daruszentmiklós községgel együtt a vizsgálati munkarészben körülírt vízmű biztosítja. A 0254/12 helyrajzi számú ingatlanon lévő automatikus üzemű, korszerű számítógép vezérelt vízmű, két mélyfúrású kútból és 2 x 200 m<sup>3</sup>-es térszíni tározóból, vastalanító berendezésből áll. A szükséges hálózati nyomást változó fordulatszámú szivattyúk biztosítják a mindenkori fogyasztás függvényében. A vízmű és csatlakozó hálózata az előzőekben számszerűsített pótlólagos vízigény - ≈65 m<sup>3</sup>/nap - szolgáltatására, előzetes számításaink szerint, jelen kiépítettségében alkalmas. Közép-hosszú távon azonban a szomszédos Daruszentmiklós községben tervezett fejlesztésekre is tekintettel időről-időre felül kell vizsgálni a vízmű kapacitását. A fejlesztések időbeni megvalósítása ismeretében a vízigény növekményeket összehangoltan, szolgáltató az Aquaplus Kft. felé jelezni kell, hogy az



esetlegesen szükséges bővítési munkákat el tudja végezni olyan ütemezésben, hogy kapacitáshiány a tervezett fejlesztések megvalósítását ne korlátozza.

A tervezett új lakóterületi beépítések vízellátó hálózata a megnyitásra kerülő új utcák nyomvonalán a meglévő hálózati elemekhez történő csatlakozással kör-rendszerben kerüljön kiépítésre, DN100 mm dimenzióval. A tűzivíz ellátás biztosítására a tervezett közterületi nyomóvezetékre föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni úgy, hogy bármely beépített ingatlan 100 méteres környezetében legalább két tűzcsap legyen található. A településközpontban tervezett fejlesztések vízellátása a meglévő nyomócsövekre támaszkodva új bekötővezetékek létesítésével megoldható.

## 2. CSATORNÁZÁS-VÍZELVEZETÉS

Az előző tervfejezetben elmondottakból következik, hogy a település szennyvízkibocsátása a fejlesztések megvalósításával párhuzamosan megnő. Az egy lakosra jutó szennyvízmennyiséget az MI.-10167/2 irányelvek és a környéken kialakult szokásokból kiindulva a vízfelhasználási adatok 80%-ában határoztuk meg.

Ennek megfelelően a beépíteni tervezett lakóingatlanok és kereskedelmi, szolgáltató létesítmények szennyvízkibocsátása az átlagos napi vízfogyasztást alapul véve:  $65 \text{ m}^3/\text{nap} \times 0,8 = 50 \text{ m}^3/\text{nap}$ .

Mint azt már a vizsgálati tervfejezetben ismertettük, a községben kiépített szennyvízhálózat jelenleg nincs. A keletkező szennyvizet közműpótló berendezésekbe vezetik, egy részét a dunaujvárosi tisztítóműbe szállítják, egy részét vélhetően elszikkasztják.

Az áldatlan helyzetet megoldandó három szomszédos település, Előszállás, Nagykarácsony, és Daruszentmiklós önkormányzata a szennyvizek elvezetésére és tisztításra mikrotérségi társulást hozott létre. A társult önkormányzatok a fejlesztés első ütemében közös üzemeltetésű szennyvíztisztító létesítését tervezik, ahol a szippantott szennyvizek fogadása és tisztítása történhet. Második ütemben kerülnek kiépítésre a települések szennyvízelvezető hálózatai, ezt követően a szennyvizek fogadására és tisztítására több lehetőség kínálkozik, úgymint:

- közös üzemeltetésű tisztítómű építése
- a keletkező szennyvizeknek a dunaujvárosi biológiai tisztítóműbe történő juttatása
- vagy a dunaföldvári kiépített rendszeren keresztül a madoccai tisztítóműbe való elvezetése

A végső megoldást jelentő változat kiépülte után az első ütemben megépülő tisztítómű a gazdaságosan nem csatornázható településrészek szennyvizének fogadására a továbbiakban is megmarad.

Az optimális változat kiválasztására a közeljövőben műszaki-megvalósíthatósági tanulmány készítése szükséges, amely vizsgálja a fejlesztések műszaki-anyagi-üzemeltetési feltételeit, azok ütemezhetőségét. Az erre épülő környezetvédelmi hatástanulmány, elvi vízjogi és létesítési tervek készítése során az előzőekben jelzett fejlesztési elképzeléseket figyelembe kell venni.

Az első ütemben megvalósuló tisztítómű súlyponti helyzete okán valószínűsíthetően Előszállás községben épül majd. Helyének kiválasztásakor a mindenkorai előírásoknak megfelelő védőtávolságokat - jelenleg az OTÉK 253/1997.(XII.20.) Korm.r.- biztosítani kell. A tisztítómű hatásfokának ki kell elégítenie a befogadóként számításba vett vízfolyásra előírt határértékeket.

A leeresztő-tisztítómű kiépülte után az ingatlanok tulajdonosait kötelezni kell a szigorúan zárt rendszerű szennyvízgyűjtésre és elszállításra - a vízfogyasztással arányos közüzemi szolgáltatási díj megfizetésére. Ezzel párhuzamosan a szennyvíz kiszámítható, ütemezhető elszállítását biztosítani szükséges.

Csapadékvíz elvezetését tekintve a község belterülete a Lak patak és nevezetlen mellékágai vízgyűjtő területén fekszik, melynek befogadója a Nagykarácsonyi vízfolyás. Mint azt a vizsgálati munkarészben már leírtuk, a község csapadékvíz elvezetése nem tekinthető minden elemében megoldottnak, egyes utcákban teljességgel hiányzik. A fentiekre és a tervezett fejlesztésekre tekintettel a község vízelvezető rendszerét egy, az egész vízgyűjtő területre kiterjedő vízrendezési terv alapján újragondolni, átépíteni szükséges, a meglévő fő hálózati elemek felhasználásával. A karakteres hossz-esésű nagy vízgyűjtő területtel rendelkező árkokat-árokrendszereket a természetes befogadókig

tovább kell vezetni. Az árkok szelvényét hidraulikai méretezés alapján kell meghatározni, a határsebességet meghatározó szakaszokon burkolattal kell ellátni. Egyes kis hossz-esésű szakaszokon a lakóutcákban elképzelhető a területre hulló csapadékvizek szikkasztó árkokba történő elvezetése, amennyiben az altalaj és talajvíz viszonyok ezt lehetővé teszik. A jelzett megoldással biztosítható a talaj természetes vízutánpótlása. Szikkasztó árkok létesítése esetén javasoljuk a szelvény áttört beton elemekből történő kialakítását, így az iszapolási, fenntartási munkák könnyen elvégezhetők, a műszelvény helyreállítható. A vízrendezési terv készítése során felül kell vizsgálni a Lak patak és a 61 sz. főközlekedési út keresztezésében lévő áteresztő megfelelőségét, szükség szerinti átépítéséről gondoskodni szükséges. Különös gondot kell fordítani a mélyfekvésű területek - Árpád u.-61 sz. főút térsége - csapadékvíz és belvíz elvezetésére. A településközponti vegyes területen annak rangossága okán zárt rendszerű csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését javasoljuk. A befogadókat és az elvezető rendszereket belterületen NQ<sub>2%</sub>-os, külterületen NQ<sub>10%</sub>-os vízmennyiségre kell méretezni, a vízfolyások melletti 6-6 méteres sáv nem építhető be.

### 3. GÁZELLÁTÁS

Előszállás települést is magába foglaló régió földgázellátását a vizsgálati munkarészben körülírt nagyközepnyomású rendszer biztosítja. A rendszerről megtáplált nyomásszabályozó állomás a 0219, 0209 számú földutak kereszteződésénél található. A KS-1-60 C tip. 1800 m<sup>3</sup>/h kapacitású műtárgy Előszálláson túl Daruszentmiklós gázellátását is szolgálja. A szabályozó szekunder oldaláról kiinduló 3 bar-os közepnyomású hálózat a belterületi utcák nyomvonalát mentén mindenütt kiépült.

A beépíteni tervezett lakóingatlanok földgázigényét az általánosságban elfogadott 1 gnm<sup>3</sup>/h egyidejű mennyiségben határoztuk meg. A kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ellátására 0,01 gnm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> fajlagos gázigényt prognosztizáltunk. A jelzett gázenergia fűtési, melegvíz előállítás és háztartási célokat szolgál. A fentiekből és a szabályozási terv adataiból kiindulva a tervezett beépítések rövid-középtávon prognosztizált gázfelhasználása:

100 lakás x 1 gnm <sup>3</sup> /h/lakás	= 100 gnm <sup>3</sup> /h
kereskedelem-szolgáltatás 2600 m <sup>2</sup> x 0,01 gnm <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	= 26 gnm <sup>3</sup> /h
$\Sigma$ pótlólagos gázigény	≈ 130 gnm <sup>3</sup> /h

A jelzett gázigény szolgáltatására a község gázellátó hálózata annak továbbépítésével alkalmas. A többlet földgázigény primer oldalon a térségi rendszerről vételezhető. A meglévő nyomásszabályozó kapacitás kihasználtsága csúcsidőben - a Daruszentmiklós felhasználást is számszerűsítve - cca. 60-70%-osra tehető. A tervezett beépítések földgázellátása egyrészt a már meglévő, másrészt új fogyasztói vezeték kiépítésével biztosítható, a 4-4 méteres védőtávolság figyelembe vételével. Az egyes ingatlanok házi nyomásszabályozó berendezéseit az előkertben az épülettől 4 m-re kell elhelyezni. A tervezett beépítések megvalósulásával és a jelenleg kivárók hálózatra történő csatlakozásával párhuzamosan időről-időre felül kell vizsgálni a nyomásszabályozó kapacitását, figyelemmel a Daruszentmiklóson jelentkező többlet igénye is. Szükség szerinti cseréjéről vélhetően közép-hosszú távon gondoskodni kell. Az igényszint növekményeket a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni szükséges.

### 4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település primer villamosenergia ellátását 20 kV feszültségű szabadvezeték hálózat biztosítja, a rendszer táppontja a sárbogárdi 120/20 kV-os állomás. A jelzett 20 kV-os hálózat a település belterületén nyolc 20/0,4 kV-os kommunális oszloptranzformátort lát el tápenergiával.

A beépíteni tervezett lakóingatlanok méretezési teljesítményét, gázfűtést és gázüzemű melegvízellátást feltételezve 6,6 kW-ban rögzítettük. Az MSz 447 szabványban előírt egyidejűséggel számolva a déli településrészen tervezett lakóingatlanok becsült villamosenergia igénye: 100 lakás x 6,6 kW/lakás x 0,3 = 200 kW. A településközpont kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ellátására 30 W/m<sup>2</sup> teljesítményt prognosztizáltunk, 0,6 egyidejűséggel számolva az igényelt növekmény 2600 m<sup>2</sup> x 30 W/m<sup>2</sup> x 0,6 ≈ 50 kW.

A jelzett villamosenergia növekmények az ellátást biztosító primer hálózatról annak esetleges megerősítésével, továbbépítésével biztosítható, a többlet igény kielégítéséhez nagyságrendjénél fogva táppont megerősítés nem szükséges. A község déli részén tervezett lakóterület villamosenergia igényének kielégítésére új transzformátor

telepítése szükséges, a fogyasztások súlypontjában elhelyezve. A településközpont ellátását a meglévő állomásokból és csatlakozó 0,4 kV-os hálózatról javasoljuk megoldani, esetleges gépcserékkel, ellátási körzetek átrendezésével, hálózatfejlesztési munkálatokkal egyidőben.

A fejlesztési igényeket, azok időbeni megvalósítását a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni kell, hogy az a szükséges hálózatfejlesztési munkákat időben elvégezhesse. A tervezett beépítések konkrét időpontjának és igény szintjének ismeretében a közműszolgáltatótól közműnyilatkozatot kell kérni. Az új beépítések ellátását szolgáló 0,4 kV-os hálózat a megnyitásra kerülő utcák nyomvonalán kötegelt léghébeles kiépítettségű legyen. A létesítendő közvilágítási hálózat az új lakóutcák mentén osztályba sorolásuknak megfelelően - M5 közvilágítási kategória - épüljön ki korszerű kandeláberekkel, lámpatestekkel.

A településközpont területén közép-hosszútávon megfontolásra javasoljuk a meglévő szabadvezetékes hálózat földkábeles kivitelűre történő cseréjét és a térség reprezentatív kandeláberes díszvilágítását. Ugyancsak reprezentatív módon javasoljuk megvilágítani - annak rekonstrukciója után - a volt ciszterci rendház és a katolikus templom főhomlokzatát valamint az előttük lévő közparkot.

## 5. TÁVKÖZLÉS-HÍRKÖZLÉS

A régió vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Rt. Előszállás, a dunaújvárosi primer körzethez tartozik. A településen az INVITEL Rt. színvonalas szolgáltatást nyújt.

Az előzőekben már többször körülírt fejlesztések vezetékes távbeszélő ellátásra cca 120-130 fővonalnyi igény valószínűsíthető. A rendezési terv időtávjában vélhetően folyamatosan jelentkező igényeket az INVITEL Rt. ütemesen kielégíti. Saját illetékességi körén belül elvégzi a tervezési és hálózatépítési munkálatokat. A vezetékes távbeszélő ellátás előfizetői hálózata a megnyitásra kerülő új utcák nyomvonalán földkábeles kiépítettségű legyen.

A vezeték nélküli távbeszélő ellátást tekintve a térség a vezető mobil szolgáltatók által jól lefedett. A szolgáltatók esetleges fejlesztési elképzeléseiket nem publikálják, ezekről adatot nem szolgáltatnak, ebből adódóan javaslati munkarészünkben ezeket nem szerepeltethetjük. A szolgáltatók terveiket önállóan készítik és folytatják le az engedélyezési eljárásokat.

A községben a közeljövőben várható a kábeltelevíziós hálózat rekonstrukciója, új központ telepítése, a hálózat továbbépítése a jelenleg ellátatlan területek felé. Az új beépítések ellátása ezt követően korlátlanul biztosítható lesz. A csillagpontos rendszert - a földkábeles hálózattal kapcsolatos kedvezőtlen tapasztalatok okán - léghébeles módon tervezik kiépíteni, amely közös oszlopsoron halad a 0,4 kV-os léghébeles hálózattal.

A település területén működik a Paksi Atomerőmű nukleáris katasztrófa riasztó rendszere. A mikrohullámon működtetett hálózat két tornya - hangszórókkal - a község beépített területeinek súlypontjában helyezkedik el. Megfontolásra javasoljuk - amennyiben kizáró ok nem merül fel - a rendszer községből való működtetési lehetőségének megteremtését. Ez szolgálhatná a lakosság szükség szerinti tájékoztatását, rendkívüli események kapcsán biztosítva a gyors reakció lehetőségét.

\*

Az előzőekben vázolt közműellátási javaslatok a vizsgálati munkarészekben leírtakon, műszaki-gazdaságossági megfontolásokon, továbbá a közműszolgáltatókkal folytatott előzetes egyeztetéseken elhangzottakon alapulnak.

A fejlesztési elképzelések időbeni megvalósítása, ütemezése ismeretében a rövid-, közép- és hosszútávon jelentkező többlet közmű igényeket a szolgáltatók felé jelezni kell, hogy azok a szükséges hálózatfejlesztési munkálatokat - összehangolva a régió egyéb településeinek jelentkező igényekkel - időben elvégezhessek.

A megnyitásra kerülő új utcák mentén - telekalakítást és szabályozást követően - előközművesítést javasolunk a telkenkénti csatlakozási pontok kiépítésével egyidőben. A közterületi közműépítések ütemét úgy kell meghatározni, hogy lehetőség szerint fölös kapacitások ne keletkezzenek, ugyanakkor ellátottsági hiány a tervezett beépítéseket ne hátráltassa.