

MEZŐSZENTGYÖRGY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS ALAPJÁN
JAVÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ

2004. november

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-5014

TÖRZSSZÁM: 2-02-316**TERVEZŐK NÉVSORA:**

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

VARGA ESZTER (TT2-02-0594)

MAKKAI KRISZTINA

KÖZLEKEDÉS:

LOMBÁR ISTVÁN (MKSZ.: 01-1167)

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:

MÁNDI JÓZSEF (ÉKSZ.: 01-5147)

KÖZMŰTERVEZÉS:

DIMA ANDRÁS (MKSZ.: 01-2130)

JORDÁN PÉTER (MKSZ.: 01-2129)

SZERKESZTÉS, GRAFIKA:

VANCSÓNÉ JÁNOSSY ZSUZSANNA

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZAKFŐMÉRNÖK:

KOVÁCS MIKLÓS (TT1-13-0651)

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

SCHUCHMANN PÉTER (ÉKSZ 01-5068)

KIZÁRÓLAG A PESTTERV KFT. HOZZÁJÁRULÁSÁVAL HASZNÁLHATÓ FEL,
A SZERZŐI JOGOK VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL!

TARTALOMJEGYZÉK

MEZŐSZENTGYÖRGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK TERVI MUNKARÉSZEIHEZ

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

A TERVI MUNKARÉSZEK MŰLEÍRÁSA	5
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV CÉLJA, FELADATA	5
ELŐZMÉNYEK	5
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK	6
TELEPÜLÉSSZERKEZET	7
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	8
BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	8
LAKÓTERÜLETEK.....	10
TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK (VT).....	12
GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP).....	15
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	17
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	17
ZÖLDTERÜLETEK (Z)	17
ERDŐTERÜLETEK	18
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	18
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK.....	19
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	19
ÉRTÉKVÉDELME	20
ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME.....	20
TÁJAI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME.....	21
TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS	21
A FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	21
A TERMŐFÖLD VÉDELME.....	22
A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME.....	22
A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME	23
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	23
VÍZELLÁTÁS	24
CSATORNÁZÁS	25
SZENNYVÍZCSATORNÁZÁS.....	25
CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS.....	25
GÁZELLÁTÁS.....	26
VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS.....	26
HÍRKÖZLÉS.....	27

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

MEZŐSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK /2004.(.....) Kt. HATÁROZATA A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL.....	28.
MEZŐSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK /2004. (.....) Kt. RENDELETE A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.....	37.

RAJZI MUNKARÉSZEK:

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (IGAZGATÁSI TERÜLET).....M=1:10.000
2. SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET).....M=1:4.000
3. ÖVEZETI TERV (KÜLTERÜLET)M=1:10.000
4. VÍZELLÁTÁSI JAVASLAT.....M=1:10.000
5. SZENNYVÍZCSATORNÁZÁSI JAVASLATM=1:10.000
6. ENERGIAELLÁTÁSI JAVASLAT.....M=1:10.000

A TERVI MUNKARÉSZEK MŰLEÍRÁSA**- alátámasztó munkarész -****A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV CÉLJA, FELADATA**

A terv célja a településfejlesztési koncepcióra építve a település területfelhasználásának és infrastruktúrájának kialakítási módja, az építés helyi szabályainak kidolgozásához a szükséges szempontrendszer rögzítése és a további értéknövelő terület-, és településfejlesztési munka irányainak meghatározása. A terv épít minden rendelkezésre álló, és a mai kor követelményeinek megfelelő, és így figyelembe vehető tervelözményre.

A településrendezési terv feladata a település rendezésének tervi előkészítése, a település alapvető településszerkezeti, területfelhasználási, műszaki infrastrukturális és intézményellátó rendszerének, építészeti kialakításának meghatározása. A tervezés feladata a település teljes közigazgatási területére vonatkozó ágazati, regionális és helyi önkormányzati fejlesztési célkitűzések, az adottságok és a fejlesztési lehetőségek összhangjának megteremtése, s ez által az önkormányzati hatósági tevékenység alapjául szolgáló tervek kereteinek meghatározása. A terv hosszútávra (mintegy 15 évre) a rendezési feladatok megoldása mellett kiinduló adatokat szolgáltat a további fejlesztési és rendezési elképzelésekhez. A rendezési terv nagy távra (15 éven túl) a meghatározó jelentőségű területfelhasználási elemek területbiztosításáról is gondoskodik.

A vizsgálati munkarészekben összegeztük a település eddigi fejlődésére, jelenlegi helyzetére (településszerkezet, területfelhasználás, népesség, lakásállomány, közintézményi infrastruktúra, termelés, közlekedés, infrastruktúra) jellemző legfontosabb adatokat, elemeztük a hiányokat, többleteket, feltártuk a várható gondokat. A vizsgálati munkarészek a településrendezési terv és helyi építési szabályzat megalapozására készültek. A vizsgálati munkarészek a megbízónál és a tervezőnél megtekinthetők, az államigazgatási egyeztetési dokumentációban nem szerepelnek majd.

ELŐZMÉNYEK

Mezőszentgyörgy településfejlesztési koncepcióját - a lakossággal és a Képviselőtestülettel történt egyeztetés-sorozat után - 2003. tavaszán készítette el az MTA RKK székesfehérvári kutatócsoportja és a Pestterv Kft..

A Településfejlesztési Koncepció szerint, - mely a rendezési tervet alapozza meg -, a település folyamatos átalakulásának célja rendezett község, amely a település lakónépességének kismértékű növekedése mellett a minőségi fejlődést is előtérbe helyezi. Kiemelt feladat a község helyi karakterének megtartása és fejlesztése, a meglévő helyi értékek feltárása. Előtérben áll a gazdasági területek, szolgáltatások bővítése, valamint minőségi, rendezett lakókörnyezet kialakítása, rendezése, újabb lakóterületek kialakítása. Fejlesztési és rendezési célkitűzés a községközpont megformálása, fejlesztése.

A község célja továbbá a lakóterületek fejlesztése mellett a gazdasági területek fejlesztése is, a helyi környezetkímélő gazdaság kialakítása a kijelölt gazdasági területeken, amire jó lehetőséget biztosít majd az M8 autópályának a község belterületétől nyugatra tervezett nyomvonala, valamint a hosszú távon tervezett M65 sz. gyorsforgalmi út nyomvonala, mely a községtől dél-keletre halad majd.

Ez a dokumentáció Mezőszentgyörgy Településszerkezeti tervét, Szabályozási tervét valamint Helyi Építési Szabályzatát tartalmazza az alátámasztó munkarészekkel együtt.

REGIONÁLIS KAPCSOLATOK

Mezőszentgyörgy Fejér megyében, a Tikacs nevű kistájon egy kisebb süllyedésben fekszik. Igazgatási területének alakja szabálytalan. A település központi belterülete az igazgatási terület nyugati szélén helyezkedik el.

Mezőszentgyörgy Fejér megye dél-nyugati részén a megyeszékhelytől, Székesfehérvártól kb. 25 km-re helyezkedik el. Mezőszentgyörgy közúton az M7-es autópálya polgárdi és lepsényi letérői között, tőlük egyaránt 10-11 km-re, a 7-es főúttól pedig – a Lepsénytől keleti irányba induló bekötőút mentén – mintegy 4 km-re fekszik zsákjellelű településként. Vasúton a község közvetlenül nem, de a Budapest-Nagykanizsa vonal menti lepsényi állomásról – valamint a Veszprém irányából csatlakozó szárnyvonalon – elérhető (2 km). Buszjárat köti össze Enyinggel és Székesfehérvárral.

Az országos úthálózati fejlesztési elképzelések szerint a leendő M8-as autópálya (8-10 év múlva) Lepsény környékén keresztezi majd az M7-es autópályát, valamint a 7-es főutat (illetve annak Lepsény rendezési tervében szereplő elkerülő szakaszát) és tárja fel a térséget a nyugati (Veszprém-Szombathely), és a leendő dunaújvárosi hídon át a keleti országrészek felé (Kecskemét-Füzesabony, csatlakozó elemein Szolnok-Debrecen, ill. Berettyóújfalu irányába).

A település az Enyingi kistérség északi részén fekszik. Földrajzi elhelyezkedése alapján látszólag kedvező helyzetben van a település (a Balaton közúton 10 km-re, könnyen megközelíthető szolgáltató-ipari centrumok), amit főleg közép- és hosszútávon a leendő köz- és vasútfejlesztések erősítenek meg, de csak ÉK-ÉNy irányból jó az elérhetősége (főutak). Kelet-nyugati irányú közlekedési lehetőségei korlátozottak, ami az átutazók számát is csökkenti. A település egyelőre gyengén kapcsolódik az országos és megyei térszerkezeti vonalakhoz, melyek mentén belső periféria alakult ki a térségben. Kitérés a hiányzó közlekedési kapcsolatok megvalósítása és a balatoni üdülőterülethez való szorosabb kapcsolódás esetén lehetséges.

A legközelebbi városok, Székesfehérvár, mint megyeszékhely ~25 km-re, valamint Enying és Polgárdi ~10-10 km-re fekszenek Mezőszentgyörgytől. A település közúton az M7-es autópálya polgárdi és lepsényi letérői között, a 7-es főúttól pedig – a Lepsénytől keleti irányba induló bekötőút mentén – mintegy 4 km-re fekszik zsákjellelű településként.

Mezőszentgyörgy Enying és Polgárdi között Lepsénnyel gyakorlatilag összenőve, mint zsáktelepülés helyezkedik el, az ebből a szomszédos fekvésből adódó előnyök munkalehetőséget, szolgáltatási és szabadidő-eltöltési kínálatot biztosítanak a településnek. Továbbá a kedvezően kihasználható lehetőségek közé tartozik a Balaton közelsége.

A kedvező táji adottságok, az elzártság biztosította csend és nyugalom ellenére a település iránt alacsony érdeklődés mutatkozik. Ehhez hozzájárul a település épített környezeti állapotának minősége, valamint a védett épületek és a térségre jellemző építészeti formajegyek hiánya is, amelyek a helyi idegenforgalom fellendülését segíthetnék elő.

Mezőszentgyörgy közigazgatási területe 2712 hektár, melyből a belterület 2001-ben a földhivatal nyilvántartása szerint 369 hektár volt (ez a közigazgatási terület 14 %-a).

A domborzat síkvidéki, mély fekvésű területei belvízveszélyesek. A vízrajzi elemek közül említendő a Cince patak a központi belterület nyugati határában. A településképben ezeken a táji természeti adottságokon kívül hiányoznak a kisebb-nagyobb összefüggő erdők. Természetesen a tájhasználatot, a kül- és belterületek tényleges terület-felhasználását Mezőszentgyörgyön is alapvetően meghatározzák a természet-, közlekedés- és gazdaságföldrajzi, valamint a táji, történeti adottságok.

TELEPÜLÉSSZERKEZET

Mezőszentgyörgy településszerkezetének gerincét a Kossuth utca adja. A Kossuth út ÉK-DNy-i irányú főutcája a településnek, mely a legkorábban alakult ki, és amely mentén a település fontosabb településközponti vegyes övezetbe sorolt közintézményei találhatóak. A település szerkezete a terület domborzatához, valamint a Cince-patakhöz igazodott. A település növekedési iránya jellemzően DK-i, ahol szabályos telekosztású tömbök alakultak ki. Beépítésre alkalmas területek a belterület északi részén találhatóak még. A természeti környezet, az itt található patakok és belvizes területek, valamint a zsákutcás jelleg következtében más irányban a községnek nem volt lehetősége növekedni.

A település szerkezete is ehhez idomult, a Kossuth úttal párhuzamos, illetve merőleges utcák alakultak ki annak DK-i részén, valamint néhány ezeket összekötő, rövidebb útszakaszok. A település növekedése folytán a Kossuth útra merőleges Petőfi S. utca a település jelentős NY-K irányú főtengeyének szerepét tölti be. A település úthálózata az egyutcás jellegből raszteres úthálózatává alakult át.

Mezőszentgyörgy belterülete 2712 ha nagyságú. A közigazgatási területen belül a belterület egyetlen önálló településszerkezeti egységet képez az igazgatási terület nyugati részén. Mezőszentgyörgy község kis kiterjedésű igazgatási területének relatíve jelentéktelen része, mintegy 14 %-a a beépített (már belterületbe vont) terület. A lakónépesség ezen a belterületi részen koncentráldik. A külterületi lakónépesség száma alacsony (2 fő).

A település mai belterületének legjelentősebb kiterjedésű beépítésre szánt területei a lakóterületek. Mezőszentgyörgy közintézményei a település nyugati részén, az ófaluban találhatóak, a Kossuth utca menti térségben helyezkednek el. A közintézményi ellátottságra és a lakosságot ellátó kereskedelmi és szolgáltató egyéb létesítmények elhelyezkedésére is a koncentráltág (ófalú) jellemző.

A település zsák jellege és a főforgalmi utak távolabbi fekvése miatt települési szinten jelentősebb kereskedelmi-szolgáltató és ipari gazdasági területek nem alakultak ki. Az igazgatási területen a központi belterület DNy-i határához közel található a korábbi TSZ-major telephelye, ezt a területet vizsgálatunkban ipari-gazdasági major területként tüntettük fel. A terület szolgáltató mezőgazdasági termelő tevékenységeknek, vagy egyéb ipari-kereskedelmi vállalkozásoknak nyújthat otthont. Elhagyott iparterület és közműterület található az igazgatási terület északi határában.

A belterület szélén a református és izraelita felekezeti temetők és a sportpálya mind a különleges területfelhasználási kategóriába tartoznak. Ezek a funkciók a tervezés során egyedi problémakezelést igényelnek.

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) gyengén ellátott. A zöldterületi, zöldfelületi adottságokat javítja, hogy a településre jellemző falusias családiházias beépítés miatt az egyéni rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A külterület jelentős hányadát mezőgazdasági területek teszik ki és csak sekély kiterjedésben találhatóak erdőterületek. A település igazgatási területén a hagyományos értelemben vett zártkertek nem alakultak ki.

A településszerkezet és területfelhasználás kidolgozásánál alapvető céljaink a következők voltak:

- Települési értékfejlesztés (a község központi részén).
- Új lakóterületek kialakítása harmonikus településfejlesztéssel (a belterület szélein).
- A településszerkezet továbbfejlesztése, korszerűsítése a közlekedési kapcsolatok fejlesztésével (a 7. sz. főúttal való közvetlen kapcsolat biztosítása és a települést keletről elkerülő út nyomvonala, majd távlatban az M65 gyorsforgalmi úttal való kapcsolat biztosítása).
- A helyi lakosság ellátásbeli színvonalának javítása (urbanizáció, életminőség).
- A helyi adottságokra építkező, jellemzően környezetbarát vállalkozások életfeltételeinek biztosítása (gazdasági területek).
- A kedvező táji és környezeti adottságok hosszú távú védelmének és fejlesztési lehetőségeinek biztosítása.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Mezőszentgyörgy közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), illetve beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei. A település tervezett területe az alábbi területfelhasználási egységekre osztható:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

- Lakóterületek: falusias lakóterületek
- Vegyes területek: településközpont vegyes területek
- Gazdasági területek: kereskedelmi szolgáltató terület
ipari-gazdasági major terület
- Különleges területek : sportterület (vásártér)
temető

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- Közlekedési területek vasút területe
egyéb közlekedési terület
- Zöldterületek: közpark
- Mezőgazdasági területek
- Erdőterületek
- Vízgazdálkodási területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A beépített és beépítésre szánt területek igénybevételét, fokozatos kiterjesztését a település adottságaira való tekintettel a településszerkezeti tervlap térképi ábrázolásával összhangban ütemezetten javasoltuk végrehajtani. Az azonnal hasznosítható területek (már a terv távlatán belül 2010-ig, az első ütemben is hasznosítható területek) a tervlapokon az „I. ütem” megkülönböztető megjelölést kapták. A késleltetetten hasznosítható területek (az ugyancsak a terv távlatán belül, de legkorábban 2010. és 2020. között, a második ütemben hasznosítható területek) a tervlapokon a „II. ütem” megkülönböztető megjelölést kapták. A terv távlatán túl hasznosítható tartalékterületek (legkorábban 2020. után, a harmadik ütemben hasznosítható területek) a tervlapokon a „III. ütem” megkülönböztető megjelölést kapták. A terület igénybevételek ütemezésénél prioritást kaptak a már építési célra hasznosított területek, illetőleg a már belterületbe bevont területek. A „zöldmezős” beruházásokat a megvalósíthatósági idők tekintetében jellemzően hátrább soroltuk.

Az alábbiakban részletezett rendezési elképzelések megvalósulása esetén a település mai 2712 ha nagyságú teljes igazgatási területéből a terv távlatán belül (a mai belterületekkel együtt) összesen mintegy 435,4 ha, a terv távlatán túl további mintegy 13,3 ha nagyságú terület válik (beépített és) beépítésre szánt területté. Ez azt jelenti, hogy a tervjavaslat szerint a terv távlatában az igazgatási terület 16 %-a, a terv távlatán túl pedig 17% a lesz beépítésre szánt terület. A települési táj karaktere a beépítésre szánt területek növelésével nem változik jelentősen. A jelenlegi hagyományos falusias arculat és beépítési arányok lényegében megmaradnak, bár az urbanizáltabb irányba mozdulnak el, ugyanakkor a természeti környezete is fejlesztésre kerül.

A TERV TÁVLATÁN BELÜL (2020-IG) VÁRHATÓAN MEGVALÓSULÓ ELKÉPZELÉSEK:**AZ I. ÜTEM (MÁR 2010-IG):**

A meglévő központi belterületen a Kossuth utca mentén kialakult **településközponti vegyes** funkciók bővülése szükséges. A lakóterületi foghíjbeépítéseket, továbbá az esetleges későbbi természetes telekmegosztások beépülését leszámítva, az alábbiakban részletezett területeken történik jelentősebb területhasználati változtatás:

- A központi belterületen a jelenlegi kis kiterjedésű településközponti terület területi bővítését javasoltuk.
- A Petőfi utca menti jelenlegi mezőgazdasági területen településközponti vegyes terület (Vt) kijelölésére kerül sor.

A jelenlegi belterületen telekmegosztással kialakított **lakótelkek** kialakítását az alábbiak szerint javasoljuk.

- A központi belterület É-i részén a Kossuth utcára nyíló telkek egy részének megosztásával jelenlegi lakóterületen a lakóterület intenzívebb beépítését és a továbbiakban is falusias lakóterületi (Lf) hasznosítását javasoljuk.

A jelenlegi külterületeken lévő beépítetlen és újonnan beépítésre szánt területté minősítésre tervezett területek **lakóterületi** célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk: A lakóterületi foghíjbeépítéseket, továbbá az esetleges későbbi természetes telekmegosztások beépülését leszámítva, az alábbi területeken történik jelentősebb területhasználati változtatás:

- A Petőfi utca melletti jelenlegi mezőgazdasági területen a meglévő lakóterületek bővítésére kerül sor. Ezen a területen új lakótelkek kialakításával falusias lakóterületi (Lf) használatot javasoltunk.
- A belterület dél-keleti határában a Bajcsy-Zs. utca mentén jelenleg mezőgazdasági területen lakóterület bővítésre kerül sor.

A jelenlegi külterületeken meglévő **gazdasági területek** (kialakult és tervezett) építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk:

- A központi belterületen a könyvtár mögötti területen (Gksz) terület kialakítását javasoljuk
- A belterülettől délre található volt Tsz terület ipari gazdasági (major) terület (Gip-m) célú hasznosítását javasoltuk.
- A központi belterület és a volt TSZ terület közötti területen kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) terület kialakítását javasoljuk.
- A központi belterülettől É-ra az Árpád utca folytatása mentén lévő gázfogadótelep területét az ipari gazdasági területek közé sorolja a terv (Gip).
- Az igazgatási terület ÉNy-i határában a vasút mentén ipari-gazdasági (Gip) terület hasznosítását javasoltuk.

A **közlekedési hálózatok** javasolt fejlesztése a mainál jobb közlekedési kapcsolatokat biztosíthat majd Mezőszentgyörgyön belül is, egyúttal kellő színvonalon megoldja a település és kistérsége közlekedési igényeinek kiszolgálását is, továbbá a 7. sz. főúttal való megfelelő kapcsolat kiépítésével Mezőszentgyörgy zsáktelepülés jellegének problémáit is jelentős mértékben javítja. Az úthálózati fejlesztések az igazgatási területen belül esetenként nyilvánvaló szabályozási és terület igénybevételi konzekvenciákkal járnak. Az új úthálózati fejlesztések a fentiekben túlmenően egyúttal lehetővé teszik a fejlesztésre előirányzott területek jobb feltárását, könnyebb értékesíthetőségét is. A javasolt közúthálózati fejlesztések megvalósítását annak fontossága miatt nem ütemeztük, hanem egyöntetűen az elsőütemű fejlesztések közé soroltuk. A közúthálózati elemek műleírását a közlekedési fejezet tartalmazza részletesen.

A II. ÜTEM (LEGKORÁBBAN 2010. ÉS 2020. KÖZÖTT):

A jelenlegi belterületen lévő beépítetlen és újonnan beépítésre szánt területté minősítésre tervezett területek **lakóterületi** célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk

- A belterület DK-i szélén jelenlegi mezőgazdasági területet lakóterületek szomszédságában falusias lakóterületként (Lf) javasoltuk hasznosítani.

A jelenlegi külterületeken tervezett **gazdasági területek** építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk:

- A központi belterülettől keletre a Kisláng felé vezető út mentén hosszú távon kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) kialakítását javasoltuk.

A TERV TÁVLATÁN TÚL A III. ÜTEMBEN (2020. UTÁN) VÁRHATÓAN MEGVALÓSULÓ ELKÉPZELÉSEK:

A jelenlegi külterületeken lévő beépítetlen és újonnan beépítésre szánt területté minősítésre tervezett területek építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk:

- A központi belterület déli határában a Bocskai és a Köztársaság utcától délre jelenleg mezőgazdasági területen lakóterület bővítésre kerül sor, itt szintén falusias lakóterület (Lf) területhasználattal kialakítását javasoltuk.

A település beépítésre nem szánt területei a közlekedési és közmű elhelyezési területek, a zöldterületek, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek és a vízgazdálkodási területek. Az egyéb beépítésre nem szánt területi kategóriák közül a tervjavaslat szerint a közlekedési, a zöld-, az erdő és a vízgazdálkodási területek is összességében növekszenek. A beépítésre szánt területeken a fejlesztések nem egyidejűleg, hanem egymás után, ütemezetten valósulnak meg. Ezért a tervben biztosítottuk, hogy az adott fejlesztési elképzelések megvalósulásáig az egyes beépítésre nem szánt területek változatlanul az adott művelési águknak megfelelően legyenek hasznosíthatók.

RÉSZLETES ELEMZÉS**LAKÓTERÜLETEK**

A községben a lakónépesség döntően a központi belterületen koncentrálódik. A belterület a közigazgatási terület nyugati szélén helyezkedik el. Területfelhasználását tekintve a település belterületének nagy része lakóterület, ezeket a terv egységesen falusias lakóterületbe (Lf) sorolja. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk szerint több részre tagolhatók, de jellemzően családirészes, falusias lakóterületek, melyben a központ környékén található vegyes területfelhasználású részek is.

A statisztikai adatokból látható, hogy az elmúlt évtizedben a község lakosszáma a csökkenés után némi emelkedésnek indult (1400 fő körüli lakosság), ami annak köszönhető, hogy míg a természetes szaporodás negatív értékű volt a községben, a vándorlási különbözet az elmúlt években már pozitív értéket mutatott, s a kettő nagyjából kiegyenlítette egymást. Ez a folyamat nagyrészt a település lakosságmegtartó törekvéseinek köszönhető, ezért a községben maradó fiataloknak, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosoknak új, kulturált, minőségi lakóterületeket kell kijelölni a rendezési tervben, mely után ezek megvalósításának irányítása az önkormányzat feladata.

Mezőszentgyörgyön a lakásigények kielégítésének leggyakrabban előforduló módja a távlatban is a magánérős forma lesz. A magánérős formában megvalósuló építkezések csak nagy hibaszázalékkal becsülhetők előre, mivel a tényleges megvalósítás ütemezési sorrendje a helyi önkormányzati eszközökkel - a jelenlegi viszonyok mellett - csak kismértékben befolyásolható. A lakáslétesítési igényeknek főleg a teljes, családirészes, beépítési forma felel meg a településen.

FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK (LF)

A település meglévő és tervezett családirészes beépítésű lakóterületeit a falusias, Lf jelű területfelhasználási kategóriába és építési övezetbe sorolja a terv. Tervezett állapotban is a falusias lakóterületek teszik ki Mezőszentgyörgy belterületének egészét.

A falusias lakóterületeken a hagyományos falusias telekhasználatot és beépíthetőséget biztosítja az OTÉK. A falusias lakóterület lehetővé teszi a területen mezőgazdasági tevékenységek folytatását (lakóterületet nem zavaró határértékekkel) és üzleti, kereskedelmi funkciót is magába foglal. Tehát a terület nem csak lakások építését teszi lehetővé, hanem egyéb, ehhez kapcsolódó funkciók, valamint kisebb kereskedelmi-szolgáltató funkciójú építmények elhelyezését is.

A lakóterületek fejlesztése és beépítésének mértéke a jelentkező igényektől függ. Ez összefügg azzal is, hogy a község területére milyen mértékben és ütemben települnek majd nagyobb ipari

üzemek, amelyek új munkahelyeket teremtenek a térségben, és ezzel munkaerőt vonzanak a településre és környezetébe.

A települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek a korábbi időszakban kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül fejlődjenek tovább, míg a lakóterület újonnan átminősített területrészekben a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

A jelenlegi külterületeken lévő beépítetlen és újonnan beépítésre szánt területtel minősítésre tervezett területek (összesen mintegy 26,2 ha) építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk: A lakóterületi foghíjbeépítéseket, továbbá az esetleges későbbi természetes telekmegosztások beépülését leszámítva, az alábbiakban részletezett területeken történik jelentősebb területhasználati változtatás, valamint a településen a várható távlati lakásszám az alábbiak figyelembevételével alakul majd ki:

I. ÜTEMBEN:

- A Petőfi utca melletti jelenlegi mezőgazdasági területen a meglévő lakóterületek bővítésére kerül sor. Ezen az összesen mintegy 5,2 ha nagyságú területen új lakótelkek kialakításával falusias lakóterületi (Lf) használatot javasoltunk, a területen mintegy **21 db** lakótelek kialakítása várható
- A központi belterület É-i részén a Kossuth utcára nyíló telkek egy részének megosztásával és új útszakasz kiszabályozásával jelenlegi lakóterületen mintegy **15 db** lakótelek kialakítása várható.
- A belterület dél-keleti határában a Bajcsy-Zs. utca mentén jelenleg mezőgazdasági területen lakóterület bővítésre kerül sor. Itt mintegy 5 ha nagyságú falusias lakóterület (Lf) kialakítását javasoltuk. Ezen a területen összesen **~37 db** lakótelek kialakulása várható.
- A ma meglévő belterület lakóterületein meglévő foghíjak, beépíthető területek, esetleg telekmegosztás és rendezés révén kialakítható új építési telkek száma átlagos családi házas falusias beépítést feltételezve becslésünk szerint összesen **50 db-ra** tehető.
A jelenleg már meglévő épületállomány fokozatos megújítása, bővítése, átalakulása révén is kialakulhatnak újabb lakások, ez azonban pillanatnyilag nem számszerűsíthető. Ezen túlmenően fontos lenne szorgalmazni, hogy a lakatlan lakások is mielőbb lakottá váljanak, és a lepusztult vagy korszerűtlen lakások helyett újak, korszerűbbek épüljenek.

*Az I. ütemű (várhatóan már 2010-ig, a terv távlatán belüli) hasznosítás során összesen **123 db** lakótelek kerülhet kialakításra.*

II. ÜTEMBEN:

- A belterület DK-i szélén a 084. sz. külterületi út melletti jelenlegi mezőgazdasági területet a lakóterületek szomszédságában mintegy 2,7 ha-on falusias lakóterületként (Lf) javasoltuk hasznosítani. Ezen a területen összesen **~24 db** telek kerülhet kialakításra

*A II. ütemű (legkorábban 2010. és 2020. között, a terv távlatán belüli) hasznosítás során összesen **~24 db** lakótelek kerülhet kialakításra.*

III. ÜTEMBEN:

- A központi belterület D-i határában jelenlegi mezőgazdasági területen mintegy 6,1 ha nagyságú területen falusias lakóterület (Lf) területhasználat kialakítását javasoltuk. Ezen a területen összesen **~65db** telek kerülhet kialakításra

*III. ütemű (legkorábban 2020 után, a terv távlatán túli) hasznosítás során összesen **~65 db** lakótelek kerülhet kialakításra.*

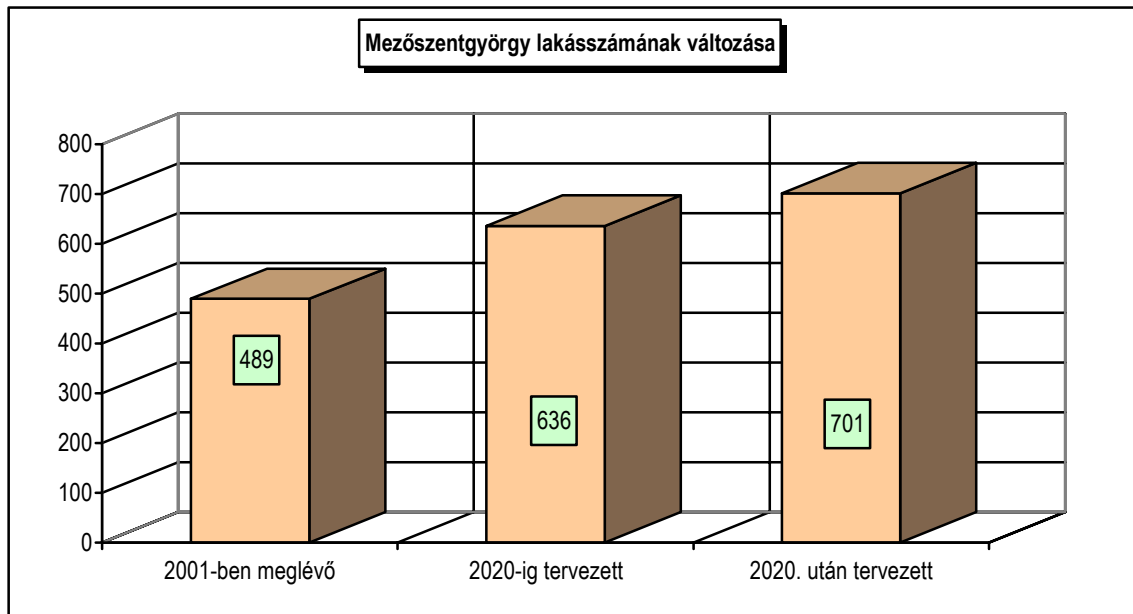
A fentieket összegezve tehát összességében a terv távlatán belül **147 db** új lakótelekkel számolhatunk a településen. A terv távlatán túl pedig újabb **65 db** lakótelekkel számolhatunk.

Ezek az értékek a 2001-ben már meglévő 489 db lakáshoz képest 2020-ig 29 %-os, a 2020. utáni időszakot is figyelembe véve pedig 42 %-os lakásszám növekedést jelentenek.

Ennek a bővítésnek települési szinten jelentősek a közmű- és közintézményi infrastrukturális hatásai, ezért ezt a növekedést a terv figyelembe veszi a népesség távlati alakulásának számításánál, illetve az infrastruktúra-hálózatok méretezésénél is. A tervezett lakóterületek mindegyike a jelenlegi külterülethez tartoznak, amelyek belterületbe-vonását javasoljuk.

Mezőszentgyörgy lakásszáma és a lakóterületek lakónépessége az elképzeléseink szerint várhatóan a következőképpen alakul a későbbiekben.

	2001-ben meglévő	2020-ig tervezett	2020. után tervezett
<i>Egy lakásra jutó lakó</i>	2,8	2,7	2,7
Lakásszám összesen (db)	489	636	701
Lakónépesség (fő)	1412	1717	1893



Az önkormányzat a megvalósításban mindegyik fejlesztési elképzelést támogatja, de nem kívánja közösségi forrásokból finanszírozni az egyéni érdekeltségű fejlesztések forrásigényét. Az önkormányzat feltétele az, hogy a fejlesztési lehetőségek biztosításáért cserében a területtulajdonosok minden, a területfejlesztéssel, -rendezéssel kapcsolatban felmerülő költséget viseljenek (pl. művelésből való kivonás, belterületbe-vonás, továbbterveztetés, közlekedési és közmű infrastrukturális előkészítés). A tényleges beépítés csak ezeknek a kötelezettségeknek a teljesítésével válik majd lehetővé az egyes területeken.

A lakóterület-bővítésekkel előálló új lakóépület mennyiségen felül újabb lakások a jelenleg már meglévő épületállomány megújítása, bővítése révén is kialakulhatnak. Fontos lenne szorgalmazni, hogy a lakatlan lakások is mielőbb lakottá váljanak, esetleg már az újabb lakóterületi átsorolásokat megelőzően. Ez a folyamat azonban nem tervezhető, nehezen számszerűsíthető és települési szinten csak jelentéktelen lakásszám növekedést jelent.

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK (VT)

Mezőszentgyörgy központi intézményei egy helyre koncentrálnak, a Kossuth út mentén helyezkednek el. A Polgármesteri Hivatal, az Általános iskola, az óvoda, a könyvtár, orvosi rendelő és védőnői szolgáltatás, valamint a református és katolikus templomok mind a Kossuth útra fűződnek. A Művelődési ház a Kossuth úttal párhuzamos Eötvös utcában található. Mezőszentgyörgyön a település-központi funkciókat ellátó intézmények magát a települést szolgálják ki, mivel a községnek nincs térségi központi szerepköre.

A község sajátos, helyi karaktert is befolyásoló problémája a községközpont hiánya, a központképző intézmények térbeli szórtsága, mivel az intézmények „szétszór” elhelyezkedése miatt egyik területet sem nevezhetjük valóságos, sok funkciót ellátó településközpontnak. Ennek ellenére a Kossuth Lajos utca környéke Mezőszentgyörgy kereskedelmi és oktatási funkciójú és igazgatási központjának tekinthető.

A településközpont vegyes területeken funkció tekintetében a fentiekben bemutatott közintézményeken, intézményeken kívül lakóépületek és más szolgáltató vállalkozások is találhatóak. Ezek a településközponti részek alakul majd ki Mezőszentgyörgy mai belterületének legintenzívebben beépített és legurbanizáltabb központi településrésze.

A központ további alakulásának kell további lehetőséget biztosítani azzal, hogy ezek terjeszkedésére lehetőséget adunk a központi területeken úgy, hogy ezzel minőségi településközpont épüljön az egyre növekvő lakosság színvonalas ellátására alkalmas módon.

A terv bővíti ezeket a területeket, ezért a Kossuth utca mentén kialakult **településközponti vegyes** funkciók bővítése szükséges.

- A Polgármesteri hivatal és az Óvoda közötti 4 telek (0,6 ha)
- Az általános iskola kisebbik épülete mögötti 0,8 ha-os terület
- A Petőfi út menti jelenlegi mezőgazdasági területen 0,7 ha-os terület
- A központi belterületen a jelenlegi kis kiterjedésű településközponti terület területi bővítését javasoltuk összesen mintegy 3,5 ha nagyságú településközponti vegyes terület kijelölésével. Ezek a területeken a szerkezeti és a szabályozási terv általában vegyes területfelhasználást tesz lehetővé, kereskedelmi-szolgáltató, igazgatási, oktatási-művelődési, egészségügyi és lakó funkciójú épületek helyezhetők el majd itt.
- A Petőfi utca menti településközponti vegyes terület kijelölésére kerül sor. Mintegy 0,7 ha nagyságú terület kialakításával településközponti vegyes terület (Vt) használatot javasoltunk.

INTÉZMÉNYELLÁTÁS

Az OTÉK már nem ismeri el önálló területfelhasználási kategóriaként a korábbi OÉSZ által elismert intézményterületi területfelhasználási kategóriát, de a település távlati fejlődése, fejleszhetősége érdekében a vizsgálati munkarészekben külön is megvizsgáltuk a közintézmények jelenlegi kapacitását, az ellátás rendszerét. A vizsgálat célja a település területén lévő közintézmények kapacitásának, jövőbeni használhatóságának megállapítása és értékelése. A vizsgálatok szolgáltatták a tervi munkarészek elkészítéséhez a kiinduló adatokat.

Mezőszentgyörgy közintézmény-hálózatának meghatározó elemei (közigazgatási, alapellátást nyújtó oktatási, egészségügyi, valamint a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó-ipari intézmények) a településközpont vegyes területfelhasználási kategórián belül találhatóak.

A települési közintézmények elhelyezésére (a művelődési ház és a temető kivételével) a Kossuth Lajos utca melletti településközpont vegyes területfelhasználási kategórián belül van lehetőség. Ha a tervezett közintézményeket, intézménybővítéseket is ezeken a területeken valósítják meg, akkor a központi belterületen alapvetően teljesíthetők az egyes közintézmények elérhetőségét biztosító optimálisnak nevezhető megközelítési távolságok.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről megállapítható, hogy település területének közintézményi ellátottságában hiányosságok mutatkoznak (óvoda kis férőhelyszáma, Általános iskola tanterem és tornaterem hiánya). Ezen kívül az ellátási gondot a fokozatosan növekvő lakóterület-fejlesztések következtében megjelenő igények mennyiségi és minőségi változása is előidézi majd.

A lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek hasznosításából hosszú távon ~200-210 db lakótelek-növekményre lehet számítani Mezőszentgyörgy területén, amely kb. 350-450 fős lakónépesség növekedéssel jár együtt. Ebben az esetben a település lakónépessége kb. 1730, majd hosszú távon csaknem 1900 főre duzzad.

A községben a rendelkezésre álló általános iskolai tanteremszám jelenleg 12 tanterem, jelenleg megfelelő, viszont az iskola elhelyezkedése, kialakítása nem megfelelő. A lakóterületi bővítések után a számítások szerint egy kb. 1900 fős településnek 8-9 db általános iskolai tanteremre van szüksége, tehát az iskola kapacitása hosszú távon is megfelelő lesz.

Mezőszentgyörgyön jelenleg 60 db óvodai férőhely van, amely a megnövekedett lakossághoz szükséges férőhelyszámnál kevesebb, ezért a községben a lakóterületi bővítésekkel egyidőben az óvoda bővítésére is szükség lesz. Az óvoda elhelyezkedése alapvetően megfelelő, kialakítása javítható.

A településen nincs bölcsőde. A lakónépesség számából a normatív számítások alapján mintegy 38 bölcsődei férőhelyre lenne szükség, amelynek, ha valóban igény van rá, helyet is kell biztosítani. Meg kell vizsgálni, hogy van-e erre igény a községben, és ha igen, akkor a jelenlegi épületállomány felhasználásával megoldható-e ez a szükséglet, vagy csak annak bővítésével, netán új terület és épület biztosításával. (Erről a település Önkormányzatának kell döntést hoznia.)

A településen nincs középfokú oktatási intézmény, Mezőszentgyörgy közép- és felsőfokú intézményellátási szempontból jellemzően enyingi, lespényi és székesfehérvári intézményekre van utalva. A számítások szerint a településen szükség lenne egy gyógypedagógiai iskolai tanteremre, mivel a lakóterületi fejlesztések nyomán létrejövő lakónépesség-növekedés ezt igényelné.

A könyvtár kapacitása 6.000 kötet, ami megfelelő, az épület elhelyezkedése, kialakítása is megfelelő. A Művelődési Ház a települési igényeket teljes mértékben ki tudja elégíteni, kapacitását tekintve 250 férőhelyes, elhelyezkedése megfelelő, minőségén javítani kell.

A településen jelenleg 1 általános körzeti orvosi rendelő, 1 fő orvosi munkahellyel, védőnővel működik. A gyermekorvosi és fogorvosi ellátás tekintetében a lakónépesség növekedése esetén is más településsel együttműködve, más településen célszerű kielégíteni a jelentkező igényeket, mert az ellátás a település mérete miatt helyben nem gazdaságos. Az öregek napközi otthonára jelentkező igények ugyancsak a település kis méretéből fakadóan nem oldhatók meg helyben gazdaságosan, emiatt a szolgáltatás hiánya nem tekinthető kritikussá.

A táblázatban szereplő közintézmények közül néhány egymást kiegészítő intézmény együtt is telepíthető, ezáltal valamelyest csökkenthető az új létesítmények tényleges telekterület igénye (pl. egészségügyi intézmények). A fenti intézmények közül néhány közintézmény (pl. a gyógyszertár) elvileg piaci úton is megvalósulhat, azonban az önkormányzatot mindenképpen közvetlenül terheli a települési alapintézmények fenntartási és létesítési kötelezettsége és költsége is.

A közintézmény-hálózat bővítése iránti igény a lakóterületek benépesülésével egy időben, fokozatosan fog jelentkezni, ezért várhatóan az önkormányzat is időben, kellő ütemezéssel tud majd felkészülni a kihívásokra. Az intézményhálózat bővítése a későbbiekben egyre komolyabb önkormányzati forrásokat is igényel majd. Vonatkozik ez például az új létesítmények kialakításához szükséges területek felvásárlására, de esetleg a meglévő intézmények bővítéséhez szükséges területek megszerzésére is.

A közintézmény-hálózat kapacitásvizsgálatánál a 2001. évet jellemző mintegy 1400 fő lakos számot, illetve nagyságrendileg a mintegy 489 meglévő lakást, valamint a hosszú távon várható 1900 fős lakónépességet vettük figyelembe. Mezőszentgyörgy közintézményeinek felsorolása és a korábbi időszakban készített településrendezési tervekben alkalmazott szokásos normatív rendszernek megfelelő minősítése a következő:

INTÉZMÉNYEK	MEGLÉVŐ	SZÁMÍTOTT IGÉNY 1000 FŐ NÉPESSÉGNÖ- VEKEDÉSRE	SZÜKSÉGES	TELJES IGÉNY (1900 FŐRE)
OKTATÁSI ÉS MŰVELŐDÉSI:				
ÓVODA	60 fh	40 fh	+16 fh	~76 fh
ÁLTALÁNOS ISKOLA	12 tt	4 tt	-	~8-9 tt
GYÓGYPED. ISKOLA	-	0,17 tt	+1 tt	~1 tt
ZENEISKOLA	-		+1-2 tt	~1-2 tt
SZABADIDŐKÖZPONT, MŰV.HÁZ	250 fh		-	250 fh
KÖNYVTÁR	6.000 kötet		-	6.000 kötet
EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SZOCIÁLIS:				
BÖLCSŐDE	-	20 fh	(+38 fh)	(38 fh)
Családi orvos	1 mh	0,43 mh	-	1 mh
Gyermekeorvos	-	0,16 mh	-	-
Fogorvos	-	0,33 mh	-	-
Gyógyszertár	1 gy.tár		-	1 gy.tár

GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP)

Mezőszentgyörgy keresőinek jó része az 1990-es népszámlálás adatai szerint főképpen ipari és kereskedelmi, kisebb részben mezőgazdasági ágazatokban dolgoztak. Jelentős arányban ingáztak más településeken lévő munkahelyeikre. A munkanélküliség megjelenésével, növekedésével nőtt azoknak a száma is, akik a mezőgazdaságból kívántak megélni.

A korábbi rendszer munkahelyeket biztosító „nagyvállalkozásainak” nagy része a rendszerváltás következtében megszűnt, vagy átalakult. A helyi gazdasági és kereskedelmi-szolgáltató munkahelyek mára részben a lakótelkeken, részben az önálló vállalkozási célú telkeken valósultak meg. A tisztán vállalkozási célú telephelyek részben a régi telephelyek hasznosításával, részben új terület igénybevételével valósultak meg. Ma már a régi de már nem, vagy részlegesen nem működő telephelyeknek a funkcióval megtöltésén keresztül a helyi munkahelyteremtés fokozása a korábban igénybevett területek rehabilitációja is cél.

Az egyéni kezdeményezés, az egyéni vállalkozások előtérbe kerülésével természetesen Mezőszentgyörgy teljes belterületén is megfigyelhető jelenség a korábbi évtizedekben megszokott mértéket meghaladó mértékű lakóterületi iparúzés. Ez pedig a kellő szabályozás hiányában könnyen szomszédosági környezeti konfliktusok forrása lehet.

A gazdasági jellegű tevékenységek többnyire a település belterületén és annak közelében folynak. Ennek következtében és a többnyire kedvező telepítési helyeiknek köszönhetően ma még kevésbé zavaróak a lakosságra nézve, azonban már most is szükséges települési, önkormányzati kontroll alatt tartani ezeket a vállalkozásokat a későbbi konfliktusmentesség biztosítása érdekében.

1990-ig Mezőszentgyörgy mezőgazdasági és ipari tevékenységében is a termelőszövetkezetek játszották a fő szerepét. Az ipari jellegű mezőgazdasági termelő és feldolgozó tevékenységek a termelőszövetkezetek megszűnése után is megmaradtak, átalakultak. A korábbi majorok többségének a területén részleges átalakulás mellett az eredeti termelő, feldolgozó tevékenységek folynak ma is.

Mezőszentgyörgyön, mivel a település tervezett közlekedésföldrajzi elhelyezkedése, a távlati jó közlekedési kapcsolatok erre kedvező lehetőséget biztosítanak -, a településfejlesztési koncepció szerint jelentős méretű gazdasági területeket szándékoznak kialakítani. A tervezés tárgyát a meglévő gazdasági területek szabályozása mellett ezért és a jó adottságok miatt új gazdasági területek kijelölése és megfelelő szabályozása is képezte. A gazdasági területek kijelölésénél a szerkezeti terv a települési adottságokat és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

A gazdasági terület kijelölések mögött egyrészt több helyi munkahely létesítésének szándéka húzódott meg, másrészt az az elképzelés, mely szerint a belterületi lakó funkciót zavaró ipari tevékenységeket nem megszüntetni kell, hanem biztosítani kell környezetüket nem zavaró működésük feltételeit, harmadrészt pedig lehetővé kell tenni a tervezett 65. sz. főút és M8 autópálya mentén esetleg megjelenő fejlesztési igények szabályozott befogadásának lehetőségét.

Az egyes településrészekben javasolt gazdasági területek eltérő adottságaik alapján Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató, illetve Gip jelű ipari-gazdasági besorolást kaptak. Kereskedelmi besorolást általában a települési környezeti szempontból kedvezőtlenebb, vagy érzékenyebb helyen lévő területrészen alkalmaz a terv, ipari-gazdasági területek a belterület széléin, vagy külterületen találhatóak a terv szerint.

KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK (GKSZ)

A kereskedelmi-szolgáltató terület az OTÉK szerint elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény.

Az igazgatási területen tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek:

- A központi belterületen a könyvtár mögötti területen lakóterületek között kereskedelmi szolgáltató (Gksz) terület hasznosítását javasoltuk mintegy 0,8 ha-on.
- A központi belterületen a Kossuth és Eötvös utcák közötti területen lakóterületek között kereskedelmi szolgáltató (Gksz) terület hasznosítását javasoltuk mintegy 2 ha-on.
- A központi belterület és a volt TSZ közötti jelenleg mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató (Gksz) terület hasznosítását javasoltuk mintegy 14 ha-on.
- A központi belterülettől keletre a Kisláng felé vezető út mentén jelenleg mezőgazdasági területen jelentősebb méretű kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) kialakítását javasoltuk 25 ha területen, mely területre a későbbiekben, a konkrét fejlesztési igények megjelenésekor szabályozási tervet (SZT) kell készíteni és ez alapján beépíteni a területet.

Az összes kereskedelmi-szolgáltató terület: ~42 ha

IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK (GIP)

A kereskedelmi-szolgáltató terület bővítéseken kívül ipari-gazdasági terület bővítéseket is javasol a településszerkezeti terv az önkormányzat fejlesztési elképzelései szerint.

A jelenlegi külterületeken meglévő kialakult beépítés építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasoltuk:

- Az igazgatási terület ÉNy-i határában a vasút mentén jelenlegi mezőgazdasági területen ipari-gazdasági (Gip) terület hasznosítását javasoltuk mintegy 2,5 ha nagyságú területen.
- A település meglévő ipari-gazdasági területei közé került besorolásra a belterülettől DK-re elhelyezkedő mezőgazdasági üzemi telephely (major) mintegy 10,5 ha-on, amelynek ipari-gazdasági major terület (Gip) célú hasznosítását javasoltuk. A telephelyen belül vegyes tevékenységi körök alakultak ki. A területen a mezőgazdasági termeléshez, elsősorban az állattartáshoz kapcsolódó építmények találhatóak.
- A központi belterülettől északra, az Árpád utca folytatása mentén lévő gázfogadótelep területét az ipari gazdasági területek közé sorolja a terv (Gip).

Az összes tervezett iparterület: ~13,5 ha.

A tervezett ipari területek a település fejlődésére is kedvezően fognak hatni, mivel befektetőket és ipari vállalkozásokat vonzanak ide, ezzel munkahelyeket és további vonzerőt teremtenek a község és a régió számára.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Mezőszentgyörgy község igazgatási területén elszórtan több, az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható területhasználat alakult ki. A különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a TSZT-ben és a szabályozási terven is eltérő terület-felhasználásokba és építési övezetekbe is soroltuk. Ennek megfelelően a Ksp jelű területfelhasználásba a sportpályák, a Kt jelűbe a temetők területe, a Ksr jelűbe a tervezett sport-rekreációs terület tartozik.

- **Temető területe (Kt)**
A település temetője a központi belterület déli szélén, a Bocskai út nyugati oldalán helyezkedik el. A temető bővítése megoldható, ha szükség van rá. A temető védőtávolsága 50m.
- **Sportpálya (Ksp)**
A községi sportpálya jól megközelíthető helyen, a belterület déli szélén helyezkedik el, a meglévő lakóterülethez és a temetőhöz csatlakozva. A terület jól megközelíthető. A terület ~1,7 ha-os.
- **Sport-rekreációs terület (Ksr)**
A belterületről északra a „tó” melletti területen a terv sport-területek kialakítását javasolja, kb. 4 ha-os területen.

TERÜLETI MÉRLEG

	TERVEZETT
LAKÓTERÜLET (LF)	+ 26,2 ha (+ 400-450 fő)
TEL. KÖZPONTI TERÜLET (VT)	~ + 1-2 ha
GAZDASÁGI TERÜLET (GKSZ, GIP)	+ 53-55 ha
KÜLÖNLEGES TERÜLET (KSP, KT, KSR)	+ 4 ha

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (JELLEMZŐEN KÜLTERÜLETEK)

ZÖLDTERÜLETEK (Z)

A település zöldterületei, zöldfelületi intézményei és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó települési zöldfelületek egységes rendszert képeznek.

- **Közparkok (Zkp)**
A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. A település meglévő és kialakítandó zöldterületi elemei a következők:
 - A Kossuth Lajos utcai templom előtt fekvő terület,
 - a Kossuth utca és Vörösmarty köz sarkán fekvő kisebb területrész;
 - az Eötvös utca és a Rákóczi utca közötti részen, a Művelődési ház mögött fekvő terület, melyen egy kisebb sportpálya is található;
 - Táncsics Mihály u. és a Köztársaság u. sarkán tervezett közpark;
 - Rákóczi utca és Vörösmarty köz sarkán;
 - A Vörösmarty köz (Rákóczi és Eötvös utca közé eső szakaszának) déli oldalán tervezett játszótér terület.
 - utak menti kisebb terek, teresedések.

- **Kegyeleti park (Zke)**
A település mindkét bezárt temetője a kegyeleti parkok övezetébe került besorolásra. Az egyik a működő temetővel szemben lévő bezárt temető, míg a belterülettől északra található a felhagyott izraelita temető.

A zöldterületek (közparkok és kegyeleti parkok) folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A felületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell. A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok (árokpart, csatorna melletti területek).

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó. Az erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

- **Védő erdőterületek (Ev)**
A település összes erdőterületei ebbe az övezetbe került besorolásra. Ezen erdőterületek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt a belterülettel, gazdasági területekkel, közlekedési területekkel és fejlesztési területekkel szomszédosak erdőterületek esetében további célként fogalmazható meg, a területek funkcionális tagolása és a védelmet igénylő területrészek zaj-, és légszennyezés terhelésének csökkentése.

Mivel a település nagyon kevés erdőterülettel rendelkezik, ezért terv előirányozza az erdőterületek növelését. Ennek megfelelően a tervezett elkerülő út és beépítésre szánt területek között tervezett erdőterület található, melynek megvalósulása esetén mintegy harmadával nő a település összes erdőterülete.

A nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek tagolása és defláció elleni védelme céljából, a jelentősebb földutak mentén mezővédő fásítások, illetve erdősávok kialakítását irányozza elő a terv.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

- **Általános mezőgazdasági területek (Má)**
Az övezetbe elsősorban azok az összefüggő, főként szántó, kisebb részt gyeperős művelési ágú mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függetlenül sem lakó-, sem gazdasági épület nem helyezhető el. Mivel a településen ökológiailag értékes terület alig van, ezért az övezetbe tartozó kevés gyeperős (rét-legelő) és nádas művelési ágú terület megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.
- **Farmgazdasági területek (Má-f)**
Ebbe az övezetbe azok a belterülettől északra és keletre fekvő mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol a nagyobb agrárgazdálkodási egységek megtelepedésének elősegítése érdekében indokolt a farmgazdasági területek kialakítása. E területeken lakóépület és gazdasági épület az összességében 10 hektárt meghaladó telekterület felett helyezhető el.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- *Vízgazdálkodási terület (V)*
Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak Mezőszentgyörgy felszíni vízfolyásai, a Cinca-patak, valamint a korábban kiszáradt tó helyreállításával tervezett új vízfelület.

A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Mezőszentgyörgy távlati közlekedési kapcsolatai a közúthálózat tekintetében lényegesen javulhatnak nagyobb időtávlatot tekintve. Az országos szintű fejlesztések ugyan közvetlenül nem érintik a község igazgatási területét, de a jóváhagyott Országos Területrendezési Terv szerint két fontos új elem is a település közelében fog elhaladni. DNY-i irányban a Lepsény és Enying közötti területsávban az M8 autópálya (Rábafüzes-Veszprém-Dunaújváros-Szolnok-Füzesabony), K-re pedig az M65 gyorsforgalmi út (Székesfehérvár-Tamási-Dombóvár-Pécs). Ezek az úthálózati fejlesztések jobban megközelíthetővé teszik Mezőszentgyörgy térségét is, amely területfelértékelődéssel és a gazdasági fejlesztés potenciális lehetőségével jár együtt.

A község szerkezeti tervében a szomszédos települések felé előirányzott úthálózati fejlesztések - az egymás mellett élő települések közötti természetes kapcsolati igényen túl - azt a célt is szolgálják, hogy a fentiekben említett új gyorsforgalmi elemek könnyebben elérhetőek legyenek. Így javasolható a 63.105 j. bekötőút továbbépítése Kisláng-Mátyásdomb irányába, illetve keleti irányban Csősz felé is kiépítendő a már ma is meglévő földút.

A fenti, nagytérségi kapcsolatok mellett, illetve ezek kiegészítéseként javítani lehet a község közvetlen közúti megközelítésén is. A Petőfi utca nyugati irányú meghosszabbításával – a meglévő földút nyomvonalán – közvetlenül elérhető a 7. sz. főút, így Lepsény beépített területeinek érintése nélkül kapcsolódhatna Mezőszentgyörgy közvetlenül az országos főúthálózatához. Ennek már a közeljövőben is lenne előnye a település számára, de az előbbiekben vázolt egyéb kapcsolatok kiépítése esetén (Kisláng, illetve Csősz felé) viszont már szükségszerű lenne. A megvalósítás ütemezetten is megvalósítható, hogy a közeljövőben való megépítést a költség-tényezők kevésbé befolyásolják. E szerint első ütemben szintbeni vasúti keresztezéssel megépíthető (a kis forgalom ezt lehetővé teszi), majd második ütemben külön szintű vasúti keresztezéssel (az előbbiekben leírt úthálózat-fejlesztésekből adódó többletforgalom és az esetleges vasúti forgalom-növekedés miatt). Amennyiben a távlati forgalmi terhelés a későbbiekben zavarná a település belső életét, úgy nagyobb időtávlatban való megvalósítás céljából a szerkezeti terv javasol egy elkerülő nyomvonalat is a község északi oldalán (Petőfi utca kiváltása).

A meglévő és tervezett területfelhasználások kiszolgálására új gyűjtőút a belterületen nem szükséges, de a sertéstelephez vezető gyűjtőutat ÉK irányban célszerű összekötni a Kisláng felé kiépítendő úttal. Ezáltal olyan belső úthálózat alakul ki, amely a községben jelentkező forgalom egy részét a lakóterülettől függetlenül le tudja vezetni, legfőképpen a szállítási igényes gazdasági jellegű területek teherforgalma bonyolódhat itt.

A kiszolgáló (lakó) utcák rendszere a jelenlegi utcahálózat kismértékű továbbfejlesztésével kielégíti az új igényeket is.

A parkolást az új beépítések esetében telken belül kell megoldani. A meglévő, megmaradó beépítésekénél, ahol a gépjárművek elhelyezése helyhiány miatt telken belül nem oldható meg, ott az OTÉK előírásai szerint kell eljárni. E szerint az igény min. 50 %-át telken belül kell elhelyezni, a fennmaradó max. 50 % elhelyezésének módját (közterületen vagy egyéb telken) önkormányzati rendeletben kell előírni.

ÉRTÉKVÉDELEM

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

Mezőszentgyörgyön összesen két műemlék maradt fenn. Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlék (M) épületek Mezőszentgyörgy területén:

- Református templom épülete, Kossuth Lajos u., hrsz.: 127
- A könyvtár épülete, Kossuth Lajos u. 38. hrsz: 46/2

A műemlékek környezete országosan védett terület, amelynek jogi tartalmáról a Kulturális Örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. törvény) 40. §-a rendelkezik. Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a településszerkezeti és a szabályozási tervlap jelöli. Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv. Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre. Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnék épületet, úgy azt helyi védelem alá kell venni.

Helyi védelemre kijelölt épületek Mezőszentgyörgy igazgatási területén:

FUNKCIÓ, MEGNEVEZÉS, HRSZ.

- Rk. templom épülete, Kossuth L. út 65. hrsz: 100
- Óvoda épülete, Kossuth L. út 50. hrsz: 66/2
- Polgármesteri Hivatal épülete, Kossuth L. út 55. hrsz: 40
- A művelődési ház épülete, Eötvös út, hrsz: 218/4
- Temető kápolna épülete, hrsz: 320
- Lakóház, Rákóczi út 61. hrsz: 285/1
- Lakóház, Kossuth L. út 32. hrsz: 32
- Lakóház, Kossuth L. út 19. hrsz: 130
- Lakóház, Kossuth L. út 62. hrsz: 74/3
- Lakóház, Kossuth L. út 69. hrsz: 98
- Lakóház, Kossuth L. út 71. hrsz: 97/1
- Lakóház, Kossuth L. út 73. hrsz: 96
- Lakóház, Kossuth L. út 74. hrsz: 85/3
- Lakóház, Eötvös út 4. hrsz: 143
- Orvosi rendelő, Kossuth L. utca
- Emlékmű, Kossuth L. utca, templomkert
- Vöröskő kerítések

Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal külön nem véd, de a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű és építészettörténeti szempontból védendő értékek.

- A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása a mai állapotnak megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia. Felújításukat az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával, az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani. A helyi védelem alatt álló épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
- A helyi védelem alatt álló épület bővítése csak úgy lehetséges, hogy a változtatás során az a legkisebb kárt szenvedje, az épületek eredeti tömegaránya, homlokzati arányai, utcaféképi szerepe ne változzon.

- A védett épület- és építményrészeket az épületekbe vissza kell építeni, a védett kerítések meg kell tartani.
- Az épületekben belső átalakításokat csak az eredeti szerkezet és a belső értékek lehető legnagyobb mértékű megtartásával lehet elvégezni.
- A helyi védelem alatt álló épületek, építmények bontására csak a védettség megszűnése után kerülhet sor, csak a műszaki és erkölcsi avulás beállta után. A bontási engedélykérelemhez az épület felmérési és fotódokumentációját is csatolni kell.
- A helyi védelem alatt álló épületek, építmények esetében az építéshatósági engedélyezés során az építéshatóság elrendelheti
 - az építmények építéstörténeti kutatását,
 - az épületeken még meglévő, - vagy rontott homlokzat esetén az eredeti – homlokzati tagozatok, részletek és az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását is, valamint meghatározhatja az építmény homlokzati színezését, burkolatait is.

TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

A jelenlegi külterületeket érintő fejlesztési igények az alábbi tájrendezési feladatok megoldását teszik szükségessé.

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A települési szegélyek rendezésének eszközei:

- Amennyiben beépített területek külső határát földút szegélyezi, a földút mentén célszerű fasort telepíteni és az út menti területeket évente egy-két alkalommal kaszálni.
- Ha a szegélyen található beépített területek közvetlenül a mezőgazdasági területekbe mennek át, akkor törekedni kell arra, hogy a szegélyt alkotó sávban ne alakuljanak ki parlagterületek, illetve ha ezek már kialakultak, akkor a művelésbe kell vonni. Célszerű ezen területeken is mezsgyehatároló fa- és cserjesávokat telepíteni.
- A település szegélye mentén fel kell számolni az illegális hulladék elhelyezéseket.

A település területén meglévő országos, vagy helyi védettségű természeti terület nem található. A települési önkormányzat két helyi jelentőségű természetvédelmi terület kialakítását tervezi:

- a tervezett tó és közvetlen környezete;
- valamint a Cinca patak egy kisebb, belterületi szakasza (48/2 hrsz).

A belterület nyugati oldalán elterülő „Közlegelő”, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása szerint - a természetvédelemről szóló törvény értelmében - a „természeti területek” közé tartozik. Ugyanezen terület egyben az országos ökológiai hálózat részét is képezi, mely az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. alapján került kijelölésre.

TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Mezőszentgyörgy a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján történt szennyeződés érzékenységi besorolás alapján a „B” kategóriába, vagyis az „érzékeny” területek közé tartozik.

A településen keletkező kommunális eredetű szennyvizek távlati kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozása is van. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

Belterületen a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A hulladékot Polgárdiba szállítják. A hulladékelhelyezés távlati megoldásai között továbbra is a kistérségi, illetve regionális lerakón történő elhelyezést kell előnyben részesíteni.

A település minden lakott területrészen ki kell alakítani a szervezett hulladékelszállítást. Az új lakóterületek kialakításával egyidejűleg e területeken is gondoskodni kell a szervezett hulladékgyűjtéséről és elszállításról.

A településen évente keletkező - ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységből származó - termelési veszélyes hulladék mennyisége nem jelentős.

Közvetlenül a belterület K-i szélén, a Bajcsy-Zsilinszky utca mellett található felhagyott települési szilárd hulladéklerakó, melynek rekultiválása még nem történt meg. A területen jelenleg gyakori az illegális elhelyezés.

A belterület K-i szélén található felhagyott települési lerakót, valamint a kisebb illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd a területet rekultiválni kell.

Az ipari-gazdasági területeken veszélyes hulladék tárolása átmenetileg engedélyezhető. A településen dögkút nem található.

A TERMŐFÖLD VÉDELME

A külterület kevesebb, mintegy 5-6%-a erdő, illetve rét-legelő terület. Ezek a növényzettel egész éven át fedett, biológiailag értékes területek a defláció, talajerózió ellen az ott található talajoknak a legjobb védelmet biztosítják.

A település külterületének az előbb említett, növényzettel megfelelően borított területégein kívül eső területei többnyire intenzív mezőgazdasági, főként szántó művelés alatt állnak. A település mezőgazdasági területeiről környezetvédelmi, talajvédelmi szempontból általánosságban elmondható, hogy a jó termékenységű területek, ahol a talaj minőségét rontó folyamatok közül a defláció a meghatározó. A helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.

A mezőgazdasági területeken talajvédő agrotechnikát kell alkalmazni, illetve arra fokozatosan át kell térni. A szántó területeken fokozott szerves trágya felhasználásra, illetve a talajadottságokat figyelembe vevő szántóföldi vetésszerkezet kialakítására kell törekedni. A defláció (szélerózió) csökkentése érdekében az uralkodó szélirányra merőlegesen szélvédő erdősávok, fasorok telepítése célszerű. A földrészlet határoló mezsgyéken cserjesávok telepítése indokolt, mely egyrészt csökkenti a deflációt, eróziót, másrészt növeli az élővilág fajgazdagságát, élőhelyet (fészkelő helyet) teremtve a biológiai növényvédelemben fontos szerepet játszó állatoknak.

A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A település területén található gazdasági objektumok számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak.

A közlekedési eredetű légszennyezés nem meghatározó, mivel a település közelében nincs nagy gépjárműforgalmat lebonyolító főút vonal. A településen tervezett fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A lakott területrészekben téli időszakban a hagyományos fűtési módok okoznak lokális szennyezést. A gázellátási program mind teljesebb körű megvalósításának eredményeként a hőenergia termelés során nagymértékben csökken a kén-dioxid és szilárd légszennyező anyag kibocsátás.

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME

A kommunális szennyvíz elhelyezésének, elszállítás megnyugtató rendezése és a kommunális hulladék gyűjtésének, elhelyezésének megfelelő megoldása a települési környezetminőség javítása érdekében elsődleges feladat. Lehetőségeit a vízvédelmi fejezetnél ismertettük.

A zaj- és rezgésártalmak elleni védelem biztosítása fontos összetevője a települési környezetállapot javításának. Lakóterületet zavaró ipari-gazdasági eredetű zajhatás a településen jelenleg nincs. A javasolt fejlesztéseken a lakóterületi normákat meghaladó zajterhelés nem engedélyezhető.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A zaj- és rezgésártalmak elleni védelem biztosítása fontos összetevője a települési környezetállapot javításának. Lakóterületet zavaró ipari-gazdasági eredetű zajhatás a településen jelenleg nincs. A javasolt fejlesztéseken a lakóterületi normákat meghaladó zajterhelés nem engedélyezhető.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb és legkevésbé beruházás igényes eszköze. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterület egészén (ahol ilyen nincs és a keresztszelvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartására.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Mezőszentgyörgy település közművesítése az elmúlt időszakban jelentős fejlődésen ment keresztül.

A településről elmondható, hogy **közel összközműves ellátással rendelkezik**, mivel a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett kiépültek a vezetékes földgáz-, és a hírközlés hálózatai, továbbá ez évben valósult meg a **szennyvíz-csatornázás** is, mely végső átadás előtt áll.

A csapadékvíz-elvezetés, mint általában minden településen a probléma-megoldásra váró feladatok közé tartozik, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő burkolt utak mentén meg kell oldani, ahol nem került megvalósításra.

A meglévő árok és befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat korszerűsíteni célszerű.

A település nagyságához képest viszonylag arányos beépítés-fejlesztési igény jelentkezett. Ez főleg lakóterületi, és kis mértékű 1-2 ha intézményterületi, valamint 53-54 ha-os gazdasági szolgáltató ipari, kereskedelmi, fejlesztési területeket jelent.

Mezőszentgyörgy távlatban várhatóan mintegy 26,2 ha-os lakóterülettel, és ehhez tartozóan mintegy 400- 450 fővel növekszik.

Az új beépítési területeknél előközművesített, összközműves közterületeket javasolunk létrehozni.

A beépítés-fejlesztésekhez a meglévő hálózatoknál főleg elosztó-hálózati fejlesztések szükségesek, de elképzelhető, hogy háttér bővítések is szükségessé válnak a villamosenergia-ellátásban a gazdasági kereskedelmi fejlesztés területeinél.

A közműfejlesztési munkarészünk elkészítéséhez felhasználtuk közművizsgálatainkat, egyeztetéseink során kapott információkat - Mezőszentgyörgy település önkormányzatától kapott adatszolgáltatásokat.

A következőkben szakáganként ismertetjük a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás, a csapadék-vízvezetés és a hírközlés - ez utóbbi kettőt szöveges formában - meglévő és fejlesztett hálózatait, valamint a beépítés-fejlesztésekhez a várható közműigényeket.

VIZELLÁTÁS

Mezőszentgyörgy település vízellátását a Dunántúli Regionális Vízmű Rt. biztosítja Lepsény felől érkező regionális gerincvezetéken keresztül. **A gerincvezetése NÁ 200 mm-es.**

A település hálózata nagyrészt körvezetékes. A körvezetékes hálózat fővezeték NÁ 150 mm-es, mely a Kossuth u., Eötvös u., Déli határoló út és a Petőfi utca nyomvonalon húzódik. A település elosztóhálózata NÁ 100 mm-es átmérővel üzemel, mely valamennyi utcában kiépült. A település körvezetékes hálózat a távlati igények kiadására is alkalmas.

A településen jelentkező várható többlet vízigények a következők:

A lakossági vízigényeket 120 l/fő,d fajlagos vízigénnyel és 2,0-es évszaki egyenlőtlenségi tényezővel határoztuk meg a napi jellemző vízigényeket, melyek a következők:

Lakóterületi vízigények:	450 fő	55,0 m ³ /d
Intézményterületi vízigények:		5,0 m ³ /d
Gazdasági, kereskedelmi területek vízigényei:		50,0 m ³ /d
Különleges területek vízigénye:		5,0 m ³ /d
Átlagos napi vízigény:	összesen:	115,0 m ³ /d
Napi csúcs vízigény:		230,0 m³/d

Tűzvízigények:

Lakóterületek:	600 l/min, 10,0 l/s
Intézmény területek javasolt tűzi-vízigényei:	1200 l/min, 20,0 l/s
Gazdasági, kereskedelmi területek tűzi-vízigényei:	1800 l/min, 30,0 l/s

Mezőszentgyörgyön a meglévő hálózati rendszer a távlati igények kielégítésére alkalmas. A hálózatbővítés csak az új utcák nyitása esetén szükséges.

A beépítés-fejlesztések többlet vízigényeit az új közterületeken elosztóhálózat kiépítésével javasoljuk megoldani. A lakóterületeknél az úthálózatok mentén a NÁ 80, NÁ 100 mm-es KM-PVC, vagy KPE körvezetékes hálózatot kell létrehozni, hogy valamennyi új ingatlan önálló bekötéssel rendelkezzen.

A gazdasági, kereskedelmi, valamint az intézményterületek vízellátó hálózatánál NÁ 100 mm-es körvezetékes vagy NÁ 150 mm-es ágvezetékes rendszer kiépítése szükséges a kommunális-, és tűzvízvezeték biztosítására.

A tervezett hálózatokon a tűzi-vízigény kiadására 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

A település meglévő és javasolt vízellátó hálózatának elvi kialakítását a 4. számú rajzon adtuk meg.

CSATORNÁZÁS

Mezőszentgyörgy községben a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg. A szennyvízcsatorna-hálózat gravitációs csatornaként a településrendezési terv időszakában valósult meg, míg a csapadékvíz-elvezetés általában nyíltárkos formában került kialakításra.

SZENNYVÍZCSATORNÁZÁS

Mezőszentgyörgy településen, mint azt már a bevezetésnél is említettük a közmű infrastrukturális fejlesztések közül a szennyvízcsatornázás valósult meg legkésőbb.

A községben gravitációs szennyvízcsatorna-rendszer valósult meg egy végátemelővel és a hozzátartozó nyomóvezetékekkel, továbbá egy kis átemelő létesült az Árpád utcában, amely az utca szennyvizét nyomja a Petőfi utcai gravitációs csatornába. A szennyvizek befogadója a Lepsényi csatornarendszer.

A település jelenlegi számított szennyvízmennyisége:		100 - 120 m³/d
A település az új beépítés-fejlesztéseinek szennyvízmennyisége a vízfogyasztások - annak 80%-a – alapján:		
Lakóterületi szennyvízmennyiségek:	450 fő	45,0 m ³ /d
Intézményterületi szennyvízmennyiségek:		4,0 m ³ /d
Gazdasági, kereskedelmi területek szennyvízmennyiségei:		40,0 m ³ /d
Különleges területek szennyvízmennyiségei:		4,0 m ³ /d
	összesen:	93,0 m ³ /d

A település távlati szennyvízmennyisége: 190,0 – 215,0 m³/d

A szennyvízcsatornába csapadékvíz bevezetni tilos.

Az új beépítési területeken gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javasolunk kialakítani. A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizet nyomóvezetékekkel vagy gravitációs csatornával a meglévő csatornarendszerbe kell juttatni. A település meglévő és javasolt szennyvíz csatorna-hálózatát az 5. sz. rajzon adtuk meg.

CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

Mezőszentgyörgy község felszíni vizeinek elvezetését a Cinca kisvízfolyás, mint fő befogadó biztosítja.

A településen belül az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhalózzal vezetik el. Az árokhalózat főleg földmedrű. A csapadékcatornák hiánya több utcában is észlelhető.

Amint azt az előzőekben is jeleztük, a településen a **csapadék-vízvezetés** tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő burkolt utak mentén meg kell oldani, ahol nem került megvalósításra.

A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat korszerűsíteni célszerű. A településközpontban és az intézményi területek csapadékvíz-elvezetésénél törekedni kell a zárt csapadékcatornák kialakítására.

Az új beépítési területek vízvezetésénél javasoljuk a tetőfelületeken összegyülekező csapadékvizet helyi zápor-tározóba felfogni, és öntözésre hasznosítani.

A településen új burkolt út létesítése csak vízvezetéssel engedélyezhető.

GÁZELLÁTÁS

A településen a gázellátás középnyomású rendszerben, a vízellátáshoz hasonlóan szintén teljes mértékben megoldásra került. A gázhálózat üzemeltetője a DDGÁZ Rt.

A gázellátás biztosítására a földgáz NÁ 90,0 mm-es KPE középnyomású vezetéken érkezik a településre Lepsény felől. A két település nyomás-szabályozója Lepsényen épült ki szabványos védőtávolsággal. A nyomásszabályozótól kiinduló középnyomású hálózat ágvezetékes rendszerű. A mint már jeleztük a fővezeték NÁ 90 mm-es átmérővel érkezik a Kossuth utcához és folytatódik a Petőfi utcáig. A Petőfi utcában a gerincvezeték a Rákóczi utcáig NÁ 90 mm-es épült tovább, majd a Rákóczi utcától NÁ 63 mm-es. Az elosztóhálózat NÁ 32 mm-es és NÁ 63 mm-es átmérővel üzemel. A település déli határoló útja mentén a volt Állami Gazdaság területéig NÁ 90 mm-es vezeték épült ki.

Kiépült a középnyomású gázvezeték a GOV telepi ingatlanokig NÁ 63 mm-es átmérővel. A külterületet északon érinti a GOV telephez érkező NÁ 600 mm-es, továbbá a zalai NÁ 400 mm-es nagynyomású gázvezeték.

Szintén a területen húzódik az un. ÁFOR termékvezeték is. A vezetékek hatályos védőövezeteit a beépítések során figyelembe kell venni.

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSEK VÁRHATÓ TÖBBLET GÁZIGÉNYE:

Lakóterületi gázigények:	200,0 gnm ³ /h
Intézményterületi becsült gázigények:	40,0 gnm ³ /h
Gazdasági, kereskedelmi területek becsült gázigényei:	250,0 gnm ³ /h
Különleges területek gázigénye:	10,0 gnm ³ /h

Összes: 500,0 gnm³/h

A többlet gázigény a meglévő elosztóhálózat továbbfejlesztésével biztosítható. A lakóterületi fejlesztéseknél NÁ 63 mm-es vezeték építését javasoljuk. A kialakításra kerülő középnyomású vezetéknél a **3-3 m-es** védőövezetet be kell tartani.

A település jelenlegi gázhálózatát és a javasolt új vezetékek elvi kialakítását a **6. számú** rajzon mutatjuk be.

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Mezőszentgyörgy középfeszültségű villamosenergia-ellátása 20 kV-os légvezeték hálózaton keresztül biztosított.

A település villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető, még a külterületi ingatlanok is teljes ellátásban részesülnek. A településen mind a kiefeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat légvezetékes, illetve kismértékben földkábeles formában üzemel.

Az oszloptranszformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen. A közvilágítás a településen szintén megoldottnak tekinthető.

A település várható többlet **becsült** egyidejű villamosenergia-igénye - fajlagos energiaigény 5,5 kW - a következő:

Lakóterületi energiaigények:	1000,0 kW
Intézményterületek energiaigénye:	100,0 kW
Gazdasági, kereskedelmi területek energiaigénye:	1500,0 kW
Különleges terület energiaigénye:	50,0 kW

összesen: 2650,0 kW

A gazdasági, kereskedelmi és az intézményterületek energiaigényét csak a konkrét funkciók ismeretében lehet megfelelően megadni. Ezért a megadott energiaigények **becsült értékek, melyeket az engedélyezési tervek során kell pontosítani, és a közműnyilatkozatot megkérni.**

Az energiaigényeket a lakóterületi részeken a középvezetési hálózat fejlesztésével, valamint a transzformátorok felbővítésével és távlatban 2-3 db új 400/20 transzformátorral javasoljuk biztosítani.

Az új beépítési területeken ki kell építeni a kisfeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat. A közvilágítási hálózat a főútvonalakon nátrium fényforrásos lámpatestekkel, a mellékutcákban higanygőz és izzólámpákkal vegyesen üzemel, a kisfeszültségű hálózat oszlopain elhelyezve. A szabványelőírásoknak a hálózat megfelel. Az új utcák mentén hasonló kialakítást javasolunk.

A település középvezetési hálózatát és a meglévő, valamint a javasolt új transzformátorokat a 6. sz. rajzon adtuk meg.

HÍRKÖZLÉS

Mezőszentgyörgyön a telefonhálózat kiépült, általában légvezetékes, valamint földkábeles formában. Mezőszentgyörgy a 22-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít a település vezeték nélküli távközlési ellátására.

A település telefonhálózatának fejlesztésénél a lakóterületeknél lakásonként 1-1, összesen ~200 db fővonal kiépítésével célszerű számolni. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeknél ingatlanonként minimum két fővonal kiépítése javasolható.

A távközlési ellátottságot a település térségében, így a településen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható. Mezőszentgyörgyön valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (Westel, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vezeték és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

1. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezeték nélküli hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a településen belül földkábelbe javasolt kivitelezni. A település látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.