

MEZŐCSÁT

TELEPÜLÉSTERV

2024

FEJLESZTÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



MEGRENDELŐ



Mezőcsát Város Önkormányzata

Cím: 3450 Mezőcsát, Hősök tere 1.

Tel.: +36 (49) 552 046

E-mail: phmcsat@mezocsat.hu

Honlap: <https://www.mezocsat.hu>

TERVEZŐK

Nordic Consulting Kft.

3515 Miskolc, Egyetem út 7.



Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

1071 Budapest, Városligeti Fásor 47-49., Fásor irodaház 1. emelet

Tel.: recepció (+36-1) 951-1438

E-mail: proregio@proregio.hu



Aczél Városepítész Kft.

1029 Budapest, Badacsony utca 4.

Tel.: +3630-5198432

E-mail: kapcsolat@aczelvaros.hu



TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Tel.: +361-786-0640,

E-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu



Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.

2131 Göd, Bodza utca 2.

Tel.:

E-mail: macsinka.klara@mobil-city.hu



KÉSZ Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Tel.: +361-489 0365

E-mail: kozmu@kesztervezo.hu

SZERZŐK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS		
Dr. Balla Gergely okl. közgazdász	Nordic Consulting Kft. – gazdaságfejlesztési szakértő	
Gutai Berta településmérnök, szociológus	Pro Régió Nonprofit Kft. – településfejlesztési szakértő	
Bóta-Bachraty Zsófia okl. építészmérnök	Pro Régió Nonprofit Kft. – munkatárs	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS		
Márton Melinda okl. településmérnök – TT 01-6552	Aczél Városépítéskft. Bt. – településrendezési felelős tervező	
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán okl. kertészmérnök – TK1 01-5003	TÁJOLÓ-TERV KFT. – településrendezési zöldfelületi és tájrendező vezető tervező	
Pisák Brigitta okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓ-TERV KFT. – munkatárs	
MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA		
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök – TE/TH/TV 01-2418	KÉSZ TERVEZŐ KFT. – településtervezési energiaközmű és hírközlési szakági felelős tervező	
Dessewffy Márton tájrendező-kertépítő mérnök	KÉSZ TERVEZŐ KFT. - munkatárs	
Ziman Gergő	KÉSZ TERVEZŐ KFT. - munkatárs	
Csima-Takács Judit okl. tájépítész mérnök	KÉSZ TERVEZŐ KFT. - munkatárs	
Macsinka Klára okl. építőmérnök – Tkö 13-1017	Mobil City Bt. – településtervezési közlekedési szakági felelős tervező	
SZOCIOLÓGIA		
Gutai Berta településmérnök, szociológus	Pro Régió Nonprofit Kft. – társadalompolitikai-, antiszegregációs szakértő	

MUNKAKÖZI BELSŐ EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

2024. február

ELŐZMÉNYEK.....	6
1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	8
1.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA.....	8
1.1.1. A település társadalma és humán infrastruktúrája.....	8
1.1.2. A település gazdasága	9
1.1.3. Településrendezés.....	9
1.1.4. Táj adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem.....	11
1.1.5. Közlekedési infrastruktúra.....	12
1.1.6. Közművesítés.....	13
1.2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK - PROJEKTADATLAPOK.....	15
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	66
1.3.1. Általános használat megállapítása	66
1.3.2. Egyéb településszerkezetet meghatározó elemek.....	74
1.3.3. Sajátos jogintézmények érvényesítése a helyi építési szabályzatban.....	81
1.3.4. Legfontosabb településrendezést igénylő fejlesztési feladatok, településrendezési elhatározások	82
1.4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.....	86
1.5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT	87
1.5.1. Tájrendezési javaslatok	87
1.5.2. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok	91
1.6. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁSI JAVASLAT	98
1.6.1. Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat	98
1.6.2. Víziközművek.....	100
1.6.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	104
1.6.4. Energiaközművek	105
1.6.5. Elektronikus hírközlés.....	109
1.6.6. Árvízvédelem	112
1.7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	113
1.7.1. Közlekedési jövőkép	113
1.7.2. Közlekedésfejlesztési javaslatok.....	113
1.8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK.....	117
1.9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA.....	119
1.10. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	119
1.11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE.....	119

2. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	119
3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	120
3.1. A település történeti leírása	120
3.2. A védett műemléki értékek települési értékleltára.....	126
3.2.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területek	126
3.2.2. az országos építészeti örökség elemei	126
3.2.3. védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek.....	128
3.2.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára	131
MELLÉKLETEK.....	139
1. MELLÉKLET.....	139

ELŐZMÉNYEK

Az Országgyűlés a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel módosította a településrendezés jogi kereteit. Ennek eredményeként új típusú dokumentumok kerültek bevezetésre.

Az Étv. 2021-es módosításával és a törvény végrehajtására korábban kiadott 314/2012. Korm. rendeletet váltó, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében (továbbiakban: ÚjR) a korábban a megyei terv és a helyi építési szabályzat közötti összhangot biztosító településszerkezeti terv (TSZT) kivezetésre kerül a tervrendszerből, és a jövőben a településeken egy fejlesztési és egy rendezési típusú terv készülhet:

- Az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében – a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett – **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV**et kell, hogy készítsen, amely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.
- A **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**, vagyis a helyi építési szabályzat a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként kerül elfogadásra, ezáltal építési jogokat keletkeztet.

A két dokumentum közös neve **TELEPÜLÉSTERV**.

A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során az ÚjR. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Mezőcsát Város Önkormányzata Képviselő-testülete a törvényi előírásoknak megfelelően a 117/2023. (VIII.15.) sz. határozatában településterv kidolgozásáról döntött. A településfejlesztési döntést az 1. melléklet tartalmazza.

A tervcsomag kidolgozása két ütemben történik:

I. ÜTEM: FEJLESZTÉSI TERV (FT)

Az ütem során az ÚjR. 3. melléklete, valamint a TTSZ szerinti tartalmi követelményeknek megfelelő Fejlesztési terv (FT) készül a megfelelő ágazati és szakági tervezők bevonásával (ide értve a társadalmi és gazdasági szakembereket is).

A szakasz során elkészülnek az ÚjR. 2. melléklete szerinti **alátámasztó javaslati munkarész fejlesztési tervi vonatkozásai**.

Az FT *Részletes cselekvési programjához* – tekintettel arra, hogy a településen található szegregált, valamint szegregációval veszélyeztetett terület, így – **anti-szegregációs program (ASZP)** is készül.

II. ÜTEM: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

A szakasz során az ÚjR. 4-6. melléklete, valamint a Településtervezés Szabályzat (TTSZ) szerinti tartalmi követelményeknek megfelelő **új helyi építési szabályzat (HÉSZ) készül.**

A szakasz során elkészülnek az ÚjR. 2. melléklete szerinti alátámasztó javaslati munkarész rendezési tervi vonatkozásai, amelyekkel az **I. ütem szerinti alátámasztó javaslat kiegészül.**

A szakasz során térinformatikai program alkalmazásával elkészül a helyi építési szabályzat szabályozási tervi térképi munkarésze az új R. 78.§ (2) bekezdése szerinti adatszolgáltatásra alkalmas módon.

A Településfejlesztési Terv és a Településrendezési Terv véleményeztetése külön eljárásban történik.

A Településterv kidolgozásához az ÚjKR. 1. sz. mellékletében meghatározott tartalommal **közös megalapozó vizsgálat készült 2024 januárjában (TELEPÜLÉSTERV – 01. KÖTET).** A Megalapozó Vizsgálat célja, hogy megfelelő és valós kiinduló alapot szolgáltatson a településterv megalkotásához annak érdekében, hogy a fejlesztési iránya, céljai és intézkedései, valamint a településrendezési követelmények reálisan kerülhessenek megfogalmazásra, a tényleges szükségletekre, aktuális problémákra reagálva.

A településtervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kövr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány készül a Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt tartalmi követelményeket figyelembe véve, a tervcsomag kidolgozásához igazodó két ütemben. A Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) pont értelmében a településfejlesztési tervhez a 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpont szerinti tartalmak kidolgozása szükséges.

A fent leírtak alapján jelen dokumentáció **(TELEPÜLÉSTERV – 02/A. KÖTET)** kizárólag az **I. ütem szerint elkészülő Fejlesztési Tervhez szükséges és indokolt alátámasztó javaslati munkarészeket tartalmazza.**

Az ÚjKR. **3. melléklete szerinti** tartalommal készülő **FEJLESZTÉSI TERV** külön kötetben kerül kidolgozásra **(FEJLESZTÉSI TERV – 03. KÖTET).**

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1.1.FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

1.1.1. A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

Mezőcsát lakónépessége az elmúlt évtizedek folyamán folyamatosan, de lassuló tempóban fogyott. A népesség korcsoportok szerinti megoszlása az országos szintnél jóval kedvezőbbnek mondható. A településen a természetes fogyás mellett a negatív vándorlási egyenleg is jellemző.

A településen a 2022-es népszámlálás adatai alapján a valamilyen hazai nemzetiséghez tartozók aránya 3,61%. A hazai nemzetiségek közül a legnagyobb létszámú közösség a cigány.

A település lakosságának képzettségi szintje és foglalkoztatottjainak száma és aránya alacsonyabb az országos szintnél, ám a járási mutatókat felülmúlja. A vizsgált bő 20 év folyamán egyértelműen megállapítható, hogy a képzettségi szint folyamatos növekedésével párhuzamosan a foglalkoztatottság szempontjából is jelentős fejlődésen ment keresztül a település, hiszen a foglalkoztatottak száma majdnem kétszeresére nőtt. Az egy lakosra jutó SZJA adóalapot képző belföldi jövedelem tekintetében az elmúlt 10 évben folyamatos növekedés tapasztalható.

A lakásállomány öregszik a településen, de a lakások komfort fokozta jelentősen javult az elmúlt évtizedekben.

A település identitását erősítő tényezők között fontos szerepet kapnak a jelentős történelmi és vallási emlékek. Mezőcsát a legjelentősebb vallási felekezet a református. A református egyház fontos szerepet tölt be a település életében, a vallásgyakorlási szerepen túl több oktatási, nevelési és szociális ellátó intézményt működtet az egyház a városban. Mezőcsát számos civil szervezet is működik, mely fontos szerepet tölt be a közösségi élet szervezésében, a rendezvények lebonyolításában. A városi kulturális élet központja a Mezőcsáti Művelődési Központ és Könyvtár.

Mezőcsát az egészségügyi ellátás a felújított, Mezőcsáti Kistérségi Egészségfejlesztő Központban biztosított. Az általános járóbeteg-ellátás és a szakrendelő működtetésén túl az intézmény biztosítja a központi ügyeleti szolgáltatást, valamint a város védőnői ellátását is.

Az idősek nappali ellátását a Mezőcsáti Kistérségi Humánszolgáltató Központ látja el, de az ellátásban részesülők száma meghaladja a férőhelyek számát. Tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény nincs Mezőcsát.

A településen jelenleg három óvodai (a Mezőcsáti Napocska Óvoda két telephelyen és a Református Óvoda), két általános (az Egressy Béni Általános és Alapfokú Művészeti Iskola és a Dr. Enyedy Andor Református Általános Iskola) és egy középiskolai (a Miskolci Szakképzési Centrum Mezőcsáti Gimnázium és Szakképző Iskola, mely a járás egyetlen középiskolája is) tevékenységet folytató intézmény található. A Városi Bölcsőde mellett a Református Óvoda részeként 2011 óta a Református Bölcsőde is működik, a férőhelyhiány miatt azonban a Városi Bölcsőde további bővítése tervezett.

A város Képviselőtestülete az esélyegyenlőséget a 14/2023. (I.31). számú határozatával, a Helyi Esélyegyenlőségi Program elfogadásával biztosítja. Ennek keretében a 2023-2027-es időszakban a mélyszegénységben élők és romák, a gyermekek, a nők, az idősek és a fogyatékkal élők esélyegyenlőségét helyezik előtérbe.

1.1.2. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

A település gazdasági élete számára az egyre nehezedő közegben is biztos működési feltételeket nyújt a település infrastruktúrája és kedvező közlekedési feltételrendszere, a településnek közvetlen 8 km-en belüli kapcsolata van az autópályához.

A helyi iparűzési adó (HIPA) mértéke a településen 1,8 %-os, a településen az ipar, a nagyvállalkozások aránya nem jelentős, de az újonnan kiépítésre kerülő ipari park jelentős fejlődési potenciált hordoz magában a területet illetően.

Mezőcsáton a vállalkozások egy lakosra jutó jegyzett tőkéje stagnált az elmúlt évtizedben. A regisztrált vállalkozások arányában jelentős túlsúlyt mutat az 1-9 fős vállalkozások aránya (95% feletti), a városban egy középvállalkozás (50-249 fős foglalkoztatottság) működik, amely 100 főnél kevesebb munkavállalót foglalkoztat. A településen működő vállalkozások több mint harmada (39%) mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozik, jelentős hányadot tesznek ki továbbá a kereskedelem, gépjárműjavítás (14%) és az építőipar (10%) szolgáltató szektorban tevékenykedők. A település számára további fejlődési irányt jelenthet az ipari terület fejlesztése, mely a betelepülő gazdasági vállalkozások számára vonzó gazdasági környezetet biztosít, a mezőgazdasági termelésre épülő feldolgozóipar fejlesztése és a turizmusfejlesztés.

A város népességmegtartó erejének egyik kulcstényezője a helyi foglalkoztatás. A nyilvántartott álláskeresők száma 2011-2022 közt Mezőcsáton 25%-kal csökkent. A közfoglalkoztatásban résztvevők száma hullámzóan, de csökkent 2017 óta, a csökkenő tendenciához hozzájárul, hogy egyre nagyobb számban kerülnek ki a programban résztvevők az elsődleges munkaerőpiacra.

A lakásállomány Mezőcsáton 2011-2021 közt megközelítőleg stagnálást mutatott, új lakás 2012-2020 közt nem épült. Az eladásra kínált lakóingatlanok átlagára 2020 óta erőteljes emelkedést mutat.

Mezőcsáton nem működik olyan önkormányzati vagy gazdasági szervezet, melynek tevékenysége arra irányulna, hogy a helyi gazdaság szereplőit a működésükhöz, illetve a fejlesztésükhöz szükséges információkkal lássa el, szervezze, generálja a vállalkozások betelepítését, azonban az ipari terület kialakítása, folyamatos fejlesztése által a telephelykínálat jelentősen bővült.

1.1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

1.1.3.1. Mezőcsát településfejlődési tendenciái a szabályozás tükrében

Alapvetően megállapítható, hogy a város közel 20 éves településrendezési tervei mára már igen nehezen feleltethetők meg a hatályos országos építésjogi követelményeknek. Mindazonáltal tekintettel arra, hogy a terv a hatályba lépése óta összesen csupán négyszer módosult arra lehet következtetni, hogy a településen nagyobb volumenű építési igény ezidő alatt nem merült fel (a naperőműparkot érintő módosítást leszámítva).

A város **beépített területei kialakultnak tekintendők**, jelentős, a kialakult városszövetet befolyásoló nagyobb léptékű ingatlanfejlesztési beavatkozásokra az elmúlt évek tendenciái és a jelenleg ismert igények alapján nem kell számottevően számítani. A város lakóépületállományának nagy része közepes, illetve rossz műszaki állapotban van, így alapvetően a város fejlődése ezen ingatlanok átépülésében realizálható.

A városokban az **általános belső átépülések** mellett párhuzamosan zajlik a belterületi funkcióváltás és a mezőgazdasági területek irányába, **új területek bevonásával történő terjeszkedés**. A város hosszú távú fejlődésének biztosítása okán is mindkét fejlesztési lehetőséget a továbbiakban is biztosítani szükséges, de minden esetben a megvalósulással járó **közösségi előnyöket is szem előtt kell tartani** (pl. egy fejlesztés megvalósításával a műszaki infrastruktúra hálózatot érintő előnyös beavatkozások, fejlesztések lehetősége/realizálása).

Az új településrendezési terv készítése során Mezőcsát korábban új beépítésre szánt területként kijelölt **tartalék területeinek felülvizsgálata szükséges** egyrészt az igények, a megvalósíthatóság időtávja és rentabilitása szempontjából, másrészt az új területrendezési követelmények teljesíthetősége szempontjából. A korábban tervezett, szerkezetet meghatározó tervezett fő infrastruktúra nyomvonalak és létesítmények felülvizsgálata is szükséges, a tervben tartandó tartalék területek és tervezett úthálózati elemek szorosan kapcsolódnak egymáshoz.

A város eddigi jó városrendezési gyakorlatát javasolt folytatni, miszerint a fejlesztést nem az elérhető forrásokhoz, hanem a konkrét igényekhez kell igazítani.

Mezőcsát esetében kiemelt településrendezési eszközökkel is biztosítandó feladatok az alábbiak:

- a város **népességmegtartó képességének megtartása** érdekében a meglévő lakásállomány korszerűsítését ösztönző szabályozási környezet és a szükséges mértékű intézményi kapacitások kialakításához szükséges területek fenntartása, kijelölése.
- a mezőcsáti **ipari park területelőkészítésének folytatása**, a dél-keleti elkerülőúttal összehangolt területbővítés (akár távlati hasznosítás céljára fenntartva).
- a **Mezőcsáti Termálfürdőhöz kapcsolódó fejlesztéseket** biztosító szabályozási környezet kialakítása.

1.1.3.2. Természeti értékek védelme szabályozási eszközökkel

Mezőcsát külterületének közel kétharmada valamilyen természetvédelmi oltalom alatt áll. Előbbi okán e területek **általános használatának meghatározása mellett korlátozó szabályok bevezetése** is szükséges: a **természetvédelmi érdekeltsgű területeken** a mezőgazdálkodási tevékenység, valamint a mezőgazdálkodáshoz szükséges épületek, egyéb építmények elhelyezése csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Natura 2000 területeken építmények elhelyezése csak Natura 2000 hatásbecslési eljárás eredményétől függően történhet.

A vízbázis védelmi területeken mezőgazdasági tevékenység és az ehhez szükséges építmények a vonatkozó jogszabályokkal összhangban helyezhetők el (a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, különösen a rendelet 5. sz. mellékletében szereplő korlátozások).

A felszín alatti vizek védelme érdekében fokozott figyelmet kell fordítani a külterületi ingatlanok esetében a közművesítettség elvárásaira: a szabályozásban többek között ki kell térni az egyedi szennyvíztisztítás, szennyvízpótló műtárgyak telepíthetőségének feltételeire (vagy akár teljes tiltására).

1.1.3.3. Zártkertek szabályozása

A kertes mezőgazdasági területeken a termőhelyi adottságokat (VINGIS), a telekszerkezetet (hagyományos szalagtelkes kertek, régi szőlő illetve kiskertes területek) és a műszaki infrastruktúra kiépítettségét is figyelembe véve a továbbiakban is csak a kertes tájhasználat engedélyezhető.

1.1.3.4. Üdülőterület szabályozása

A város északi részén, a termálfürdő szomszédságában kialakult hétvégiházas üdülőterületet mára már részben életvitelszerűen is lakják, azonban egyrészt a terület műszaki adottságai és az infrastruktúra kiépítettsége (közművesítettség, közterületek kialakítása) reálisan nem teszik lehetővé a lakóterületbe történő átsorolást, másrészt a lakóterületi használat ellentétes az Önkormányzat eddigiekben is a tervekben rögzített fürdő környéki, elsősorban turisztikai (egyedi szálláshelybővítés) fejlesztési szándékaival. Az eltérő igények igen hamar területfelhasználási konfliktust eredményezhetnek. A terület tehát a továbbiakban is üdülőterületként tartandó fenn, lakóterületté történő átalakulása szakmailag nem támogatható.

1.1.4. TÁJI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A település táji adottságainak, zöldfelületi rendszerének, valamint környezetvédelmi szempontú vizsgálatai során az alábbi témákra és területekre a továbbtervezésnél kiemelt figyelmet kell fordítani:

- ⇒ Mezőcsát külterületének jelentős része természetvédelmi oltalom alatt áll ugyan, de a védettségek nem lehetetlenítik el a földművelést, gazdálkodást. A természetvédelmi oltalmak elsősorban a védendő élőhelyek, illetve állat- és növényfajok védelmét szolgálják, ám az intézkedések és célkitűzések megfogalmazásakor nagy hangsúlyt fektetnek a tájhasználat kereteinek meghatározására. A földművelés a gazdálkodás szerves része a tájfenntartásnak és megfelelő módszerekkel a természetvédelem és a gazdaság javát egyaránt szolgálhatja.
- ⇒ A Borsodi-Mezőség részét képező nyugati külterület ökológiai sokféleségét legfőbb veszélyeztető tényező a terület szikesedése, a vízellátás drasztikus csökkenése. A felszíni vizeitől megfosztott terület felszín alatti vízutánpótlása is megszűnt a bükkábrányi lignitbánya megnyitását követően. A puszta területén többször is folytattak már rehabilitációs munkákat a vizes élőhely helyreállítása céljából, de további intézkedések szükségesek és tervezettek.
- ⇒ A település déli külterületén a Vásárhelyi Terv továbbfejlesztése program keretében került kijelölésre árapasztó tározó számára, ahol új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- ⇒ A település belterületétől északkeletre és délkeletre is található szőlőterület, melyek másodosztályú termőhelyként szerepelnek a borszőlő termőhelyi kataszterben. Sajnos a szőlőművelésnek egyik helyen sem maradt sok nyoma, a terület egykori használatát a zártkertekre jellemző telekstruktúra őrzi már csak manapság.
- ⇒ Mezőcsátban a közterületi közhasználatú zöldfelületek (mint pl. közpark, közkert) a településmag területén találhatók jellemzően. Mivel a település nagy része falusias lakóterület, laza településszerkezetű nagy kertekkel, így a központon kívül nem igazán találhatók parkok, közterek. Az utcák jellemzően szélesek, az út menti növényzetet jellemzően a lakók alakítják ki, mely valamelyest ellensúlyozza a közparkok hiányát. A kondicionáló szerepű zöldfelületi elemek területi aránya a településen viszonylag magas, ám minőségében

nem mindenhol kielégítő, a közhasználatú zöldfelületek aránya azonban nagyon alacsony. A központi részeken kívül a település belterületének a szélén található még egy-egy nagyobb kiterjedésű a korábbi településrendezési eszközökben zöldterületként kijelölt terület. Ezen zöldterületek kialakítása azonban nem történt meg, jórészt gyepek, bokros-fás átmeneti területek ezek.

- ⇒ A település északi külterületén történt műszaki meghibásodás eredményeképp talaj és talajvízszennyezés keletkezett, melynek nyomán a környezetvédelmi hatóság korlátozást rendelt el a szennyező csóva területén a földtani közeget, felszín alatti vizet érintő fúrások, vízkivételek, létesítmények létesítésének tervezése és megvalósítása tekintetében. Ezen tevékenységek tervezése, ill. megvalósítása csak a tényfeltárási eredményekre alapozott megvalósíthatósági dokumentáció alapján (amennyiben azzal összhangban van és kizáró körülmény nem merül fel), a környezetvédelmi hatóság jóváhagyását követően kezdhető meg, ill. engedélyezhető. A kármentesítés és monitorozás jelenleg is folyik.
- ⇒ A Mezőcsát 0370/11 hrsz-ú telek kapcsán a kapott adatszolgáltatásokban ellentmondás van. Környezetvédelmi engedély alapján a „Mezőcsát III. – kavics, homok és agyag” védnevű bányatelekkel érintett az ingatlan, azonban a bányászati területek nyilvántartásban nem szerepel. A telek azonban napenergia hasznosítására szolgáló kiserőmű területeként szerepel. A tervezés során tisztázandó a terület státusza.

1.1.5. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A települési közlekedési hálózat jelentősebb problémái:

- ⇒ hiányzik a kötöttpályás megközelítési lehetőség,
- ⇒ gyalogosforgalom biztonságos haladási lehetőségeinek a hiánya a gyűjtőutakon és a kiszolgáló utakon,
- ⇒ keskeny közterületi szélességek,
- ⇒ kerékpáros infrastruktúra fejlesztésre szorul,
- ⇒ a közösségi közlekedési ellátottság aránya alacsony,
- ⇒ a csapadékvizek elvezetésének rendszere hiányos,
- ⇒ a burkolat utak jelentős hányada felújításra vár.

Ugyanakkor a település földrajzi elhelyezkedése miatt a közúti forgalom nagysága, és az átmenő forgalom mértéke kicsi, amely kedvező az itt lakók számára.

A közösségi közlekedési ellátás csak autóbuszokkal biztosítható.

A további fejlesztések tervezésénél, a fejlesztési területek megközelíthetősége, közúthálózati kialakítása, a meglévő adottságok kihasználása feltétele kell legyen a beruházásoknak. A fejlesztési tervnek ennek megfelelően ki kell térnie az ezirányú javaslatokra.

Mezőcsát sajnos a statisztikai adatok alapján a népességét lassan veszítő települések közé tartozik. A település fenntartásához létszükség, hogy a település jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A település fenntartásának alapja a komfortosabb életkörülmény kialakítása, a teljes közműellátás lehetőségének biztosítása.

Mezőcsát közműellátása fokozatosan fejlődött, ennek eredményeként a település belterületén ma már a teljes közműellátás lehetősége biztosított, azonban a **kiépült infrastruktúra elavult, fejlesztése minden szakágban indokolt.**

Mezőcsát a **vezetékes ivóvízhálózat minden belterületi utcában kiépítésre került**, a háztartások 78,8%-a csatlakozott a hálózatra. A hálózat vízbázisa a belterület északi részén található 4 darab mélyfúrású kút, a hálózat nyomását a településközpontban található 200 m³-es víztorony biztosítja. Mezőcsát adott a termálvíz vételezés lehetősége, a kútból kinyert 49 °C-os vízből strandfürdőt üzemelnek, energetikai hasznosítása is megfontolásra érdemes.

Mezőcsát a **felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen** lévő települések közé tartozik, továbbá a település közigazgatási területének nagy része vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

A településen **elválasztott rendszerű, gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat üzemel.** Általánosan elmondható, hogy a csatorna nagy része **elöregedett**, amennyiben kigazdálkodható a havária eseteket megelőzendő, a **legöregebb csatornaszakaszok folyamatos cseréje ajánlott.** Az összegyűjtött szennyvizet a település északi részén üzemelő szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A tisztított szennyvíz befogadója a Rigós-csatorna.

A település kül- és belterületein a **csapadékvíz elvezetés** döntően **nyílt árkos rendszerrel** történik, de több utcában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg.

A települést nagyvízi meder nem érinti, így **árvízi elöntés nem fenyegeti**, de domborzati adottságai miatt **belvízzel erősen veszélyeztetett.** Az egyre szélsőségesebb időjárási viszonyok a Mezőcsáthoz hasonló alföldi jellegű területeket erősen érintik. Az ellenállóképességet, a város élhetőségét jelentősen növelné a csapadékvíz elvezetés rendezése, mezőgazdasági hasznosítás céljából esetleges tározása. Meg kell említeni, hogy a **Vásárhelyi Terv továbbfejlesztése program (VTT)** keretében a vízügyi ágazat a Tisza folyó menti települések árvízi veszélyeztetésének csökkentésére **árvízi vésztározók** létesítését tervezi, amelyből az egyik Mezőcsát közigazgatási területének déli-nyugati részén kerül megvalósításra.

Mezőcsát a **22 kV-os elosztó hálózat** rendszer került kiépítésre. Néhány rövidebb vezetékcserét leszámítva a hálózat oszlopokra szerelve, légvezetéken fut a városban. A föld felett futó közművek jelentősen **korlátozzák a városi fasorok telepítését**, amelyeknek egyre nagyobb szerepük lesz a **klímaváltozás, a városi hősziget hatás csökkentésében**, ezért a jövőben **törekedni kell a földkábeles kialakítással a közművek föld alá helyezésére.**

A település déli-keleti részén 440 hektár kiterjedésű területen **250 MW-os beépített névleges kapacitású naperőmű park** létesült, mely csatlakozik az országos hálózatra az ún. Mezőcsát - Szolnok OVIT 220 kV-os, illetve a Sajószöged OVIT - Mezőcsát 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózati távvezetéken keresztül. Ugyan az erőmű nem közvetlenül látja el a várost energiával, a fogyasztás-termelés mérlegét jelentősen javítja. A települést két 220 kV-os nagyfeszültségű MAVIR vezeték is érinti, észak-nyugaton és dél-keleten, ezek biztonsági övezete 27-27 méter.

A településen áthaladó **szénhidrogén szállítóvezetékek** is jelentős **területfelhasználási korlátozást jelentenek**, ezt a jövőbeni **tervezés során fontos figyelembe venni**. A belterülettől északra, kelet-nyugat irányban fut több szénhidrogénvezeték nyomvonala a következő biztonsági övezetekkel:

- ➡ Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és annak 13-13 m-es biztonsági övezete
- ➡ Szajol - Tiszaújváros DN 200-as termékvezeték és annak 10-10 m-es biztonsági övezete
- ➡ Szajol - Tiszaújváros DN 300-as termékvezeték és annak 13-13 m-es biztonsági övezete
- ➡ Barátság II. kőolajvezeték és annak 18-18 m-es biztonsági övezete
- ➡ 100 Országhatár - Zsámbok (TESTVÉRISÉG) DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték bányászati hírközlési földkábelrel és azok biztonsági övezete

A vezetékes energiahordozók közül a jelenlegi **bizonytalan piaci körülmények** között a **gázhálózat fejlesztése nem élvez prioritást**. A lakásállományt és az intézményeket inkább **energiahatékonysági beruházásokkal kell fejleszteni** a jövőbeli problémák megoldása érdekében. A hálózat tehermentesítése érdekében a szigetszerű, önálló működést segítő, alternatív energiaberuházások is javítják a település versenyképességét.

A településen kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 61,2 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 38,8 %-ában a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozókat hasznosítják.

A település közműves szempontú helyzetértékelésében említeni kell az elektronikus hírközlés szakágát is, amely ugyan nem része a közműellátásnak, de vonalas műszaki infrastruktúrájával ahhoz kapcsolódik. A háztartások 42,58 %-a csatlakozik a hírközlési hálózathoz. A nem kapcsolódó lakások számára a vezetékek nélküli hírközlési szolgáltatások jelenthetnek alternatívát. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák a térségben elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette és üzemelteti.

1.2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK - PROJEKTADATLAPOK

1. Autóbusz pályaudvar fejlesztése

Fejlesztési feladat:

A város központjában található autóbusz pályaudvar korszerűsítése, parkolóval történő bővítése. Tanulmányterv készítése az alternatív buszparkoló kialakítására a városközponttól félreeső területen.

Érintett terület:

Hrsz.: 44/3, 50/2 (Mátyás utca)

Településrendezési feladatok:

A buszpályaudvar befogadására alkalmas új terület funkciónak megfelelő szabályozási környezetének megteremtése, a jelenlegi buszpályaudvar területének – hasznosítási szándék szerinti – esetleges funkcióváltását elősegítő szabályozás.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az autóbusz pályaudvar területe jelenleg Köu övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkező környezetben helyezkedik el, mely számára is a teljes közműellátást kiépítették.

A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A területen a környező beépítések szükségletét kiszolgáló középnyomású földgáz, illetve kiefeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak, amelyeket figyelembe kell venni, kiváltásukról, átépítésükről szükség szerint gondoskodni kell. A területen várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A terület javasolt funkciója parkoló igényes. Meg kell említeni, hogy a parkolók felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.

2. Hősök tere felújítása

Fejlesztési feladat:

A Városháza előtti tér pályázati forrásból történő felújítása, valamint reprezentatív, árnyékolható rendezvénytér kialakítása a Hősök terén.

Érintett terület:

Hrsz.: 3/1, 863 (Hősök tere)

Településrendezési feladatok:

A terület méreteiben, ingatlanjogilag kialakult, a szabályozás során a közterületen történő építmények elhelyezhetőségére, típusaira érdemes figyelemmel lenni.

Előkészítettség:

A Városháza előtti tér (hrsz.: 3/1) rendezésére pályázati forrás biztosított. Tervezési dokumentumok készítése folyamatban. A rendezvénytér (hrsz.: 863) kialakítása pár éve megtörtént, a projekt keretében az árnyékolás kialakítása a feladat.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A hatályos terven zöldterület övezeti besorolású 3/1 hrsz-ú telken a környező beépítések szükségletét kiszolgáló közüzemi ivóvíz vezeték, illetve kisfeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak, amelyeket figyelembe kell venni, kiváltásukról, átépítésükről szükség szerint gondoskodni kell.

A tervezett rendezvény tér kialakításához, a szabadtéri hasznosítás esetén közműveket érintő fejlesztési feladat a létesítendő szociális blokk-illemhely, ivókút közműellátásának megoldása, a közvilágítás kiépítése és rendezvényekhez szükséges hálózati csatlakozási lehetőségek kialakítása. A terület javasolt funkciója parkoló igényes. Meg kell említeni, hogy a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

3. Kölcsey utcai közpark fejlesztés

Fejlesztési feladat:

A település legkisebb lakói számára játszótér kialakítása biztosít modern és biztonságos rekreációs környezetet. A zöldterületen vízvételi lehetőség, árnyékolás és a területek rendeltetésszerű használathoz utcabútorok kerülnek elhelyezésre.

Érintett terület:

Hrsz.: 35/2 (Kölcsey u.)

Településrendezési feladatok:

A közterületi (közkert) státusz megtartása mellett a fejlesztési elképzelésekkel összhangban szabályozandó (elhelyezhető építmények köre, beépítési paraméterek)

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok közt szerepel a közösségi, sportolásra alkalmas terek kialakítása.

A játszótér fejlesztése pályázati forrásból valósul meg.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A 35/2 hrsz-ú telken a környező beépítések szükségletét kiszolgáló földalatti kifesztültségű villamosenergia hálózatok haladnak, amelyeket figyelembe kell venni, kiváltásukról gondoskodni kell.

A tervezett játszótér kialakításához közműveket érintő fejlesztési feladat a létesítendő szociális blokk-illemhely, ivókút közműellátásának megoldása és a közvilágítás kiépítése.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

4. Piaccsarnok bővítése

Fejlesztési feladat:

A szomszéd ingatlan megvásárlásával, a piaccsarnok bővítése, fedett árusító helyek kialakítása. Előtető építése a bejárat fölé.

Érintett terület:

Hrsz.: 1852/1, 1853 (Kiss József u.)

Településrendezési feladatok:

Építészeti környezet fejlesztési tervekhez történő igazítása szükség esetén.

Előkészítettség:

Az önkormányzat még 2016-ban nyert pályázatot, ami lehetővé tette a településen a vásárcsarnok felépítését, melyet 2021-ben adtak át. Jelen projekt keretében a csarnok bővítése a cél. Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve a vásárcsarnok melletti parkoló kialakítása.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A fejlesztéssel a beépítés intenzitása növekszik, amely többlet közműigénnyel jár, de a környező utcákban kiépített hálózati rendszer várhatóan a többlet igények kielégítését biztosítani tudja. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

A terület javasolt funkciója parkoló igényes. Meg kell említeni, hogy a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.

A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelok elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani.

6. Alapellátó Egészségház épületének belső felújítása

Fejlesztési feladat:

Az Egészségház épületének belső felújítása, a szakellátás fejlesztése érdekében. A keleti homlokzaton lift elhelyezése a két szint összekötésére, az emeleti rendelések akadálymentesített elérése érdekében.

Hosszútávon fűtéskorszerűsítés is szükség volna.

Érintett terület:

Hrsz.: 6/16 (Hősök tere)

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Jóváhagyott támogatási kérelem. Engedélyezési terv készítése folyamatban.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

A területen várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani.

7. Idősek Nappali Ellátójának kialakítása

Fejlesztési feladat:

Idősek Nappali Ellátójának kialakítása a Szent István út 8. szám alatt (Bacsó Béla utcai épület új funkciót kap). Az energetikai korszerűsítés mellett, az épület belső felújítása is tervezett.

Érintett terület:

Hrsz.: 855 (Szent István út)

Településrendezési feladatok:

Településrendezés beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Az önkormányzati tulajdonú területen funkcióváltás történik. A Szent István út 8. szám alatti épületen pályázati forrásból jelenleg egy energetikai korszerűsítés kezdődik, de az épület belső felújítása is szükséges a funkcióváltáshoz (az Idősek Nappali Ellátójának kialakításához).

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A területen várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására.

Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt. A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani.

8. Művelődési Központ és Könyvtár fejlesztése

Fejlesztési feladat:

A Művelődési Központ épületének és udvarának további rendezése. A hátsó udvar felől bejárat kialakítása, az udvaron parkoló és raktárrész kiépítése, valamint az intézmény napellel történő ellátása.

Érintett terület:

Hrsz.: 238, 240 (Szent István út)

Településrendezési feladatok:

Építésjogi környezet a tervezett fejlesztés megvalósításához igazítandó (beépítési mérték bővítéssel növelt értéke, felszíni parkoló kialakításának lehetővé tétele a szükséges paraméterek meghatározásával)

Előkészítettség:

A fejlesztési elképzelést Mezőcsát Város 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programja tartalmazza.

Benyújtott támogatási kérelem.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A területen várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani.

9. Irattár kialakítása

Fejlesztési feladat:

Önkormányzati irattár kialakítása a Városháza mellett, a Hősök tere 3. szám alatt. Az irattár kialakításához az épület átalakítása és tetőfelújítása mellett, homlokzati felújítás és a nyílászárók cseréje is szükséges.

Érintett terület:

Hrsz.: 43 (Hősök tere)

Településrendezési feladatok:

A bővítést lehetővé tevő szabályozási környezet szükséges.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén helyezkedik el, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A fejlesztéssel a beépítés intenzitása növekszik, amely többlet közműigénnyel jár, de a környező utcákban kiépített hálózati rendszer várhatóan a többlet igények kielégítését biztosítani tudja. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

10. Régi művelődési ház felújítása

Fejlesztési feladat:

A közösségi épületrész több tagból álló, összetett építmény egy korábbi átalakítás keretében teljes külső felújítást, energetikai korszerűsítést kapott, most csak a korábban funkció nélkül megmaradt épületrész hasznosítása a feladat. A megmaradt épületrész hasznosítását egy közösségi terem kialakításával tervezik. (szociális blokkok kialakítása, padlóburkolatok cseréje, vakolatjavítás, komplett belső festés, színpad felújítás). A meglévő színpad alatt teljes egészében egy félig földben lévő pince helyezkedik el, mely külső bejárattal rendelkezik, pinceklub létrehozása a cél. 125 m² alapterületű új kiselemes beton díszkő burkolatú akadálymentes parkoló kerül kialakításra, emellett a környezettudatosság jegyében 500 m²-en még kert- és parképítési munkálatok is lesznek, füvesítéssel és zöldnövény telepítéssel. Megújuló energiaforrásként a lapostetőre napelemek telepítésére kerül sor, míg az udvaron a digitalizációt elősegítő „okospad” létesítését tervezték, mely az önálló napcellás energiatermelés mellett lehetővé teszi a fiatalok információs tájékozódását a kiterjesztett wi-fi hálózat segítségével.

Érintett terület:

Hrsz.: 241/2 (Szent István út)

Településrendezési feladatok:

Építésjogi környezet a tervezett fejlesztés megvalósításához igazítandó (beépítési mérték bővítéssel növelt értéke, felszíni parkoló kialakításának lehetővé tétele a szükséges paraméterek meghatározásával)

Előkészítettség:

TOP_PLUSZ – Élhető települések – Községi célú fejlesztések pályázatra beadott és jóváhagyott támogatási kérelem.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület jelenleg beépítésre szánt településközpont vegyes terület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A területen várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

11. Termálfürdő területén kemping kialakítása

Fejlesztési feladat:

Az önkormányzati tulajdonban lévő termálfürdő területén önálló bejárattal rendelkező, a strandfürdővel közvetlen kapcsolatban lévő, többfunkciós kemping kialakítása. A 40 beállóhelyes autós (lakókocsis) kempingrész mellett egy központi fogadóépület kialakítása tervezett, mely 6 önálló szálláshellyel rendelkezik. A lakóegységeknek saját fürdőszoba és teraszkapcsolat tervezett. A központi épületben emellett a kemping működéséhez szükséges funkciók is helyet kapnak, így kialakításra kerül különmemű vizesblokk, zuhanyzó, közös konyha, recepció is.

Érintett terület:

Hrsz.: 3248/1 (Termálfürdő)

Településrendezési feladatok:

Az új szabályozási környezet megalkotásánál a terület beépítési paramétereit és az elhelyezhető rendeltetések körét a fejlesztési szándéknak megfelelően kell meghatározni.

Előkészítettség:

A kemping tervei rendelkezésre állnak.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A területen a többletparkolók kialakításáról, gépjárművel elhelyezéséről gondoskodni kell.

A tervezett kemping területe vízminőség-védelmi terület övezetében található, további közmű okozta korlátozás nem terheli.

A termálfürdő területén belül szociális célú városrehabilitációs pályázatban meghatározott területre vonatkozó közműfejlesztési feladatokat végre kell hajtani.

A tervezett kempinget a termálfürdő területén az elkészített tervek alapján kell kivitelezni.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

12. Ifjúsági faház felújítása

Fejlesztési feladat:

A termálfürdő melletti ifjúsági faház korszerűsítése, tetőcseréje. A fürdőhöz kapcsolódó szálláshelykét történő hasznosítása (ifjúsági tábor, erdei iskola). A felújítás mellett a faház bővítése tervezett egy zárt közösségi tér kialakításával.

Érintett terület:

Hrsz.: 3248/2 (Termálfürdő mellett)

Településrendezési feladatok:

Az új szabályozási környezet megalkotásánál a terület beépítési paramétereit és az elhelyezhető rendeltetések körét a fejlesztési szándéknak megfelelően kell meghatározni.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A termálfürdő szomszédságában található ifjúsági szálláshely különleges beépítésre szánt terület, jelenleg közműellátással nem rendelkezik. A területet közművekkel összefüggő természeti területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottsága, hogy vízminőség-védelmi területen fekszik.

Az ifjúsági faház korszerűsítése során a szálláshely komfortos és környezetkímélő használatához a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Ehhez a kiépített közműellátás a környező utcákban rendelkezésre áll.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

13. Erzsébet horgásztó szolgáltatásfejlesztése

Fejlesztési feladat:

Az üdülőterület melletti, egyre több vendéget fogadó horgásztó szolgáltatásainak bővítése és minőségi fejlesztése.

Érintett terület:

Hrsz.: 0129/3 (Üdülőterülettől északra)

Településrendezési feladatok:

Az új szabályozási környezet megalkotásánál a területen elhelyezhető rendeltetések körét a fejlesztési szándéknak megfelelően kell meghatározni, illetve lehetővé tenni az általános használatnak megfelelő beépítési

Előkészítettség:

A 2015-ben elfogadott ITS-ben nevesítve, és az Önkormányzat által jelenleg is releváns célkitűzésként meghatározott projekt.határértékek keretein belül.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az Erzsébet-tó a mezőcsáti Termálfürdőtől kb. 1 km-re, a hétvégi házas üdülőterülettől északra található. A beépítésre nem szánt, mezőgazdasági területbe sorolt két tóból álló horgásztó nagyobb vízfelületéhez kapcsolódó területének fejlesztése tervezett, annak érdekében, hogy az vonzóbb, igényesebb kialakítású szabadidős célpont legyen. A terület jelenleg csak villamosenergia ellátással rendelkezik. Továbbá vízminőség-védelmi területen fekszik, de egyéb közmű okozta korlátozás nem érinti. Beépítésre nem szánt hasznosítású területen közműellátási kötelelem ugyan nincs, a hatályos előírások közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátást javasolja. Elméletileg az egyéb közműigények kielégítése közműpótlókkal is megengedhető. A terület tervezett hasznosítása (nagyobb versenyek, sátorozási és főzési lehetőség) valamint a vízminőség-védelmi terület övezetében való elhelyezkedése miatt



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

a környezetkárosítás elkerülésének érdekében azonban már igényelné a közműellátás kiépítését. Ennek lehetőségét a horgásztó közelében, az üdülőházas területen már kiépített teljes közműellátás rendelkezésre állása biztosítani tudja.

14. Termálfürdő által nyújtott szolgáltatások fejlesztése, bővítése

Fejlesztési feladat:

A termálfürdő felújításának folytatása (épület belső felújítása), a szolgáltatások fejlesztése és bővítése, fedett medencetér és kültéri sportpályák kialakítása több ütemben. A termálvíz gyógyvízzé minősítésének elindítása.

Érintett terület:

Hrsz.: 3248/1 (Termálfürdő)

Településrendezési feladatok:

A termálfürdő tervek szerinti bővítési lehetőségeinek szabályozási eszközökkel történő biztosítása.

Előkészítettség:

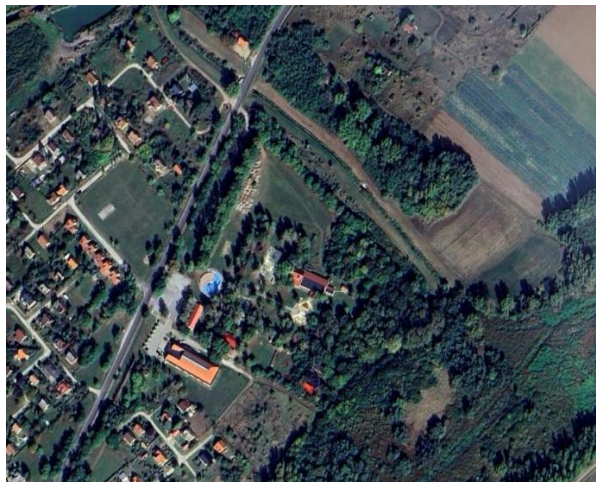
A 2015-ben elfogadott ITS-ben nevesítve, és az Önkormányzat által jelenleg is releváns célkitűzésként meghatározott projekt.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A város természeti adottsága a termálvíz kincse. A már kiépített termálvíz kúttal kinyert vizet a strand területén hasznosítják. A fürdő racionálisabb energiagazdálkodása érdekében a termálvíz kincs komplexebb hasznosítása javasolható.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

15. Fürdő parkoló bővítése

Fejlesztési feladat:

A termálfürdő területén kialakításra került 50 férőhelyes parkoló rész további bővítése igényként merült fel. A parkolóterület északi irányba történő bővítése tervezett.

Érintett terület:

Hrsz.: 3248/1 (Termálfürdő)

Településrendezési feladatok:

Amennyiben a közterületek bővítését nem vonja maga után, úgy településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

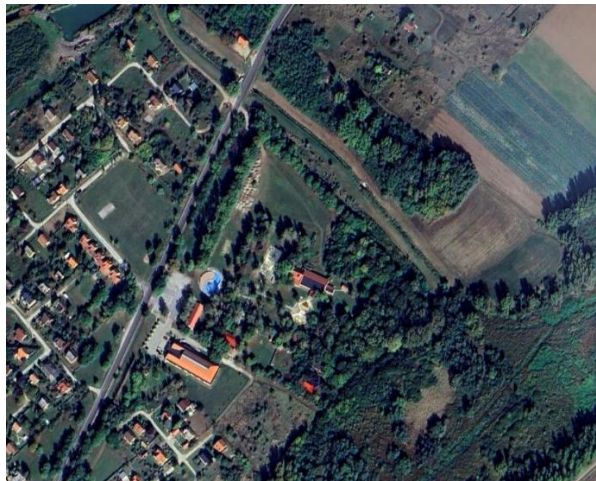
Igény szinten merült fel, belső egyeztetések folynak a bővítési lehetőségekről.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A termálfürdő meglévő 50 férőhelyes parkolójának bővítése a fürdő területén történik. A terület vízminőség-védelmi területen helyezkedik el, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti. A parkoló teljes közműellátással rendelkező környezetben található. Az E-közmű nyilvántartás szerint területén közhálózati közműellátást biztosító elem nem halad keresztül. A tervezett parkoló bővítéshez kapcsolódó közműfejlesztési feladat, amennyiben azt magánterületen belül alakítják ki, a térvilágítás kiépítése és elektromos autók számára elektromos töltőfejek létesítése. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy 20 db parkoló férőhely nagyság felett a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

16. Kereskedelmi szálláshelyek és szolgáltatások fejlesztése

Fejlesztési feladat:

Az üdülőterületen az üdülőövezet megtartása mellett a (kereskedelmi) szolgáltatások bővítése, vendéglátó és szálláshelyek kialakítása/kialakításának támogatása (rendezési terv módosítása szükséges). Összesen 20-25 ingatlan fejlesztése, funkcióbővítése a cél, több ütemben. Források függvényében évente 2 ingatlan fejlesztése tervezett.

Érintett terület:

A település központ belterületétől északra fekvő üdülőterület.

Településrendezési feladatok:

Az új szabályozási környezet megalkotásánál a területen elhelyezhető rendeltetések körét a fejlesztési szándéknak megfelelően kell meghatározni, illetve lehetővé tenni az általános használatnak megfelelő beépítési határértékek keretein belül.

Előkészítettség:

A 2015-ben elfogadott ITS-ben nevesítve, és az Önkormányzat által jelenleg is releváns célkitűzésként meghatározott projekt.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Mezőcsát üdülőterülete vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. Jelenleg csak részleges közműellátással rendelkező beépítésre szánt terület. Ugyan a terület minden utcájában kiépítették a vezetékes ivóvízellátást, villamsoenergia- és földgáz ellátást, de a közcsetornás szennyvízelvezetés már nem minden utcában került megépítésre.

A vizsgált üdülőterület beépítésre szánt hasznosításhoz, a teljes közműellátás kiépítése szükséges, főleg a nagyobb közműigénnyel járó vendéglátó és szálláshely funkcióknál.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

A teljes közműellátáshoz a közhálózati csatlakozást a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. Közüzemű ivóvízellátást csak a közcsetornás szennyvízelvezetéssel együtt szabad kivitelezni.

17. Útfelújítás és forgalomtechnikai fejlesztések az üdülőterületen

Fejlesztési feladat:

Az üdülőterület infrastrukturális fejlesztése részeként a terület úthálózatának felújítása, burkolása és forgalomtechnikai fejlesztések. A több ütemben tervezett fejlesztés során kb. 10 km makadámút megújítása szükséges a csapadékvíz elvezetés megoldásával.

Érintett terület:

A település központ belterületétől északra fekvő üdülőterület.

Településrendezési feladatok:

Amennyiben a tervezett fejlesztés a meglévő szabályozási vonalak keretein belül történik, úgy településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az üdülőterületen tervezett úthálózati felújítások során közmű szempontból figyelembe kell venni, hogy a terület részleges közműellátással rendelkezik. Így az út felújítási munkák során a meglévő keresztező közműhálózatok kiváltását, védelembe helyezését vagy amennyiben szükséges, átépítését meg kell oldani. A konkrét közműfejlesztési feladatok meghatározása a továbbtervezés feladata, minden esetben a szolgáltatókkal történő egyeztetéssel.

Az üdülőterületi úthálózat fejlesztésével egyidejűleg javasolt a szennyvízcsatorna kiépítése az azzal nem rendelkező utcákban.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

18. Kerékpárút kiépítése

Fejlesztési feladat:

Turisztikai kerékpárút kiépítése a városközponttól a fürdőig, a 3307 jelű út mentén. A tervezett 2,5 km hosszú, különálló kerékpárút kiépítése több ütemben lehetséges, a szükséges közműkiváltásokkal, patak feletti átvezetéssel együtt.

Érintett terület:

Hrsz.: 426/3, 0126 (3307 jelű országos közút)

Településrendezési feladatok:

A megfelelő út-keresztmetszet biztosítása szabályozást igényelhet.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve. A kerékpárút megvalósítására az elmúlt években már készült koncepció, de az nem a mostani elképzelést (különálló kerékpárút) tartalmazta.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az új kerékpárút szakaszok megépítésénél figyelembe kell venni a közművekkel összefüggő korlátozó adottságokat, és az ezzel terhelt útszakaszokon a szükséges közműkiváltásokat meg kell építeni. A kerékpárutak csapadékvíz elvezetését gondosan meg kell oldani.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

19. Közösségi terek fejlesztése

Fejlesztési feladat:

Az üdülőterület környezeti minőségének javítása, a zöldfelületek rendezése és a megfelelő közösségi terek kialakítása. A szabadidő eltöltésére, sportolásra alkalmas területeken vizesblokk, nyilvános WC kiépítése.

Érintett terület:

A település központ belterületétől északra fekvő üdülőterület.

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Részben megvalósult, de több ütemben további fejlesztések szükségesek.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az üdülőterületen található közösségi terek, zöldterületek minőségi és fenntartható szabadterei hasznosításának megvalósításához közműveket is érintő fejlesztési feladatok jelentkeznek. Ugyan a beépítésre nem szánt területhasznosításra közműellátási kötelelem nincs, de a funkcionális használat vizes blokk kialakítását teszi szükségessé, amelynek közhálózati csatlakozásait javasolt kiépíteni. Továbbá biztonsági szempontból a közösségi tereken, a közparkokban a térvilágítást is ki kell építeni, amelyre a napenergia hasznosítását célszerű igénybe venni. A napenergia hasznosítását kedvezővé teszi, hogy a terület igénybe vétele és a napenergia hasznosításának lehetősége egybe esik.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

20. Ipari terület bővítése

Fejlesztési feladat:

Az ipari park további bővítése a 0380 hrsz-ú ingatlan és a tervezett elkerülőút közti 13 hektárnyi területtel.

Érintett terület:

Hrsz.: 0380, 0,381, 424, 425, 0376/3, 0376/4, 0376/6 (Ipari park mellett)

Településrendezési feladatok:

Az ipari park és környéki fejlesztési terület (ide értve a tartalék területeket is) a tervi elhatározásoknak megfelelő szabályozási környezetet igényel.

Előkészítettség:

A terület tulajdonjogi helyzetének rendezése, a telkek felosztása (a tervezett elkerülőút kialakításával párhuzamosan) szükséges.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A vizsgált terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából beépítésre szánt övezeti átsorolásba kerül, amennyiben az ipari park bővítési területe lesz. A terület vízminőség-védelmi terület övezetében található és további közmű okozta korlátozás is terheli. A terület déli részén nyugat-keleti irányban oszlopsorra helyezett 22 kV-os villamosenergia hálózat érinti, aminek 6-6 m-es biztonsági övezetét a telek beépítésnél figyelembe kell venni.

A beépítésre szánt hasznosításhoz, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz szükséges közhálózati csatlakozást a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. Közüzemű ivóvízellátást csak a közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt lehet kivitelezni. A környező utcákban a teljes közműellátás rendelkezésre áll, így a közműhálózatok szükséges mértékű továbbépítésével és rácsatlakozásával a többlet igények kielégítését biztosítani tudják, a csatlakozási helyeket a továbbtervezés során a szolgáltatók jelölik ki.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

21. Belső elkerülőút kiépítése

Fejlesztési feladat:

Az ipari park közlekedéshálózatának fejlesztése, a terület összekötése a település főútjával a belső elkerülőút kiépítésével (3,5 km hosszú, kétsávos, aszfaltozott, nagy teherbírású út építése). A fejlesztés alatt lévő gazdasági területek feltárása érdekében már elindult egy keleti irányú útszakasz kialakítása.

Érintett terület:

Hrsz.: 475/3, iparterület melletti út építése kapcsán kialakításra kerülő telkek.

Településrendezési feladatok:

Első ütemben az térségi tervben rögzített irányadó nyomvonal mentén mindkét oldalon a területet az útfejlesztés számára fenn kell tartani (be nem építhető területsáv – helybiztosítás), a szabályozási terv későbbi ütemben a pontos úttervek alapján módosítandó (az út kiszabályozása csak a tervek ismeretében történhet meg).

Előkészítettség:

Nyomvonaltervek, rövid szakaszon a telekalakítás már megtörtént az út számára (475/3)

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az ipari park és a település főútját összekötő belső elkerülő út megépítésénél figyelembe kell venni a meglévő közműhálózatokkal összefüggő korlátozó adottságokat, és az ezzel terhelt útszakaszokon a szükséges közműkiváltásokat, átépítéseket, védelembe helyezéseket meg kell oldani. Az útépítés kötelező közmű része az út víztelenítésnek gondos megtervezése is. A konkrét közműfejlesztési feladatok meghatározása a továbbtervezés feladata.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

22. Az ipari terület üresen álló épületeinek hasznosítása

Fejlesztési feladat:

Az ipari terület alap infrastruktúrájának kiépítése után a területen üresen álló épületek (új csarnoképületek) további hasznosítása.

Érintett terület:

Hrsz.: 475/3-10, 426, 432, 434, 438/1 (Ipari park)

Településrendezési feladatok:

A terület szabályozása a tervezett telekalakítások ismeretében határozandó meg.



Földhivatali alaptérkép kivágat

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Az ipari park kiépítése, infrastruktúra fejlesztése TOP plusz pályázati forrásból valósult meg.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A fejlesztéssel érintett ipari területek Mezőcsát déli részén találhatók, közvetlenül a belterülethez kapcsolódnak. Az Ipari Park teljes közműellátása kiépült, és egy része már beépítéssel rendelkezik. A beépítéssel nem rendelkező nagyobb telkeket telekosztás után lehet hasznosítani. A területen a jövőben további fejlesztési feladat az utépítés folytatása, ahol az utépítés köteles közműves feladata az út csapadékvíz elvezetésének a kiépítése és a közvilágításának a megoldása.

A 426 és 434 hrsz-en naperőmű park található középfeszültségű betáplálással.

Az Ipari Park területe vízminőség-védelmi terület övezetében található és további közmű okozta korlátozása, hogy a terület déli részén nyugat-keleti irányban oszlopsorra helyezett 22 kV-os villamosenergia hálózat érinti, aminek 6-6 m-es biztonsági övezetét az érintett telkek fejlesztési elképzelésénél, tervezett beépítésnél figyelembe kell venni, szükség esetén a kiváltásáról gondoskodni kell.



Légifotó

Fel kell hívni a figyelmet az Ipari Park területén belül is a csapadékvizek telken belüli összegyűjtéséről és telken belüli tározására és elszikkasztására.

Valamint 20 db parkoló férőhely nagyság felett a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.

23. Dísztó kialakítása

Fejlesztési feladat:

A pihenőpark részeként a területen található agyaggödörből dísztó kialakítása tervezett.

Érintett terület:

Hrsz.: 323

Településrendezési feladatok:

Közparki funkciók kialakításának településrendezési tervben történő biztosítása.

Előkészítettség:

Szociális célú városrehabilitációs pályázat keretében a terület teljes megújítása a cél. Pihenőpark került kialakításra, játszótérrel, sportpályákkal.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület vízminőség-védelmi terület övezetében található, további közmű okozta korlátozás nem terheli.

A városrehabilitációs pályázatban a területre meghatározott közműfejlesztési feladatokat végre kell hajtani.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

24. Szabadidőpark továbbfejlesztése

Fejlesztési feladat:

A területen a játszótér, a sportpályák és a kültéri fitness eszközök telepítése után a terület parkosítása, utcabútorokkal, pihenőpadokkal történő ellátása mellett esőbeálló/pavilon építése és tűzrakó helyek kialakítása, kamerarendszer telepítése.

Érintett terület:

Hrsz.: 323

Településrendezési feladatok:

Külön településrendezési beavatkozást nem igényel, a területet a hasznosításának megfelelő közterületi (elsődlegesen zöldterületi) övezetbe javasolt besorolni.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve. Szociális célú városrehabilitációs pályázat keretében a terület teljes megújítása a cél, pihenőpark került kialakításra, játszótérrel, sportpályákkal.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület vízminőség-védelmi terület övezetében található, további közmű okozta korlátozás nem terheli.

A szociális célú városrehabilitációs pályázatban meghatározott területre vonatkozó közműfejlesztési feladatokat végre kell hajtani.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

25. Kerékpárút kiépítése

Fejlesztési feladat:

Kerékpárút kialakítása a szabadidőpark és a vásártér között a Szent István út és Kiss József utca mentén.

A vármegyei szerkezeti terven jelölt, térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonal (Mezőkeresztes felől, a Kiss József utca mentén halad, majd délre fordul a Hősök tere irányába) részben egyezik a projekt keretében fejlesztendő kerékpárúttal.



Földhivatali alaptérkép kivágat

Érintett terület:

Hrsz.: 2201 (Kiss József u.), 423/1-3 (Szent István út)

Településrendezési feladatok:

A szabályozási terv készítése során vizsgálandó, hogy a hiányzó elemek milyen kiépítettséggel (kerékpárút, kerékpársáv, vagy kerékpáros nyom) férnek el a meglévő közterületben, illetve szükséges-e további szabályozási szélesség megadása. A megfelelő út-keresztmetszet biztosítása szabályozást igényelhet.



Légifotó

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve. A TOP_Plusz_1.2.2. Szociális célú városrehabilitáció (ERFA) pályázat támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Központ támogatásra érdemesnek ítélte.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az új kerékpárút szakaszok megépítésénél figyelembe kell venni a közművekkel összefüggő korlátozó adottságokat, és az ezzel terhelt útszakaszokon a szükséges közműkiváltásokat meg kell építeni. A kerékpárutak csapadékvíz elvezetését gondosan meg kell oldani.

26. Új építésű szociális bérlakás kialakítása

Fejlesztési feladat:

Egy-egy kétlakásos szociális bérlakás építése és udvarrendezése a Szemere Bertalan utca 9./a és a Deák Ferenc utca 9. szám alatt.

Érintett terület:

Hrsz.: 510/2 (Deák F. u.), 508/2 (Szemere B. u.)

Településrendezési feladatok:

A teljes tömb területének újraosztása a szabályozás során vizsgálendő, új épület elhelyezése, telekalakítás annak megfelelően történhet.

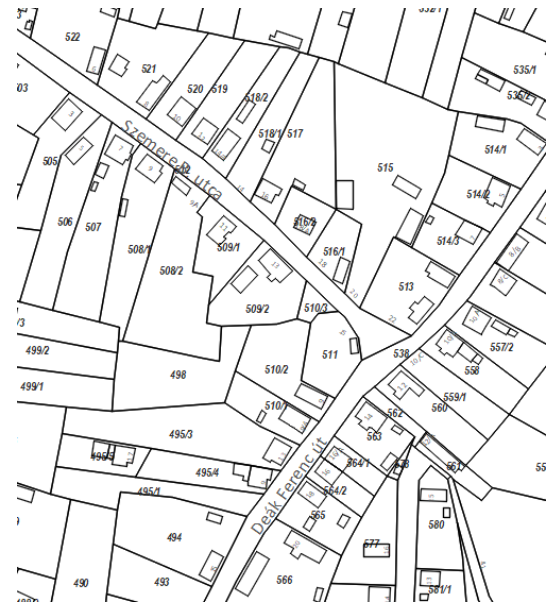
Előkészítettség:

A TOP_Plusz_1.2.2. Szociális célú városrehabilitáció (ERFA) pályázat támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Központ támogatásra érdemesnek ítélte.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Mindkét szociális bérlakásépítésre kiválasztott terület beépítésre szánt falusias lakóterület övezetben található. A területek vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, egyéb közmű okozta korlátozás nem terheli őket. A telkek jelenleg beépítéssel és közműellátással is rendelkeznek.

A tervezett fejlesztéssel a beépítés intenzitása növekedni fog, amely többlet közműigénnyel jár, de a környező utcákban kiépített közműhálózati rendszerek várhatóan a többlet igények kielégítését biztosítani tudják. A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A terület burkoltsági arányának növekedésével a jelenlegi elvezetendő csapadékvíz mennyiséget meghaladó csapadékvíz elvezetési igénnyel kell számolni, a csapadékvíz telken belüli visszatartásáról, tározásáról és elszikkasztásáról gondoskodni kell.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

27. Gyalogjárda felújítása

Fejlesztési feladat:

Szent István úti gyalogjárda felújítása a szegregált terület és városközpont között.

Érintett terület:

Hrsz.: 423/1-3 (Szent István út)

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

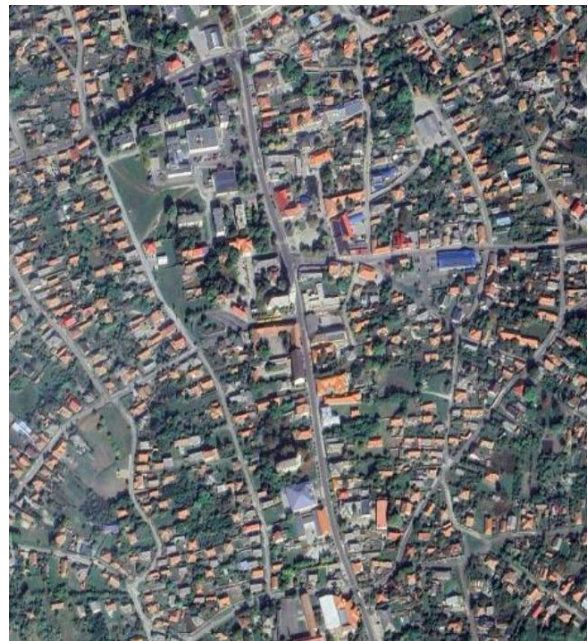
A TOP_Pluszt_1.2.2. Szociális célú városrehabilitáció (ERFA) pályázat támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Központ támogatásra érdemesnek ítélte.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A járdaszakaszok ütemezett felújítása során figyelemmel kell lenni meglévő, keresztező közműhálózati elemekre. Azok szükségszerű átépítéséről, vagy kiváltásáról a járda átépítése során a szolgáltatóval egyeztetve gondoskodni kell. Továbbá ahol ez korábban hiányzott, járdák víztelenítését is meg kell oldani és indokolt a járdák átépítése során a gyalogos közlekedés biztonsága érdekében a közvilágítás kiépítése és/vagy korszerűsítése is.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

28. Esélyegyenlőségi központban szociális blokk létrehozása

Fejlesztési feladat:

Szent István út 70. sz. alatti esélyegyenlőségi központban szociális blokk létrehozása eszközbeszerzéssel (mosás, sütés-főzés, étkezés).

Érintett terület:

Hrsz.: 443/3

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.

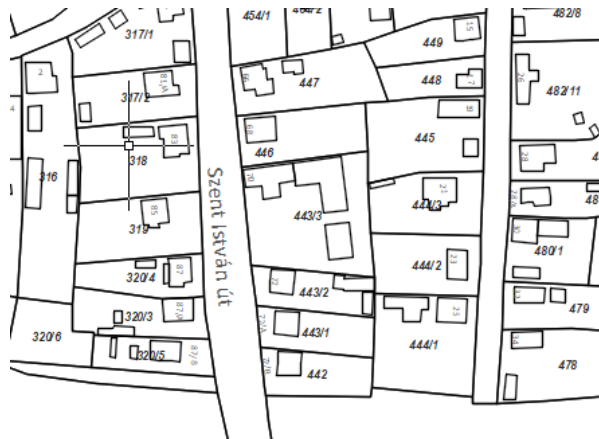
Előkészítettség:

A TOP_Plusz_1.2.2. Szociális célú városrehabilitáció (ERFA) pályázat támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Központ támogatásra érdemesnek ítélte.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A fejlesztéssel érintett telek teljes közműellátással rendelkezik. A meglévő esélyegyenlőségi központ épületében tervezett szociális blokk kialakítása közműigény növekedéssel jár.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

29. Szelektív hulladékgyűjtő sziget kialakítása

Fejlesztési feladat:

Szelektív hulladékgyűjtő sziget kialakítása a pihenőpark területe mellett.

Érintett terület:

Hrsz.: 323

Településrendezési feladatok:

Közterületek szabályozásánál az elhelyezhető építmények/műtárgyak körének meghatározásánál az igény figyelembe veendő, pontos helyszín ismeretében a szabályozás konkretizálható.

Előkészítettség:

A TOP_Plusz_1.2.2. Szociális célú városrehabilitáció (ERFA) pályázat támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Központ támogatásra érdemesnek ítélte.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Közmű és közlekedési vonzata nincs.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

30. Új óvoda kialakítása

Fejlesztési feladat:

Az óvodai férőhelyek kapacitás-kihasználtsága miatt új óvoda kialakítása indokolt. Tervezett helyszínek: Dózsa György u., Vasút u.

Érintett terület:

Hrsz.: 1102/2 (Dózsa Gy. u.), 1544/3 (Vasút u.),

Településrendezési feladatok:

A szükséges kapacitások befogadására alkalmas építési övezet létrehozása szükséges a kiválasztott helyszíne(ek)en

Előkészítettség:

A lehetséges helyszínek vizsgálata.

Pályázati előkészítés

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Mindkét óvoda bővítésre, és óvoda építésre kiválasztott terület beépítésre szánt falusias lakóterület övezetben található. A területek vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, a 1102/2 hrsz-ú területet egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti. Azonban a 1544/3 hrsz-ú teleknél fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a területen építési korlátot jelent a telek keleti oldalán végighaladó 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonala, amelynek az oszlop tengelyétől mérten 6-6 m-es biztonsági övezetét a tervezett beépítésnél figyelme kell venni, vagy a vezetékek kiváltásáról, illetve földkábelbe fektetéséről gondoskodni kell. Továbbá ezt a telket a hatályos szabályozási terv szerint útszabályozás és építési korlátozás is terheli.

A 1102/2 hrsz-ú teleken a meglévő épület bővítésével, átalakításával tervezik az óvodai férőhelyek számának növelését. Várhatóan a fejlesztéssel a beépítés intenzitása növekedni fog, amely többlet közműigénnyel jár, de a környező utcákban kiépített közműhálózati rendszerek várhatóan a többlet igények kielégítését biztosítani tudják. A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges.

A 1544/3 hrsz-ú nagyobb (kb. 1,7ha-os) területen a tervezett új óvoda kialakításához a teljes közműellátás kiépítése szükséges.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

A környező utcákban a teljes közműellátás rendelkezésre áll, így a közműhálózatok szükséges mértékű továbbépítésével és rácsatlakozásával a többlet igények kielégítését biztosítani tudják, a csatlakozási helyeket a továbbtervezés során a szolgáltatók jelölik ki.

32. Idősek bentlakásos otthonának létrehozása

Fejlesztési feladat:

A településen az idősek arányának növekedése mellett tartós bentlakásos vagy átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény nincs a városban, ezért indokolt idősek bentlakásos intézményének kialakítása.

Érintett terület:

Hrsz.: 414/1

Településrendezési feladatok:

A meglévő épület szándék szerinti hasznosítását (különös tekintettel a kialakítható rendeltetések körére) és esetleges bővítését lehetővé tevő építési övezet meghatározása szükséges.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve. Tárgyalások folytatása az állami tulajdonban lévő ingatlan tulajdonjogának átadásáról.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A tervezett idősek otthonát a város déli részén, az Alkotmány utca-Rét utca kereszteződésénél és a Szent István utca felől is megközelíthető, egykori kultúrház telkén tervezik kialakítani. A terület beépítésre szánt településközponti vegyes építési övezetbe sorolt, beépítéssel és közműellátással is rendelkezik. A telek déli részét érinti egy hírközlési légvezeték és vízminőség-védelmi terület övezetében található, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A tervezett funkció közműigényes, a várható többlet igényt előzetesen a kiépített hálózati csatlakozásról, annak fejlesztési igénye nélkül várhatóan ki lehet elégíteni, az adott közműszolgáltatók előírásainak a teljesítésével. A tervezett intézmény kialakításánál a racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét kell a tetőszerkezeten biztosítani. Valamint a földhő hasznosítására hőszivattyú kiépítését is javasolt megfontolni.

A telek burkoltsági arányának várhatóan növekedésével a jelenlegi elvezetendő csapadékvíz mennyiséget meghaladó csapadékvíz elvezetési igénnyel kell számolni, a csapadékvizek telken belüli összegyűjtéséről és telken belüli tározásáról és elszikkasztásáról kiemelt figyelemmel gondoskodni kell. Fel kell hívni továbbá a figyelmet arra, hogy 20 db parkoló férőhely nagyság felett a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.

33. Egressy Béni Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola fejlesztése

Fejlesztési feladat:

Az általános iskolában tervezett beruházások:

- aula klimatizálása;
- lambériák cseréje;
- beltéri ajtók cseréje;
- lépcső és közlekedő újra burkolása;
- régi épületszárnyban víz és szennyvízcsövek cseréje, vizesblokkok felújítása;
- régi épületben folyosói járólapok cseréje, lépcsők csúszásmentesítése;
- kamera és beléptető rendszer telepítése, riasztórendszer bővítése;
- tornaterem, művészeti épület, régi épület hátsó kijárat, és kis tornaterem felőli kijárat és színpad felé előtető készítése;
- belső udvari járdák felújítása, csapadékvíz elvezetés megoldása;
- tetőcsere;
- parkoló létesítése;
- eszközbeszerzés;
- akadálymentesítés;
- fejlesztő szoba kialakítása, vagy meglévő felújítása.

A felújítások folytatásaként kerítésfelújítás.

Érintett terület:

Hrsz.: 257

Településrendezési feladatok:

A meglévő épület szándék szerinti hasznosítását és esetleges bővítését lehetővé tevő építési övezet meghatározása szükséges.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Benyújtott támogatási kérelem.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az iskola területe vízminőség-védelmi területen helyezkedik el, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti. Az intézmény teljes közműellátással rendelkezik. A tervezett korszerűsítéshez kapcsolódó közműfejlesztési feladat, a parkoló kialakítása során, amennyiben azt magánterületen belül alakítják ki, a térvilágítás kiépítése és elektromos autók számára elektromos töltőfejek létesítése.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy 20 db parkoló férőhely nagyság felett a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni. A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges, amelyet a tetőkialakításnál figyelembe kell venni. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelok elhelyezési lehetőségét a tetőszerkezeten, a tető dőlésszögének erre alkalmas megválasztásával kell biztosítani.

34. Vásártér fejlesztése

Fejlesztési feladat:

A vásártér korszerűsítése és környezetrendezése, szilárd (akadálymentesített) útburkolatok, járdák és fedett terek kialakításával.

Érintett terület:

Hrsz.: 2202/4

Településrendezési feladatok:

A tervezett hasznosításnak megfelelő övezet meghatározása szükséges a területre.

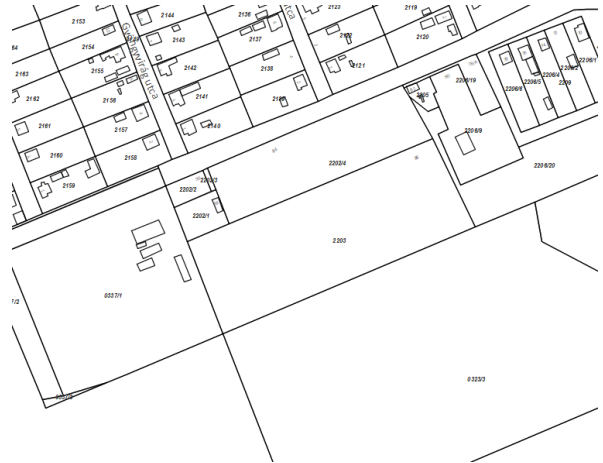
Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület hiányos közműellátással rendelkezik, csak villamosenergia bekötése van. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A vásártér igényesebb kialakításához és használatához, szabadtéri hasznosítás esetén is közműveket érintő fejlesztési feladat a létesítendő szociális blokk-illemhely, ivókút közműellátásának megoldása, és a térvilágítás kiépítése. A vásári rendezvényekhez szükséges hálózati csatlakozási lehetőség rendelkezésre áll. A terület javasolt funkciója parkoló igényes. Meg kell említeni, hogy a parkoló felületét vízzáró burkolattal kell ellátni, felületéről a csapadékvizeket hordalékfogó és szénhidrogén eltávolító műtárgyon átvezetve szabad csak a közhálózatba kiengedni.



35. Árpád utcai óvoda fejlesztése

Fejlesztési feladat:

Az Árpád utcai óvoda korszerűsítése, tetőfelújítása, a külön épületben tornaszobával történő bővítése (összekötve a főépülettel).

Érintett terület:

Hrsz.: 1980

Településrendezési feladatok:

A meglévő épület tervezett bővítését biztosító építési övezet meghatározása szükséges.

Előkészítettség:

-

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az óvoda jelenleg beépítésre szánt falusias lakóterület övezeti besorolásban van és teljes közműellátással rendelkezik. A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, egyéb közmű korlátozó adottság nem érinti.

A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak.

Amennyiben lehetőség van rá a racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges az óvoda felújításánál, amelyet a tetőkialakításnál figyelembe kell venni.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

36. Új tér kialakítása a volt Járásbíróság épülete előtt

Fejlesztési feladat:

A Szent István út – Szondi Gy. u. találkozásánál közösségi tér kialakítása több ütemben.

- I. ütem: parkosítás
- II. ütem: utcaburkolatok javítása
- III. ütem: útkorrekció

Érintett terület:

Hrsz.: 423/1

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást alapvetően nem igényel, a tér – tervezett szerepének megfelelő – külön övezetben történő szabályozásának szükségessége vizsgálendő.

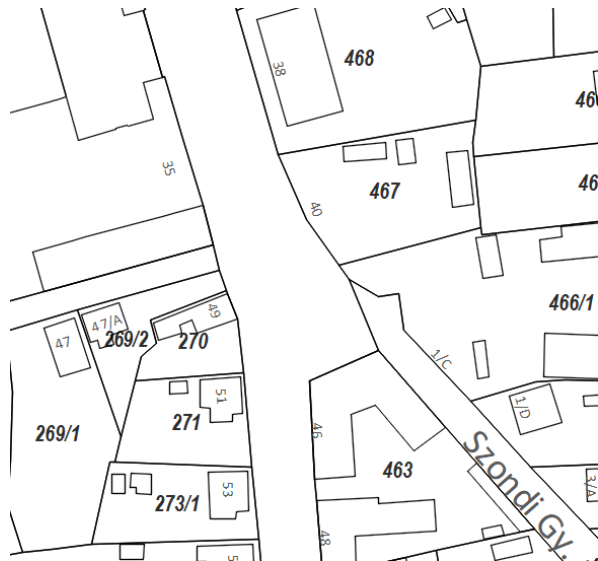
Előkészítettség:

Az I. ütemként tervezett parkosítás folyamatban.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A terület teljes közműellátással rendelkező környezetben található. Továbbá vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, de egyéb közmű okozta korlátozás nem terheli a területet.

A tervezett közösségi hasznosítású tér kialakításához szabadtéri hasznosítás esetén is közműveket érintő fejlesztési feladat a létesítendő szociális blokk-illemhely, ivókút közműellátásának megoldása, a térvilágítás kiépítése és rendezvényekhez szükséges hálózati csatlakozási lehetőségek kialakítása.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

37. Belterületi úthálózat felújítása, forgalomtechnikai fejlesztések

Fejlesztési feladat:

A Mezőcsátot átszelő utak belterületi szakaszának felújítása, karbantartása (útburkolatok javítása), helyenként forgalomtechnikai fejlesztésekkel és az utcák fásításával (kétoldali fasorral).

- körforgalom kialakítása a Kiss J. u. – Kossuth u. – Széchenyi u. találkozásánál
- Dózsa György út felújítása
- 3313 számú út Tiszaújváros felé tartó 1,5 km hosszú szakasz felújítása
- A Vörösmarty utca – Rákóczi utca – Dózsa György utca – Bethlen Gábor utca – Jókai utca meglévő és működő útvonal belső tehermentesítő útvonalként tovább fejlesztendő (legalább egyoldali gyalogjárda kiépítése, a csapadékvizek elvezetésének megoldása).
- A 3305. j. és 3307. j. utak összekötését biztosítaná a település belterületének délnyugati szélén építendő tehermentesítő út



Földhivatali alaptérkép kivágat

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

A forgalomtechnikai fejlesztések alapesetben településrendezési beavatkozást nem igényelnek, amennyiben a közterületek bővítése válik szükségessé, úgy a szabályozási vonalakat az igénybevételnek megfelelően szükséges meghatározni.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve. Az I. ütemben tervezett Dózsa Gy. utcai fejlesztésre jóváhagyott támogatási kérelem.



Légifotó

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A városban a közlekedésfejlesztése érdekében körforgalom kialakítása és több belterületi útszakasz felújítása tervezett. A terület teljes közműellátással rendelkezik. A körforgalom kialakításával érintett területet és a felújítással érintett utca szakaszokat is meglévő közműhálózatok érintik, haladnak keresztül rajtuk, ezek részben kiváltása, részben csak figyelembe vétele szükséges. A konkrét közműfejlesztési feladatok meghatározása a továbbtervezés feladata.

38. Városi járdahálózat kiépítése

Fejlesztési feladat:

A város járdahálózatából 18 km kiépítetlen, melynek kiépítése ütemezetten tervezett (300m/év).

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

Amennyiben a meglévő szabályozási vonalak között történik a fejlesztés, úgy településrendezési beavatkozást nem igényel. Útkeresztszmet növelés szükségessége esetén a szabályozási vonalak módosítás szükséges.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A járdaszakaszok ütemezett kiépítése során figyelemmel kell lenni meglévő, keresztező közműhálózati elemekre. Azok szükségszerű átépítéséről, vagy kiváltásról a járda kivitelezése során a szolgáltatóval egyeztetve gondoskodni kell. Továbbá a járdák víztelenítését is meg kell oldani és indokolt a közvilágításának kiépítése és/vagy korszerűsítése is.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

39. Városi kamerarendszer bővítése, fejlesztése

Fejlesztési feladat:

A kihelyezett térfigyelő kamerák karbantartása, új kamerák telepítése városszerte (a szegregátumok területén, a városközpontban és az üdülőtérületen is) a közbiztonság javítása érdekében.

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

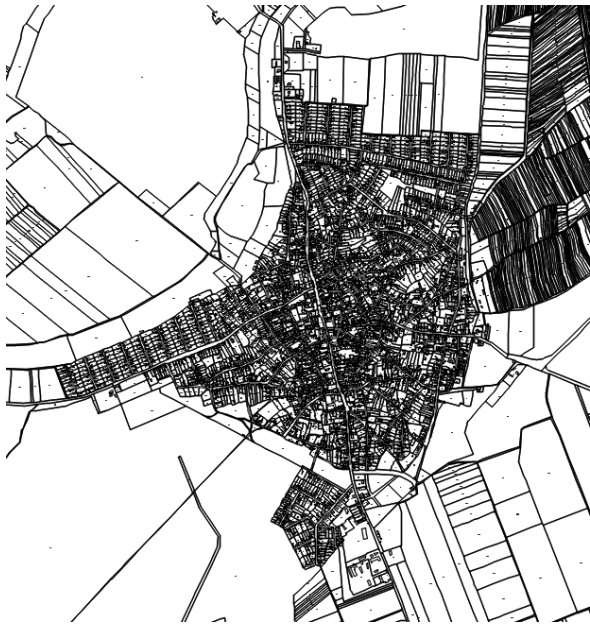
Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A városi kamerarendszer bővítéséhez, fejlesztéséhez villamosenergia hálózati csatlakozás biztosítása szükséges.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

40. Belterületi csapadékvízhalózat kiépítése és felújítása

Fejlesztési feladat:

Belvíz okozta problémák kivédéséhez a belterületi csapadékvízhalózat kiépítése és felújítása, záportározók kialakítása szükséges. A Bajcsy Zs. u. menti bekötések és az országos közutak menti hálózati elemek felújítása. Füzes városrészén a meglévő vízelvezető csatornák tisztítása.

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

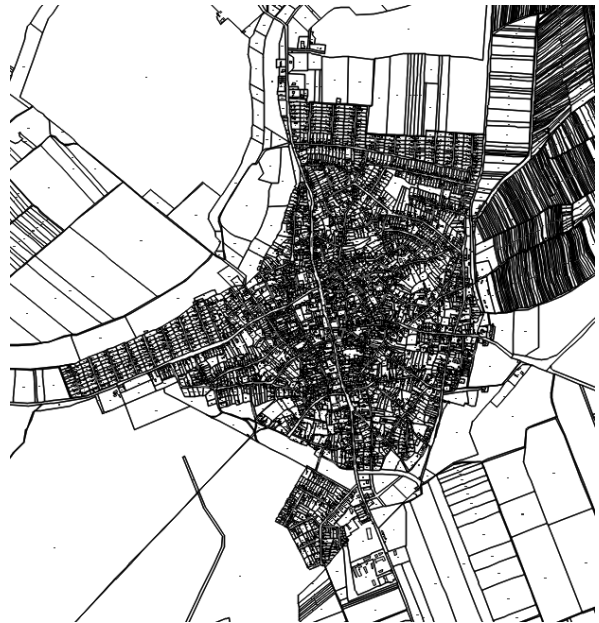
Záportározók létesítési követelményrendszerének településrendezési tervben történő rögzítése.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A település belterületi csapadékvízhalózatának kiépítéséhez és felújításához nélkülözhetetlen a csapadékvíz és felszíni vízrendezés tanulmányterv elkészítése. A tanulmány segítségével a település teljes közigazgatási területére kiterjesztett, a településrendezési tervben rögzített távlati fejlesztések figyelembe vételével csapadék- és felszíni vízrendezési koncepció alakítható ki. Ezzel az egyes új fejlesztések számára, akár útépités, akár közterület rendezés, akár új beépítés esetén, annak vízelvezetésének rendezéséhez már tágabb térségek felől várható terhelésekről is információ biztosítható. A tágabb térség hatásait is figyelembe vevő méretezéssel megoldható hosszabb távra is a veszélyeztetés mentes vízelvezetés. A tanulmányterv javaslatot tud adni a jelenlegi fenntartási, üzemeltetési nehézségek megoldására és a vízelvezetési szempontból kritikus helyek probléma-kezelésére. Továbbá csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos pályázatokhoz javasolt a település ITVT (Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv) elkészítése is.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

41. Közösségi terek fejlesztése, közparkok kialakítása

Fejlesztési feladat:

A városi zöldfelületek rendezése (minőségi fejlesztések és új rekreációs parkok kialakítása), közösségi terek, sportolásra alkalmas területek kialakítása, a meglévők modernizálása, fejlesztése. Ökopark kialakítása a településen.

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

A településrendezési tervben az egyes területek övezeti besorolását a fejlesztési szándékokkal összhangban szükséges meghatározni.

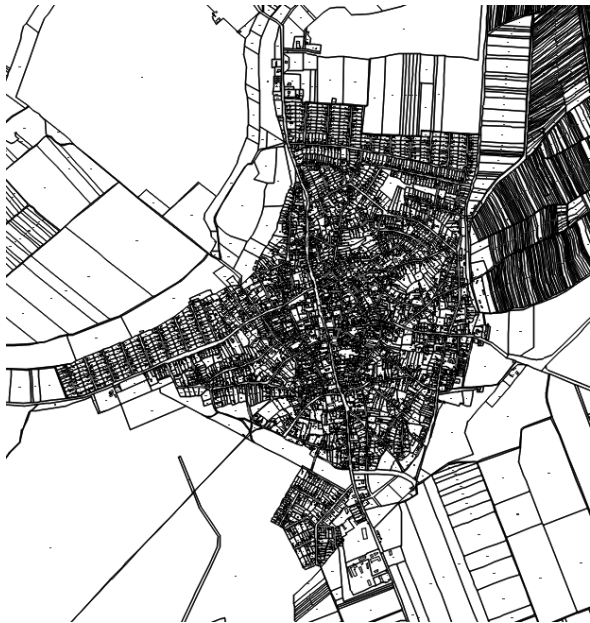
Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A városi zöldterületek modernizálását, fejlesztését és újabb zöldterületek létesítését tervezik, rekreációs és szabadidős sportolási lehetőség kialakításával.

A beépítésre nem szánt területhasznosításra közműellátási kötelelem ugyan nincs, de a funkcionális használat vizes blokk kialakítását szükségessé teszi, amelynek közhálózati csatlakozásait célszerű kiépíteni. Továbbá biztonsági szempontból a megvilágítását is meg kell oldani, amelyre a napenergia hasznosítását célszerű igénybe venni. A napenergia hasznosítását kedvezővé teszi, hogy a terület igénybe vétele és a napenergia hasznosításának lehetősége egybe esik. Szabadtéri hasznosítás esetén további közműveket érintő fejlesztési feladat még a térvilágítás kiépítése és rendezvényekhez szükséges villamosenergia hálózati csatlakozási lehetőségek kialakítása.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

42. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanállomány műszaki állapotának javítása

Fejlesztési feladat:

Ingatlan gazdálkodási stratégia keretében az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanállomány műszaki állapotának felmérése és felújítása.

Érintett terület:

Mezőcsát közigazgatási területe

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.



Földhivatali alaptérkép kivágat

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok műszaki állapotának javítása, az épületek állagmegóvása a cél. Amennyiben mód van rá, törekedni kell az épületgépészeti fejlesztésekkel a racionálisabb energiaellátásra, a takarékosabb közműfogyasztásra, és ezzel a kedvezőbb fenntarthatóság biztosítására.



Légifotó

43. Közintézmények energetikai korszerűsítése

Fejlesztési feladat:

Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése (nyílászárócsere, hőszigetelés, napelem, elektromos és gépészeti korszerűsítés) Érintett épületek:

- Élelmezési központ épülete
- Mezőcsáti Polgárőr Egyesület épülete
- Kistérségi Iroda épülete
- Munkaügyi Központ épülete
- Járási Hivatal épülete
- Idősek nappali ellátó épülete
- Egészségház épülete
- Vásárcsarnok épülete

Érintett terület:

Hrsz.: 224, 860, 882, 830/3, 855, 6/16, 1852/1

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.



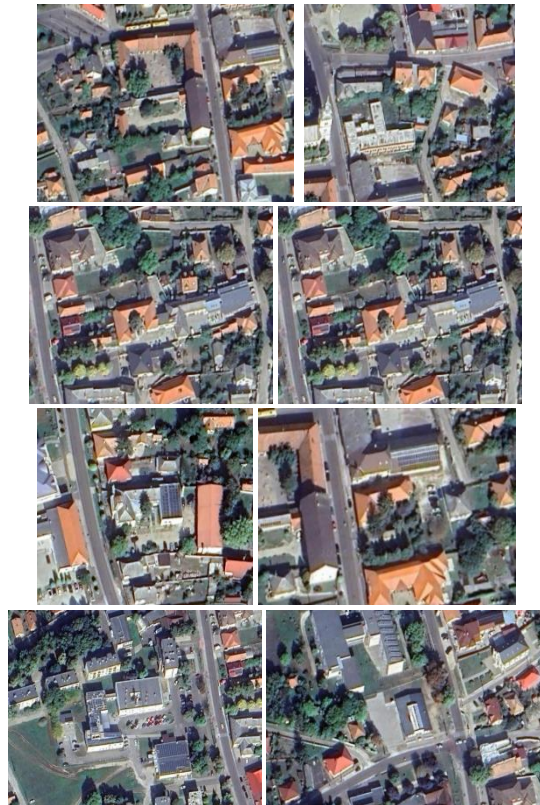
Földhivatali alaptérkép kivágatok

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az energetikai szempontból avult műszaki állapotú önkormányzati tulajdonú épületek korszerűsítése során a fenntarthatóság javítása meghatározó szemponttá vált. A fenntarthatóság javítására a villamosenergia ellátáshoz a megújuló energiahordozó hasznosításának kiépítése szükséges. Erre javasolt az épületek éves villamosenergia fogyasztásait fedező napelemes rendszerek telepítése.

Az energiaigény csökkentése érdekében mind a hat épület esetében a külső határoló szerkezetek (falak, a padlásfödém és a tetőszerkezet) hőszigetelésének megoldása, valamint a külső nyílászárók cseréjére javasolt. A racionálisabb energiagazdálkodás lehetőségére mind a hat épületnél a megújuló energiatermelő rendszer kiépítése javasolt napenergia hasznosítására támaszkodva.

A fűtési rendszerek energiahatékonyságának javítása érdekében a levegő-víz hőszivattyú telepítése ajánlott, amennyiben ennek költségterhe biztosítható.



Légifotók

44. A városi közösségi közlekedés infrastruktúra- fejlesztése

Fejlesztési feladat:

A központban található autóbusz-pályaudvar korszerűsítése mellett, a település területén található buszvárók balesetmentes közlekedési feltételeknek megfelelő felújítása, buszöblök kialakítása, információs táblák és szeméttárolók kihelyezése. Fenntartható és utasbarát városi közlekedés kialakítása.

Érintett terület:

Mezőcsát közigazgatási területe

Rendezést érintő módosítások bemutatása:

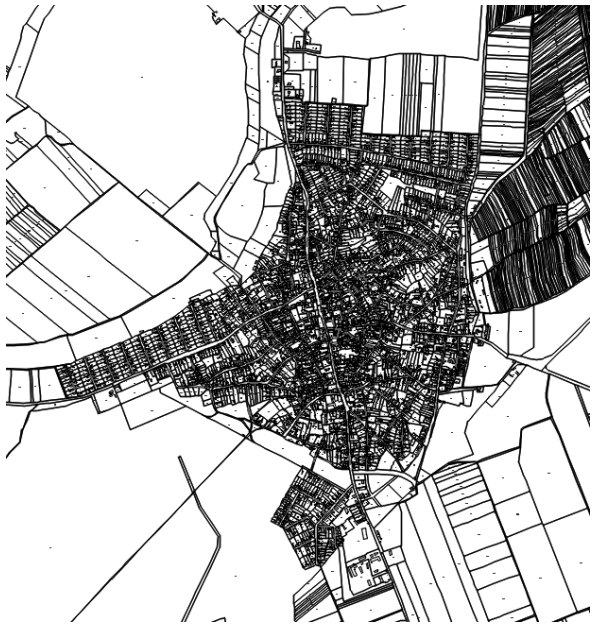
Településrendezési beavatkozást nem igényel.

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Közmű vonzata nincs.



Földhivatali alaptérkép kivágat



Légifotó

45. Intézmények tetőfelújítása

Fejlesztési feladat:

A megkezdődött beázások okán több intézmény lapostetőjének felújítása vált szükségessé. Az érintett épületek:

- Árpád utcai óvoda és tornaszoba
- orvosi rendelő
- járóbeteg szakellátó
- városgondnokság épülete

Érintett terület:

Hrsz.: 1980, 6/16, 6/18, 1647

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást alapvetően nem igényel. Településképi előírások vizsgálata szükséges, javasolt továbbá a zöldtető kialakításának lehetőségét számításba venni a fejlesztés során.

Előkészítettség:

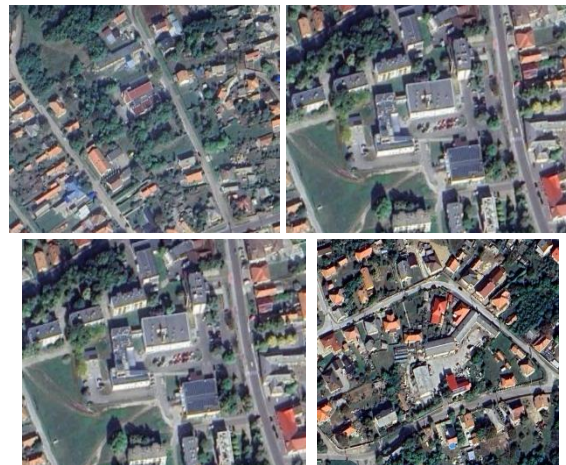
-

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

A racionális energiaellátáshoz és a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának megoldása szükséges, amelyet a tetőkialakításnál figyelembe kell venni. Legkedvezőbben a napenergia igénybevétele javasolható, amelynek hasznosításához naperőmű panelek elhelyezési lehetőségét a tetőszerkezeten, a tető dőlésszögének erre alkalmas megválasztásával lehet biztosítani.



Földhivatali alaptérkép kivágatok



Légifotók

46. Közvilágítás korszerűsítése

Fejlesztési feladat:

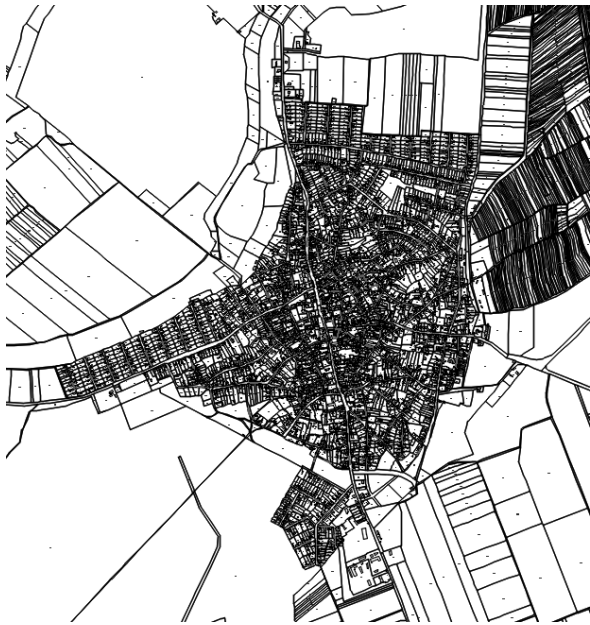
A település közvilágítási rendszerének korszerűsítése és bővítése az városközpontban, az iparterületen és az üdülőterületen is.

Érintett terület:

Mezőcsát belterülete

Településrendezési feladatok:

Településrendezési beavatkozást nem igényel.



Földhivatali alaptérkép kivágat

Előkészítettség:

Mezőcsát Város Önkormányzatának 2020-2024 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában a Stratégiai fejlesztési célok között nevesítve.

Műszaki infrastruktúra fejlesztési feladat:

Az utcák jelenlegi közvilágítását a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejek biztosítják.

A kiefeszültségű tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel csak éppen a közlekedésbiztonsági igényeket elégítik ki, ezért annak korszerűsítése időszerű és javasolt.

A közvilágítás korszerűsítése során a település belterületén, az oszlopsoron elhelyezett villamosenergia hálózatok földkábeles átépítésére nyílik lehetőség. Ezzel a felszíni terek racionálisabb tér hasznosítására nyílna mód, nem is beszélve ennek esztétikai értékéről és a hálózatok üzembiztos működésének jelentőségéről.



Légifotó

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.3.1. ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSA

1.3.1.1. A Fejlesztési tervlap és a Részletes fejlesztési terv kapcsolata

A **Fejlesztési tervlap** (továbbiakban: FT) – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és **a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit**, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett **zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását**, elrendezését és településszerkezeti szerepét *(hivatkozás: ÚjR. 3. melléklet 5. pont).*

A **Részletes fejlesztési tervlap** (továbbiakban: RFT) – az FT-n feltüntetett elemeken túlmenően – a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét *(hivatkozás: ÚjR. 3. melléklet 6. pont).*



1. ábra: Helyi tervek rendszere
(forrás: saját készítésű ábra)

Az RFT – a stratégiai elemek feltüntetésén túlmenően – tölti be tehát a településszerkezeti terv szerepét az egyes területek általános használatának meghatározásával azzal, hogy a műfajából eredően sokkal nagyobb rugalmasságot biztosít(hat) a HÉSZ számára, ha a tervi kapcsolat megfelelően biztosított.

A jobb olvashatóság érdekében az RFT egyes elemei tematikusan három különálló, együtt alkalmazandó tervlapon kerülnek ábrázolásra az alábbiak szerint:

- **RFT/A** jelű Részletes fejlesztési tervlap – A település szerkezete, általános használata és a cselekvési terv elemeinek térbeli összefüggései
- **RFT/B** jelű Részletes fejlesztési tervlap – Védelmek
- **RFT/C** jelű Részletes fejlesztési tervlap – Korlátozások és kötelezések
(együtt: RFT)

Az egyes fejlesztési tervlapokat a Településfejlesztési tervet megállapító határozat mellékleteként javasolt elfogadni annak érdekében, hogy a későbbiekben szükségessé váló esetleges módosítások egyszerűbben kezelhetők legyenek (melléklet csere, vagy kiegészítés).

1.3.1.2. Mezőcsát funkcionális szerkezete

A város településszerkezetét a meghatározó infrastrukturális és vonalas elemek mellett az eltérő területi/használati jellemzők is befolyásolják. A **fejlesztés és rendezés rugalmas kapcsolatának biztosítása érdekében** egy olyan átfogó szabályozási környezetet javasolt a **fejlesztési terv szintjén megteremteni**, amely egyrészt **konkrét elhatározásokat (utasítások)** fogalmaz meg a **településrendezési terv számára**, másrészt viszont bizonyos elemek – így az általános használat tekintetében – a **városfejlődés dinamikus folyamatára** is felkészülve **keretelvek alapján felhatalmazásokat** is rögzít.

Tekintettel arra, hogy a Fejlesztési Terv önkormányzati **határozattal** kerül elfogadásra, így az abban foglalt döntések az **Önkormányzatot a HÉSZ kidolgozása, vagy későbbi módosítása során kötni fogják. A fejlesztési elképzelésekkel összhangban álló rendezés e döntés(ek) útján biztosítható hosszú távon is!** Fontos tehát, hogy a Fejlesztési Terv elfogadásával a **határozat mellékletébe** bekerüljenek a **tovább-tervezésre vonatkozó döntések, keretszabályok és eltérési lehetőségek (együtt: felhatalmazások és intézkedések).**

Előbbi intézkedéseket a Fejlesztési Tervlapokkal (FT és RFT-k) **együttesen kell alkalmazni a HÉSZ készítése vagy módosítása során.**

Indoklás: A város dinamikus fejlődése/fejleszthetősége szempontjából fontos, hogy – a legtöbb esetben közösségi érdekeket szolgáló – fejlesztési igényeknek megfelelő szabályozási környezet minél kedvezőbb időbeli hatékonysággal megteremthetővé váljon. **Ennek érdekében a Fejlesztési Terv feladata a fejlesztéshez szükséges irányok és lehetőségekhez szükséges önkormányzati döntések megfogalmazása.**

Ilyen fejlesztési igény lehet például egy lakóterületi „fő” használatra kijelölt területen egy intézmény fejlesztése, vagy éppen új létrehozása. Nem cél semelyik településen a monofunkcionális lakóterületek létrehozása, hiszen a lakosságnak – főleg nagyobb kiterjedésű lakóterületi zónákban – szüksége és joga van a lakófunkcióhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatásokra (legyen az pl. a vallásgyakorlás, vagy egy településrészi könyvtár/kultúrház). Az OTÉK-al is összhangban a lakóterületi építési övezetekben a lakosságot szolgáló igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális stb. rendeltetésű épület elhelyezhető. Ezen intézmények sokszor a környezetüktől kismértékben eltérő, nagyobb beépítési intenzitás/eltérő beépítési paraméterek mellett valósíthatók csak meg (szükséges létszám, optimális helykihasználás, megfelelő arányú zöldfelületek biztosítása). A legjobb példa talán erre egy családiház területén, kertvárosias, vagy falusias építési övezetben kialakítani kívánt új templom épület, amelynek a magassága – az épület jellegéből adódóan (torony) – nem feleltethető meg a kertvárosias lakóterületi építési övezetekre meghatározott országos határértéknek. Szükséges tehát az építési jogot keletkeztető szabályozás számára a lehetőséget nyitva hagyni arra, hogy a fejlesztési tervben meghatározott domináns általános használatú építési övezetek és övezetek meghatározása mellett milyen egyéb építési övezeteket alkalmazhat az adott területfelhasználási kategória területén. Természetesen az intézkedések között rögzíteni kell, hogy az eltérő általános

használat szerinti építési övezet milyen mértékben térhet el a környezetében alkalmazott építési övezetek beépítési paramétereitől, vagyis nem evidens az OTÉK szerinti maximális határérték alkalmazhatósága.

Hasonló kategóriába esnek a városszerkezetben foltszerűen megjelenő kisebb zöldfelületek, lakossági rekreációt szolgáló területek is. Lehetővé kell tenni, hogy egy adott domináns általános használatú területen belül a HÉSZ bármilyen zöldfelületi övezetet, vagy különleges beépítésre nem szánt egyedi közterületi övezetet, vagy különleges (beépítésre szánt vagy nem szánt) rekreációs célú területeket jelöljön ki.

A **Településrendezési Szabályzat (TSZ)** is lehetőséget biztosít a **vegyes területhasználat** alkalmazására, amennyiben az eltérő területhasználatok pontos határa csak a szabályozási terven határozható meg egyértelműen övezetekkel és építési övezetekkel, továbbá vegyes területhasználat esetén több általános használat vagy összevont általános használat is alkalmazható az RFT-ben.

A **fejlesztési és rendezési terv közötti rugalmasság biztosíthatósága érdekében** fontos a város szerkezetének funkcionális szempontok szerinti szétválasztása.

Mezőcsát közigazgatási területe funkcionális szempontok alapján az alábbi zónákra osztható:

1. **Belső zóna (vegyes városias zóna)** a település központja, ahol a városközponti (intézményi, igazgatási, szolgáltató) funkciók dominálnak. Tekintettel arra, hogy az itt található intézmények szinte mindegyikének vonzáskörzete – a város járásközpont rangjának és szerepének megfelelően – nem csak a járás, de a járáson kívüli korábbi kistérség részét képező településekre is kiterjed a legfontosabb feladat a továbbiakban is a funkcionális komplexitás biztosítása a lakófunkció megtartása és a történelmi karakter megőrzése mellett.
2. **Átmeneti zóna:** a városközpont és a várost övező lakógyűrű között átmenetet képező terület. Az átmeneti zóna területe egyben a városközponti funkciók bővítésének célterülete.
3. **Lakózóna:** a városmagot körülölelő, jellemzően falusias lakóterületek gyűrűje.
4. **Fejlesztési zóna:** a belterület menti, részben korábban már művelésből kivont, de még hasznosítatlan várostérség a központi belterület és a külterület (külső zóna) határán, amelyek a város fejlődése szempontjából potenciális területi tartalékként szolgálnak.
5. **Külső zóna:** a zóna az előbbi zónákon kívüleső területeket foglalja magába. Ezen zónába tartoznak a város rekreációs területei (üdülőtérség, természetvédelmi területek), a zártkerti településrészek, a temetők, a külső gazdasági területek, mezőgazdasági birtokközpontok és tanyák.

A fent leírtaknak megfelelően az **FT jelű „Fejlesztési tervlap”** c. tervlapon (továbbiakban: FT) az általános használatú területek figyelembevételével meghatározásra kerültek a **város funkcionális zónái** a stratégia és a cselekvési programban meghatározott **fejlesztési akcióterületek** térbeli összefüggései és a meglévő és tervezett **zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítása**, elrendezése és településszerkezeti szerepe mellett. A település **„zónásítása”** a TSZ-ben foglalt **vegyes területhasználat megállapíthatóságának**, a HÉSZ-ben történő pontosítás lehetőségének az alapját képezi.

Az FT jelű tervlapon az egyes területhasználat és szabályozás szempontjából kiemelt zónák és akcióterületek, valamint a szabályozási tartalékterülettel érintett területek mellett csak a térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúra hálózat elemei kerültek még feltüntetésre, a tervlap szerepére való tekintettel. A szerkezetalakító további elemeket (pl. helyi jelentőségű úthálózat, közmű-infrastruktúra nyomvonalak, akcióterületeken belüli projektek, stb.) az RFT tartalmazza.

Az **egyes zónák területén az RFT** a kialakult állapotnak, valamint a jelenleg ismert (rövidtávú) elhatározásoknak megfelelően jelöli ki az általános használatot (RFT/A. jelű tervlap), azonban lehetőséget ad a **HÉSZ számára egyes zónák esetében az általános használattól eltérő építési övezetek/övezetek meghatározására.**

Fontos, hogy – a terv léptékéből és részletezettségéből adódóan is – azon esetekben, amikor a zónahatár nem igazodik valamely meglévő út vonalához, úgy az irányadónak tekintendő és a részletes szabályozás (telekcsoport újraosztás, telekhatár-rendezési elhatározás, stb.) során az Önkormányzati elhatározással összhangban határozható meg az alkalmazandó építési övezet/övezet az érintett zónákra vonatkozó előírások figyelembevételével. Vagyis fontos, hogy a zónahatár nem jelent övezethatárt (is). **Az eltérő területhasználatok pontos határa tehát csak a szabályozási terven határozható meg egyértelműen!**

Az RFT a **zöldterületek (közpark, közkert) tekintetében** szintén a **helyi építési szabályzatra bízta** a zöldterület kategóriájának meghatározását az OTÉK-al összhangban.

Az egyes zónák területén megállapítható vegyes területhasználat mellett a RFT-ben jelenleg két helyen került ún. „**kettős területhasználat megállapításra**”, mégpedig

1. a 0370/11 hrsz. ingatlan esetében, ahol jelenleg naperőműpark üzemel, ugyanakkor a terület bányászati joggal is rendelkezik. Így a területen a szabályozás során az engedélyekkel és élettartammal összhangban lehetővé kell tenni mindkét funkció kialakíthatóságát a HÉSZ későbbi módosítási igénye nélkül.
2. a Mezőcsát V. kavicsbánya területén (MEKAV), ahol a bányászati tevékenység befejezése után két bányató marad vissza. A nyugati bányató területét érintően a kitermelés befejeződött, az ma már horgásztóként működik a KHV rekultivációs javaslatával összhangban. Lehetővé kell tehát tenni a HÉSZ-ben a terület ütemezett igénybevételét az engedélyekkel és a távlati hasznosítási szándékokkal összhangban.

A fenti esetekben nem átmeneti hasznosításról beszélünk, hanem olyan szabályozási környezet létrehozásának szándékáról, amely a megfelelő építési jogokat mindkét hasznosítás számára tudja biztosítani.

Előbbi alapelveket figyelembe véve az FT által meghatározott zónákon belül az RFT által meghatározott általános használat szerinti területeken az alábbi, az RFT-ben meghatározott általános használattól eltérő építési övezetek és övezetek alkalmazhatók a meghatározott feltételek szerint, a megadott határértékek figyelembevételével (a táblázatban nem szereplő RFT-ben meghatározott általános használatú területek esetén az eltérés nem engedett!):

AZ RFT-TŐL VALÓ ELTÉRÉRSI LEHETŐSÉGEK A HÉSZ SZÁMÁRA (FELHATALMAZÁSOK)			
ZÓNA	RFT-ben meghatározott általános használat	A zóna területén a HÉSZ-ben alkalmazható, RFT-ben meghatározott általános használattól eltérő építési övezetek	Kijelölés feltétele (HÉSZ-ben megállapítható határérték)
Belső zóna	Vt	Vi, Lk	Az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével.
	Vi	Vt, Lk	Az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével.
	Lk	Vt, Vi	⊙ <u>A vegyes építési övezetekben</u> - a beépítési mérték legfeljebb 5%-al haladhatja meg a kisvárosias lakóterületen megengedhető mértéket, - a legkisebb zöldfelület mértéke legalább 20% kell legyen, - a beépítési magasság nem haladhatja meg a kisvárosias lakóterületen meghatározható legnagyobb beépítési magasságot és legfeljebb 4 méterrel lehet magasabb a szomszédos, eltérő általános használat szerinti területekre meghatározott beépítési magasságnál az épületek közti telepítési távolságok és a településképi illeszkedés követelményeinek megtartása mellett. Intézményi vegyes építési övezetben lakás létesítése nem engedélyezhető.
Átmeneti zóna	Vt	Vi, Lk, Lf	Az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével.
	Vi	Vt, Lk, Lf	Az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével.

	Lk	Vt, Vi, Lf	⊙ <u>Falusias lakóterületi építési övezet</u> meghatározása esetén az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével. ⊙ <u>A vegyes építési övezetekben</u> • a beépítési mérték legfeljebb 5%-al haladhatja meg a kisvárosias lakóterületen megengedhető mértéket, • a legkisebb zöldfelület mértéke legalább 20% kell legyen, • a beépítési magasság nem haladhatja meg a kisvárosias lakóterületen meghatározható legnagyobb beépítési magasságot és legfeljebb 4 méterrel lehet magasabb a szomszédos, eltérő általános használat szerinti területekre meghatározott beépítési magasságnál az épületek közti telepítési távolságok és a településképi illeszkedés követelményeinek megtartása mellett. • Intézményi vegyes építési övezetben lakás létesítése nem engedélyezhető
	Lf	Vt, Vi, Lk	⊙ <u>Kisvárosias lakóterületi építési övezet</u> meghatározása esetén • a beépítési mérték legfeljebb 10%-al haladhatja meg a falusias lakóterületen megengedhető mértéket, • a legkisebb zöldfelület mértéke legalább 30% kell legyen, • a beépítési magasság a falusias lakóterületen megállapítható beépítési magasságot legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az épületek közti telepítési távolságok és a településképi illeszkedés követelményeinek megtartása mellett. ⊙ <u>A vegyes intézményi építési övezetekben</u> • a beépítési mérték legfeljebb 10%-al haladhatja meg a falusias lakóterületen megengedhető mértéket, • a legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50%-a kell legyen, • a beépítési magasság a falusias lakóterületen megállapítható beépítési magasságot legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az épületek közti telepítési távolságok és a településképi illeszkedés követelményeinek megtartása mellett,

			○ Intézményi vegyes építési övezetben lakás létesítése nem engedélyezhető
Lakózóna	Lke	Lf, Vi	⊙ <u>Lakóterületi építési övezet</u> meghatározása esetén az egyes területek általános használata szerinti országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével. ⊙ <u>A vegyes intézményi építési övezetekben</u> • a beépítési mérték legfeljebb 15%-al haladhatja meg az adott lakóterületen megengedhető mértéket, • a legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50%-a, de legalább 25% kell legyen, • a beépítési magasság a falusias vagy kertvárosias lakóterületen megállapítható beépítési magasságot legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az épületek közti telepítési távolságok és a településképi illeszkedés követelményeinek megtartása mellett, • lakás létesítése nem engedélyezhető.
	Lf	Lke, Vi	
Bármely zóna	Z	Zkp, Zkk	a zöldterületek (vegyes területhasználat jelölése: Z) általános használata a OTÉK előírásaival összhangban a HÉSZ-ben állapítandó meg.
	Bármely általános használatú beépítésre szánt vagy nem szánt területen	OTÉK 25/A.§-27.§ és 30.§ szerinti övezetek Különleges beépítésre nem szánt területként - nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete - burkolt vagy fásított köztér, sétány övezete - egyéb helyi sajátosságot hordozó közterület, vagy rekreációs célú terület, valamint zöldterület övezetek	amennyiben a más jogszabállyal érvényesülő korlátozás a kijelölést nem tiltja, az országos jogszabályok által meghatározott beépítési határértékek figyelembevételével.

1.3.1.3. Mezőcsát közigazgatási területének általános használat szerint megoszlása

Mezőcsát városszerkezete több évszázados városfejlődés útján nyerte el mai formáját. A város fejlődési irányait, beépített területeit a kezdetektől fogva a domborzati viszonyok alakították és napjainkban is meghatározzák. A város belterülete/települési térsége mára már kialakultnak tekinthető, hiszen a domborzati viszonyok és a talajföldtani adottságok mellett a központi belterületet nagy arányban övező természetvédelmi oltalom alatt álló területek a további területi fejlődési lehetőségeket jelentősen leszűkítik, korlátozzák.

Az általános használat meghatározása során a szerkezetileg meghatározó, valamely adott szempontból hasonló (kialakult állapot, vagy egy jövődöbeli elhatározás) településszerkezeti egységeket egybefüggő városi térségként szükséges kezelni. Ezen egységekben beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint szabályozási tartalékterületek is jelen lehetnek. A területi differenciálás szempontjából tehát együttesen válik meghatározóvá a terület funkciója, a városon belüli jellemző intenzitási fok (sűrűség, lakásszám, műszaki infrastruktúra teherbírása) és a szerepkör (pl. központ, központképző hely).

Az OTÉK 6.§ (1) bekezdésekben meghatározottak szerint a település igazgatási területét építési szempontból

- **beépítésre szánt** (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe (amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%), illetőleg
- **beépítésre nem szánt** területbe (amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%)

kell sorolni, továbbá a helyi építési szabályzatban az OTÉK (2) és (3) bekezdésben meghatározott általános használatokon belül a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket a helyi adottságok figyelembevételével sajátos építési használatuk szerint kell építési övezetként vagy övezetként meghatározni.

Az **RFT. jelű „Részletes fejlesztési tervlap”** c. tervlap (továbbiakban: RFT) Mezőcsát meglévő településszerkezetének és a város fejlesztési szándékainak (akcióterületek) figyelembevételével, azok összefüggésében határolja le és határozza meg az általános használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket a fejlesztési célnak megfelelő ütemezéssel.

Mezőcsát közigazgatási területe – az OTÉK-al összhangban – az alábbi általános használat szerinti területekre tagozódik:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
1. Kisvárosias lakóterület (Lk) 2. Kertvárosias lakóterület (Lke) 3. Falusias lakóterület (Lf) 4. Településközponti vegyes terület (Vt) 5. Intézményi vegyes terület (Vi) 6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) 7. Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) 8. Hétvégiházas üdülőterület (Üh) 9. Különleges beépítésre szánt területek (K-...) 9.1. Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (K-B) 9.2. Nagyterjedésű sportolási célú terület és kempingterület (K-Sp) 9.3. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) 9.4. Temető területe (K-T) 9.5. Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre (K-Közl) 9.6. Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) 9.7. Rekreációs célú terület (K-Rek) / <i>egyéb</i> 9.8. Közmű-, városüzemeltetési terület (K-Km) / <i>egyéb</i>	1. Közúti közlekedési terület (KÖu) 2. Zöldterület (közpark és közkert együtt) 3. Védelmi célú erdőterület (Ev) 4. Rekreációs célú erdőterület (Er) 5. Egyéb erdőterület (Ee) 6. Kertes mezőgazdasági terület (Mk) 7. Általános mezőgazdasági terület (Má) 8. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) 9. Vízgazdálkodási terület (V) 10. Természetközeli terület (Tk) 11. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-...) 11.1. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-Hon) 11.2. Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-B) 11.3. Burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt) 11.4. Mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mű) 11.5. Megújuló energia hasznosítására szolgáló terület (Kb-Me) / <i>egyéb</i> 11.6. Rekreációs célú terület (Kb-Rek) / <i>egyéb</i>

A **külterületi területfelhasználási rendszert** részletesebben a vonatkozó szakági fejezet tartalmazza.

A külterület szabályozása során a természetközeli területek, a mezőgazdasági/kertgazdasági művelés fennmaradását biztosító szabályozás mellett a külterületen meglévő eltérő használatú területek építészeti szabályozása is szükséges. Ilyen, a korábbi településrendezési tervekben nem, vagy nem megfelelően szabályozott területek a Hejő Menti Állami Gazdaság területe, valamint a Keselyűhalom lakóházakkal beépült területe.

1.3.2. EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK

Az RFT a beépítésre szánt és nem szánt területek differenciált meghatározásán túl az alábbi, a helyi építési szabályzat készítésénél figyelembe veendő egyéb irányadó és tájékoztató szerkezeti elemeket is tartalmazza:

- közlekedési infrastruktúra fejlesztés számára irányadó területbiztosítás
- szabályozási tartélekterülettel érintett területek
- barnamezős területek
- védelmi rendeltetésű zöldsáv
- tanya

- vízgazdálkodási területbe nem sorolt egyéb vízfelület
- belterülethatár

A tervlap tartalmazza továbbá a területfelhasználást befolyásoló, jelentős – nem csak a védőtávolságot igénylő – nyomvonalas meglévő és tervezett közlekedési elemeket és objektumokat, a közművek és híradás nyomvonalas elemeit és objektumait.

Az alábbiakban a fent felsorolt egyes irányadó és tájékoztató elemek jelentését és a településrendezési tervben történő alkalmazásuk követelményeit mutatjuk be:

1.3.2.1. Közlekedési infrastruktúra fejlesztés számára irányadó területbiztosítás

Az RFT a részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, de szerepkörét tekintve jelentős (főhálózati) közúti elemeket csak vonalas szimbólummal jelöli.

Ebben az esetben a **közlekedési szakági javaslatoknak megfelelően**, a szükséges helyigényeket figyelembe véve kell a szabályozási tervben az út számára a területet fenntartani (helybiztosítás) és az építési jogok keletkeztetését ütemezni (a szabályozási tervet a részletes tervek alapján módosítani).

1.3.2.2. Szabályozási tartalékterülettel érintett területek

A tervmegvalósulást két fontos szempont alapján szükséges vizsgálni és egyúttal kategorizálni. Az egyik az **időbeliség** (időtáv/ütemezés), a másik pedig a beavatkozás megvalósításhoz szükséges **kiinduló feltételek** milyensége.

A hosszú távú fejlesztési célok sok esetben csak ütemezetten valósíthatók meg. Például egy jelenleg működő gazdasági terület helyén a jövőbeni cél egy intézményterület kialakítása (funkcióváltás). Vagy egy meglévő, alacsony intenzitású, városüzemeltetési szempontból gazdaságtalanul fenntartható lakóterület fokozatos átalakulása (rehabilitáció és intenzifikálás), vagy pl. új területek bevonásával történő fejlesztés (új beépítésre szánt terület kijelölés). Az építési jogok keletkeztetése szempontjából e különböző típusú fejlesztéseknek eltérőek a feltételrendszerei és ebből adódóan a szabályozási technikájuk is.

Egy város fejlődése dinamikus folyamat, sokszor az adott időpontban nem látható/várható igények befolyásolják, ezért válik maga a **településtervezés is dinamikussá**. A településrendezési terv csupán egy adott időállapotban, az aktuális piaci igényekre reagálva tud egy – konszenzuson alapuló – irányt rögzíteni (a folyamatok időigényességét – az előkészítéstől a megvalósulásig – is figyelembe véve ez nagyjából csupán egy 2-3 évre előre prognosztizálható időszak), így a nagyobb időtávra becsült terület-igénybevételek bizonyos esetekben alul-kalkuláltak, más esetekben túlméretezettek, vagy éppen a megvalósíthatóságot lassító folyamatok okán csak időtávon kívül realizálhatók. A zöldmezős, új beépítésre szánt területek kijelölésénél nem feltétlenül azok nagysága, mindinkább a területi fejlődési irányok meghatározása a legfontosabb szempont (merre kíván és tud(!) a város terjeszkedni?). A településrendezési terv feladata minden esetben tehát a beépülés realizálódásáig a területek fenntartása (a tervszerűtlen elépülés megakadályozása).

A megvalósítás időbelisége tekintetében fontos megemlíteni, hogy a városokban az általános belső átépülések (meglévő épületállomány cserélődése, belterületi funkcióváltás; együtt az ún. belső tartalék területek) mellett **párhuzamosan zajlik** a mezőgazdasági területek irányába, új területek bevonásával történő terjeszkedés (külső tartalék területek).

A fent leírt területek **együtt** az ún. **szabályozási tartalékterülettel érintett területek**, amelyeken a **helyi építési szabályzatban** meghatározásra kerül a jelenlegi használatot/tevékenységet biztosító építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet és egyben a terület **távlati általános használata**, utóbbi azonban **építési jogot még nem keletkeztet** (hivatkozás: ÚjR 6.§ (8) bekezdés).

Az előbbi tipizálás alapján az RFT-ben az alábbi **szabályozási tartalékterülettel érintett területeket** különböztethetjük meg:

1. Belső tartalékterületek

Az RFT-ben „*belső tartalékterület*”-ként jelölt területek esetében az RFT – a fejlesztési akcióterületi kijelöléssel összhangban – az adott terület átmeneti (jelenlegi) általános használata szerinti besorolása mellett jelöli a jövőben, hosszú távon alkalmazható általános használatot is. Ezek a **funkcióváltásra előirányzott területek** (lásd. még Barnamezős területek c. fejezet). Ezáltal a funkcióváltás akár ütemezetten, vagyis a településrendezési tervben az építési jogok módosítása az RFT módosítása nélkül is megvalósulhat. Tehát az RFT amellett, hogy rögzíti a hosszabb távú városi szándékot, választási lehetősége ad a HÉSZ számára és lehetőséget teremt az építési jogok ütemezett meghatározására.

Építés szempontjából belső tartalékterületnek minősülnek a **telekcsoport újraosztásra előirányzott, rehabilitációs területek** is (lásd. még „Történelmileg visszamaradt telekszerkezet szükséges mértékű rendezése c. fejezet), azonban e területeknél nem az építési lehetőségek/épületek számának bővítése a fő városfejlesztési szándék, hanem a területek egészséges lakhatásra alkalmassá tétele a telekrendszer – épületállomány cserélődését is magában hordozó – újrastrukturálásával (lásd. még: Mezőgazdasági eredetű visszamaradt telekszerkezetű tömbök rendezése c. fejezet).

2. Külső tartalékterületek

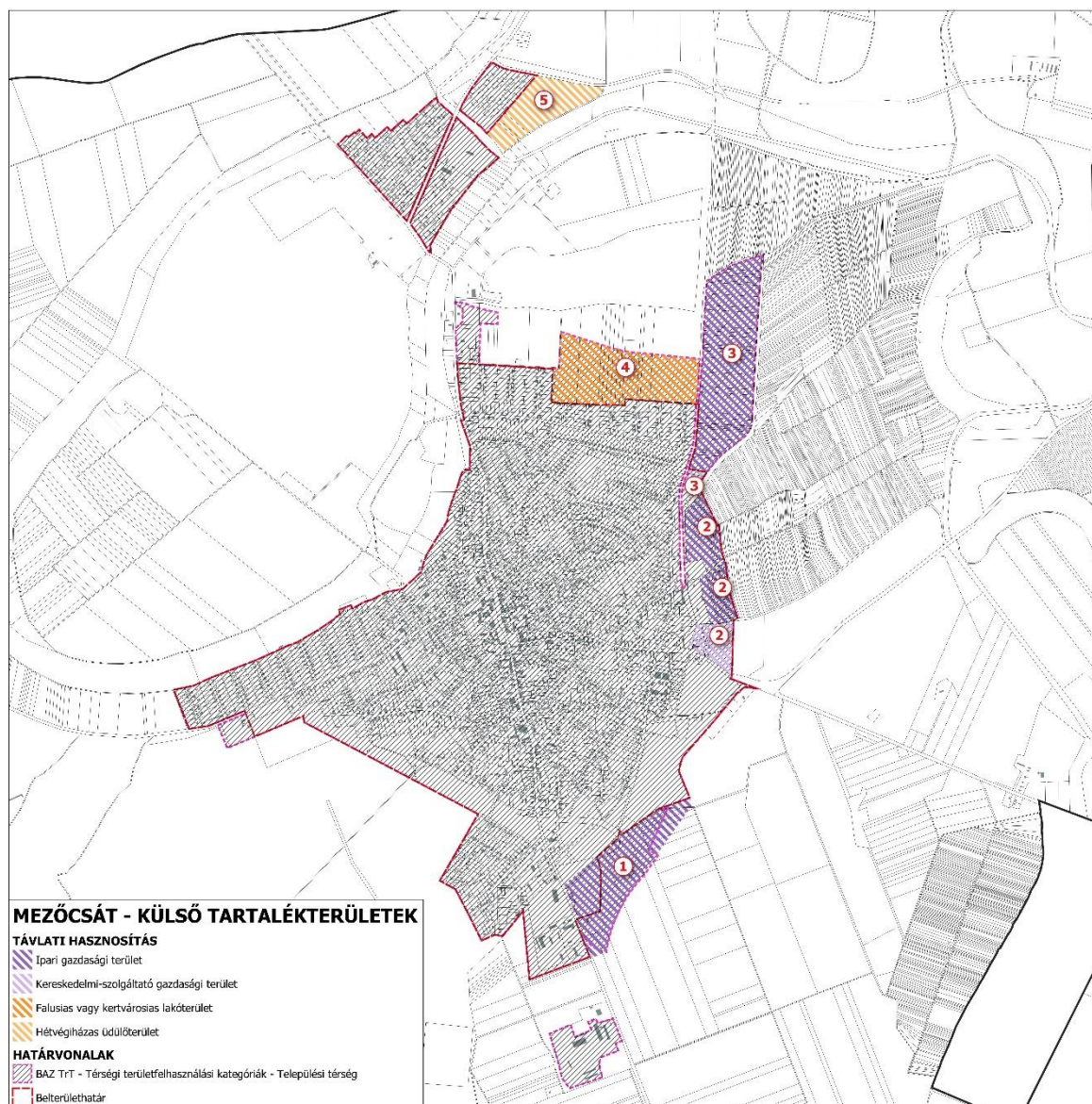
Az RFT-ben jelölt „*külső tartalékterületek*” a város hosszú távú fejlődése szempontjából meghatározott funkciók számára **szolgálnak tartalékként** (városrendezési aspektusból ezek a „klasszikus” tartalékterületek). Elhelyezkedésük szempontjából meglévő beépítésre szánt területekhez, valamint távlati úthálózati fejlesztésekhez csatlakoznak. Az RFT minden ilyen esetben – a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban – meghatározza a terület távlati általános használatát. Ezek a területek ütemezetten, **kizárólag a szükséges műszaki infrastruktúra függvényében vehetők igénybe**, vagyis a távlati általános használat szerinti építési jogok kizárólag a meghatározott műszaki feltételek teljesülésével keletkeztethetők a részletes tervek ismeretében, a helyi építési szabályzat módosításával.



Ezen területeken a **jelenlegi használat engedhető, a meglévő építmények jó karban tartása megengedett, azonban új építmény építése, meglévő bővítése, értéknövelő beruházás nem engedélyezhető.**

Az RFT az alábbi külső tartalék területeket jelöli ki (a lentebbi 1. ábra tartalmazza az egyes területek azonosításához szükséges sorszámokat), továbbá rögzíti az igénybevétel műszaki feltételeit, valamint időtávját prioritás szerint (T1 – tervtávbán; T2 – közép-hosszútáv, T3 és T4 – nagytáv (tervtávon túl)):

srsz.	helyszín	terület nagysága	tervezett területfelhasználás	az átsorolás műszaki feltétele	időtávja
1.	Ipari Park bővítési terület	kb. 19 ha	gazdasági terület	Mezőcsáti észak-déli tehermentesítő út (elkerülőút) 33106. j. utig (3313. j. és 33106. j. utak csomóponti térsége) történő megvalósítása (I. ütem), teljes közművesítés biztosítása	T1
2.	Vasútállomás mögötti kivett területek	kb. 13,6 ha	gazdasági terület	és a Mezőcsáti észak-déli tehermentesítő út 3307. j. utig történő megvalósítása (II. ütem), teljes közművesítés biztosítása	T2
3.	Volt MÉH telep mögötti terület	kb. 30 ha	gazdasági terület		T2
4.	Mezőcsáti kavicsbánya és belterület közötti terület	kb. 20 ha	falusias vagy kertvárosias lakóterület	3307. j városi északi elkerülő út és a Kossuth utca és az új elkerülő út között vezető útszakasz megvalósítása, teljes közművesítés biztosítása	T3
5.	Üdülőterület bővítési területe	kb. 10 ha	hétvégiházazs üdülőterület	az üdülőterület céljára történő terület 100%-os igénybevételét követően vizsgálható az új területek belterületbe vonása és átsorolása	T4



2. ábra: Mezőcsát – külső tartalékterületek
(forrás: Aczél Városépítész Kft. saját készítésű ábra)

A fenti területek végleges igénybevétele a valós igények és meghatározott műszaki infrastruktúra feltételek teljesítésével csak a **HÉSZ ezirányú módosításával** lehetséges, de **kizárólag abban az esetben, amennyiben teljesülnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. és az Étv. terület- és településrendezési követelményei.**

Összefoglalva tehát a Fejlesztési Terv csak a városfejlődés szándék szerinti irányait jelöli ki, azonban azok érvényre juttatásának feltétele a területrendezési követelményekkel való összhang igazoltsága, amely azonban kizárólag az építési övezetek és övezetek kijelölésével határozható meg a HÉSZ készítése vagy módosítása során. Előbbi okán szükséges **jelen dokumentumban rögzíteni, hogy amennyiben az RFT által kijelölt városfejlődési szándék a területrendezési követelményeknek maradéktalanul nem tud megfelelni, úgy az elhatározás a HÉSZ-ben nem érvényesíthető!**

1.3.2.3. Barnamezős területek

Az Étv. 2019. július 16-tól bevezette a barnamezős terület fogalmát, továbbá kiegészült azon rendelkezéssel, hogy ha a települési önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat 2021. december 31-ig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrashasznosítási lehetőségeit meghatározni.

Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. (Étv. 2.§ 43. pont))

A barnamezős területek – nyilvántartásba vételre és adatbázis kiépítésére is alkalmas – telekszintű pontos lehatárolása a HÉSZ-ben kell, hogy megtörténjen.

Tekintettel arra, hogy Mezőcsát gazdaságában az iparnak nem volt kitüntetett szerepe és a város és környéke mindmáig hagyományos mezőgazdasági fő tevékenységű településnek minősül, így a barnamezős területek jelenléte sem számottevő.

Mezőcsát területén az alábbi barnamezős területek kerültek azonosításra:

Megnevezés	hrszt	tulajdon	kivett	telekterület (m ²)
Volt laktanya területe	0344	Állami területek	telephely	152171,86
Vasútállomás és környezete	1192/12	Állami területek	vasútállomás	7772,88
	1192/3	Természetes személyek területe	lakóház, udvar	1443,82
	1192/4	Állami területek	beépítetlen terület	709,52
	1192/5	Természetes személyek területe	beépítetlen terület	709,78
	1125	Természetes személyek területe	gazdasági épület, udvar	3874,19
	1192/11	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület	2956,71
	1123	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, üzlet	1028,33

A fenti alulhasznosított területek közül a vasútállomás környezetét **javasolt a belvárosi autóbusszpályaudvar kihelyezésének egy lehetséges helyszínéként vizsgálni** (részletes tervezés/pályázat útján a műszaki kialakítás feltételeinek vizsgálata, forgalomszervezés, útkapacitások vizsgálata). A **településrendezési terv feladata** a fenti területek végleges más célú hasznosításáig a területek elépülésének meggátolása az építési tevékenység korlátozásával.

1.3.2.4. Védelmi rendeltetésű zöldsáv, fasor

Az RFT a részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező közúti infrastruktúra elemek mentén, ahol szükséges, – elsősorban a lakóterületek, vagy mezőgazdasági területek védelme érdekében – az adott út hálózati szerepét, jövőbeni terheltségét figyelembe véve – irányadó jelleggel védelmi rendeltetésű zöldsávokat jelöl az érintett szakaszok mentén. A védelmi rendeltetésű zöldsáv **a szabályozási tervben pontosított kiterjedésű – legalább az RFT-n feltüntetett szélességű – területén az adott telken belül a védelmi szerepkör betöltésére alkalmas zöldfelületként, vagy fasorként kell kialakítani.**

A védelmi zöldsáv a részletes tervezés során az érintett ingatlanok területét feltáró utak/behajtók pályaszerkezetével megszakítható, illetve szélességének pontos meghatározása a létesítmény okozta terheléstől függ.

Ugyanezen elem került alkalmazásra az olyan létesítmények esetében is, amelyek a környezetükre jelentősebb zavaró hatást gyakorolnak/gyakorolhatnak. Ilyen zöldsávok húzódnak jellemzően a gazdasági és lakóterületek, vagy mezőgazdasági területek határán (azokon a helyeken, ahol még rendelkezésre áll a hely a megvalósításhoz), de a terv **ezt a jelölést alkalmazza a meglévő ilyen célú zöldterületeknél** (pl. a temető), ahol a meglévő védelmi rendeltetésű zöldterület hosszú távú fenntartása, állapotától függő rehabilitálása, intenzifikálása az elvárható.

A védelmi rendeltetésű zöldsávok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési kötelezés formájában beültetési kötelezettséget írhat elő.

1.3.2.5. Belterülethatár

Az RFT **tájékoztató elemként** tartalmazza (tekintettel a belterületbe vonás folyamatosságára) a város tervkészítéskor – 2023. októberi ingatlannyilvántartási állami alapadatok szerinti – **aktuális belterülethatárát.**

Termőföld esetén, a termőföld belterületbe vonása termőföld más célú végleges hasznosításának minősül, ami kizárólag az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehetséges (az engedélyt előzetesen kell beszerezni, a termőföld igénybevételenek megkezdését megelőzően, az igazgatási szolgáltatási díj, valamint a kiszabott földvédelmi járulék megfizetésével). Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell **az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát.** A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra **4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.** Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.¹

¹ A részletes szabályokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény és végrehajtási rendeletei határozzák meg.

1.3.2.6. Vízgazdálkodási területbe nem sorolt egyéb vízfelület

Az RFT tájékoztató elemként feltünteti a vízgazdálkodási területbe nem sorolt (önálló helyrajzi számmal nem rendelkező) egyéb vízfelületeket (pl. bányatavak, záportározók, mélyfekvésű területeken kialakult változó vízállású természetes vízfelületek területe). A vízfelületet tartalmazó településszerkezeti egység területének tényleges igénybevétele során **e vízfelületek rendeltetésszerű használatát, karbantartását és üzemeltetését biztosítani szükséges.**

Ezen területek a HÉSZ-ben vízgazdálkodási területbe sorolhatók (nem kötelező).

1.3.3. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN

Az Önkormányzat egyik alapvető – az építési jog szempontjából a legfontosabb – sajátos jogintézménye – az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – az **építésjogi követelmények** helyi építési szabályzatban történő meghatározása.

A szabályozási tartálékkal érintett területekkel összefüggésben azon területek esetén, amelyek a korábbi településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként kerültek meghatározásra, azonban igénybevételük vagy tervszerű átalakulásuk még nem történt meg (alulhasznosítottak) és a helyi építési szabályzattal összhangban (vagy a terület újraszabályozását követően) környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, a kialakult településszerkezethez és településképhez illeszkedő területté alakíthatók, **jelentős mértékben átépítésre kerülő területnek minősülnek.**

Az önkormányzat a helyi építési szabályzatban a településrendezési feladatok megvalósulásának biztosítására **új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területre** a beépíthetőség feltételeként előírhatja az **érintett telek, telekcsoport legalább telektömbönként történő, helyi építési szabályzatban meghatározott módon és feltételek szerinti újraosztását.** (hivatkozás: ÚjR. 53.§ (2) bekezdés).

A város tervszerű, rendezett kiépüléséhez, vagy átépüléséhez (ide értve a területek belső tagolását, új közlekedési célú területek kijelölése, meglévők bővítése, zöldterületek kijelölése, közművesítés, stb.) **erőteljes városi koordinációval** megvalósuló – legalább telepítési tanulmányterv szintű – részletesebb tervezés is szükséges lehet: az új beépítésre szánt területek, valamint jelentős mértékben átépülő területek hasznosítását, valamint beépítését a **rendezett településfejlesztési feladatok megvalósítása érdekében az Önkormányzat** az Étv. 30/A.§-a alapján **településrendezési szerződés** megkötéséhez kötheti.

Az előbbiek mellett fontos, hogy az Étv. 25.§-a értelmében a települési önkormányzatot **elővásárlási jog** illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése csak a HÉSZ-ben rögzített településrendezési célok alapján lehetséges.

Az Önkormányzat az Étv. 17.§-ában meghatározott **egyéb sajátos jogintézményeket a törvény erejénél fogva, illetve a törvényi felhatalmazás útján más helyi jogszabályok útján** (pl. településképi rendelet) **gyakorolhatja**.

1.3.4. LEGFONTOSABB TELEPÜLÉSRENDEZÉST IGÉNYLŐ FEJLESZTÉSI FELADATOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELHATÁROZÁSOK

1.3.4.1. *Védett városszerkezet és karakter megőrzése*

A település szerkezeti adottságaiból és a történetiségből adódóan is a település legfontosabb intézményei a város központjában, illetve a Kossuth utca - Hősök tere – Szent István út mentén koncentrálódnak. Az intézmények szinte mindegyikének vonzáskörzete – a város járásközpont rangjának és szerepének megfelelően – nem csak a járás, de a járáson kívüli korábbi kistérség részét képező településekre is kiterjed. Ebből adódóan a városközpont alapvetően településközponti vegyes, valamint tisztán intézményi területhasználatban sorolandó. Itt alapvetően, illetve **a területileg védett városrészben** (ide értve a központot övező egykori halmazfalu területét is) a városszerkezet/utcahálózat megőrzése mellett egy **rehabilitációs szemléletű szabályozást szükséges alkalmazni**.

A **város két, keresztirányú főútvonala** (a város észak-dél irányú egykori főútcaja: a Kossuth utca – Hősök tere – Szent István utca, valamint a vasútállomás környezetét a városközponttal összekötő kelet-nyugat irányú Bajcsy-Zsilinszky utca) **mentén javasolt a beépítés intenzitásának, sűrűsödésének elősegítése**. A Kossuth utcai főtengety menti ingatlanok egyértelműen az igazgatási, szolgáltatási szerepkört töltik be, míg a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén már inkább a kereskedelem és a vendéglátás dominál a lakófunkciót kiegészítve. Az előbbi vegyes funkciók természetesen a városközponttól távolodva egyre ritkulnak és átválnak tisztán lakófunkciót ellátó területekké.

A városközpontot övező **falusias lakóterületek intenzifikálása a meglévő műszaki infrastruktúra fejleszthetőségének korlátozottsága okán nem javasolt**.

(A településképi javítása érdekében településképvédelmi előírások felülvizsgálata is javasolható.)

1.3.4.2. *Történelmileg visszamaradt telekszerkezet szükséges mértékű rendezése*

A rehabilitációs szemléletű szabályozás szükségességével összhangban **elengedhetetlen a történelmi telekszerkezetet az utca/tömbszerkezettől elválasztva kezelni**. Az egykori halmazfaluból várossá fejlődő Mezőcsát napjainkban is őrzi a települési arhetipusa jellemzőit: a város belsősége szabálytalan alaprajzú, és e települési szabálytalanság minden lényeges alaprajzi vonásra kiterjed: házai rendszertelen összeviszásokban állnak, telkei és telektömbjei szabálytalan alakúak, utcái rövidek és zezugosak.

A történelmi faluszerkezet, az egykori telekhasználat nyomai, vagyis az egykori alföldi kétbeltelkes akolkertes övezet napjainkban is fellelhető Mezőcsát telekszerkezetében. Mezőcsát egykori belsőségét rendszertelenül elhelyezett, legtöbbször kerítetlen apró telkek és a rajtuk lévő lakóházak alkották. A halmazos települések közös alapvető jellemzője, hogy a halmazosodás idején még hiányzott az utca, a térbeli, elrendeződést a terepviszonyok, a belvízrendszer, a klíma, az építőanyagok továbbá a központi funkciók telepítése határozta meg. Tehát ez a telkek olyan csoportosulása volt, ahol nem volt előre tervezett utca, így a kialakult telekszerkezet (jellemzően egymás mögött, soros formába rendeződő beépítést hordozó rendszer) a **mai telekalakítási követelményeknek és az építési telek fogalmának nem feleltethetők meg**.

„A települési örökség az épített környezet történeti települési értékeinek összessége. Nem egyszerűen a történeti objektumokat jelenti (épített örökség), hanem az azok által létrehozott térbeli rendet, az általuk megnyilvánuló településképet. A települési örökségnek igen fontos része a térbeli elemek sokasága között kirajzolódó településszerkezet, azaz az utca- és térrendszer, sőt az épületek "alatt" nyugvó telekrendszer is. A településszerkezet csak a településeket befogadó tájjal együtt értelmezhető igazán, tekintettel a történelmi léptékű gazdálkodási-életmódbeli és térszerkezeti kölcsönhatásokra (Máté Zsolt (2001): A városszerkezet, mint műemlék. In: Falu Város Régió, 6. szám, 6-9. o.).”

„A települések – köztük a mezővárosok – településszerkezetének kutatásával többek között Meggyesi Tamás foglalkozott. Tézisei összefoglalójában megfogalmazta, hogy az emberi környezet korlátlan számú egyetemes archetípusból épül fel. A hagyományos környezetkultúrák gyakran korszerűbb, használhatóbb megoldásokat hordoznak, mint a modernnek tekintett település- és lakásépítési szokások. Ennek a felismerésnek a kamatoztatásához azonban feltétlen túl kell lépni a műemlékvédelem hagyományos szemléletén és értéknek kell tekintenünk azokat a településszerkezeti, elrendezésbeli, morfológiai és szellemi adottságokat is, melyek ma még sok helyen pusztulásra vannak ítélve. Új szemléletű kutatásokat kell végezni, melyeket a történeti földrajztudományra alapozunk (történeti térképek, helytörténeti monográfiák elemzésével). A települések vizsgálatakor ún. természetes övezeteket célszerű azonosítani (amelyekben az úthálózati rendszer, az épületeknek a telekhatárokhoz való viszonya, az épületek jellege és az ottélők társadalmi összetétele is többé-kevésbé homogén). A természetes övezeteket összehasonlító morfológiai elemzésnek kell alávetni, hiszen hasonló morfológiai típusok eltérő fejlődés eredményeképpen is létrejöhetnek (és fordítva: eltérő fejlődési utak során hasonló morfológiai típusok is keletkezhetnek). Az ún. genetikai tipológia keretében a morfológiai képletek történeti fejlődés során bekövetkező elváltozásait is fel kell tárni (elsősorban a beépítés és az épületkonfigurációk fejlődési fázisainak megállapításával). Meggyesi Tamás már 1994-ben megfogalmazta, hogy a fellelt értékeket települési arculattárban célszerű összefoglalni. Ehhez a tevékenységhez nem elegendő a településszerkezet és épületállomány ismerete. Empátia kell a térszituációról térszituációra feltárló település, és a benne lakozó „genius loci” megérzéséhez, otthon kell lenni a részletek világában is (Meggyesi Tamás (1994): Az alföldi halmazos települések morfológiája (akadémiai doktori értekezés). Budapest).” (forrás: Somfai Attila egyetemi adjunktus: "Kisalföldi és alföldi mezővárosok különbözősége, kisvárosi értékek védelme" c. folyóiratcikk, Tér és Társadalom, 2002/1. szám, pp. 59-97. (sze.hu))

Településrendezés szempontjából a fentiek egy igen nehéz döntés elé állítják mind a tervezőket, mind a döntéshozókat: lehet-e a mai kor igényeivel párosítani az előbbieken leírt telekszerkezetet az örökség fenntartása mellett? A válasz sajnos negatív, hiszen ahogy Mezőcsáton is (de más magyar településeken is) a történelmi településtípusból eredő telekszerkezet **nem feleltethető meg a mai építésjogi követelményeknek, vagyis a korszerű, egészséges lakhatási körülmények nem biztosíthatók rajtuk** (utóbbit tanúsítja az is, hogy ezen területek alkotják Mezőcsát szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett területeinek nagy részét): a tömbbelsőben lévő telkek közművesíthetetlenek (és közművesíthetetlenek), az egyes ingatlanok megközelítése szokásjog alapján történik, további közterületi kapcsolat híján a mai jog értelmében e telkek nem minősülnek építési telkeknek. Ezen területek rendezése kizárólag **telekrendezéssel, telekcsoport újraosztással lehetséges.**

Az újrastrukturálást azonban kizárólag a tömb történelmi formakincsének megtartása mellett, a mai kor igényeinek is megfelelő telekalakítás és beépítési módok meghatározásával kell elvégezni!

1.3.4.3. Autóbuszpályaudvar áthelyezése

A **legfőbb közösségi közlekedési kapcsolatot** – a közúti kapcsolatok mellett – a környező térségekkel a **Volánbusz** biztosítja, melynek **buszállomása** jelenleg szintén a centrum közelében található. Az utóbbi években azonban egyre többen veszik igénybe a helyközi buszjáratokat, aminek csak részbeni oka, hogy a kiépített vasúti mellékágon a vasúti személyszállítás 2007 óta az alacsony utasszám miatt „ideiglenesen szünetel”. A vonal az utazási szokások (elsősorban a csúcsórai utazási igények) ismeretében gazdaságosan nem üzemeltethető, így személyszállításra történő visszaállításával a településvezetés a jövőben sem számol. A vasúti közlekedést is váltó/pótló helyközi buszközlekedés okán a buszpályaudvar kapacitása mára már szükségesnek bizonyul, azonban a jelenlegi helyszínén területi bővítésére nincs lehetőség, így e **funkció áthelyezésével szükséges számolni**.

1.3.4.4. Termőföld védelme

Mezőcsát termőföldjeinek 90%-a átlagosnál jobb minőségű. A termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki** (Étv. 7. (3) bek. d)).

1.3.4.5. Kertes mezőgazdasági területek fenntartása

A **kertes mezőgazdasági területeken** a termőhelyi adottságokat (VINGIS), a telekszerkezetet (hagyományos szalagtelkes kertek, régi szőlő illetve kiskertes területek) és a műszaki infrastruktúra kiépítettségét is figyelembe véve a **továbbiakban is csak a kertes tájhasználat engedélyezhető** (figyelembe véve a termőföld védelméről szóló törvény és az Étv. területrendezési követelményeit is).

*A zártkertek lakóterületté történő átalakulása **szakmailag koncepcionálisan nem támogatott**, hiszen a területek műszaki infrastruktúra ellátottsága sem megfelelő, útépitési és közművesítési terheit a város nem tudja vállalni, továbbá átlagosnál jobb minőségű termőföldek **új beépítésre szánt területként történő igénybevételevel járna**. A város jelenlegi zártkerti területei – azok elhelyezkedése, értéke, védettsége okán – több szempontból sem feleltethetők meg az új beépítésre szánt területek kijelölésével szemben támasztott település- és területrendezési követelményeknek, így **országos főépítési hozzájárulás (engedély) kérelmezése szakmaiatlan lenne**.*

1.3.4.6. Üdülőterületek

A város északi részén, a termálfürdő szomszédságában kialakult hétvégiházas üdülőterületet mára már részben életvitelszerűen is lakják, azonban – a zártkertekhez hasonlóan – egyrészt a terület műszaki adottságai és az infrastruktúra kiépítettsége (a közművek többsége kiépült, azonban az úthálózat/közterületek kialakítása nem történt meg) reálisan nem teszi lehetővé a lakóterületbe történő átsorolást, másrészt a lakóterületi használat ellentétes az Önkormányzat eddigiekben is a tervekben rögzített fürdő környéki, elsősorban turisztikai (egyedi szálláshelybővítés) fejlesztési szándékaival. Az eltérő igények igen hamar területfelhasználási konfliktust eredményezhetnek. A **terület tehát a továbbiakban is üdülőterületként tartandó fenn**, lakóterületté történő átalakulása szakmailag nem támogatható.

*Az üdülőterület – korábbi rendezési tervekben szerepeltetett – északi, illetve keleti irányú bővítése **szakmailag szintén nem támogatható**. A terület észak-nyugati része közművekkel, illetve a*

szennyvíztisztító miatt szaghatásilag terhelt valamint zajhatásvédelmi övezettel érintett. A terület a megyei tervben erdő- és mezőgazdasági térség területén helyezkedik el, beépítésre szánt területként történő hasznosítása átlagosnál jobb minőségű termőföldek igénybevételével járna (indoklást lásd még: „Termőföld védelme” és „Kertes mezőgazdasági területek fenntartása” c. fejezetek).

1.3.4.7. Rekreációs területek fejleszthetőségének elősegítése rendezési eszközökkel

A város északi részén található üdülőövezetben található Termálfürdő, a horgásztavak és az üdülőket magába foglaló attrakció és szolgáltatásfejlesztések a helyi gazdaság több lábon állását hivatottak elősegíteni. Éppen ezért ezen területeknek a **szabályozása során** – azok meglévő területi kiterjedésén belül – a **funkciógazdag kialakíthatóságot** kell elsődleges szempontként figyelembe venni. Fontos például a fürdő által nyújtott szolgáltatások beépítettségével összefüggő bővítési lehetőségek fenntartása/megteremtése, illetve az üdülőházas területen a kereskedelmi-szolgáltató, valamint szálláshely rendeltetések kialakíthatóságának a lehetővé tétele (pl. élelmiszerbolt, étterem).

1.3.4.8. Természeti értékek védelme szabályozási eszközökkel

Mezőcsát külterületének közel kétharmada valamilyen természetvédelmi oltalom alatt áll. Előbbi okán ezen területek általános használatának meghatározása mellett korlátozó szabályok bevezetése is szükséges: a természetvédelmi érdekeltté vált területeken a mezőgazdálkodási tevékenység, valamint a mezőgazdálkodáshoz szükséges épületek, egyéb építmények elhelyezése csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Natura 2000 területeken építmények elhelyezése csak Natura 2000 hatásbecslési eljárás eredményétől függően történhet.

A vízbázis védelmi területeken mezőgazdasági tevékenység és az ehhez szükséges építmények a vonatkozó jogszabályokkal összhangban helyezhetők el (a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, különösen a rendelet 5. sz. mellékletében szereplő korlátozások).

A felszín alatti vizek védelme érdekében fokozott figyelmet kell fordítani a külterületi ingatlanok esetében a közművesítettség elvárásokra: a szabályozásban többek között ki kell térni az egyedi szennyvíztisztítás, szennyvízpótló műtárgyak telepíthetőségének feltételeire (vagy akár teljes tiltására).

1.3.4.9. Települési zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése/bővítése szabályozási eszközökkel

„A települési zöldinfrastruktúra jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja.” (Étv. 2.§ 48. pont)

A zöldfelület a település növényzettel borított területeit jelöli, míg a zöldfelületi rendszer teremt kapcsolatot ezek között a zöldfelületi elemek meghatározásával. A zöldfelületi rendszer fogalmánál részletgazdagabb a zöldinfrastruktúra, mely átveszi az előbbi elemeit, de kiemelten kezeli az ökoszisztéma-szolgáltatásokat is, mint a rekreáció, a levegőminőség-javítás vagy az élőhely. Tehát a zöldinfrastruktúra ma már életünk számos területén megjelenik, nemcsak a településfejlesztés

tervrendszerében. A zöldinfrastruktúra része a természetvédelmi területek összefüggő rendszere, a közöttük kapcsolatot teremtő vízfolyások, vízállásos területek, a fasorok, de a közlekedési területek kihasználatlan területein kialakított zöld szigetek is. Ugyanezen rendszer részébe integrálhatók az építéssel szorosabban összefüggő zöldtetők, zöldhomlokzatok, de a közkert/közpark értékű, kertépítészeti eszközökkel kialakított társasházi kertek is.

Az RFT – léptékéből és a tervfajtájából adódóan – a települési zöldinfrastruktúra hálózat fő elemeit jelöli csak ki, azonban a szabályozás során törekedni kell a települési zöldinfrastruktúra elemeinek bővítésére. Tehát a településrendezési terv készítése során **zöldterületi övezet, vagy különleges beépítésre nem szánt, magas zöldfelületi arányú közterületi övezet** bármely általános használat területén kijelölhető.

1.4. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A korábbi halmazfalu emlékét őrző védett városszövet nem csak településképi, de szabályozási eszközökkel is védendő. A telekszerkezet megváltoztatása ezen területen csak indokolt esetben és a legszükségesebb mértékben engedélyezhető (lásd. telekcsoport újraosztásra előírányzott területek), az utcák vonalvezetése megőrzendő (indokolatlan kiszabályzások, utcaszélesítések elkerülése!).

A település kis számban rendelkezik egyedileg védett épülettel, azonban ezek hosszú távú fennmaradásának feltételeit szabályozási eszközökkel is segíteni lehet (pl. kialakult szabályozás OTÉK-tól eltérő előírások/paraméterek alkalmazásával (szükség esetén), speciális fejlesztést ösztönző kedvezmények alkalmazása).

A védett terület **épületállományának cserélődése egységes, karakterőrző koncepció mentén javasolható**, aminek a településrendezési terv – a településképi rendelet mellett – az egyik eszköze (pl. beépítési mód, előkertek szabályozása stb.).

Fontos, hogy a értékőrzést ösztönző építésjogi szabályozás mellett megfelelő anyagi támogatás is biztosított legyen (pl. épületkorszerűsítés-támogatás, védett érték esetén kedvezményes hitel, részbeni vissza nem térítendő támogatás) (utóbbi nem HÉSZ hatáskör).

Az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére vonatkozó részletes javaslatokat az **Örökségvédelmi hatástanulmány** tartalmazza (3. FEJEZET).

1.5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

1.5.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A területhasználat tervezésekor kiemelt szempontok:

- a hagyományosan kialakult tájhasználatához, tájszerkezethez történő igazodás
- a tájtípusok jellegzetességét megtartó tájhasználati rendszer kiformálódását segítő szabályozás kialakítása,
- a településre vonatkozó térségi tervek (az Országos Területrendezési Terv és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye Területrendezési Terve) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása,
- a természetvédelmi területek értékeinek megőrzését elősegítő területfelhasználás és szabályozás kialakítása.

A területhasználatot befolyásoló, a települést érintő természetvédelmi oltalmak, nemzetközi egyezmények:

1.5.1.1. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

Mezőcsát a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, nemzeti parki terület azonban nem érinti, a település nyugati külterülete viszont a Borsodi-Mezőség Tájvédelmi Körzet részét képezi.

Mezőcsátterületén 1 ex lege védett láp: Rigósi úszóláp, 1 ex lege védett földvár: Lapos-halom és 8 ex lege védett kunhalom: Akasztó-halom, Szél-halom, Zöld-halom, Keselyű-halom, Burok-halom, Hörcsikes-halom, Látó-halom, Lapos-halom található.

A tájvédelmi körzettel érintett ingatlanok, valamint az előforduló értékek, továbbá a fenti ex lege védett értékek elhelyezkedése és jellemzői a Megalapozó vizsgálatokban részletesen bemutatásra kerültek. A tájvédelmi körzet területe, valamint az ex lege védett értékek **RFT/B. jelű Részletes fejlesztési tervlapon** feltüntetésre kerülnek.

1.5.1.2. Nemzetközi védettség alatt álló területek

Mezőcsát közigazgatási területének nyugati felét szinte teljes egészében valamint a Rigósi úszóláp területe is része a Natura2000 területek nemzetközi hálózatának. A települést 3 Natura2000 terület érinti:

- Mezőcsáti Rigós *HUBN20031* Különleges természetmegőrzési terület
- Borsodi-Mezőség *HUBN20034* Különleges természetmegőrzési terület
- Borsodi sík *HUBN10002* Különleges Madárvédelmi Terület

A Natura2000 területtel érintett ingatlanok, valamint a Natura2000 területen előforduló természeti értékek a Megalapozó vizsgálatokban részletesen bemutatásra kerültek. A Natura2000 területek az **RFT/B. jelű Részletes fejlesztési tervlapon** feltüntetésre kerülnek.

1.5.1.3. Egyéb-táji és természeti örökségünk megőrzését elősegítő programok, egyezmények, továbbá az ökológiai hálózat területei

A település Borsodi-Mezőséghez tartozó része ezen felül a nemzetközi jelentőségű vizes élőhelyek megőrzését célzó Ramsari Egyezmény részét is képezik.

Ezen felül a Vidékfejlesztési Program agrár-környezetgazdálkodási programjának keretében meghirdetett Magas Természeti Értékű Területek (MTÉT) közé is tartozik Mezőcsát nyugati külterületének túlnyomó része.

Mezőcsát a Borsodi-Mezőséghez tartozó területek egyúttal az ökológiai hálózat magterületei, de ide tartoznak a megmaradt lápok, mocsaras, vízállásos területek is.

Mezőcsát területén jellemzően a Natura2000 területek térsége bekerült az OTTrT-ben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetébe is.

A Ramsari területtel, MTÉT-tel érintett ingatlanok, valamint a területen előforduló természeti értékek továbbá az ökológiai hálózat területei a Megalapozó vizsgálatokban részletesen bemutatásra kerültek. A Ramsari területek, a tájképvédelmi terület övezete illetve az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete is feltüntetésre kerülnek a **RFT/B. jelű Részletes fejlesztési tervlapon**.

1.5.1.4. Külterületi területfelhasználási rendszer

Figyelembe véve a település természeti adottságait, tájkaraktereinek kulcstényezőit, az alábbi külterületi területfelhasználási rendszer javasolt:

A településen meghatározóak a védett természeti területek. A hagyományosan gazdag vízellátottságnak köszönhetően értékes élőhelyek jöttek létre a település területén, melyeknek egy része maradt csak fenn, ritkaságuk okán az élőhelyek is védendőek, de ezen felül számos különleges, ritka és védett növény és állatfajnak is otthon adnak. Mezőcsát a száraz szikes pusztától a magassásos mocsárrétekig terjedő változatos élőhelyek találhatók meg, melyeket csak körültekintő gazdálkodással őrizhetjük meg. A ma nagyrészt kultúrtáj, egykor gazdag és változatos vízi és mocsári növényvilága, a löszpuszták flórája eltűnőben van, ezért fokozott figyelmet kell szánni a megőrzésére. A terület flórájában az alföldi erdőpuszta —attól függően hogy löszös vagy szikes talajon található— eltérő élőhelyek mozaikját hozta létre, fás-füves foltjainak, társulásainak eltérő fajai jellemzőek.

Mezőgazdasági területek

A természetközeli, természetkímélő mezőgazdasági hasznosítás fenntartása különösen fontos feltétele a tájkarakter, az élővilág, valamint az épített és kulturális értékek hosszú távú megőrzésének. Ennek megfelelően a Településterv megkülönbözteti az **általános mezőgazdasági területeket**, valamint a **korlátozottan használható mezőgazdasági területeket**.

Mezőcsát településen azon földrészek, melyek *művelési ága gye*p (rét, legelő) illetve a *védett és Natura2000 területbe tartozó szántó* művelési ágban nyilvántartott területek a Településtervben **tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe** kerülnek besorolásra.

Előbbin felül tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe kerülnek az *ökológiai hálózat magterületébe tartozó szántók*, valamint a település keleti külterületén futó *vízfolyások (ökológiai hálózat*

magterületei, ökológiai folyosó területei, Natura2000 területek illetve ex lege lápterület) menti 50 m széles sávhoz tartozó szántóterületek is.

A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll. **Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.** A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. A gazdálkodás nem tiltott, sőt kimondottan támogatott, a gazdálkodás módja viszont a természetvédelmi érdekeket kell szem előtt tartsa.

- A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen cél a természetes, ill. természetközeli állapotok megőrzése. A gazdálkodás során szem előtt tartandó természetvédelmi célkitűzések valamint kívánatos tájhasználati gyakorlatok a következők:
- a még háborítatlan sztyepprétek fajgazdag növény- és állatvilágának, valamint a tájképi és kultúrtörténeti értékek védelme
- a területen található, hagyományos tájhasználatot reprezentáló szikes- és löszgyepek fenntartása, a legeltetés és kaszálás idő- és térbeli mozaikosságának fenntartásával
- a gyepek részarányának növelése, az arra alkalmas szántóföldek visszagyepesítésével;
- gyepterületek legeltetési hasznosítása, a legelő állatfajok tekintetében prioritizálva a szarvasmarhát, a juhot és a lovat
- a szikes- és löszgyepek élőhelyeit kedvezőtlenül megváltoztató vízelvezetések mérséklése és megszüntetése, a természetes vízháztartási viszonyok helyreállítása
- a vizes élőhelyek megőrzésének elősegítése, a természetes eutróf tavak kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása, helyreállítása
- a vizes rekonstrukcióval érintett területegységen a vízvisszatartás biztosítása a mocsári, mocsárréti elemek letfeltételeinek biztosítása érdekében
- a természetes pusztai környezetben élő tűzok védelme érdekében a vegyszeres növényvédelem során csökkentett mennyiségű gyomirtó és gombaölő szerek használata
- a mezőgazdasági eredetű zavaró hatások, mint például a szervesanyag- és vegyszerbemosódások csökkentése
- a zárványt képező szántóterületeken csökkentett vegyszerhasználat, az alternatív ill. integrált növényvédelmi rendszerek előnyben részesítése

Az általános mezőgazdasági területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása. Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Tanyák

A hagyományos gyepgazdálkodáshoz és pásztorló állattartáshoz kapcsolódóan több **tanya** is kialakult a város külterületén. Ezen tanyák közül több is használatban van még.

Az OTÉK meghatározása szerint tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, továbbá tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is. Ez alapján a tanyákat két kategóriába sorolhatók:

- ingatlannyilvántartásban bejegyzett tanya: ezeknek az ingatlanoknak az ingatlannyilvántartási adatlapján a bejegyzett művelés a „kivett tanya”.
- ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett tanya: ezek az ingatlanok az OTÉK minden előírásának megfelelnek, azonban az ingatlannyilvántartási adatlapon nem tanyaként szerepelnek.

Ez a felosztás a **területhasználatban (általános használatban) azonban nem jelenik meg**. A tanyák nem kerülnek külön területfelhasználásba, hiszen a tanya működése nem mond ellent a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület célkitűzéseinek, csupán fedvényként megjelölésre kerülnek, mint „tanya”.

A tanyák részletes szabályozása a HÉSZ feladata. Azon ingatlanok, melyeken gazdasági épület(ek) találhatóak, azonban az OTÉK szerinti tanya kritériumainak nem felelnek meg, ám beépítési százalékuk nem haladja meg a 10%-ot, különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe javasoljuk besorolni.

Kertes mezőgazdasági területek

A szőlőhegyek területe hagyományosan kisparcellás mezőgazdasági területként funkcionál, így ezen területeket a Településterv továbbra is **kertes mezőgazdasági területbe** sorolja. Mindkét terület a szőlő termőhelyi kataszter II. osztályú szőlőterületeihez tartozik. Az egykori szőlődűlőkön mára sajnos nem jellemző a szőlőművelés, azonban javasolt továbbra is a kisparcellás művelés fenntartása és támogatása, valamint javasolt lehetőséget biztosítani a kiskertes műveléshez, szőlő- és gyümölcstermesztéshez kapcsolódó gazdasági épületek kialakítására. A lakófunkció megjelenése azonban a kertes területeken nem támogatható.

Erdőterületek

Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

Az erdőterületek esetében a védett természeti területen (Borsodi Mezőség Tájvédelmi Körzet, Natura2000 területek) lévő erdők védelmi rendeltetésű erdőterületbe kerülnek besorolásra, ezzel is elősegítve a természetvédelmi célkitűzések érvényesülését. Az országos erdőállomány adattárban szereplő elsődleges rendeltetése alapján védelmi erdők szintén védelmi erdőbe kerülnek besorolásra. A mezővédő, településvédő, gazdasági területeket övező erdősávok valamint a vízfolyásokat kísérő erdők és fásított területek szintén védelmi erdőbe kerülnek besorolásra. A védelmi célú erdőterületen

csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, vagy a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.

A nem természetvédelmi területen található, illetve védelmi funkciót nem betöltő erdőterületek a Településtervben egyéb erdő területfelhasználásba kerülnek besorolásra.

Természetközeli területek

A nádas művelési ágba tartozó földrészletek, továbbá a Rigósi úszóláp ex-lege védett láp területe természetközeli területbe kerülnek besorolásra.

Az ex lege védett kunhalomok általános mezőgazdasági terület illetve tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe sorolt földrészleten található, kivéve a Keselyű-halom, melynek környezetének funkciója megváltozott. Az egykori kastélyhoz tartozó lakóépületek lakóterületbe kerülnek, a Dobozy-kastély telkének fennmaradó részének pedig javasolt részben védelmi erdőterületbe, részben pedig tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe történő besorolása: a kastély környezetében az önkormányzat erdősítést végzett, a terület az ökológiai hálózat magterületébe tartozik, így mindenképp javasolt a védelmi erdőterület területfelhasználás, vagy amennyiben lehetőség nyílik rá, a természetközeli gazdálkodási módok is támogathatók, ennek megfelelően a terület tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe is átsorolható.

A mezőgazdasági területen lévő ex lege védett értékek megőrzését a HÉSZ előírásaival szükséges biztosítani.

1.5.2. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

„A települési zöldinfrastruktúra jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja.” (Étv. 2.§ 48. pont)

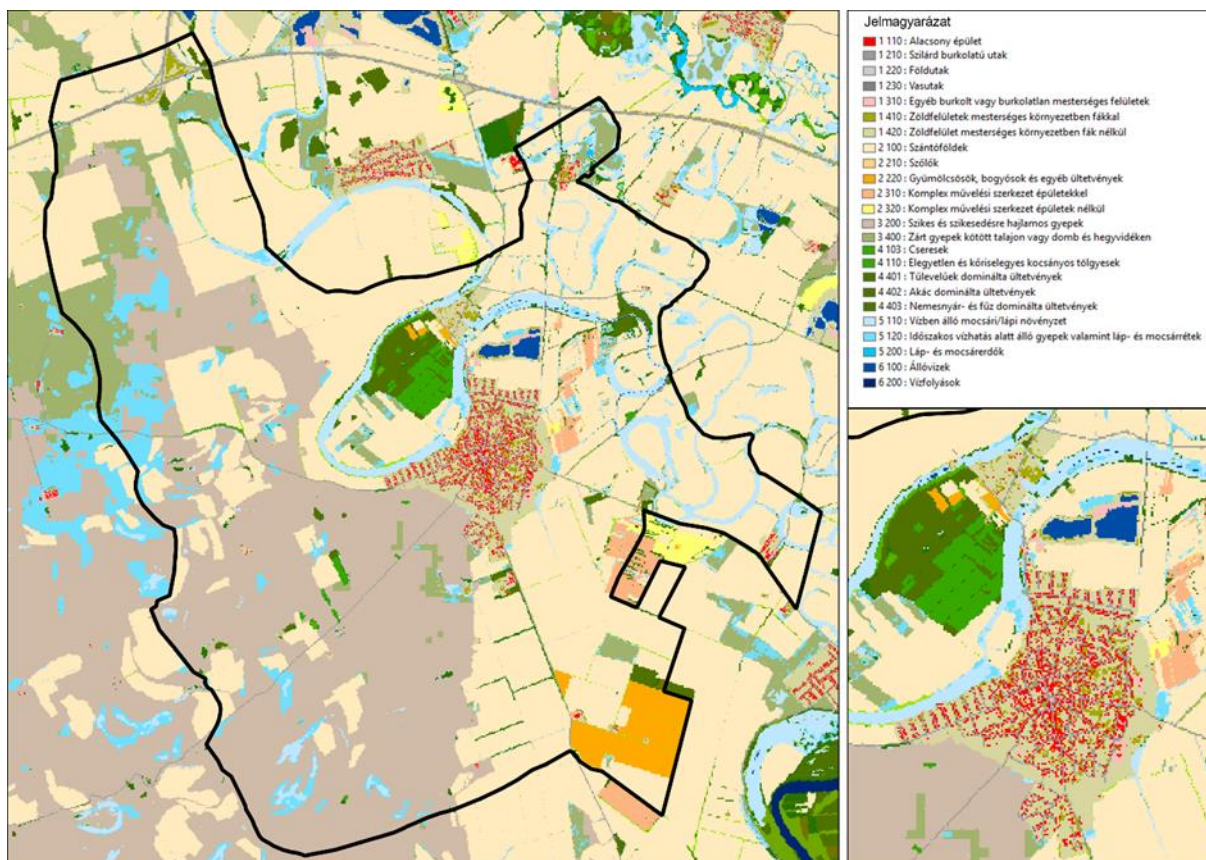
A települési zöldinfrastruktúra a természetes, természetközeli területek, valamint az ökológiai funkciót betöltő egyéb növényzettel fedett, illetve vízparti ökoszisztémák hálózata. Meglévő és tervezett elemei jellemzően a zöld-, erdő-, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli és a jelentős zöld- és vízfelülettel rendelkező különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területeinek, zöldfelületeinek, fasorainak a helyi sajátosságoknak megfelelő módon tervezett rendszere. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításának fontos szempontja, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

1.5.2.1. A zöldinfrastruktúra-hálózat külterületi zónái

Mezőcsát városa kifejezetten jó helyzetben van a zöldfelületi-ellátottság tekintetében. A település külterületének nagy része kimondottan értékes természetvédelmi területekkel jól átszőtt, gazdag vízhálózatának köszönhetően pedig az összeköttetések is nagyrészt rendelkezésre állnak.

Elkészült a teljes ország területére az ún. Ökoszisztéma-alaptérkép, a Nemzeti ökoszisztéma szolgáltatás-térképezés és értékelés projekt keretein belül. (forrás: <https://www.termeszetem.hu/hu/okoszisztema-szolgáltatások/okoszisztema-alapterkep>).

Magyarország Ökoszisztéma-alaptérképének elsődleges funkciója a hazai ökoszisztémák térbeli elterjedésének bemutatása, háromszintű kategóriarendszerrel rendelkező, tematikus raszter állomány formájában. Az ökoszisztéma alaptérképet Mezőcsát területén vizsgálva szépen kirajzolódik a település gazdag zöldhálózata: a nyugati külterület értékes szikes élőhelyeit a szántóföldi utakat kísérő erdősávok és gyeptoltok kötik össze, a teljes külterület felszíni vizekkel gazdagon átszőtt. A település belterülete is jó adottságokkal rendelkezik zöldfelület szempontjából. Igaz a zöldterületek aránya igen alacsony a lakosságra vetítve, azonban a területhasználat jellemzően falusias lakóterület, nagy telkekkel, magas zöldfelületi borítottsággal. Ezt az ökoszisztéma alaptérkép is alátámasztja: a település belterületén egyértelműen dominálnak a zöldfelületek mesterséges környezetben fák nélkül és fákkal egyaránt, melyek közé jellemzően alacsony épületek ékelődnek.



3. ábra: Mezőcsát az ökoszisztéma alaptérképen
(<http://alapterkep.termeszetem.hu/>)

Az RFT – léptékéből és a tervfajtajából adódóan – a települési **zöldinfrastruktúra hálózatot három fő részre osztható a külterület tekintetében:**

Az első a zöldinfrastruktúra hálózat **„főzónája”**, mely magába foglalja a magas természetvédelmi értékű területeket (Tájvédelmi körzet, Natura2000 területek, ex lege védett lápterület, ökológiai hálózat magterületei illetve ökológiai folyosó területei, Ramsari területe) továbbá a fás-erdősült területeket, gyepterületeket, gyep művelési ágú területeket. Ezen területek az ökoszisztéma-szolgáltatások tekintetében is kiemelt jelentőségűek, hiszen a szabályozó és fenntartó szolgáltatások keretében szolgálják elsősorban a természetvédelmi érdekeket (mint élőhely, genetikai készletek, vízkörforgás, beporzás stb.). De ezen felül szolgálják a talajok védelmét, talajszűrést, talajtermékenység fenntartását, levegőminőség-javítását, tápanyagmegkötést, globális éghajlat-szabályozás az üvegházhatású gázok koncentrációjának csökkentésével továbbá a mikro- és lokális klíma szabályozását. Ezen felül az ellátó szolgáltatások terén is jelentős szerepet töltenek be, pl: agrár-ökoszisztémákon termelt élelmiszerek, tenyésztett állatok és termékeik, vadon termő növények és termékeik, vadon élő állatok és termékeik, növényi és állati biomasz felhasználása, öntözővíz stb. Minezen felül a kulturális szolgáltatások is megjelennek: lehetőséget biztosítanak különböző rekreációs tevékenységek számára (pl kirándulás, biciklizés, lovaglás, horgászat, sport, fürdés, vadászat). Az élőhelyek tudományos tevékenységek számára is nélkülözhetetlenek, de ezen területek esztétikai funkciói sem elhanyagolhatók, a táj szépsége gyönyörködtet-ezzel együtt javítja az életminőséget, továbbá jelentős a hagyományőrzés és a helyi identitás megőrzésében játszott szerepe is.

A zöldinfrastruktúra hálózat főzónájában a területhasználat során elsődleges szempont a természetvédelmi célkitűzések tiszteletben tartása, támogatása, elősegítése. Ezen felül javasolt a természetközeli állapotok megőrzése vagy azokhoz történő közelítés, az alkalmazott technológiák és tevékenységek során javasolt a természetkímélő megoldások és módok választása, annak érdekében, hogy ezek a természetvédelmi és zöldinfrastruktúra-hálózat szempontjából is kiemelten értékes területek fennmaradjanak, minőségük pedig a lehető legjobb lehessen.

A második kategória a zöldinfrastruktúra hálózat **„kímélő zónája”**, mely az értékes főzóna körül, a településszegély mentén, vízfolyások mellett illetve az átmeneti használatú (pl.: kertes mezőgazdasági) területeken kerültek kijelölésre. A zöldinfrastruktúra hálózat kímélő zónájában javasolt a területhasználat során megfontolni a természetkímélő megoldások és tevékenységek megválasztását, annak érdekében, hogy a szomszédos értékes területek ne károsodhassanak, illetve a köztük lévő kapcsolatok fennmaradhassanak. Ebben a zónában javasolt az intenzív területhasználat kerülése.

A harmadik kategória a zöldinfrastruktúra hálózat **„fejlesztési zónája”**. Ezek a területek főként a település keleti felén találhatóak, az ex lege láp által körülzárt szántó és a környező vízfolyások menti területek érinti. A zöldinfrastruktúra hálózat fejlesztési zónájában a jövőben javasolt a Településterv által kijelölt területhasználat is megerősíteni az értékes területek menti sávokat, zónákat és összeköttetéseket. Ezeken a területeken amennyiben lehetőség van rá, javasolt idővel áttérni a tájgazdálkodási mezőgazdasági területhasználatra vagy egyéb, a természetvédelmi érdekeket támogató területhasználatra.

1.5.2.2. A települési zöldinfrastruktúra-hálózat elemei

Az egyes települési zöldterületek fő használatuk, illetve méretük figyelembevételével a településrendezési tervben (helyi építési szabályzat) kerülhetnek differenciálásra közpark (Zkp), közkert (Zkk) övezetként. A szabályozás során törekedni kell a települési zöldinfrastruktúra elemeinek bővítésére. A településrendezési terv készítése során zöldterületi övezet, vagy különleges beépítésre nem szánt, magas zöldfelületi arányú közterületi övezet bármely általános használat területén kijelölhető. A zöldinfrastruktúra hálózat részeit képezik ezen felül az utcafák, fasorok, útmenti zöldsávok, zöldtetők, zöldhomlokzatok, de a közkert/közpark értékű, kertépítészeti eszközökkel kialakított társasházi kertek is.

Zöldfelületek fejlesztési irányai:

- Mezőcsáton a közterületi közhasználatú zöldfelületek a településközpontban húzódó hosszanti közparkok: Szent István utca, Kiss József utca mentén, melyek jelentős lombfelület-fedettséggel rendelkeznek, emlékműveket, játszóteret, parkolókat és sétányt foglalnak magukba. Ez a központi településrész nagyon szép rendezett képet mutat, sok idősebb, nagy koronaátmérőjű fa ad árnyékot, javasolt a meglévő parkok és terek gondozása és megőrzése.
- A település peremén található zöldfelületek fontos szerepet töltenek be. A településszegélyen a beépítettség jellege befolyásolja, megváltoztatja a külső szegélysáv hő és vízháztartás viszonyait, ami a táj ökológiai tűrőképességű invazív fajok terjedését is segíti. Az eltérő karakterű szegélysávok határánál érzékelhető szegélyvonal a tájkép jellegzetes összetevője, az itt megjelenő tájelemek által képzett sziluett meghatározó tájképi tényező. A településszegélyt a belső művi elemek és a külső természeti elemek együttese alkotja, melyek kölcsönösen hatnak egymásra. A településszegély a településen élők számára fontos kondicionáló, levegőminőség-javító szerepet tölt be, ugyanakkor a városi élethez adaptálódott állatvilág számára is fontos élőhely, búvóhely.
- A település nagy része falusias lakóterület, laza településszerkezetű nagy kertekkel, így a központon kívül nem igazán találhatóak parkok, közterek. Az utcák jellemzően szélesek, az út menti növényzetet jellemzően a lakók alakítják ki, mely valamelyest ellensúlyozza a közparkok hiányát. Távolabban azonban javasolt a település külsőbb lakóterületein is, városrészenként legalább egy közpark kialakítására törekedni.
- Mezőcsát zöldfelületi rendszerének legjelentősebb alkotóelemei így a lakó- és üdülőházak kertjei, a magánkertek. A közhasználat elől elzártak, ugyanakkor a jelentős növényzettel borított felületeknek meghatározó kondicionáló szerepük van. A legtöbb magánkerten jellemző a magas zöldfelületi borítottság, főként díszkertek, nagy gyepfelülettel, változatos fakkal, cserjékkel. Köztük egy, kettő és három zónás kertek egyaránt előfordulnak. Az egyzónás díszkertek egyre gyakoribbá válnak, de a településen leginkább a kétzónás kertek fordulnak elő (díszkert és haszonkert), a háromzónás pedig azon ingatlanok jellemzője, ahol gazdálkodást folytatnak, itt gazdasági épületek is találhatóak.
- Az intézménykertek többnyire szépen parkosítottak. A fürdő szép, igényesen kialakított, parkosított. A horgásztavak környezete is parkosított/erdővel határos fogadóépülettel, kiépített pihenőhelyekkel, esőbeállókkal, valamint szalonnasütőkkel rendelkezik. A rekreációs

funkciók mellett elengedhetetlen az igényes, gazdag zöldfelülettel kialakított környezet, így javasolt a későbbiekben is nagy gondot fordítani ezen zöldfelületek gondozására, fejlesztésére.

- A temetőben az árnyékadó fák hiánya szembetűnő zöldfelületi szempontból. Az árnyékos temetők a közeli lakóterületeken is kifejtik klímaki egyenlítő hatásukat. Jelenleg csak a ravatalozó környékén találhatók fák, de amennyiben megoldható, javasoljuk további lombhullató, nagy lombkoronájú fák telepítését. Erre főként a temető bővítési területének igénybevételekor nyílik majd lehetőség. Javasolt úgy megtervezni az új temetőrészt, hogy fák illetve egynyári/évelőágyások is helyet kapjanak. Továbbá javasolt a telekhatárok mentén is védő/takaró zöldsáv kialakítása.
- Annak érdekében, hogy a zöldfelületek ökológiai és használati szerepüket betölthessék, a tájba illeszkedő, őshonos növényfajok kerüljenek alkalmazásra, a zöldfelületek fenntartási költségei optimalizálhatók lehessenek, megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertépítészeti terv alapján szükséges a zöldfelületeket kialakítani:
 - közparkok, közkertek,
 - jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjeinek,
 - intézményterületek kertjei, különleges beépítésre szánt, ill. nem szánt—rekreációs területek zöldfelületeinek,
 - újonnan beépülő gazdasági területek zöldfelületeinek,
 - fasorok telepítése, pótlása, létesítése, rehabilitálása esetén.
- A zöldfelületi rendszer alakulása szempontjából fontos szerepet töltenek be az egyes telkek zöldfelületei. Településökológiai szempontból kívánatos lenne, ha az egyes építési övezetekben előírt minimálisan kialakítandó zöldfelületek többszintű növényállománnyal — fák, cserjék, talajtakarók, gyepfelület— kerülnének telepítésre.
- Gazdasági területek esetében javasolt a telekhatárok mentén védő/takaró zöldsáv kialakítása, de legalább szimpla vagy dupla fasor, alattuk cserjesávval.
- Általánosságban elmondható, hogy az út menti zöldsávok Mezőcsáton rendezettek, karbantartottak, növényzetük azonban nem ad egységes arculatot, karaktert a településnek. Azokban az utcákban, ahol az utca keresztmetszete, valamint a közművek elhelyezkedése megengedi, javasolt egységes fasor telepítése.

A település zöldinfrastruktúrája kiemelt szerepet játszik a klimatikus viszonyok javításában is. A zöldfelületi rendszer főként az adaptációt segíti, de hozzájárul a mitigációhoz is. A zöldfelületek a klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodást az alábbiak szerint segítik elő:

- hűtési hatás, hideg levegő keletkezési helyeket jelentenek a városszövetben,
- hősziget-hatás csökkentése a párologtatásnak és árnyékolásnak köszönhetően,
- felüldülést biztosít a lakosok számára a meleg nyári napokon,
- átszellőztető hatás,
- csapadékvíz elszívargásának elősegítése,
- hozzájárul az árvízvédelemhez,
- rekreációs, sportolási lehetőség, közösségi élet színtere.

A települési zöldfelület a káros hatások csökkentéséhez az alábbiak szerint járul hozzá:

- a növényzet levegőtisztító hatása csökkenti az üvegházhatású gázok koncentrációját a levegőben: szén-dioxid, szálló por megkötése, oxigén-kibocsátás,
- hűtési hatása által csökken a környező területek hűtési energiaigénye – „természetes légkondicionálás”,
- szemléletformáló hatás (környezetbarát közlekedési módok iránti igény növelése).

A felsorolt pozitív hatások kellőképpen csak megfelelő nagyságú és egészséges zöldfelületek esetén jelentkeznek. A városi klíma és levegőminőség alakulása szempontjából kiemelten fontos, hogy egyes zöldfelületi elemek alkossanak összefüggő rendszert, hogy a város zöldfelületei segíteni tudják a levegőáramlást és a város átszellőzését. A város zöldfelületi rendszerében az egyes szigetszerű elemek hideg levegő keletkezési helyeket jelentenek. Kiemelendő szerepe van a település belterületével nyugati oldalon határos erdőterületnek, amelyeknek növényzete a lakóterület levegőminőség javításában is szerepet játszik.

A **településkép meghatározó alkotóeleme** az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.

A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló, ökológiai és rekreációs szerepet töltenek be. Ha egy megtartandó zöldfelület nem tölti be mindhárom szerepkört, az esetben meg kell vizsgálni a zöldfelület fejleszthetőségét, a tervezett zöldfelületek kialakításánál pedig törekedni kell a hármas funkció betöltésére, ha az adottságok azt lehetővé teszik, ám nem minden esetben szükséges minden funkciónak jelen lennie egy adott zöldterületen. A környező területek adottságai nagyban befolyásolják a szükséges zöldfelület milyenségét is.

MEZŐCSÁT

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK Zöldinfrastruktúra-hálózat

Jelmagyarázat

- - - településhatár
- földrészlethatár
- gyorsforgalmi út (M3 autópálya)
- országos mellékút
- vízfolyás
- vízfelület
- fejlesztendő kapcsolat a zöldhálózat elemei között külterületen
- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőréshatár
- Horgásztó
- Meglévő és tervezett zöldterületek
 - meglévő
 - tervezett
- Meglévő és tervezett különleges területek
 - magas zöldfelületi aránnyal rendelkező terület - sportpálya
 - magas zöldfelületi aránnyal rendelkező terület - rekreációs terület
 - magas zöldfelületi aránnyal rendelkező terület - strandfürdő
 - bányaterület
 - temető

Zöldinfrastruktúra-hálózat főbb, védett és védendő természeti területei és tájelemei

- országos jelentőségű ex lege védett láp
- országos jelentőségű ex lege védett földvár
- országos jelentőségű ex lege védett kunhalom

Védett tájelemek

- gémeskút
- magányosan álló fa
- fa- és bokorcsoport

Ökológiai hálózat területei

- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület

Munka megnevezése:		MEZŐCSÁT településterve	
Megrendelő:		MEZŐCSÁT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3450 Mezőcsát Hősök tere 1. tel.: 06-49/552-046 e-mail: phmcsat@mezoscat.hu honlap: www.mezoscat.hu	
Generál tervező:		Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Kft., 1071 Budapest, Városliget faszt 47-49. tel.: (1) 951-1438 e-mail: proregio@proregio.hu	
Munkarész:		ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	
Tervező cím:		Zöldinfrastruktúra-hálózat javaslatok	
Szakági tervező cég:		TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U.24. telef.: +36 1 786 0640 mobí: +36 30 398 2819 e-mail: tajoloterv@gmail.com	
Feladatszakági tervező:		Auer Jolán 7711. T/1 01-9803	
Tervező:		Pisák Brigitta ulleveto.ujdolakudrenok	
Mértarány:		1:36 000	
Dátum:		2024. március	

4. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztési javaslatok
(forrás: Tájoló-Terv Kft. saját készítésű térkép)

1.6.KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁSI JAVASLAT

1.6.1. KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Mezőcsát népessége lassan csökkenő tendenciát mutat, amely folyamat kedvezőtlen a település infrastruktúra fejlesztésére nézve. A település fenntartásának alapja a komfortosabb életkörülmény kialakítása, a településen a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll. A jelenséget nem a közműszolgáltatások minősége okozza, viszont fejlesztésével mérsékelhető a folyamat. A fejlesztések irányát a jelen és a jövő kihívásainak vizsgálatával kell meghatározni.

A település fenntartásához létszükség, hogy a jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen a lakó- és életkörülmény javításával lehet elérni.

Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatban rögzíteni.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt területek vagy már jelenleg is közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezenél a fejlesztésre javasolt területeknél, a közműellátáshoz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a termikus energia ellátást kell megoldani, valamint a szennyvíz kezelés-elhelyezésre és a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó helyi építési szabályzatban előírtakat kell teljesíteni. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban előírt követelményeket is kielégíti. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével, illetve a megújuló energiahordozók hasznosításának kiépítésével biztosítható.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy javasolt fejlesztési lehetőségek a település számára irányadónak tekinthetők, de egyes fejlesztési területek javasolt funkciójának szabályozását csak akkor szabad elkészíteni, ha a feltételek biztosítására a fejlesztővel, beruházóval megállapodás született. A közműfejlesztés megvalósítása önkormányzati feladat, a megelőlegezett szabályozással, az önkormányzatra terhelhetővé válik a közműfejlesztés megvalósításának köteleme.

Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigény volumenét kell meghatározni.

A javasolt területhasznosítás módosítások közműellátásának kielégítésére a következő közműigények prognosztizálhatók:

	Víz- igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia- igény (kW)		Földgáz igény nm ³ /h
			hálózat	megújuló	hálózat	megújuló	
Új fejlesztési területek igényei	486	438	16858	4215	10409	773	430
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	439	395	4763	1191	5280	1320	1926
Összes távlati kielégítendő igény	925	833	21621	5406	15689	2093	2356
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	185	167	4324	1081	3138	419	471

Ezek a megengedett távlati fejlődés esetén várható összesített igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, valamint a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél is irányadónak tekintendő.

Tervezői tapasztalat, hogy a távlatra prognosztizált fejlesztéseknek a tervezés távlatáig reálisan csak egy kis része kerül megvalósításra, ezért a közműfejlesztés megvalósításának ütemezését segíti, a távlatra prognosztizált igényekből a tervezés távlatáig várható igény meghatározása.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energia-ellátási igény is csökkenthető.

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

1.6.2.1. Vízellátás

A település helyzetfeltáró vizsgálatai alapján a beépített terület minden utcájában a vezetékes vízellátás kiépítésre került.

Az ivóvízzel történő takarékosagra törekvés a jövőben összetársadalmi-gazdasági érdekünk. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel (pl. telken belüli vízvisszatartás) való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosítható.

Az egyes ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeiket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemű szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedéllyel létesíthető, ahol a rendeletben előírtak figyelembe vételével 500m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózathálózati közműfejlesztési feladatként, főként a hálózatépítés-fejlesztés rekonstrukció igénye kerül előtérbe, természetesen az elfogadott fejlesztések megvalósításához szükséges új igények biztosítására új hálózati kapcsolatok-bekötések kiépítése mellett.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható. A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében műtárgyak területbővítést nem igényelnek, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. Meg kell említeni, hogy új beruházásra építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

1.6.2.2. Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy Mezőcsát a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik. Továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete is érinti a település szinte teljes területét, ezért a felszíni és felszín alatti vízkészletek érdekében a szennyvízelvezetés, kezelés megoldása kiemelt feladata a települések. Az egyre inkább előtérbe kerülő felszín alatti vizek védelmének a követelményére, a vízkészletek védelme érdekében ma már a tisztított vizek talajba szikkasztását is célszerű elkerülni és ezt a helyi építési szabályzatban szereplő előírásokkal biztosítani kell. A település közhálózati szennyvízelvezetése egy ellenőrzött, dokumentált megoldás a talajszennyezés nélküli komfortos, rendezett vízvezetés biztosítására.

Ahogy a vizsgálatban is rögzítésre került, a település beépített területének szinte minden utcájában a kiépített elválasztott rendszerű szennyvíz közcsatorna hálózat rendelkezésre áll, az üdülőterületen vannak csatornázatlan területek. A KSH soros adatnyilvántartása ellenére feltételezhető, hogy a közcsatorna hálózat kiépítettsége a rácsatlakozási lehetőséget 79%-os ellátottsáig tudja biztosítani. Új csatlakozási igényt közhálózat fejlesztést a meglévő lakosság 21%-a igényel és a új fejlesztési területek.

Mivel Mezőcsát a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében a beépítésre szánt területen, ahol már kiépítésre került a szennyvízcsatorna ott a szennyvizek gyűjtésére a zárt tároló medence tovább már nem használható, a csatorna rákötést mielőbb meg kell oldani.

Már meglévő beépítésre szánt területen, ahol még nincs kiépítve a szennyvízcsatorna hálózat, kizárólag csak olyan lakóterületen szabad megengedni a szennyvizek gyűjtésére ideiglenesen közműpótlóként a szivárgásmentes kialakítású zárt tároló medencét, ahol a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5m³-t. A szennyvíz elszállításáról az egész év folyamán gondoskodni szükséges, ehhez pedig a megfelelő paraméterrel kiépített úthálózat feltétel.

Mezőcsát a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik, valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete is érinti, ezért a település belterületén kijelölt új beépítésre szánt hasznosítású területeken csak teljes közműellátással, vagyis a közcsatorna csatlakozás kiépítésével támogatható.

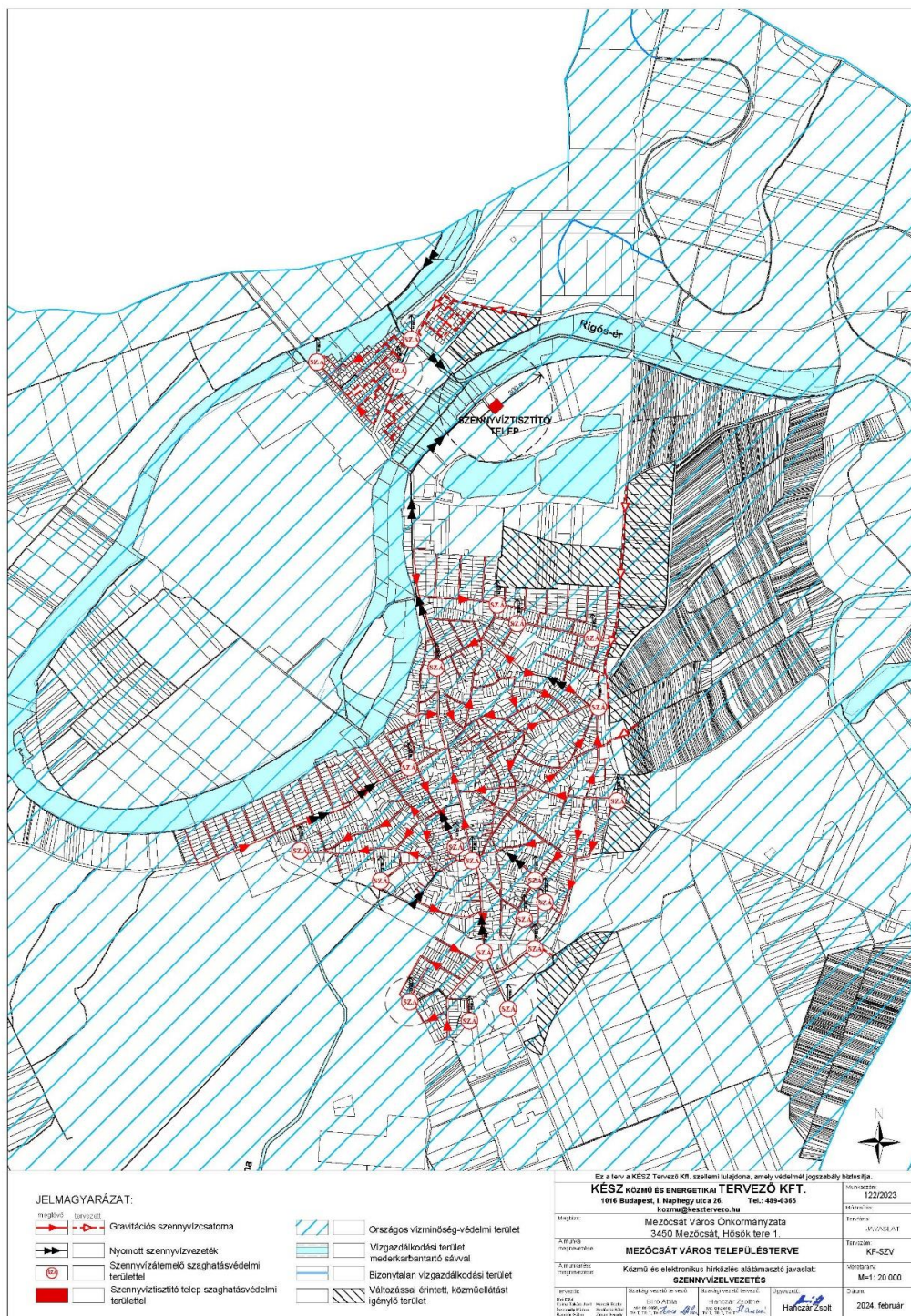
Beépítésre nem szánt területen az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés telepítése és alkalmazása csak a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett lehetséges.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyedi kisberendezés alkalmazásánál a hatósági jogkört a 72/1996 (V.22) korm. rend. rögzíti. Így 500 m³/év szennyvíz kibocsátásáig a rendelet 24. paragrafusának (1) bekezdés c) pontja alapján jegyzői jogkör az engedélyezés lefolytatása. A jegyzői jogkör alól mentes, ha a tisztító berendezés CE minősítésű, de a jegyzői jogkör alóli mentesség a tisztított szennyvíz elhelyezésére azonban már NEM vonatkozik! A tisztított szennyvíz elhelyezése továbbra is engedély köteles, azt közvetlenül a talajba szikkasztani nem lehet.

A területfejlesztési terv által tervezett telekosztások és új utcanyitások megvalósítása esetében többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség a településen, amelynek megoldásához a meglévő szennyvízcsatorna hálózathoz csatlakozva további közüzemű-szennyvízcsatorna kiépítésről kell

gondoskodni. A többlet szennyvízkibocsátást alapházis szempontjából a helyi szennyvízelvezető hálózat el tudja szállítani, valamint ezt a szennyvíz mennyiséget a mezőcsáti szennyvíztisztító telep fogadni tudja, rendelkezik szabad tisztító kapacitással.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak olyan minőségű szennyvizet lehet bevezetni, amelyek a hatósági előírásokban leírt paramétereknek megfelelnek. Az ettől eltérő minőségű szennyvizet a keletkezés telkén kell megfelelő minőségre előtisztítani, és csak azután lehet a közcsatornába bevezetni.



6. ábra: Szennyvízelvezetés
(forrás: KÉSZ Tervező Kft. saját készítésű térkép)

1.6.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (új beépítések, új utak, parkolók stb. miatt) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége is nő, a lefutási ideje viszont csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél. Továbbá számolni kell a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények előfordulásával is, amelynek környezetkárosítás nélküli elvezetési lehetőségére szintén fel kell készülni.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII törvény a települési önkormányzatoknak feladatként szabja a csapadékvízzel történő gazdálkodást, ennek egyik eleme a lehullott csapadékvizek visszatartása, helyben történő felhasználása.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4. § (6)–e alapján „Vízrendezésnél törekedni kell arra, hogy csak a helyben, illetve a területen vissza nem tartható, ott nem hasznosítható többletvizek kerüljenek elvezetésre.”

Ezért a jövőbeni fejlesztések előkészítése során minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani a csapadékvizekkel történő jó gazdálkodás érdekében. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

A településnek 2017 júliusában elkészült a Vízkárelhárítási terve, amelynek célja, hogy az egyre szélsőségesebb csapadékeseményekkel szemben minél inkább ellenálló és azokat felkészülten kezelő város legyen Mezőcsát.

A településen fel kell tárni a vízvisszatartás lehetőségeit. A helyben tartás legnagyobb mértékű megvalósításával, pl. zöldfelületek növelésével, jóléti, rekreációs tározók létesítésével, esőkertekkel, Miyawaki-minierdő telepítéssel csökkenteni lehet az elvezetendő, vízmennyiséget, ezzel javítva a biztonságot, a település élhetőségét is.

Továbbá a mértékadó meghaladó nagyvizek biztonságos elvezetéséről mindenképpen gondoskodni kell. Mezőcsát vízkárelhárítási tervében említésre kerül egy 2010. májusi csapadékesemény, mely következtében a mélyfekvésű területeken beavatkozásra volt szükség. A település külterületén a nagy kapacitású kiszáradt holtágak medrei belvíz tározására alkalmasak.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A település területén haladó vízfolyások-patakok-árkok karbantartását biztosító területet helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű felszíni vizek mentén 3-3 m-es sávot, a kizárólag állami tulajdonú felszíni vizek mentén 6-6 m-es mederkarbantartó sávot kell kijelölni. A meder karbantartását szolgáló parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kell sorolni. A parti sávot a partvonaltól kell mérni. A

vízfolyások döntő hányadánál, a partvonalat nem jelölték ki, ahonnan a parti sávot mérni lehetne. Feltételezve, hogy kijelölése esetén az attól jelölt parti sáv terület igénye is a földhivatali térképen jelölt vízfolyás telkén belül biztosítható, a vízfolyás jelenlegi telkén kívül vízgazdálkodási terület kijelölése nem indokolt.

A partvonal kijelöléséig a vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos sávot ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni, amennyiben ez a sáv nem közterületre, hanem magántelekre esik, akkor szolgalmi joggal kell biztosítani a karbantartás lehetőségét, s ha majd ténylegesen kijelölésre kerül a partvonal és az attól mért parti sáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és a szolgalmi jogi bejegyzés felszámolható lesz.

1.6.4. ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgálatok szerint Mezőcsát jelenlegi energiaellátására a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata, bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

A felülvizsgálat során kialakítandó új ellátási struktúrának biztosítani kellene a komfortos életkörülmény megőrzését, figyelembe kell venni a fenntarthatóság gazdasági elvárásait, a környezetterhelés növekedésének a minimalizálását és a várható klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálásának kezelési igényét is. A felmelegedés mértéke már elérte azt a szintet, hogy a gépi hűtés biztosítása nélkül a hőség-napokon az élıhetőség nem biztosítható. A gépi hűtés energiaigénye pedig lassan meghaladja a téli fűtés hőszükségletének energia igényét.

Az új energiamixben így nemcsak a téli fűtés energiaellátását, hanem a nyári hűtés energiaigényének a kielégítését is optimális energiahordozói struktúrával, biztosítani kell. A háztartások számára jelenleg rendelkezésre álló, gazdasági szempontból elérhető gépi hűtésre alkalmazott műszaki berendezés villamosenergiával üzemeltethető, amely egyben fűtési célra is alkalmas. A villamosenergia felhasználásának mérséklésére a megújuló energiahordozó szélesebb körű hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy a hagyományos tüzelőanyag okozta környezetszennyezés csökkentésének megoldására szolgáló közműfejlesztések beruházására alapították az EU-ban a SECAP pályázati keretet. Ez az EU-s támogatási keret, a „Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv” (SECAP) egy pályázati lehetőség, amelyre pontosan az olyan közműfejlesztési feladatok megvalósítására lehet pályázni, amely a dekarbonizációt szolgálja, hozzájárul a környezeti állapot javításához.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élıhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élıhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

1.6.4.1. Villamosenergia ellátás

Ahogy az már a vizsgálatban is rögzítésre került a település villamosenergia ellátását az MVM Émász Áramhálózati Kft. biztosítja.

A település villamosenergia ellátásának bázisai a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomások (Mezőkövesd, Bükkábrány, Sajószöged) melyek betáplálása a Sajószöged iparági 400/220/132 kV-os alállomásról táplált 132 kV-os főelosztó hálózati rendszerről biztosított. Az alállomásokról induló 22 kV-os elosztó hálózat képezi a település villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát.

A villamosenergia ellátás fejlesztési javaslatának készítésekor az új, teljesen átalakuló energia-mixben a villamosenergia növekvő szerepével számolni kell. Távlatilag a világítási és technológiai igények kielégítése mellett a termikus energiaellátásban is jelentős szerepet kap a villamosenergia, részben közvetlen ellátási feladatként, részben a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségének kiegyenlítéseként.

Az energia árrobbanás hatására, bár a háztartások fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a takarékosabb fogyasztásra törekednek, mégis nő a prognosztizált villamosenergia igény, amelyet a villamosenergia termikus energiaellátásban várhatóan betöltendő növekvő szerepvállalása okoz.

A termikus energiaellátásban a fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonása szükséges, de annak időjárás függőségének kiegyenlítésére igénybe veendő villamosenergia jelentősen növeli a közhálózati villamosenergia igényt. Ennek csökkentésére a helyi tárolókapacitás kiépítésével nyílik majd lehetőség, amelyhez szükséges műszaki berendezés jelenleg fejlesztés alatt áll.

A villamosenergia igényprognózis kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztés a szolgáltató feladata és a villamosenergia szolgáltatási törvény alapján a költségei is, amelyből csak a törvényben előírt mértékig terhelheti rá a költségeket a fogyasztókra.

A településen meglevő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

1.6.4.2. Földgázellátás

Mezőcsáton a földgázhálózat üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

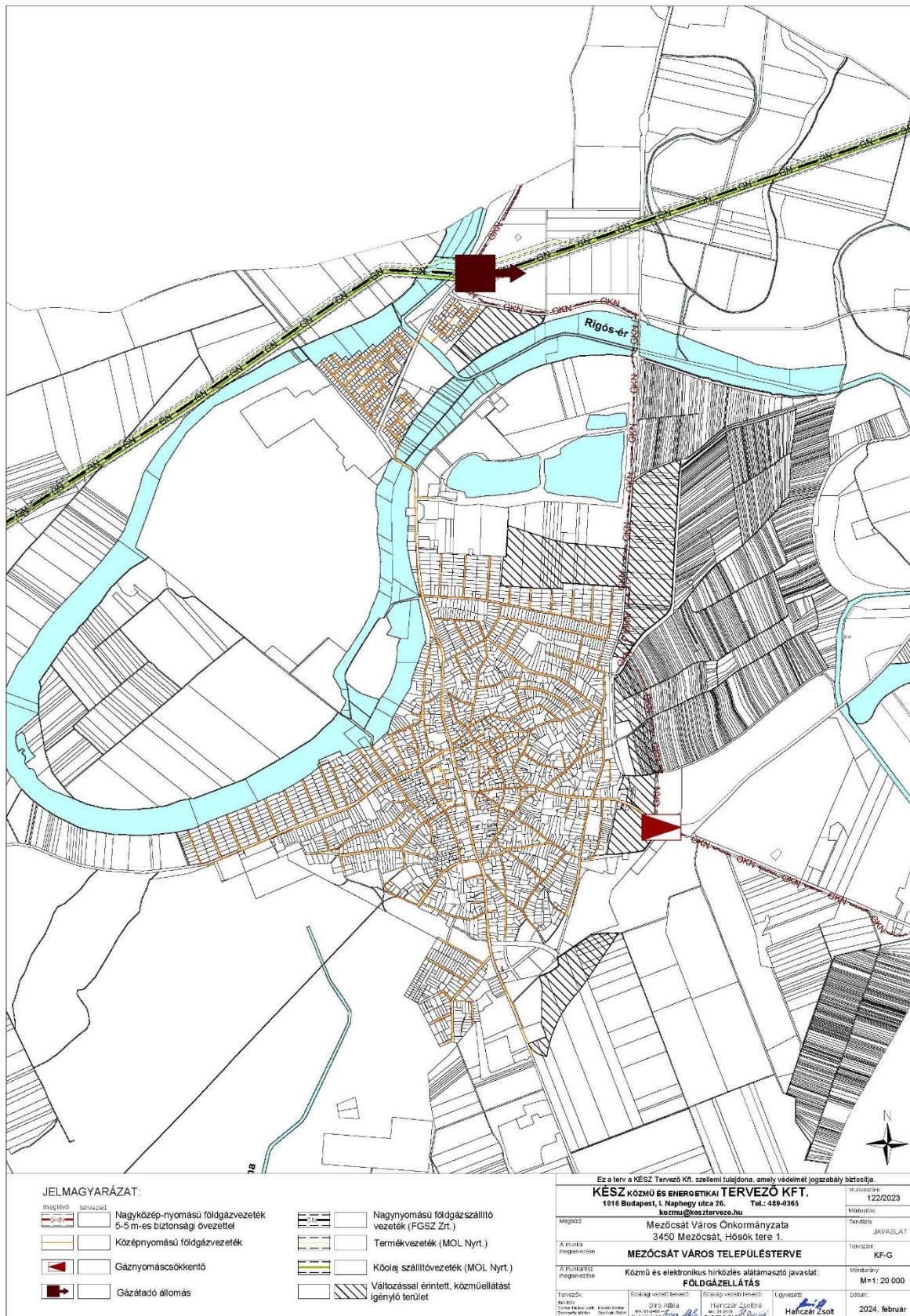
A gázellátás bázisa a település északi részén üzemelő gázátadó állomás, amely betáplálása a FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében levő országos nagynyomású földgázszállító hálózatról megoldott.

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az átalakulás bizonytalansága. A földgázellátás várható alakulása kiemelt figyelmet igényel Mezőcsáton is, ahol a lakásállomány 61,2 %-a kiszolgáltatottan veszi igénybe a jelenleg kiépített földgázellátást. A kiszolgáltatottságból kivezető utat a villamosenergia hasznosításának növelése jelentené, természetesen a megújuló energiahordozó kiegészítő

igénybevételével. Ez az átállás csak komolyabb gazdasági befektetéssel lenne elérhető, amely még fokozottabb költségterhet jelentene.

Egyelőre a műszaki és gazdasági bizonytalanságok ellenére a földgázellátás igénybevételére a településen továbbra is szükség lesz. A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.



7. ábra: Földgázellátás
(forrás: KÉSZ Tervező Kft. saját készítésű térkép)

1.6.4.3. Megújuló energiahordozó alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A vizsgálatokban is már rögzítésre került, hogy távlatilag, különösen a jelenlegi hazai és nemzetközi energiaválság hatásainak kompenzálására, az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. Mezőcsát földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága alapján érdemi energiatermelési célú hasznosításra a napenergia vehető igénybe.

A megújuló energiaforrásokra vonatkozóan a TOP-PLUSZ pályázati kiírás nyújt segítséget az Önkormányzatoknak. Mezőcsát is lehetőség nyílt középületek megújuló energiaforrásokkal való ellátására. Pályázati támogatással a Polgármesteri Hivatal, valamint a Mezőcsáti Egressy Béni Általános Iskola korszerűsítése, napelemes rendszerrel való ellátása valósulhatott meg. A településen egyre több ingatlannál jelenik meg a napenergia hasznosítása céljára tetőszerkezetre szerelt napelem használata.

A megújuló energiahordozók közül jelenleg a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget, de reálisan hasznosítható még a föld energiája is. A település természeti adottsága, hogy a napenergiáját 2100-2200 körüli éves napos órákkal tudja hasznosítani, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a TKR keretében lehet szabályozni.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. A passzív napenergia-hasznosítással is jelentős mértékű energiafogyasztás takarítható meg. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos ennek a szemléletnek az alkalmazása.

1.6.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

1.6.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A település a 49-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

Mezőcsát esetében is fontos szempont az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatása, ami a település népességének megtartásához is komoly segítséget tud nyújtani az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének biztosításán keresztül az „otthonról” történő kapcsolattartás, a munkavégzés biztosításával, így pedig a lakosság helyben tartásával, vagy akár vállalkozások megtelepedésével.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik, ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a TKR-ben leírtak figyelembe vételével.

A településfejlesztési tervek megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábelekkel kivitelezve javasolt kiépíteni.

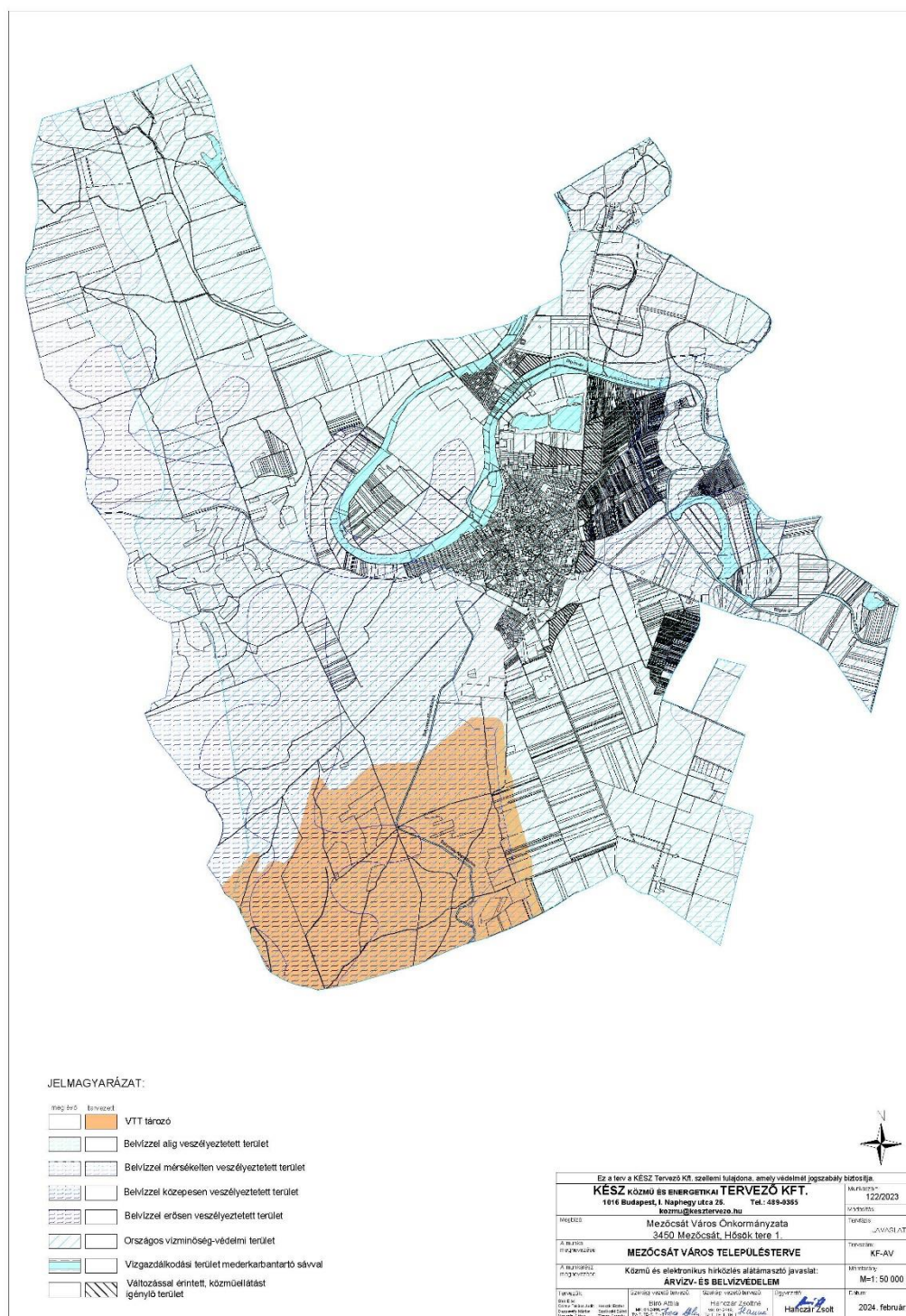
1.6.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Mezőcsáton elméletileg valamennyi vezetéknélküli táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a gyakorlatban azonban vannak térrő problémák, nem mindenhol érhető el a hálózati lefedettség.

A jövőben a stabil területi lefedettség biztosításához szükséges új létesítmények elhelyezését egyedileg, a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével.

1.6.6. ÁRVÍZVÉDELEM

Mezőcsát a Tisza vízgyűjtő területén fekszik, a nagyvízi meder területe nem érinti, így árvízveszélyeztetés sem várható. A területileg illetékes Vízügyi Igazgatóság az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság. A Vásárhelyi Terv továbbfejlesztése program (VTT) keretében a vízügyi ágazat Mezőcsát közigazgatási területének déli részén a Tisza folyó menti települések árvízi veszélyeztetésének csökkentésére árvízi vésztározó létesítését tervezi. A fejlesztési szándékot a Megyei Területrendezési Terv is tartalmazza.



9. ábra: Árvíz- és belvízvédelem
(forrás: KÉSZ Tervező Kft. saját készítésű térkép)

1.7.KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1.7.1. KÖZLEKEDÉSI JÖVŐKÉP

Mezőcsát közlekedése kapcsán az alábbi, elérendő jövőkép fogalmazható meg:

- Biztonságos gyalogos közlekedés lehetőségei kiépülnek.
- Minden utcában legalább egyoldali járda megvalósul.
- A főút (Kossuth utca – Szent István utca) gyalogos keresztezése biztonságos körülmények között történhet.
- Közutak csomópontjai a forgalombiztonság és a beláthatóság szempontjai szerint épülnek át.
- Teherforgalom elkerüli a lakó és intézményi területeket.
- Akadálymentesítés biztosított.
- Vízelveztetés biztosított.
- Burkolt utak.
- Út menti fásítás – a műszaki adottságok függvényében – legalább a központban és a lakóutcákban.
- Tervezett fejlesztési területek megfelelő közúti kapcsolatának, kiszolgálhatóságának létrehozása, kialakítása.
- Parkolási és kerékpártárolási lehetőségek számának növelése.

1.7.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Az alábbi fejezetben a közlekedésfejlesztési javaslatok prioritás szempontjából kerültek osztályozásra. A rövid- és középtávú beavatkozások megvalósítása elsőbbséget élvez a pályázati források és együttműködési lehetőségek vizsgálata során.

1.7.2.1. Rövid- és középtávú közlekedési fejlesztések

3313. j. és a 33106. j. utak csomópontjának forgalombiztonsági fejlesztése

A két országos mellékút csomópontjának kiépítettsége meglévő állapotban sok konfliktushoz vezet, mivel a geometriai kialakítás és a forgalmi igények ellentmondásban vannak. Bár nagyobb forgalom terheli a Tiszaújváros felé vezető 3313. j. utat és a közúti jelzőtáblák szerint is ez az irány kap elsőbbséget, de a csomópontban, egyenes irányban a 33106. j. Tiszakeszi út vezet egyenesen.

A **kereszteződés fejlesztése rövid távon szükséges**. A 3313. j. út ívsugarának növelésével, a 33106. j. út nyomvonalának merőleges rávezetésével a geometriai kialakítás az elvárt forgalmi rendet fogja tükrözni, így kevesebb konfliktushelyzet jön majd létre, a csomópont forgalombiztonsági jellemzői javulni fognak.

Bár mindkét útszakasz az országos úthálózat része, javasolható az Önkormányzat és a közútkezelő Magyar Közút Zrt. együttműködése a csomópont fejlesztésében, állami és önkormányzati támogatás igénybe vétele a megvalósításhoz.

Ipari park útja

A város déli részén a Szent István utca mentén fejlesztés alatt lévő gazdasági területek feltárása érdekében már elindult egy keleti irányú útszakasz kialakítása. Az elkerülő út megvalósítása után az út gyűjtőúti nyomvonalként folytatódhat az elkerülő útig.

Belterületi gyűjtőutak fejlesztése

A Vörösmarty utca – Rákóczi utca – Dózsa György utca – Bethlen Gábor utca – Jókai utca meglévő és működő útvonal belső tehermentesítő útvonalként tovább fejlesztendő (legalább egyoldali gyalogjárda kiépítése, a csapadékvizek elvezetésének megoldása). A nyomvonal összekötése a napelempark mentén megépült úttal a Szent István utca déli szakaszához való csatlakozást biztosítja majd.

Autóbusz-pályaudvar fejlesztése, áthelyezésének lehetőségeinek vizsgálata

Javasolt alternatív, a városközponttól félreeső területen buszparkoló kialakítására vonatkozó helykijelölési tanulmányterv készíttetése (lásd még: 1.3.4.3. Autóbuszpályaudvar áthelyezése c. fejezet, valamint 1.2. fejezet 1. projektadatlap).

Vásártéri parkoló fejlesztése, rendezése

A vásártér korszerűsítése, környezetrendezése szükséges. A terület fejlesztése során a funkcióhoz szükséges mennyiségű és minőségű parkolóhely kialakítása (lásd részletesebben: 1.2. fejezet 34. projektadatlap).

1.7.2.2. Hosszútávú közlekedési fejlesztések

Észak-déli tehermentesítő út megvalósítása (Északi elkerülő ennek része)

A település központján észak-déli irányban áthaladó 3307. j. országos mellékút viseli Mezőcsáton belül a legnagyobb forgalmi terhelést, az M3 autópályára ráhordó térségi szerepköre és belterületi hálózatban betöltött központi szerepe miatt. Az útszakaszt tehermentesítő nyomvonal lehetséges helye a belterület keleti oldalán, a vasútvonallal párhuzamos területsáv. Mezőcsát üdülőterületétől északra az új nyomvonal keleti irányban elhagyja az országos összekötőút nyomvonalát és a vasutat felüljárón (lehetőségek szerint merőlegesen) keresztezve áttér annak keleti oldalára, majd déli irányban halad tovább jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, de távlatban tervezett gazdasági területet feltárva. A vasúti keresztezéstől délre a Rigós csatorna felett is híd építendő. Az új elkerülő út a 33106. j. utat fejlesztett csomópontban keresztezve, a belterületet délnyugatról határolva éri el a meglévő nyomvonalat.

Az új útszakasz **legalább 22 m közterületi szélességgel**, külterületi jelleggel tervezendő, **a részletes tervek rendelkezésre állásáig az út számára a szabályozási tervben** legalább az előbbi szélességet javasolt fenntartani (területbiztosítás).

Mivel a 3307. j. út mind a meglévő, mind a tervezett nyomvonalon **az országos úthálózat része**, az elkerülő út építése **jelentős állami támogatással, illetve forrásból tud csak megvalósulni**.

János-éri út

Az új elkerülő út és a 3307. j. út nyomvonalának összekötését szolgáló, külterületi kiszolgáló útszakasz tervezett a Rigós csatornától északra. A meglévő út nyomvonala is felhasználható az összekötés megvalósításához.

Legalább 16 m közterületi szélesség fenntartása szükséges a kétirányú útpálya és a csapadékvíz-elvezetés kiépítéséhez, illetve fasorok telepítéséhez. **Helyi útként tervezhető.**

Új települési gyűjtőút a kavicsbányától délre

Település gyűjtőútként tervezhető a kavicsbánya tavaktól délre, a Kossuth utca és az új elkerülő út között vezető útszakasz, amely a jelenleg beépítetlen, de fejlesztési területté váló ingatlanok megközelíthetőségét biztosíthatja. A nyomvonal és a vasútvonal keresztezése jelzőlámpás biztosítás mellett szintben is megadható.

Legalább 16 m közterületi szélesség fenntartása javasolt az út számára a szabályozási tervben.

Tiszatarjáni összekötő út

A tervezett elkerülő úthoz kapcsolódóan egy újabb térségi jelentőségű, külterületi jelleggel kiépítendő útszakasz nyitható az elkerülő út északi szakaszáról, amely a tanyák elkerülésével és a Hejőkürt felé haladó, meglévő útszakasz keresztezésével közvetlenül éri el Tiszatarját. **Az országos úthálózat része, állami támogatással építhető ki.**

3313. j. út fejlesztése

A település fontos térségi kapcsolatát jelenti a Tiszaújvároshoz összeköttetést biztosító országos mellékút, amely burkolatának rossz állapota és paramétereinek korszerűtlensége miatt csak korlátozottan tudja betölteni térségi szerepét. Az útszakasz fejlesztése tervezett a paraméterek és a vízelvezetési megoldások felülvizsgálatával, az útburkolat szélesítésével és felújításával, szükség szerint megerősítésével. **Az országos úthálózat része, állami támogatással építhető ki.**

Délnyugati elkerülő út

A 3305. j. és 3307. j. utak összekötését biztosítaná a település belterületének délnyugati szélén építendő tehermentesítő út, amely az országos úthálózat részévé válhat, vagy helyi feltáró út is

maradhat – kiépítési paramétereinek függvényében. A nyomvonal részletes tervezése során kiemelt figyelmet kell fordítani a terület geotechnikai viszonyaira.

A részletes tervezésig a szabályozási tervben legalább 16 m széles területsávot javasolt az út számára fenntartani (területbiztosítás).

1.7.2.3. Térségi kerékpárforgalmi infrastruktúra kiépítése

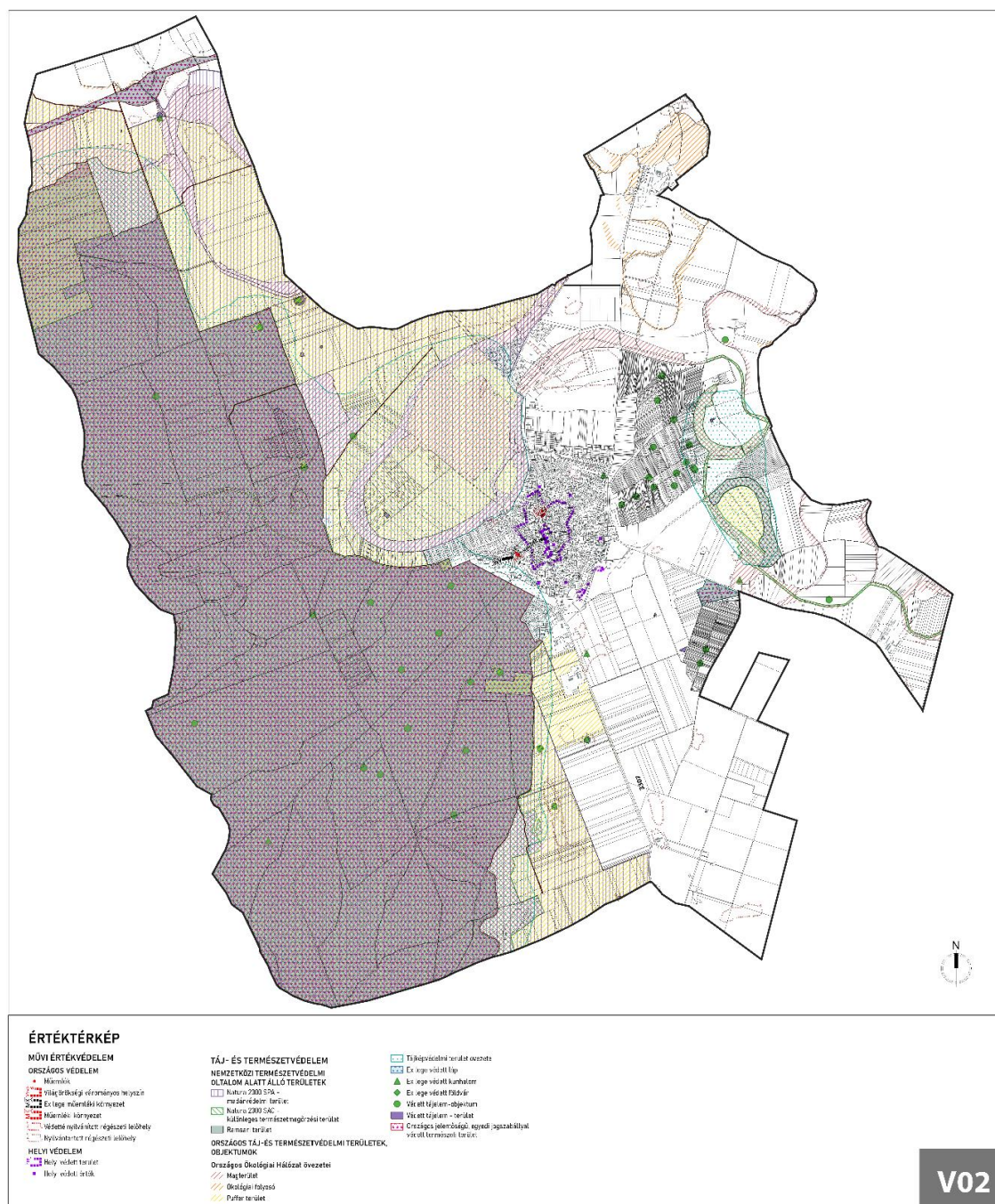
A Vármegye szerkezeti tervén Mezőkeresztes irányából térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonal jelölt. A Kiss József utca mentén érkező kerékpárút délre fordul a Kossuth utca – Hősök tere nyomvonalon, majd keleti irányban a Bajcsy-Zsilinszky utcán halad tovább és Tiszakeszi felé hagyja el a város területét.

A **szabályozási terv készítése során** vizsgálandó, hogy a hiányzó elemek milyen kiépítettséggel (kerékpárút, kerékpársáv, vagy kerékpáros nyom) férnek el a meglévő közterületben, illetve **szükséges-e további szabályozási szélesség megadása**.

1.8.VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

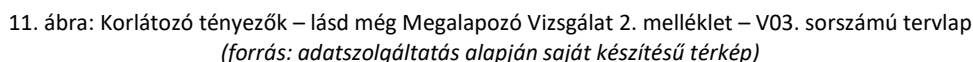
A Megalapozó Vizsgálat **V02 tervlapszámú „ÉRTÉKTÉRKÉP”** c. vizsgálati tervlapja Mezőcsát védett művi és természeti elemeit együttesen mutatja be a megalapozó vizsgálat szöveges munkarészeivel összhangban, a kapott adatszolgáltatásoknak megfelelően. A település védett értékeinek megőrzésére **a településterv készítésénél kiemelt figyelemmel kell venni.**

Ugyanezen elemeket tartalmazza az **RFT/B** jelű Részletes fejlesztési tervlap (lásd. a **Településfejlesztési Terv elfogadó határozatának 4. melléklete**).



10. ábra: Értéktérkép – lásd még Megalapozó Vizsgálat 2. melléklet – V02. sorszámú tervlap
(forrás: adatszolgáltatás alapján saját készítésű térkép)

Ugyanezen elemeket tartalmazza az **RFT/C** jelű Részletes fejlesztési tervlap *(lásd. még a Településfejlesztési Terv elfogadó határozatának 5. melléklete).*



1.9.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Tekintettel arra, hogy jelen esetben egy teljesen új jogszabályi környezetben egy új terv készítése a feladat, így módosítással való érintettségéről egzakt módon nem lehet beszélni. Összességében a korábbi településrendezési eszközök elfogadása óta a térségi tervekben és adatszolgáltatásokban bekövetkezett változások mind valamilyen változást jelentenek, aminek okán új terv készül, vagyis a településterv elfogadásával az új településrendezési terv jelenti majd a „zéruspontot” mind a későbbi változások (módosítások), mind pl. a biológiai aktivitásérték szinten tartása tekintetében. Előbbi okán (is) a településrendezési tervi munkarészek későbbi ütemben történő kidolgozása során a jelentősebb építésügyi változások kerülhetnek ismertetésre.

A településrendezési terv kidolgozása során törekedni kell a korábbi építési jogok új rendszerbe illesztett módon történő jogfolytonos tovább-éltetésére az országos területrendezést érintő változások figyelembevételével, azok keretei között.

1.10. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A **településrendezési terv (helyi építési szabályzat)** készítésével egyidejűleg, annak alátámasztására későbbi ütemben kerül kidolgozásra.

(Indoklás: a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását a beépítésre szánt építési övezetek és beépítésre nem szánt övezetek pontos ismeretében lehet és kell elvégezni.)

1.11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

A **településrendezési terv (helyi építési szabályzat)** készítésével egyidejűleg, annak alátámasztására későbbi ütemben kerül kidolgozásra.

(Indoklás: a biológiai aktivitásérték számítását és eredményét a településrendezési terv alátámasztó munkarésze kell, hogy tartalmazza (hivatkozás: Étv. 62.§ (1) 23. pont))

2. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A **településrendezési terv (helyi építési szabályzat)** készítésével egyidejűleg, annak alátámasztására későbbi ütemben kerül kidolgozásra.

(Indoklás: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező.)

3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A fejezet Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) pontjában foglalt, a Fejlesztési Terv készítéséhez szükséges tartalmak figyelembevételével került kidolgozásra.

3.1.A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA

A két eltérő karakterű táj, az Alföld és az Északi-középhegység alacsony déli részének találkozásánál, a Tisza folyása mentén fekvő Mezőcsát és tágabb környezete különösen alkalmas volt az emberi megtelepedésre. A város külterületének mocsaras, vízjárta részei jól védhetők voltak, határában nagy kiterjedésű szántók és legelők terülnek el, a közeli folyó pedig fontos közlekedési útvonal is. A terület ezen adottságai miatt a neolitikumtól folyamatosak a települések, az itt felfedezett maradványok olykor országos jelentőségűek (vö. I.2. fejezet).

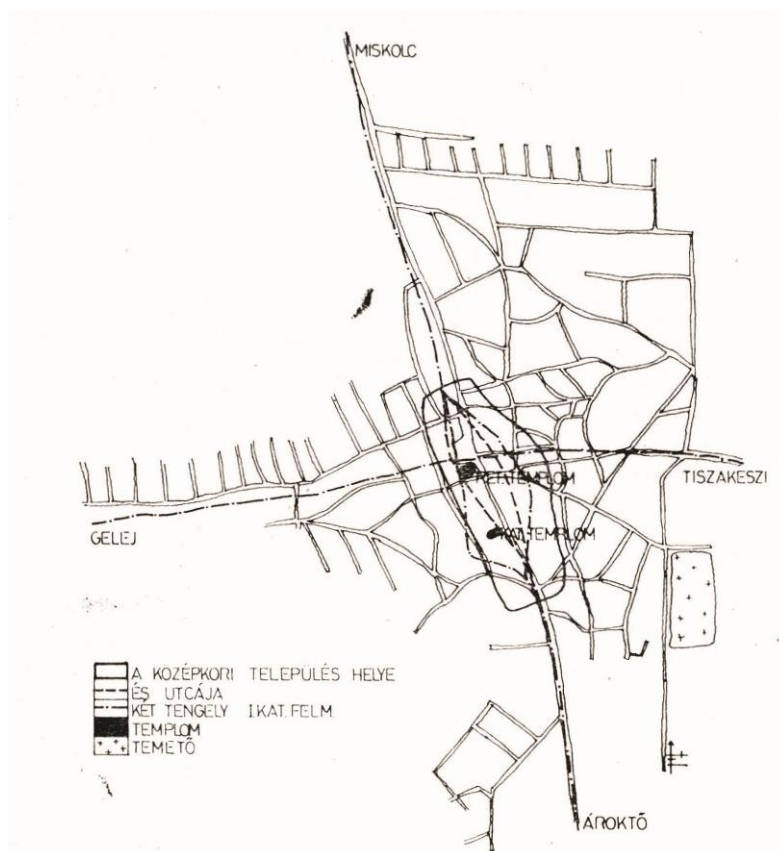
A mai város közvetlen előzményei a X. századtól alakultak ki, az itteni vidéken a király mellett a Bors és Miskolc nemzetségek tagjai voltak a birtokosok. A település a XIII. század elején már két részből állt: Szabadcsáton nemesek, Lakcsáton pedig szolgák és szabadosok laktak. A tatárjárás törést okozhatott a terület fejlődésében, Mezőcsát 1332-35-ös pápai tizedjegyzékben nem szerepel. Ezt követően viszont jelentős és gyors gyarapodásnak indult a város, a források 1549-ben említették először oppidumként. A 16. századi forrásokban Chat, Chaath, Cyaath, Cyath, Czaath alakokban szerepelt a neve, úgy tűnik nagyszámú nemesség lakta ekkor a mezővárost. A fejlődést a század közepén a török érkezése szakította meg. 1550 után Csát lakossága már a töröknek és a császárnak is adózott, és bár a 17. század végéig lakott település maradt, de a lakosság lélekszáma és a gazdasági ereje is jelentősen csökkent: már nem oppidumként, csupán faluként emlegették. A kedvező természetföldrajzi adottságok a Hódoltság után is számítottak, I. Lipót 1698-ban két országos vásárt is engedélyezett Mezőcsátnak, az 1715-ös országos összeírásban pedig már újra oppidumként szerepeltették a nevét.

Az 1700-as évek elejétől több hullámban települt újjá a város, a közel egy évszázados lassú növekedés eredményeként az 1780-as évek elején Csáton 589 házban 674 család, összesen 3200 fő élt. Az 1828. évi összeírásban 460 adózó szerepel (ebből a nemesek hiányoznak), akik 241 ház után fizettek adót. 1910-ben 5488 lakosa élt 1140 házban.

Mezőcsát középkori településszerkezetére „az I. katonai felmérés térképéről lehet visszakövetkeztetni, eszerint a település a Miskolc—Ároktő és az erre merőleges Gelej—Tiszakeszi utakra szerveződött, az előbbi domináló szerepe által meghatározott orsós településforma a valószínű, középen később a mezővárosi funkcióban piactérül szolgáló teresedéssel. Az első katonai felmérésen pontosan látható a kétbeltelkes településforma megléte, melynél egyértelműen veszi körül az ólaskertek, a belső, lakótelkes magot. Ez a forma a múlt század közepétől felbomlik. A régi két tengely — ha néhol változott nyomvonalon is — ma is megvan. Mezőcsáton még a század elején is fennállt a település középkori kettős — társadalmi helyzet szerinti — kettéosztása.” (Farbaky 1985 im. 256.)



12. ábra: Mezőcsát az I. katonai felmérés térképlapján, 1783
(forrás: Mapire)



13. ábra: Mezőcsát középkori településhelyének rekonstrukciója a mai belterületen
(forrás: Farbak 1981 im.)

A középkori mezőcsáti templom helye sajnos nem ismert, 1700 táján romosnak írták le. A református egyházközség a 16. század utolsó harmadáig visszavezethető, a kora újkorban fatemploma volt a közösségnek. Az első szilárd anyagú templomot 1745-ben emelték, 1745 és 49 között készült festett famennyezete ma Debrecenben a Református Kollégium Egyházművészeti Múzeumában van. A templomnak eredetileg csak fatornya volt, kőtornya 1778-ban épült, az épület mai alakja 1856-ban alakult ki. Ugyanebben az évben (1856) épült a település katolikus templom is, majd a város ortodox zsidó közössége 1860-ban emelte a korai historizmus jegyeit mutató Zsinagógát, a város egyik műemlék épületét.

Az épített örökség sajátos elemei közé tartoznak az Alföldi háztípus Mezőcsátról ismert, esetleg itt fenn is maradt 19-20. századi példái. Az épületek zömmel háromsejtűek épületek (ház + konyha - pitvar + kamra), különböző építéstechnikákkal épültek, földfalasok. A maradandóbb építőanyagok csak a nemesi építkezéseken jelentek meg.

Különösen jellemző volt a településen a kora újkortól a beltelkeket övező ólaskertek használata. „A lakókörnyezet és a gazdálkodás elkülönített színterei a családok életében is megosztottságot követeltek. A család lakóháza a város belső részén állt. A ház az anya, a gyerekek és az idős nagyszülők tevékenységeinek helyszíne volt, a város szélén levő egy-két holdas kert a rajta álló istállóval, ólakkal az apa és a nagyobbacska fiai munkálkodásainak adott teret. A férfiak idejük nagy részét a kertben töltötték, az állatok kiszolgálása, gondozása, a szálastakarmány kazlázása, nyáron a gabonacséplés, télen a szerszámok készítése, javítása töltötte ki az idejüket. Az éjszakáikat az állatokkal együtt az istállóban töltötték, amelyek társasági összejövetelek helyszínei is voltak.” (Juhász 2009 im. 87.)

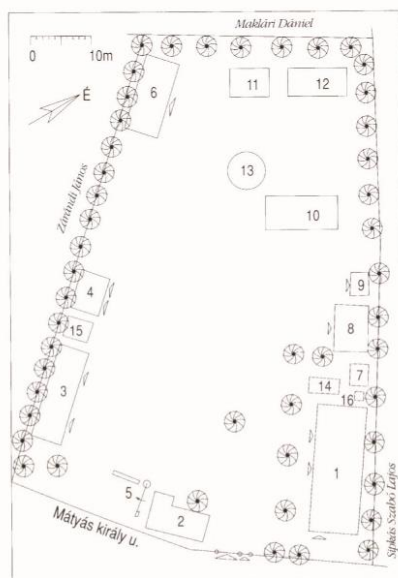
Mezőcsátnál „látható a kertes települések fejlődésének második — elhaló fázisa: a nyomásrendszer megszűnésével, a mindkét településen 1858-ban befejeződő tagosítással, és a lakosság növekedésével az ólaskertek az immár egy darabban levő szántóföldekre kerülnek tanyaként, a kertekbe új lakóházak épülnek, így a belterület beépítési módja egységessé válik a XIX. század végére. Megmarad azonban a belső települési mag zsúfoltsága és a külső részek nagyobb teleknagysága és lazább beépítettsége közti különbség.” (Farbaky 1981 im. 48-49.)

„Mezőcsát esetében is megmaradt a még középkorban kialakult kettősség: a település északi részén: a Felvégen a módosabb gazdák, birtokosok laktak, a délre eső Alvégen a nincstelen zsellérek, a szegényebbek laktak. A régi orsós térforma helyén ma már kisebb tér áll, a régi, egymásra merőlegesútrendszer maradványaként egy-két utca tovább él. A tiszakeszi út ma is eredeti helyén van — ez a mai Bajcsy-Zsilinszky út. A Gelej felé menő út már nem a régi nyomvonalon halad, hanem annál kissé északabbra. A Miskolc felől érkező út eleje a Kossuth utca alakjában ma is megvan, valamint az ároktői út régen is a mai Vörös Hadsereg útja vonalában húzódott. A legnagyobb utcaszerkezet — változás a régi észak—déli főtengely orsós középülésében történt: a nagy térség beépült, csak a Hősök tere emlékeztet a hajdani térségre. Az új házak a kivezető országutak mentén és a belsőbb részekben a régi házak bontásával épülnek.” (Farbaky 1981 im. 48-49.)

A Mátyás utca 37. sz. Tájház, a város másik műemléke, a magasabb építészeti színvonalú népi-kisnemesi lakóépületek kitűnő példája.

A telek belsőrajza az 1960-as éveket megelőző állapotokat tükrözi:

1. Lakóház
2. Borospince
3. Istálló a tele egy báj alá vont szoba-konyhás cselédházzal (vályogfalú, nádfedéles)
4. Szekérszín (farvázás, náddal fedett)
5. Gémeskúti útóvályával
6. Dobányapajta (nádfalú, nádfedéles, a 40-es évek elején épült)
7. Dísznőöl (bidas) – zsilipelt falú, gerendavázás, náddal fedett épület volt
8. Jubhodály – paticsfalú, náddal fedett, 50 birka számára épült
9. Pelyvatarló – paticsfalú, náddal fedett
10. Búzaszalma kazal (Mérete mindig nagyobb volt a többinél, a rozsszalmát is ebbe keverték, alomszalmaként használták.)
11. Árpasszalma kazal (Az árpasszalmát etették.)
12. Szénakazal (a lucerna és a lőhere belekeverve)
13. Csutkakaszár (kakoricaszár) gúlába rakva
14. Farakás
15. Trágyadomb
16. Árnyszekők



A lakóház alaprajza és berendezése:

A. A tornác a mellvédfalába épített faragott díszítésű verőcekapukkal.

B. A konyha

1. Az 1930-ban elbontott rakott tűzbély helye. (A főzőlapját rézfogantyú keretezte, ajtó domborított díszítésűek voltak, a falhoz közeli magasabbra épített részében vízmelegítő katalán és sütő volt. Füstjét fali kiirtón vezették el.)
2. Stelázsok a konyhai edények tárolására

C. A tisztaszoba

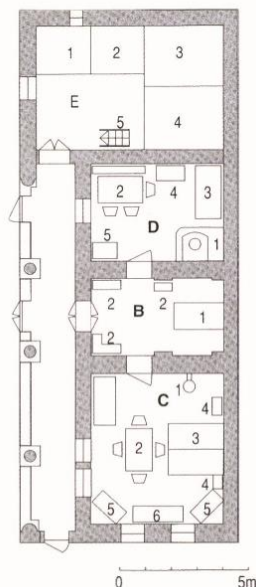
1. Öntvénykályha
2. Asztal székekkel
3. Vetett ágyak
4. Éjjeliszekrények
5. Rubásszekrények
6. Dívány

D. A bátsó szoba

1. Kemence
2. Asztal székekkel, karoslócaival
3. Vetett ágy
4. Bölcső
5. Rubásláda

E. A kamra – a benne lévő bombárokban zabot (1), árpát (2), búzát (3), rozst (4) tárolták

5. A padlásfeljáró falépcsője

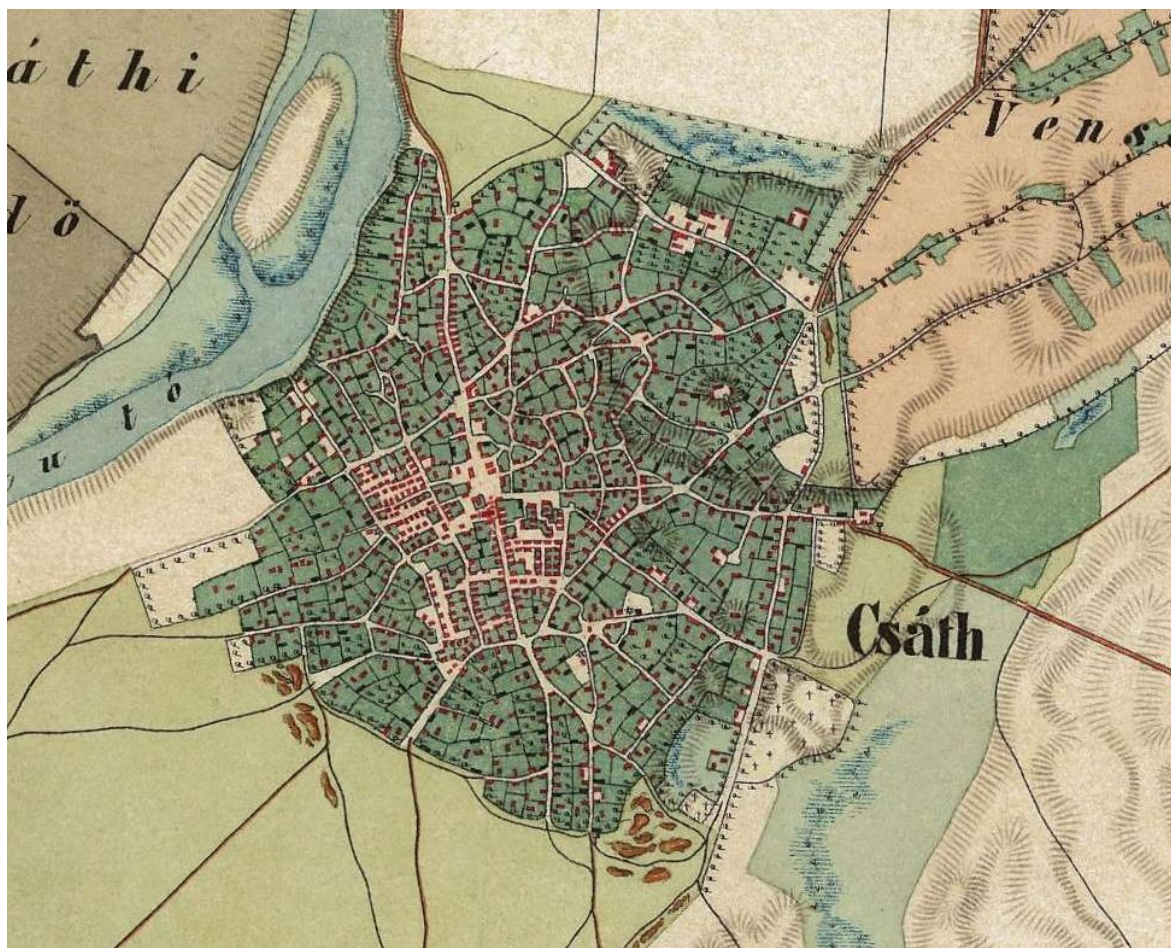


14. ábra: Mezőcsát, Mátyás u. 37. a műemlék lakóház telke és a ház alaprajza
(forrás: Juhász 2009 im.)

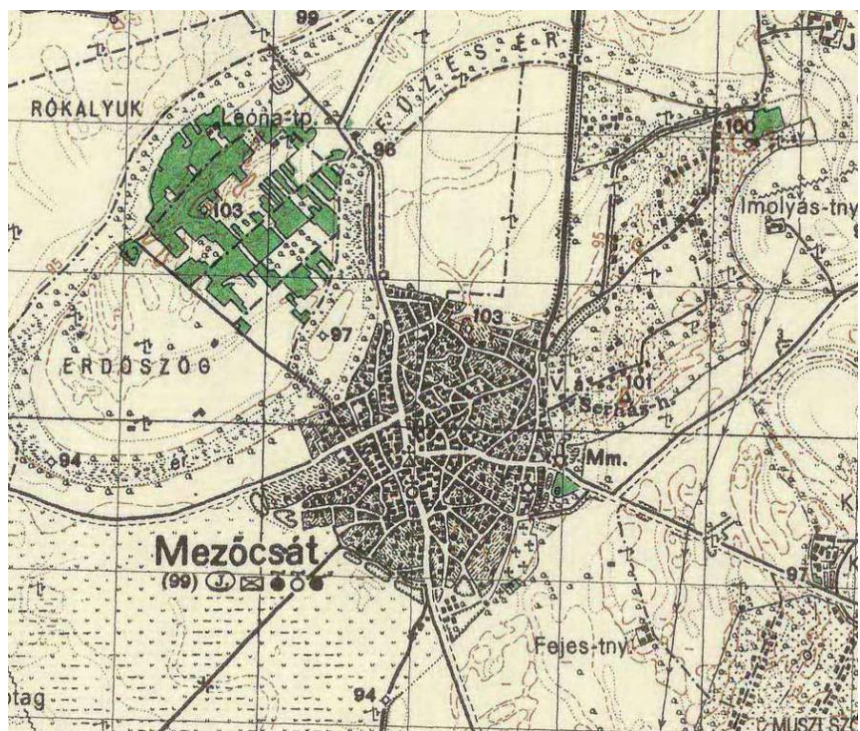
Ugyanakkor a „város legnagyobb vagyonú földbirtokosai [Színiek, Pottornyaiak] nem tekintették birtokközpontjuknak Mezőcsátot, birtoklásuk hosszú ideje alatt ezért nem építettek itt maguknak a gazdagságukat reprezentáló téglavagy kőfalú kastélyt, udvarházat. A város első, több nemzedéket kiszolgáló uradalmi kastélyépülete Orosz Mihály kastélya volt. A mai Rákóczi, Damjanich és Munkás utca közé eső birtok szélére épült a 19. század közepén. (A mai Rákóczi u. 33. sz. környékén állt az épület.) A kastélyt Gencsy alispán, Orosz Mihály apósa építtette, aki a Pottornyai család zálogbirtokosa volt. Az 1889-es településtérkép az Orosz-dombot a kastélypark központi részeként mutatja, az épület tőle délkeleti irányban állt. U alaprajzú, földszintes, téglafalú, cseréptetős épület volt, a szobái boltozottak voltak, zsalugáteres ablakait zöldre festették. ... 1930-ban bontották el az épületeket. (Bontási anyagából Erőss Lajos épített házat a Mikszáth utca végén.)

A várostól 2 km-nyire, a Tiszakeszire vezető út mellett lévő Keselyűhalmon 1889-ben a Dobozy család épített egy nagyméretű kastélyt. A Tiszakeszi belterületén álló kastélyában lakó család ezt a külterületre emelt épületet majorsági gazdálkodásának épülettartozékaként építtette meg. A keletre néző főhomlokzata közepén egy téglapillérekre állított timpanonos, felül üvegezett bejárati terasz (portikusz) állt, a homlokzat két sarkára nyolcszög alaprajzú saroktoronyokat építettek. A falak téglából készültek, a tornyokat és a homlokzatok más részeit vízszintes kváderezések, vakolatdíszes ablakkeretek díszítették, a külső falakat sárgára meszelték.” (Juhász 2009 im. 107-108.)

A 19. század utolsó harmadát jelentő változások, az Osztrák-Magyar Monarchia létrejötte, az általános gazdasági konjunktúra (Mezőcsát 1906-ban vasúttal kapcsolódott Miskolchoz) és az ezt követő urbanizáció alapvetően alakította át az egykori mezőváros képét. Ekkor jelentek meg a kisvárosi beépítések és alakult ki a késő historizáló városközpont. Az új városháza, a Dobozy-ház, a járásbíróház, a két malom és a vasútállomás épületei emeletes beépítések lévén erősen idegenek voltak az addig megszokott képtől, de nagyon is illeszkedett az országos tendenciákba. Valamivel később a Korona Szálló és környéke addig nem látott léptéknövekedést jelentettek az épített környezetben.



15. ábra: Mezőcsát II. katonai felmérés térképlapján, 1858
(forrás: Mapire)



16. ábra: Mezőcsát a Harmadik katonai felmérés térképén, 1941
(Forrás: Mapire)

A város belterületének növekedését a népességnövekedés indukálta. A 20. század folyamán először a korábbi magterülettől sugárirányban bővülve és a belterületen sűrűsödve jelent meg új beépítés, a 20. század második felében fokozatosan települt be a mai Vasút utcától északra eső terület, a város délkelti és déli határa (Kiss József utca déli szakasza és a Munkácsi utcától délre).



17. ábra: Mezőcsát a Kartográfiai vállalt légifotóján, 1981
(forrás: fentrol.hu)

3.2.A VÉDETT MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

3.2.1. A VILÁGÖRÖKSÉGI, ÉS A VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK ÉS TERÜLETEK

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről 27/2015. (VI. 2.) sz. MvM rendelet 5. Magyarországi tájházak hálózata várományosi helyszínek között:

sorszám	település	cím	név
69	Mezőcsát	Mátyás u. 37.	Tájház

A tájház épülete Mezőcsát és a járás egyetlen műemléki védett népi épülete (vö. I.3.2.), a 19. század második felében épült mezőcsáti kisnemesi lakóházak építési technológiáit, formai jellegzetességeit mára egyedül őrző fontos épített emlék. 1994-től felújítva, korhűen berendezve tájházként működik, 2003-ban múzeumi működési engedélyt kapott, 2014-től része a város települési értéktárának.

A város és a járás egyetlen múzeumi intézményeként fontos kulturális és oktatási funkciót teljesít, tevékenységében a diákprogramok hangsúlyozódnak. Közösségi rendezvények helyszíne, a környék szegényes turisztikai kínálatának fontos eleme. Tárgyi-, archív képi- és írott dokumentum gyűjteménye a város számára fontos emlékeket őriz (forrás: tajszoetseg.hu).

3.2.2. AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ELEMÉI

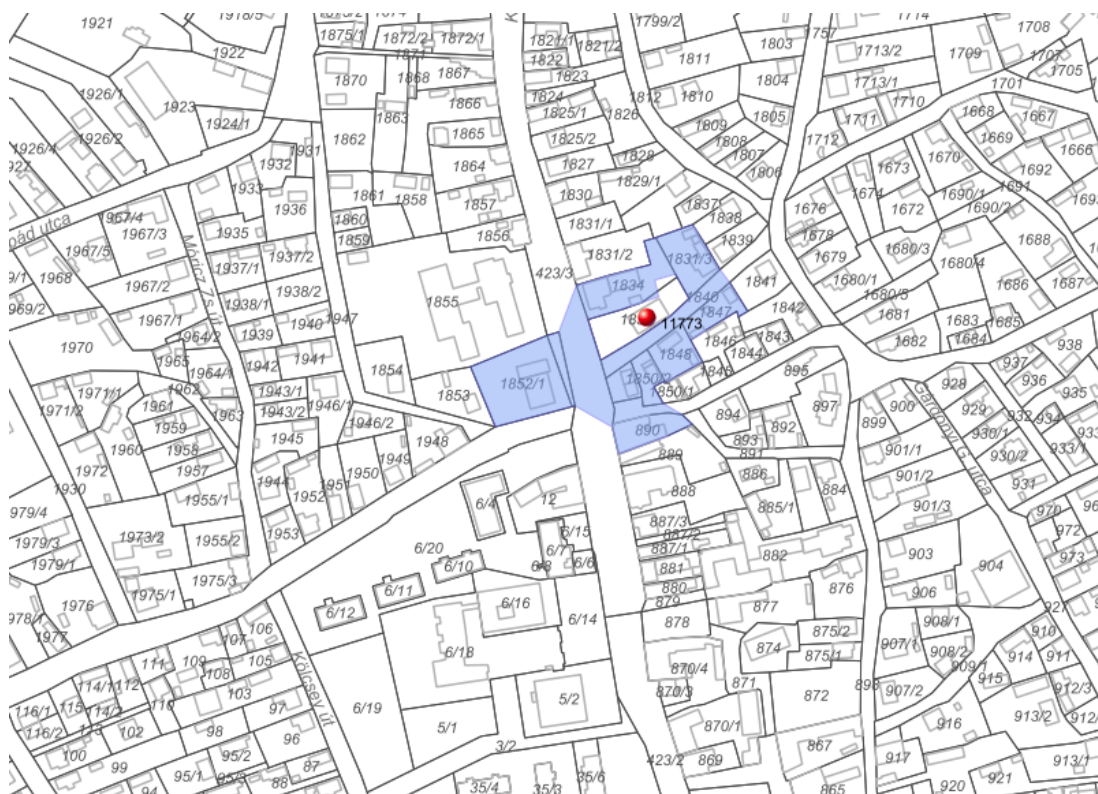
Mezőcsát város közigazgatási területén 2 műemlék, és a hozzájuk tartozó műemléki környezetek találhatók:

MŰEMLÉKEK

Hrsz.	Törzsszám	Azonosító	Cím	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Védettség éve
2303/2	9401	2894	Mátyás utca 37.	lakóház	kiemelten védett műemlék	1982
1835	11601	11773	Damjanich utca	Zsinagóga	kiemelten védett műemlék	2012

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Törzsszám	Azonosító	Műemlék	A műemléki környezet által érintett hrsz.-ok
9401	22900	Lakóház	118, 126, 127, 128, 136, 2297/2, 2302, 2303/3, 2304, 2337/4
11601	11773	Zsinagóga	1644, 1831/3, 1834, 1840, 1847, 1848, 1850/2, 1850/3, 1852, 423/3, 890



18. ábra: A Zsinagóga és műemléki környezete
(forrás: oeny.hu)



19. ábra: A műemlék tájház (lakóház) és műemléki környezete, világörökségi várományos helyszín
(forrás: oeny.hu)

3.2.3. VÉDETTÉ NYILVÁNÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK ÉS A NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A település régészeti lelőhelyeinek adatai az Építési és Közlekedési Minisztérium adatszolgáltatása, a régészeti lelőhelyek közhiteles nyilvántartása alapján állítottuk összes.

A település közigazgatási területén 47 nyilvántartott régészeti lelőhely található, ezek közül 4 lelőhely a szomszédos Igric, 3 lelőhely a szomszédos Tiszakeszi területére is átnyúlik

Egy lelőhely a Mezőcsát 19.- Szőlők alja (Azonosító: 21089) a nevében mezőcsátinak tűnik, így is van számontartva, de teljes egészében Igric közigazgatási területén található.

A lelőhelyek közül a Pásti-domb egyedileg védett régészeti lelőhely, a többi általános védelem alatt áll, a Naperőmű I-II. nyilvántartott régészeti lelőhelyek.

Sz	Azonosító	Név	Hrsz. más település érintettsége	Jelenség, egyéb
1	16048	Mezőcsát 1. Füzes-dűlő	019/4, 021/2, 035/1, 06/2, 08/19, 08/25, 08/27, 08/28, 08/31, 08/4, 08/5, 6039	őskori szórvány
2	16049	Mezőcsát 2. Laposhalom	0189/2, 0189/3, 0189/4, 0189/5, 0192, 0194/1, 0198, 0199 és Igric közigazgatási területén	hatvani, füzesabonyi telep, római temető, kk. szórvány
3	16051	Mezőcsát 4. Csicske-dűlő	0191/3	alföldi vonaldíszes telep, Árpád-kor templom, temető, falu
4	16055	Mezőcsát 8. Állami Erdőgazdaság	0133/6	őskori telep és sír
5	16056	Mezőcsát 9. Márkus-domb	0163/3, 0163/4, 0205 és Igric közigazgatási területén	rézkori telep, szarmata-római kori sír
6.	16057	Mezőcsát 10. Pásti-domb	2026/2, 2028, 2029, 2031, 2032/1	hatvani telep, füzesabonyi telep egyedileg védett régészeti lelőhely
7.	16357	Mezőcsát 11. Bokornád-dűlő	080/1, 080/2, 080/3, 080/4, 081/1, 081/4	újkőkori és római kori telep
8.	16358	Mezőcsát 12. Biba-dombja	0121/8, 0122/1, 0124/6	őskori telep, temető
9.	16032	Mezőcsát 13. Márkus dűlő 1.	0129/9, 0130, 0131/10, 0131/11, 0131/4, 0131/5, 0131/6, 0131/9	őskori és római kori telep
10.	16071	Mezőcsát 14. Márkus-dűlő (Nagy Márkus-domb)	0155/59	őskori és római kori telep
11.	16096	Mezőcsát 15. Varga tanya	0175, 0176	őskori és római kori telep
12.	16359	Mezőcsát 16. MOL- 17. lelőhely	0266/1, 0266/2	őskori és római kori telep

Sz	Azonosító	Név	Hrsz. más település érintettsége	Jelenség, egyéb
13.	16446	Mezőcsát 17. Almatároló	0365/35, 0365/39, 0365/40, 0365/6, 0370/13	vaskori urnasír
14.	16450	Mezőcsát 18. Hörcsögös domb	0349/11, 0349/12, 0349/13, 0349/14, 0349/16, 0349/21, 0349/22, 0349/23, 0349/24, 0349/25, 0349/4	őskor, szórványtelep, badeni kultúra, bronzkor, temető, Kyjatice-kultúra, telep preszkíta (mezőcsáti kultúra) csontvázas temető és zsugorított sír, szarmata-, római kor, csontvázas sír, népvándorlás kor, telep
-	21089	Mezőcsát 19. Szőlők alja	Teljes egészében Igric közigazgatási területén.	Középkori település Másik település területére esik!
15.	21270	Mezőcsát 20. Fűzes-dűlő II.	08/19, 08/27, 08/28, 08/29, 08/30, 08/4	szarmata telepnyom
16.	31497	Mezőcsát 21. Szőke-hát	0202, 0203/7, 0224/2, 0224/3	neolitikum-rézkor telep, szarmata szórvány
17.	42790	Mezőcsát 22. Erdőszög	0146/10, 0146/11, 0146/12	bolygatott neolitikum, szórvány
18.	42793	Mezőcsát 23. Erdőszög 2.	0142/1, 0142/2, 0142/3	rézkor, szórvány
19.	47039	Mezőcsát 24. Fekete-hát	0230/1, 0230/2	őskori és Árpád-kori telep
20.	47047	Mezőcsát 25. Burok-halom	0222/3, 0222/5, 0223, 0228/1, 0228/2, 0432/4	neolitikum szórvány
21.	62760	Mezőcsát 26. Vásáros-domb	0131/3, 0131/4 és Igric közigazgatási területén	ismeretlen korú halom
22.	62764	Mezőcsát 27. Biba-dűlő	0126, 0127/5 és Igric közigazgatási területén	őskori és szarmata telep
23.	62766	Mezőcsát 28. Derzs-szög 1.	0404/23, 0404/24, 0404/25, 0404/26 és Tiszakeszi közigazgatási területén	szarmata telep
24.	62768	Mezőcsát 29. Derzs-szög 2.	0404/23 és Tiszakeszi közigazgatási területén	szarmata telep
25.	62770	Mezőcsát 30. Márkus-dűlő 2.	0161/1, 0162, 0163/3	ismeretlen korú telepnyom
26.	62752	Mezőcsát 31. Orosz-domb	1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1543/1, 1543/2, 1543/3, 1544/3, 1580	bronzkori tell
27.	62756	Mezőcsát 32. Hejőmenti Állami Gazdaság	0401/3, 0401/4, 0401/5, 0401/6 és Tiszakeszi közigazgatási területén	badeni-kultúra, telep

Sz	Azonosító	Név	Hrsz. más település érintettsége	Jelenség, egyéb
28.	62778	Mezőcsát 33. Sportpályától D-re fekvő domb	0376/3, 0379, 424	őskor, népvándorlás kor, Árpád-kor, szórványtelepek
29.	62780	Mezőcsát 34. Mezőcsát 6.	0376/4, 0376/6	Középkori szórványtelepek
30.	62782	Mezőcsát 35. Mezőcsát 7.	0376/1, 0376/2, 0376/3, 0376/4, 0376/6	Őskori és középkori szórványtelepek
31.	62784	Mezőcsát 36. Mezőcsát 8.	0354/10, 0354/5, 0354/8, 0354/9, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0360/8, 0360/9	badeni-kultúra, telep
32.	62786	Mezőcsát 37. Mezőcsát 9.	0354/8, 0354/9	őskori szórvány
33.	62792	Mezőcsát 38. Mezőcsát 10.	0159/4, 0159/5	ismeretlen korú telep
34.	62792	Mezőcsát 39. Mezőcsát 11.	0349/20, 0349/24, 0349/25, 0349/26, 0349/27, 0349/28, 0349/29, 0349/30, 0349/31, 0349/5	újkőkori-rézkori telep
35.	62798	Mezőcsát 40. Márk-tag	0370/11, 0371/2	őskori telep
36.	63104	Mezőcsát 41. Pásti-domb 2.	2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2024/1, 2026/1, 2026/2, 2026/3, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032/1, 2032/2, 2033, 2034, 2040, 2041, 2042/1, 2042/2, 2043, 2044, 2045	fűzesabonyi-kultúra, telep
37.	80961	Mezőcsát 42. Egytagosok	0395/10, 0395/11	Árpád-kori település
38.	80963	Mezőcsát 43. Ludas	0424/1, 0424/20, 0424/21, 0424/7, 0424/8	szarmata telep
39.	80965	Mezőcsát 44. Hármaskút-határ-Fekete hát, Burok-halomtól Ny-ra	0222/5	rézkori telep
40.	80967	Mezőcsát 45. Keselyűs-halmi elágazás	0399/4	kora újkori település
41.	80971	Mezőcsát 47. Serházi-dűlő	6805, 6806, 6807, 6808, 6809/1, 6809/2, 6810, 6811, 6812, 6813, 6814/1, 6814/3, 6814/4, 6815, 6816, 6817	őskori és újkori település
42.	81031	Mezőcsát 48. Derzs-szög	0404/37	őskor szórvány
43.	85391	Mezőcsát 49. Csicske	0173/12, 0173/3	őskori telep, középkori szórvány

Sz	Azonosító	Név	Hrsz. más település érintettsége	Jelenség, egyéb
44.	87189	Mezőcsát 50. Vasút utca 21.	1552/2, 1553/1, 1553/2, 1554/1, 1554/3, 1554/4	badeni-kultúra, telep
45.	87199	Mezőcsát 51. Keselyűs-halom	04000/2, 0400/7, 04001/3	szarmata és Árpád-kori telep
46.	96425	Mezőcsát 52. Naperőmű I.	0365/18, 0365/33, 0365/42	neolitikum, telep nyilvántartott régészeti lelőhely
47.	98425	Mezőcsát 53. Naperőmű II.	0370/13	rézkori és szkíta telep nyilvántartott régészeti lelőhely

3.2.4. A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

3.2.4.1. Településszerkezet, telekstruktúra és utcavonal-vezetés, utcakép és részletei, egyéb településkarakter elemek, építményrészletek, alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás

Mezőcsát város Önkormányzata Képviselő Testületének 10/2018 (V.29.) a településkép-védelméről szóló rendelete tartalmazza a város eltérő karakterű részeinek felsorolását. Mezőcsát Településképi Arculati Kézikönyve 2018-ban készült el. Ez a fejezet az utóbbi szövegét és ábráját idézi a település karakter elemzéséhez. A szöveg szerzői és a mű szerkesztői Sass Petra, Sághegyi Adél Laura és Horváth Adrienne.

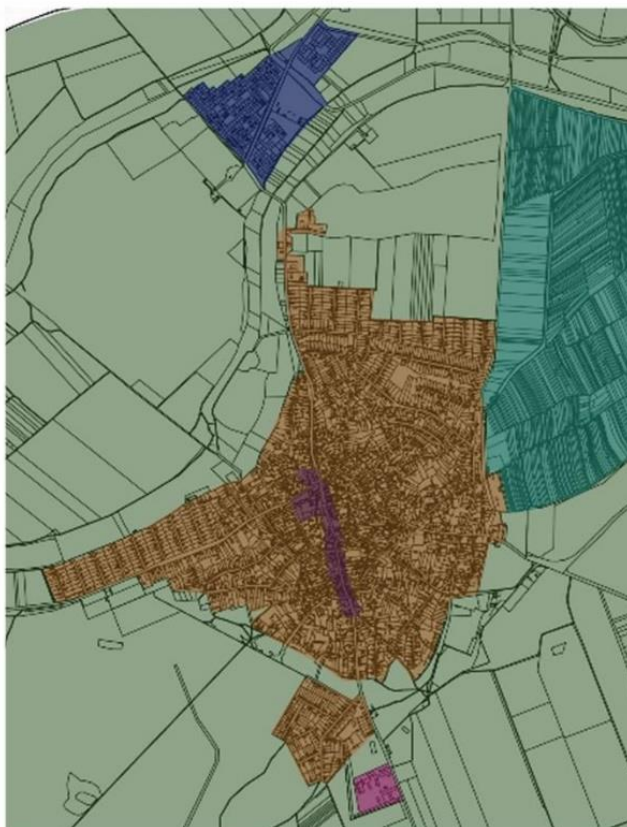
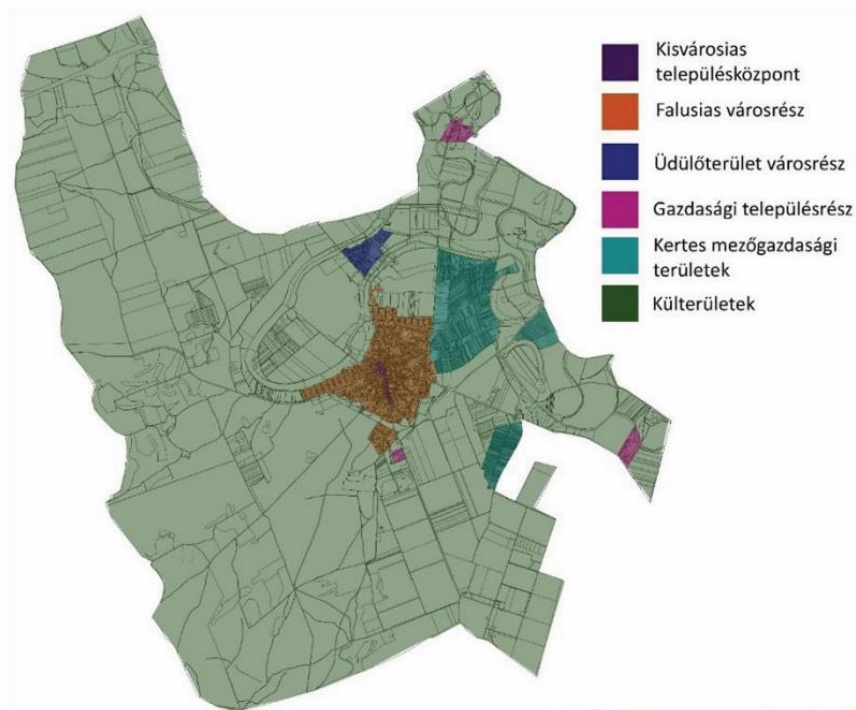
Magyarország településtípusainak egyik jellegzetes formája a kétkertes (kétbeltelkes) településszerkezet, mely az alföldi városokra és halmazfalvakra, többek között Mezőcsátra is jellemző. A kétbeltelkes településszerkezet mezőcsáti formája ólaskertes, és közel két évszázadot élt meg, a 19. század második felétől kezdett átalakulni. Egy 1914-ben készült birtokkataszteri térképen még jól látszik a valamikori településbelsőség határa. A mai Attila, Zrínyi, Kiss József, Damjanich, Gyóni Géza, Kisfaludi, Hunyadi, Dobó, Szabadság utcák határolják. A településrészek mai nevében is őrződik néhány helyen a valamikori ólaskertek helye: Tringel-kert, Maklári-kert, Bene-kert, Surányi-kert, Somodi-zug. A halmazos belterület valamikori jellegét őrzi a Csire-zug még álló idős épületcsoportja. Mezőcsáton a településszerkezet nagy átalakulása a jobbágyfelszabadítást követően kezdődött, amikor a családok az ólaskertjeikbe települtek. A kitelepülést korábban törvények tiltották. A változás oka az lehetett, hogy egyrészt a halmazos belterület ekkorra annyira zsúfolt lett, hogy oda már nem tudtak építkezni; másrészt pedig megerősödtek a családi gazdaságok. A kertekben folyó állattartás korábban a családok hús- és tejigényeit szolgálta, a nagyállatoknak a fogatolásban volt nagy szerepük. Itt a hely szűke miatt sem igen folyhatott piacra termelő extenzív állattartás. A lakókörnyezet és a gazdálkodás elkülönített színterei a családok életében is megosztottságot követeltek. A család lakóháza a város belső részén állt. Az éjszakáikat az állatokkal együtt az istállóban töltötték, amelyek társasági összejövetelek helyszínén is voltak. Az ólak gyakran épültek egy tető alá lakóhelyiségekkel, magtárral vagy szekérszínnel. A kertjeikbe települő családok lakóházaik elhelyezésében alkalmazkodtak a kert korábban épült gazdasági épületeihez - azokat általában megőrizték -, és a kertek között kialakult utcák nyomvonalához. A ház előtt előkertet hagyva, többnyire az utcára merőleges tetőgerinccel építkeztek. Az ólaskertjeikbe települő módosabb nemesi családok lakóházai külső megjelenésükben nem sokban különböztek egymástól. Mintha mindegyik házat ugyan az a kőművesmester építette volna. Az udvari

homlokzat reprezentatív megoldása mindegyiken hangsúlyos volt. A faoszlopos tornáctól igényesebb építészeti megoldás, a téglából falazott ikeroszlopos tornác egyedi megoldása maradt a város lakóház-építkezéseiben. A tagosítás Mezőcsáton három ütemben - 1841-ben, 1846-ban és 1858-ban történt. 1863-ban a határt ketté-osztották, fele a nemeseké, fele az úrbéreseké és a volt jobbágyoké lett. A 19. század közepén a város jelentős marhatenyésztő helynek számított, rendszeresen tartott marhavásárokat és eljutottak lábon hajtott állataikkal külpiacokra is. A magyar szürke marhát tenyésztették. Ebben az időben sokasodtak meg a tanyák a külterületeken, a 19. század utolsó harmadára 60-70 családnak volt tanyája a város határában.

A kertjeikbe építkező családok egy része a korábbi lakóházát szegényebb családoknak adta el. A településbelsőségben így alakult ki - a mezőkövesdihez hasonlóan - egy föld nélküli nemesekből, szegényparasztokból, summásokból álló lakóközösség (Csire-zug, Muhi utca). A kertjeikbe építkező családok új házai méreteikkel, szerkezetükkel, anyaghasználatukkal a társadalmi elhelyezkedés, a rangbeliség, a vagyonosság kifejeződései voltak. A kert a korábbról ott lévő gazdasági építményekkel, az új lakóházzal a családi önellátás minden igényét kielégítette.

A telek épülettartozékai közül az új építésű lakóházon látszott a legtöbb új megoldás az előző idők építkezéseihez képest. Az alaprajzi szerkezet többféleképpen módosult. A szegényebb családok őrizték inkább az építkezés korábbi hagyományait, az ő új házaikon nem történt látványos változás. Az anyagi lehetőségeikkel fölöttek állók házaiban a korábbi kamra helyén szoba lett, a kamrát három lakóhelyiség mögé sorolták, így a kamrának külön bejárata lett. Az épületek egy vagy több helyisége elé állított faoszlopos udvari tornác már a 18. században feltűnt a nemesek építkezéseiben. Ezek adhatták a mintát Mezőcsáton az ilyen típusú épületek építéséhez előbb a nemesek, majd a parasztek számára. A faoszlopok közeit Mezőcsáton ritkán kapcsolták össze fűrészelt díszű deszkamellvéddel, az oszlopok felső részein nem alkalmaztak fűrészelt díszeket, mint más vidékeken.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRSZÉK



20. ábra: Mezőcsát eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészei
(forrás: Mezőcsát TAK 2018)

Mezőcsát Településképi Arculati Kézikönyve az alábbiak szerint írja le az egyes eltérő karakterű területrészeket (TAK 22–29. oldal):

Kisvárosias településközpont

Mezőcsát településközpontja a Kossuth utca mentén, a Hősök terébe torkollva, majd pedig Szent István utcán folytatódva helyezkedik el, hosszan elnyúlva követi az utca vonalait. A beépítés főként szabadonálló, mely a központ felé egyre szervezetlenebb képet mutat, rendeződik az épülettömegek elhelyezése, oldalhatárossá, illetve egységesen szabadonállóvá válik.

Az út a Hősök teréhez érve egyre jobban kiszélesedik létrehozva ezzel a közösségi, központi jelleget.

A Hősök terére érve először a városháza és a Városházát láthatjuk meg, melynek szépen felújított homlokzata a tér felé mutat. A főutcát két templom, a Mezőcsáti Református Templom és a Mezőcsáti Római Katolikus Templom díszíti. Egymáshoz közel helyezkednek el, hasonló tömegképzésük és színviláguk az egységes településképet erősítik.

A településközpontban található még, az Egészségügyi Központ, a Dr. Enyedy Andor Református Általános Iskola - melyben Egressy Béni is tanított annak idején - a Református Óvoda, a könyvtár, a rendőrség, a Mezőcsáti Járási Hivatal a Márk kastély épületében, az Egressy Béni Általános és Alapfokú Művészeti Iskola, az önkéntes tűzoltóság, valamint a volt levéltár épülete.

Falusias városrész

Mezőcsát beépített részének nagy százaléka a falusias településrészbe sorolható, mely a városkép szempontjából is nagyon meghatározó, nagyrészt egységes arculatot mutat. Leginkább az oldalhatáron álló, kis előkertes beépítés a jellemző, de több helyen ez felszakadozik és egy-egy utca szabadonálló beépítésű. A házak leginkább egyszerű tömegűek, egyszintesek, sátor- vagy kontyolt, ritkán manzárdtetősek.

Üdülőtérület városrész

A város északi részén található a Rigós patak és a termálfürdő szomszédságában az üdülőtérület. A településrészre a szabadonálló beépítés a jellemző, az épületek kétszintesek és nagyobb tömegűek, mint a település többi részén. Színhasználat a területen egységesnek mondható. Az utcák az üdülőtérületekre jellemzően keskenyebbek, zeg-zugosabbak.

A város északi részén található a Rigós patak és a termálfürdő szomszédságában az üdülőtérület. A településrészre a szabadonálló beépítés a jellemző, az épületek kétszintesek és nagyobb tömegűek, mint a település többi részén. Színhasználat a területen egységesnek mondható. Az utcák az üdülőtérületekre jellemzően keskenyebbek, zeg-zugosabbak.

Ipari-mezőgazdasági, üzemi rész

Mezőcsát északi és déli részén található a gazdasági településrész. A külterületekkel körbevéve helyezkednek el, hosszú, alacsonyabb, nyeregtetős gazdasági épületek soraiból állnak. Ezek formájukban és homlokzati anyagaikban nem térnek el a falusias beépítés jellemzőitől, viszont

beépítésük, magasságuk és telepítésükben igen, ezért különálló építészeti karakterként határozandók meg.

Kertes, mezőgazdasági rész

Mezőcsáton nagy számban találhatunk kertes mezőgazdasági – szőlőskertes - területeket. A hosszú, keskeny telkek egymás melletti soraiból kialakuló foltok a település keleti oldalán helyezkednek el.

„A külterületeken folyó építkezések közül a tanyákon és a szőlős kertekben épített épületek a gazdálkodás igényelt szolgálták, dísztelen, funkcionális építmények voltak. A város körüli tanyák száma a 19. század végén 70-80 között változott. Mindegyiken piacra termelő nagyállattartás folyt, ezért meghatározó építmény volt mindegyiken a nagyméretű istálló. Mindegyiken állt egy- vagy többhelyiséges cselédház, néhány - az aprójószágok számára épített - ól, juhodály, magtár. A tanyákat sehol sem kerítették, az épületek köré mindenütt ültettek árnyat adó fákat. A tanyák épületállománya, felszereltsége a családok vagyoni helyzetét tükrözte, fontos színterei voltak az ebben az időben fellendülő piacra termelő állattartásnak. A 19. században épített tanyák mára eltűntek, csak Idős emberek emlékezetében élnek.”

Mezőcsáton nagy számban találhatunk kertes mezőgazdasági – szőlőskertes - területeket. A hosszú, keskeny telkek egymás melletti soraiból kialakuló foltok a település keleti oldalán helyezkednek el.

Külterület

A beépített és még beépíthető településrészeket veszik körbe a külterületek, melyek Mezőcsát jelentős részét kiteszik. Ezek egy része mezőgazdasági termelése szánt terület, ahol kisebb fás részek szakítják fel a szántók monotonitását. A település határán található a mezőcsáti Erzsébet-horgásztó, amivel turisztikai célok kiaknázására is van lehetőség.

3.2.4.2. Mezőcsát helyi védettségű emlékei

Mezőcsát helyi értékvédelem alatt álló elemeinek jegyzékét a Képviselő-testület **10/2018 (V.29.) önkormányzati rendelet 3. és 4. melléklete tartalmazza**. A rendelet megkülönbözteti a helyi területi védelem és a helyi egyedi védelem alatt álló épületek, épületrészletek kategóriáját és közli azok jegyzékét.

Védelem módja	Védett terület
Területi védelem 1.	Mezőcsát halmazszerkezetű településközponti területe, kiemelten a Kinizsi - Árpád – Zrínyi - Kiss J. - Attila - Szabadság - Dobó - Hunyadi - Kisfaludy - Gyóni G. - Báthory utak által határolt területen.
Területi védelem 2.	Temetődomb területe és síremlékei
Területi védelem 3.	Zsidótemető és síremlékei

MEZŐCSÁT HELYI EGYEDI VÉDETT ELEMEI			
ID	megnevezés	hrsz	cím
1	Református templom	1	Hősök tere 8.
2	Római katolikus templom	233	Szent István u. 15.
3	Községháza	36	Hősök tere 1.
4	I. világháborús emlékmű	3/1	közterület
5	Volt református lelkészi hivatal főtéri épülete	856	Szent István u. 2.
6	Volt református lelkészi hivatal épülete	2	Hősök tere 9.
7	Református templomkert emlékmű	1	Hősök tere 8.
8	Református iskola együttes jelölt épületei	220	Szent István u. 1.
9	Élmezési központ volt Dobozi kastély	224	Szent István u. 3.
10	Római katolikus plébánia	230/2	Szent István u. 11.
11	Művelődési ház volt ipartestület épülete	241/2	Szent István u. 21.
12	Megyei levéltár volt járásbíróság épülete	483	Szent István u. 46-48.
13	Okmányiroda, kiállító terem volt Márk kastély	830/3	Szent István u. 24.
14	Szent István u. 842 hrsz-ú lakóépület	842	Szent István u. 20.
15	Házasságkötő terem (Édes Antal kúria)	852	Szent István u. 12.
16	Református óvoda és bölcsőde (Volt postahivatal)	811	Szent István u. 10.
17	Volt öregek napközi otthona (dr. Bergman Zoltán lakása volt)	855	Szent István u. 8.
18	Üzlet Hősök tere - Bajcsy-Zs u. sarok	864	Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
19	3. számú óvoda épülete (szülőotthon)	867	Hősök tere 15.
20	Iroda és üzletház Hősök tere - Kossuth u. sarok	869	Hősök tere 23.
21	volt Étterem (Lapos hangya)	870/4	Hősök tere 17/b.
22	volt OTP épülete	890	Kossuth Lajos u. 13.
23	Kossuth u. lakóépület (tájház)	1786	Kossuth Lajos u. 57.
24	Jókai u. lakóépület	553	Jókai u. 35
25	Kolozsvári u. 5. lakóépület	1624	Kolozsvári u. 5.
26	Munkácsy u. 17 lakóépület	296	Munkácsy u. 17.
27	Polgári lakóház	641	Bajcsy-Zs. utca 61.

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Helyi tervek rendszere	66
2. ábra: Mezőcsát – külső tartalékterületek	78
3. ábra: Mezőcsát az ökoszisztéma alaptérképen	92
4. ábra: Értéktérkép – lásd még Megalapozó Vizsgálat 2. melléklet – V02. sorszámú tervlap	117
5. ábra: Korlátozó tényezők – lásd még Megalapozó Vizsgálat 2. melléklet – V03. sorszámú tervlap	118
6. ábra: Mezőcsát az I. katonai felmérés térképlapján, 1783	121
7. ábra: Mezőcsát középkori településhelyének rekonstrukciója a mai belterületen	121
8. ábra: Mezőcsát, Mátyás u. 37. a műemlék lakóház telke és a ház alaprajza	123
9. ábra: Mezőcsát II. katonai felmérés térképlapján, 1858	124
10. ábra: Mezőcsát a Harmadik katonai felmérés térképén, 1941	125
11. ábra: Mezőcsát a Kartográfiai vállalt légifotóján, 1981	125
12. ábra: A Zsinagóga és műemléki környezete	127
13. ábra: A műemlék tájház (lakóház) és műemléki környezete, világörökségi várományos helyszín	127
14. ábra: Mezőcsát eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészei	133

FELHASZNÁLT IRODALOM

3. FEJEZET – ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

- Navora Kálmán—Navoráné Sántha Matild: Mezőcsát borsodmegyei nagyközség története. Mezőcsát, 1931.
- Genthon István: Magyarország művészeti emlékei 2. Bp. 1961. 184.
- Farbaký Péter: Településszerkezeti vizsgálatok a Mezőségben (Ároktő és Mezőcsát). In: A Miskolci
- Herman Ottó Múzeum Közleményei 19. Miskolc, 1981. 38.-49.
- Továri Judit: Borsod-Abaúj-Zemplén megye műemléki bibliográfiája. Miskolc, 1983. 148-149.
- Farbaký Péter: Mezőcsát és Ároktő településtörténete és népi építésze. In: A Herman Ottó Múzeum Évkönyve 22-23. Miskolc, 1985. 247-283.
- Patek Erzsébet: A Szabó János Győző által feltárt „preszkíta” síranyag. A Füzesabony–mezőcsát típusú temetkezések újabb emlékei Heves megyében. In: Agria 25.-26. Eger, 1989-1990. 61-118.
- S. Koós Judit: Kora bronzkori településnyomok Mezőcsát-Oroszdombon. in: A Herman Ottó Múzeum Évkönyve 28-29. Miskolc, 1991. 5-16.
- Borsod-Abaúj-Zemplén megye Képes Műemlékjegyzéke. Mezőkövesd és környéke. II. Miskolc 1992. 20.
- Vadász István: A Közép-Tiszavidék kisvárosai a XIX–XX. században. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok közleményei 54. Szolnok, 1995.
- Kalicz Nándor: A késő rézkori Bádén-kultúra temetője Mezőcsát-Hörcsögösön és Tiszavasvári-Gyepároson. In: A Herman Ottó Múzeum Évkönyve 37. Miskolc, 1999. 57-101.
- László Szathmáry: A Neolithic Skeleton from Mezőcsát–Csemetekert (NE Hungary). In: A Nyíregyházi Jósza András Múzeum évkönyve 45. Nyíregyháza, 2003. 235-245.
- Szabó Levente: Árpád-kori templom és temető Mezőcsát határában. In: A Herman Ottó Múzeum Évkönyve 45. Mezőcsát, 2006. 25-90.
- Juhász László: A településszerkezet és az építkezés változásai Mezőcsát a honfoglalás korától a 20. század végéig. In: Cseri Miklós - Bereczki Iboly - Kovács Zsuzsa (szerk.): Ház és ember. A Szabadtéri Néprajzi Múzeum évkönyve 21. Szentendre, 2009. 81-122.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés szerinti együttes döntés Mezőcsát településtervének elkészítésre vonatkozóan – 1. ütem

KIVONAT

**Mezőcsát Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. augusztus 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

**Mezőcsát Város Önkormányzata Képviselő-testülete
117/2023. (VIII. 15.) határozata
a Településterv készítésével kapcsolatos döntésekről**

Mezőcsát Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és a következő határozatot hozza:

- 1.) Mezőcsát Város Önkormányzata Képviselő-testülete dönt Mezőcsát város a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti településtervének készítéséről az alábbiak szerint:
 - a) a Korm. rendelet szerinti településfejlesztési terv és településrendezési terv (helyi építési szabályzat) készítése, egyeztetése a Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás szabályai szerint, külön eljárásban – két ütemben – történik, vagyis a településfejlesztési terv véleményeztetése és elfogadása megelőzi a településrendezési terv kidolgozásának megkezdését, véleményeztetését és jóváhagyását;
 - b) a településterv készítésére vonatkozó egyeztetési eljárásokat az Önkormányzat az E-TÉR felületen keresztül folytatja le.
- 2.) Az 1. ponttal összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása tekintetében a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti, a határozat 1. mellékletét képező főépítési feljegyzésben foglaltakat elfogadja.
- 3.) Felhatalmazza a polgármestert az 1. és 2. pont szerinti településterv készítésével kapcsolatos eljárások megindítására és lefolytatására, illetve, hogy a tervezés megvalósítása érdekében árajánlatot kérjen a következő cégektől és az ajánlat eredményét terjessze a Képviselő-testület elé:

- Nordic Consulting Kft. (3515 Miskolc, Egyetem út 7.), Dr. Balla Gergely ügyvezető, balla.gergely@nordicconsulting.hu

- CEIS Magyarország Kft. (1011 Budapest, Corvin tér 10.), Mosonyi Balázs ügyvezető, mosonyi.balazs@ceis.hu

- Equinox Consulting Kft. (7400 Kaposvár, Petőfi utca 47. Fsz. 3. ajtó), Kadlok Ferenc
Nándor ügyvezető, kadlok.nandor@equinox.hu

Felélő: Siposné Horváth Anita polgármester

Határidő: értelemszerűen

K. m. f.

Siposné Horváth Anita s. k.
polgármester

Kovács Zsuzsanna s. k.
jegyző

Taskó József s. k.
jegyzőkönyv hitelesítő

Kivonat hitelül: Pásztor Tünde

Mezőcsát, 2023. augusztus 15.

