

TERVEZŐK: DUNATERV BT.
KÖRNYEZETTERV BT.
PARTNER KFT.

PUSZTASZABOLCS NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



2005. JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

- | | | |
|-----|---|----------|
| 01. | A tervezés előzményei | 3. oldal |
| 02. | A településfejlesztési koncepcióra hozott önkormányzati határozatok és azok véglegesítése | 4. oldal |
| 03. | Az előzmények összegzése | 5. oldal |

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- | | | |
|------|---|-----------|
| 1.1. | A településszerkezet fejlesztésének alapelvei | 7. oldal |
| 1.2. | A településszerkezeti terv térségi összefüggései | 7. oldal |
| 1.3. | Kiinduló adatok, meglévő településszerkezet | 8. oldal |
| 1.4. | A tervezett településszerkezet | 11. oldal |
| 1.5. | Településszerkezet, terület-felhasználási egységek tagozódása | 13. oldal |
| 1.6. | Szabályozási elvek | 16. oldal |

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- | | | |
|------|--|-----------|
| 2.1. | A település története | 17. oldal |
| 2.2. | Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány, régészet (külön kötetben) | 21. oldal |
| 2.3. | Tájrendezés, környezetalakítás és környezetvédelem | 22. oldal |
| 2.4. | Közlekedés (hálózati, csomóponti és keresztmetszeti alátámasztó munkarészek) | 28. oldal |
| 2.5. | Közműellátás | 29. oldal |

3. A MUNKA RÉSZTVEVŐI

33. oldal

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

01. A TERVEZÉS ELŐZMÉNYEI

„Pusztaszabolcs általános rendezési terv szabályozási terv” címen terv készült, 1993-ban.

Terv készítője: Általános Beruházási és Vállalkozási Kft.

Felelős tervező: Beniczky Péter

A terv jóváhagyásra nem került.

Az új építési törvényt (1997, 12) követően a település anyagi eszközeit figyelembe véve a település önkormányzat úgy döntött, hogy a komplett településrendezési terv köréből csupán a legszükségesebb munkarészt készítteti el, azaz a helyi építési szabályzatot (HÉSZ), melyre DUNATERV BT-t, cégünket bízott meg. A HÉSZ-hez megrendelte Pusztaszabolcs földhivatali nyilvántartási térképeit a belterületre, valamint a külterületre. Cégünk megvizsgálta az előzményeket, elképzeléseket, ezeket egyeztetve elkészítette „Pusztaszabolcs Nagyközség Helyi Építési Szabályzat Előkészítő Munkarész”-ét. Ezt írásos és rajzi dokumentációban rögzítette. Ennek több fórumon való egyeztetése után elkészítette a helyi építési szabályzatot. Helyi építési szabályzat mellékleteként M= 1:10.000, és M= 1:4000 léptékű rajzi alátámasztó munkarészt is készített. A HÉSZ-t az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően szakhatóságokkal, egyéb fórumokkal egyeztetve a testület rendeletileg elfogadott, és ezen helyi rendelet ma is érvényben van.

Ezt követően az önkormányzat megkeresett bennünket, hogy a térképeken is bejelölt településközpont egyes területére részletes szabályozási tervet készítsünk. Ennek érdekében több egyeztetést tartottunk, többek között a MÁV illetékeseivel (jegyzőkönyvek a PH-ban fellelhetőek). Időközben a főhatóságok állásfoglalása megváltozott, mely szerint szabályozási terveket csak településrendezési terv keretében, annak településszerkezeti tervi munkarészének megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg lehetséges elkészíteni. Ezt követően 2003. április 23-án aláírt szerződésben rögzítettük, hogy cégünk elkészíti a község

- településfejlesztési koncepcióját
- településszerkezeti tervét
- település központra vonatkozó részletes szabályozási tervet, valamint
- a tervezési alaptérképeket.

Az alaptérképeket 2003. május 14-én leszállítottuk.

A település fejlesztési koncepció kiindulási pontja a jóváhagyott helyi építési szabályzati térkép M= 1:10.000 M= 1:2000 melléklete.

A koncepció készítése során felmerült, hogy a HÉSZ-ben meghatározott lakóterületeken túl újabb beépíthető lakóterületekre is szükség lehet. Ennek érdekében kijelöltük a Velencei út melletti mezőgazdasági területek egy részét. Ezt követően megkaptuk a képviselő testület 2003. május 28. ülésen hozott 201/2003. (V. 28.) településfejlesztési koncepcióra vonatkozó határozatát 2003. május 28-án. Szeptember elején értesültünk, hogy Pusztaszabolcs közigazgatási területére terveznek „Cikola Nemzetek Völgye” megnevezésű szabadidő központot, valamint egy szélérőmű program helye is szóba került. Mindezek képezték a településfejlesztési koncepció alapjait. A tervező éppen ezért több alternatívát dolgozott ki és értékelt annak érdekében, hogy a település számára legmegfelelőbb elemeket ki tudja választani.

A településfejlesztési koncepció leszállításra került 2003. szeptemberében.

02. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRA HOZOTT ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK ÉS AZOK VÉGLEGESÍTÉSE.

A lakossági fórumot követően a testület 379/2003. (X. 30.) KT számú határozatában fogalmazta meg az alternatívák alapján a szerkezeti tervvel kapcsolatos döntéseket.

Másolat!

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testülete
2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.

KIVONAT

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete
2003. október 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 1. pontja:

Településszerkezeti koncepció

379/2003. (X. 30.) Kt. számú határozat

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Pusztaszabolcs Nagyközség településfejlesztési koncepcióját az előterjesztés szerinti 3. változattal elfogadja, azzal a kiegészítéssel, hogy

- 1.) a sportpálya a jelenlegitől ÉK-i irányban a Pusztaszabolcs-Besnyő közút mentén kerüljön kialakításra, így a településközpontot érintő részletes szabályozási területen belül, a település központjaként, kulturális intézményeinek helyeként kialakulhat egy speciális rekreációs, idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátó terület.
- 2.) a lakóterületek fejlesztése
 - Velence irányában, a Zrínyi utcai fejlesztéssel azonos szélességben,
 - a Zrínyi utcával párhuzamosan, attól ÉK-i irányban történjen.
- 3.) a gazdasági területek
 - a település ÉK-i részén, a vasútvonal mindkét oldalán,
 - DK irányban, a temető felé kerüljenek kijelölésre.

Továbbá:

- Felsőcicolán a Nemzetek Völgye környékén, beépítésre nem javasolt területen, nagy zöld felületű, idegenforgalmi, turisztikai célú építmények elhelyezésének lehetőségét biztosítsa a szerkezeti terv,
- a terv tartalmazza az Országos településrendezési tervek közlekedésfejlesztésre vonatkozó részeit, különös tekintettel a tervezett Budapest-Zágráb mágnesvasút, valamint a Budapestet D-i irányból elkerülő vasútvonal Pusztaszabolcsra gyakorolt hatását,
- a tervben kerüljön feltüntetésre a rádiónavigációs állomás a településtől ÉNY-ra,
- a koncepció írásos munkarészének 11. oldalán a következők szerint történjen meg az adatok javítása
 „óvodás gyermekek száma: 236 fő
 általános iskolai tanuló: 570 fő
 könyvtár: 14800 egység
 helytörténeti múzeum nincs
 orvosi rendelő: 4 db

házi orvos és házi gyermekorvos: 5 fő
benzinkút van

pénzügyi intézmény: „Ercsi és Vidéke Takarékszövetkezet”

- a 20. oldalon kerüljön törlésre a felsőcikolai temető fejlesztésére vonatkozó megjegyzés.

Felelős: Czompó István polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

Czompó István s.k.
polgármester

Vezér Ákos s.k.
jegyző

A kivonat hiteles: aláírás PH.

A településfejlesztési koncepció III. alternatívájában szereplő szélérőmű parkok területe több okból többször változott, a terv készítése érdekében tárgyalást folytattunk az építeni szándékozó cégekkel: EUROWIND HUNGARI KFT-vel, valamint az INTER-G KFT-VEL. Az önkormányzat határozatokat hozott a vállalkozók által a koncepcióban kijelölt helyek módosításáról (470, 471 (XII.23.) KT határozat) ezt követően levelet írtunk az érintett cégeknek (1,2. sz. melléklet), melyben jeleztem milyen feltételek mellett lehetséges az erőműveket a tervben szerepeltetni. Időközben felhívtuk a cégek figyelmét a térségben található LRI légi irányító állomás (VOR adóállomás) jelenlétére, annak a beépítést korlátozó voltára. A cégek felé a szerkezeti terv és beépítési terv erőművekkel kapcsolatos tervezési költségeinket jeleztük, ezt háromoldalú szerződésben rögzítettük. Időközben az erőművek elhelyezésére újabb és újabb lehatárolások készültek, a problémák tisztázása érdekében 2004. szeptember 7-én újabb egyeztető tárgyalást tartottunk, melyen rögzítésre került, hogy a tisztázandó kérdésekre október 30-ig választ adnak (lásd: 3. sz. emlékeztető), mely alapján a szerkezeti terv elkészülhet. Erre vonatkozóan november végéig cégünk semminemű értesítést nem kapott. Erre felkerestük a polgármesteri hivatalt, mely alapján a hivatal meghozta a 394/2004. (XI. 25.) KT határozatát.

Másolat!

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-Testülete
2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.
Tel:/Fax: 25/273-002, 25/273-036, 25/271-833
honlap: www.pusztaszabolcs.hu

KIVONAT

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2004. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 17. pontja:

Településrendezési terv befejezése

Előterjesztő: Czompó István polgármester

394/2004. (XI. 25.) Kt. számú határozat

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési tervet és a helyi építési szabályzatot a szélérőmű parkok tervezése nélkül készítteti el, illetve fejezti be.

Felelős: Czompó István polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

Czompó István s.k.
polgármester

Vezér Ákos s.k.
jegyző

A kivonat hiteles: aláírás PH.

Ezt követően egyeztetést tartottunk, és az alábbi elhatározás született. A szerkezeti terv készítése és jóváhagyása további halasztása már nem lehetséges. Ezért a tervező a szerkezeti tervet két alternatívában készíti el. (Egyeztetve a területi Főépítész Hivatallal.) Egyik alternatívában nem szerepelnek az erőművek az önkormányzati határozatnak megfelelően, míg a másik alternatívában oly módon szerepelnek, hogy a szakhatósági állásfoglalások idejére a szükséges dokumentumokat igazolásokat az erőművek beszerzik. (Cégeknek küldött leveleket lásd 4, 5 mellékletben.) Időközben az EUROWIND HUNGARY KFT az ő területére a környezetvédelmi engedélyt beszerezte. Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium Közép-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség ügyirat-szám: 49-932-22/2004. alatt.

03. AZ ELŐZMÉNYEK ÖSSZEGZÉSE

A településfejlesztési koncepció és az azt követő igen alapos elemzések alapján a település lehetőségei körvonalazódtak. A szerkezeti terv az egyes köz-belső fázisokban végzett vizsgálatok és javaslatok írásos anyagát—az elfogadottak kivételével—nem kívánja dokumentálni. A terv koncepciója és annak elemzése, továbbfejlesztése a szakemberek és a közösség bevonásával meghatározta a művi és természeti környezet fejlesztését és ennek védelmét. A településszerkezeti tervet ezek ismeretében készítettük el.

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET FEJLESZTÉSÉNEK ALAPELVEI

A településszerkezet fejlesztése folyamatos, következetes munka eredménye oly módon, hogy a meglévő összetevőkhöz szervesen illeszkedjenek az új elemek, és lépésről lépésre javítsák a nagyközség fizikai környezetét. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv mintegy 15 éves időtávlatra való kitekintést tartalmaz. A várható igényeknek megfelelően biztosítja a településfejlődéshez szükséges új területeket, lehetővé téve a vidékfejlesztési támogatások, programok ideális fogadását, megvalósítását, figyelembe véve az EU csatlakozás követelményeit.

A szerkezeti terv bemutatja a település természeti és épített környezetének összhangját, értékeit és intézkedik annak alakításáról és védelméről.

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TÉRSÉGI ÖSSZEFÜGGÉSEI

Országos Területrendezési Terv

- Az Országos Területrendezési Terv Országos Szerkezeti Terve a térség fejlesztésére az alábbiakat tartalmazza:

- a) M6-os út kiépítése,
- b) Velencei üdülőterület fejlesztése.

Ezen elemek a település közigazgatási határához kapcsolódó településeken valósulnak meg, de jelentős hatást gyakorolhatnak a településre.

- c) Gyorsvasút, vasút fejlesztési elképzelés nyomvonalát szerkezeti tervünk feltünteti.
- Fejér Megyei területrendezési terv az országos tervtől részletesebb tervbe beépítendő szerkezeti elemeket a településre vonatkozóan nem tartalmaz.
 - Adonyi Kistérség

Az Adonyi Kistérség a tervekészítés közben alakult meg, az Adonyi Kistérség előzőleg a Dunaújvárosi Kistérséghez tartozott.

A kistérséghez tartozó települések: Adony, Pusztaszabolcs, Iváncsa, Besnyő, Beloiannisz, Kulcs, Szabadegyháza, Perkáta.

A kistérség létrehozását indokolta, hogy kisebb önálló egységként egymásra utalva dolgozza ki a térség gazdasági fejlesztését, a foglalkoztatás térségben való megoldását, közigazgatási, ellátási feladatokat pl. orvosi ellátás térségen belüli kialakítási lehetőségeit.

A térségen átmenő új M6-os út igen nagy lehetőséget biztosít főleg a gazdasági területek kialakíthatóságában.

A térségi koncepcióban szerepelni fog a nemzetek völgye projekt, mely a térségben lévő települések és azok külföldi testvértelepüléseinek skanzenszerű bemutatása, különböző programok szervezése, turisztikai bemutatóterületként kialakítva a két legnagyobb településen található Cicolai tó környékén, valamint szintén térségi, de lehet, hogy regionális turisztikai oktatási terület kialakítása. A kistérséget érinti a keleti oldalon a Duna, mely elsősorban Adony, Kulcs, és Iváncsa településre vonatkozó döntéseket befolyásolja.

A kistérségi program kidolgozása megkezdődött. A kistérségben a települések nagy részénél van, vagy készül a rendezési terv, így az egyes települések elképzelései összehangolhatók.

Összegezve: Pusztaszabolcs adottságait tekintve, mint a kistérség legnagyobb lélekszámú települése a kistérségben jelentős szerepet fog betölteni. Ehhez kell biztosítani a befektetők számára a kedvező feltételeket, melyekhez területek az eddig még be nem épített területeken biztosíthatók.

A település koncepciója, stratégiája

A település dinamikus fejlődését a vasútnak köszönheti. Jövőben a vasút szerepe ma még bizonytalan. Az M6-os út és a vasút jelenléte, valamint a jelenlévő munkaerő kedvező lehet a befektetők számára, ezért több adottsággal rendelkező gazdasági területek kijelölése szükséges, bár ezek beépítése a terv távlatában nem valószínű. A település közelsége a Velencei tóhoz, valamint a Cikolai tavak és környéke érdekeltté teheti a települést turisztikai lehetőségek feltárásában.

A településen kialakítható lakóterületek a várható igényt nagy biztonsággal kielégítik. További lakóterület fejlesztési területek a Velencei út két oldalán biztosíthatóak.

Infrastruktúra fejlesztés, környezetgazdálkodás

A település határában épül az M6-os út, annak besnyői-iváncsai és adonyi leágazásából közelíthető meg a település. A településen áthaladó Adony-Velence út kettéválasztja a települést, különösen kritikus a vasúti átjáró csomópontja. Mindezeket figyelembe véve, valamint az új területek feltárását tervünk javasol egy új átkelő szakaszt, mely kellő vezetéssel, nagy biztonsággal szolgálná a közlekedésfejlesztést. Az új bekötő gyűjtőút az M6-os útról jövő forgalmat is kedvezően tudja lebonyolítani.

A település jól közművesített, de a csapadékvíz elvezetése megoldandó. Elkészült a település egészére a felszíni vízrendezés engedélyezési terve, és megkezdődött a kivitelezés.

1.3. KIINDULÓ ADATOK, MEGLÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZET

A település területi adatai:

A nagyközség közigazgatási területe: 5167 ha
 belterülete: 350 ha
 külterülete: 4817 ha.

A méretezés alapja: népesség prognózis

Pusztaszabolcs Nagyközség népesség számának alakulása:

Jelenlévő népesség

Év	Fő	Év	Fő
1870	979	1949	3806
1880	1083	1960	5286
1900	1380	1970	5794
1910	1500	1980	5856
1920	2029	1990	5860
1930	2675	2000	6332
1941	2748	2002	6447

Népszaporodás

1970-79	508	1980-89	126	1990-2001	9
---------	-----	---------	-----	-----------	---

Vándorlási különbözet

1970-79	447	1980-89	202	1990-2001	426
---------	-----	---------	-----	-----------	-----

Gazdasági aktivitás

Összes népesség	Aktív fogl.	Munkanélküli	Inaktív	Eltartott
1980 5856	2848	-	911	2097
1990 5860	2668	50	1322	1820
2001 6295	2389	215	1872	1819

2001-ben foglalkoztatás területi megosztása.

Összes foglalkoztatott	Helyben foglalkoztatott	Más településen fogl.
2389	845	1544

A demográfiai prognózisok általában megelőzhetik a tervezés többi témakörét, melynek eredményei lehetőségeket és korlátokat vázolnak fel távlatokban, amik alapvetően befolyásolhatják a tervezési prognózisokat. Jelen társadalmi, gazdasági körülmények között azonban lényegesen nagyobb jelentősége van a térség adta fejlődési lehetőségeknek, melyek jelentős mértékben befolyásolhatják a település gazdasági fellendülését, munkahelyteremtését, ez fogja majd döntően befolyásolni a népesség alakulását. Éppen ezért tág teret kell biztosítani a gazdaság növekedés területi igényeinek, és ezzel együtt a lakóterületek növekedési lehetőségeinek.

Faluképi, műemléki leírás

A település összességében fiatal, ennek következtében a település rendezett benyomást kelt. Kiemelten védendő településrész nem található, az átlagosnál színvonalasabb utcaképek annak köszönhetőek, hogy általában egy adott időszakban egyidejűleg épültek a lakóépületek, ennek következtében egységes korra jellemző megjelenéssel.

A település nem szerveződik központi térre, a vasút és környéke, mint egy meghatározó elem központi szerepkörrel bír. Itt található a település jellegzetes vasúti épületei, ilyenek az állomás, lakókolónia, iskola. Ezen épületek jelenleg elhanyagoltak. Történeti szempontból is ezek megoldása, és az új településközpontba való beillesztése fontos feladat.

Védendő értékek és területek felsorolása, régészeti területek.

E témakörrel a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány külön dokumentációban foglalkozik.

Műemléki védelem alatt álló épület nincs.

Helyi védelem alatt áll a katolikus templom orgonája, mely a katolikus templomban 1077 Hrsz alatt található.

Országos természetvédelmi terület

Cikolai tó és környéke, részletes leírása lehatárolása táj- és természetvédelmi fejezetben.

Helyi jelentőségű épített környezeti és természeti védelemre javasolt épületek, objektumok, területek:

1. MÁV épületek
- vasútállomás
2. 702/27, 33, 34, 35, 36, 37 HRSZ-on lévő volt MÁV épületek
3. Sport u., Velencei út sarkán lévő hősi emlékmű HRSZ 354
4. Római katolikus templom HRSZ 1077
5. Cikola pusztán lévő kastély HRSZ 0229/27 hozzá tartozó kert
HRSZ 0229-27, 30, 31, 32, 13
6. Cicolai tó környékén kijelölt helyi jelentőségű védett természeti terület.

A település ellátásának ismertetése

Lakásellátás:

A település lakásállománya a település fiatal jellegéből következően az országos átlagnál jobb színvonalú.

A lakásállomány nagysága és a lakónépesség aránya 2000-ben: 3 fő/lakás, lakásállomány 2106. 2000-ben épített lakás 39 db.

A lakásállomány alakulása

1920-1944-ig épült	309 lakás
1948-1959-ig épült	572 lakás
1960-1969-ig épült	443 lakás
1980-1989-ig épült	300 lakás
1990-2001-ig épült	175 lakás

Összes lakóegység 2001-ben 2145 db, 100 lakott lakásra 302 fő esik.

A fentiekből jól kiolvasható, hogy a lakásszám szoros összefüggésben van a foglalkoztatási lehetőségek alakulásával.

Közüntézmény ellátás, kereskedelem, szolgáltatás

A település felsőfokú ellátása Székesfehérváron és Dunaújvárosban, míg középfokú ellátás Dunaújvárosban, alsőfokú ellátás a községben önállóan oldandó meg. A kistérségi szervezetek kialakításában bizonyos ellátási formák átke-
rülnek a kistérséghez.

Jelenlegi intézmény ellátottság:

Igazgatási intézmények

Polgármesteri Hivatal
Körzeti Megbízotti Iroda
Önkéntes Tűzoltó Egyesület

Oktatás, kulturális létesítmények

Óvoda férőhely 250 fő
Óvodás gyermek 236 fő
Óvónő 23 fő
Általános iskola 28 tanterem
Általános iskolai tanuló 570 fő
Középiskola, középiskolai kollégium van
Kultúrház van
Könyvtár 14800 egység
Kábeltelevízió van.

Pénzügyi intézmények, kereskedelem, szolgáltatás

Posta megfelelő.

„Ercsi és Vidéke” Takarékszövetkezet

OTP Bankjegykiadó Automata

Kiskereskedelmi üzlet: 71db., ebből élelmiszerüzlet: 13 db.

Vendéglátó üzletek száma: 13 db.

A kereskedelem, szolgáltatás magánszférába tartozik, így a mindenkori kereslethez igazodik. Az ellátás jelenlegi színvonala, főleg a kereskedelemben alacsony, kis határfokú üzletekből tevődik össze.

Egészségügy

Orvosi rendelő 4 db

Háziorvos és házi-gyermekorvos 5 fő

Egyéb ellátás

Vasútállomás van

Benzinkút van

Idősek klubja 20 fő

Vállalkozások

Működő vállalkozások száma (2003-ban)

KFT: 27 db., szövetkezet: 2 db., BT: 49 db., egyéni vállalkozó 220 fő.

Meglévő településszerkezet

A településszerkezetre vonatkozóan elmondható, hogy rendezett, derékszögű utca elrendezéssel, megfelelő szabályozási szélességgel, egységes telekkiosztással kialakított. A település fő problémáját tulajdonképpen az okozza, hogy a vasút a települést szinte kettéosztja. További szerkezeti elem az Adonyi és a Velencei út, mely településeket összekötő út, és egyben a település fő utcája. Az út vasúti kereszteződése rendkívül kedvezőtlen. Az 1993-as rendezési-terv a vasúti kereszteződés szabályossá tétele érdekében drasztikus, jelentős szánálással járó új nyomvonalat javasolt az összekötő út részére. Mi azt külön-szintű csomópontként javasoljuk megoldani, de ezt nem tartjuk e tervek távlatában megvalósíthatónak. Tervünk későbbiekben leírt fejlesztésekkel összhangban új települési mellékutat javasol, mely az átmenő forgalmat egyrészt lerövidíti, másrészt kedvezően vezeti. A településen jól körülhatárolható rendezett településközpont nem található. A központi rész az Adonyi út és a Velencei út mentén alakult ki. A településközpont továbbfejlesztése a vasút környékén még beépítetlen területen biztosítható. Gazdasági területek a település nyugati oldalán, valamint a vasút menti déli területen található. A MÁV javítócsarnok és a mellette lévő terület az elővárosi motorkocsik műszaki bázisa lesz. A területek a HÉSZ alapján szabályozottak. A mezőgazdasági majorok gazdasági területnek minősülnek, azok a HÉSZ-ben foglaltak szerint szabályozottak.

1.4. A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZET

Jelen fejezetben csak a beépített és beépítésre szánt területekkel foglalkozunk részletesebben, a külterületek szerkezetével a tájrendezés, környezetalakítás fejezet foglalkozik részletesen.

A meglévő beépített és nagy részben beállt területeken lényeges szerkezeti változást nem tervez a településszerkezeti terv. Az Adonyi, Velencei út vasutat keresztező csomópontja igen kedvezőtlen szerkezetileg nagyon rosszul kialakított csomópont. Ezen csomópont kedvező kialakítására tesz javaslatot a Beniczky féle terv, mely azonban olyan nagymérvű átalakítással járna, amely-

nek a megvalósítása még nagy távban sem reális. E probléma leküzdése érdekében a település észak-keleti oldalában a már meglévő helyi gyűjtőút felhasználásával, annak észak felé folytatásával olyan átkelő utat lehet kialakítani, mely a településen átmenő forgalmat kedvezően tudja bonyolítani, figyelembe véve az M6-os út lecsatlakozási pontjairól a település irányában történő forgalom elosztását is. Ugyanakkor ezen új gyűjtőútra szervezhetőek beépítésre kijelölt területek, ezzel is biztosítva az út szakaszos kiépítését.

A meglévő településszerkezethez, a belterülethez szervesen kapcsolódnak a beépítésre kijelölt új területek. Ezen területek nemcsak azt a célt szolgálják, hogy a település fejlődéséhez szükséges gazdasági, lakóterületi várható igényeket kielégítsék, hanem a meglévő szerkezet hiányosságait is pótolják, azáltal, hogy annak szerkezeti elemeit tovább fejlesztik. A település fejlesztési fő iránya a település Észak-keleti oldala. Ezt egyértelművé teszi a település morfológiája, közlekedési pl. vasút jelenléte.

A lakóterületek jelentős fejlesztésére javasolt terület a vasúttól északra eső oldalon került kijelölésre. Ezt indokolja a település központ környezetében elhelyezkedő oktatási intézmények közelsége. A vasúttól délre eső területek kisebb egységek, melyek inkább a meglévő adottságok logikus folytatásából, a nagytelkek megoszthatóságából adódnak. Az északi oldalon a Velencei út két oldala ideális lakóterületnek látszik. Azonban a légi irányító állomás miatt ez a terület várhatóan csak 2015. után épülhet (be a gyűjtőút ezen fejlesztési terület feltárását is biztosítja). Ennek a fejlesztésnek egyelőre határt szab a DVOR/DME/NDB navigációs adóállomás, mely valószínűleg 2015-ig fog üzemelni. A meglévő lakóterülettől észak-keletre kijelölt lakóterület kedvező fekvésű. Komolyabb problémát az jelent, hogy a Zrínyi utca észak-keleti oldala nagyrészt beépült, így a településrészek közlekedési összeköttetése csak költségesen oldható meg.

Gazdasági területek. A gazdasági területek, melyek csak kereskedelmi, szolgáltató és nem szennyező üzemi területek lehetnek, szintén kapcsolódnak a jelenlegi és jövőbeni belterülethez. Két nagyobb területi egységet jelöltünk ki. Egyiket a Besnyő, Iváncsai útnál a vasúttól északra, a másikat az Adonyi út mindkét oldalán a belterülethez kapcsolódó területen. A gazdasági területek az M6-os csomópontjától a település belterületének érintése nélkül megközelíthetőek.

A kialakult területeken egyik legfontosabb feladat a településközpont területének kialakítása. E területre külön szabályozási terv is készül, melynek alátámasztó anyaga a beépítési terv a szerkezeti tervvel együtt kerül szakhatóságok elé, ezért ennek lényegét csak röviden ismertetnénk. A település 6400-as lélekszámával lassan városi rangra emelkedik. Ez, valamint turisztikai lehetőségei: Velencei tó közelsége, nemzetek völgye program, arra az elhatározásra ösztönözte a település vezetőit, hogy igényes többfunkciós településközpontot alakítson ki. Erre ideális terület a jelenlegi központ folytatása észak-keleti irányban a még be nem épített területeken (tulajdonos: MÁV). Jelenleg itt található a település labdarúgópályája, és egy kispálya, melyek a terv távlatában a mostanitól mintegy 200 m-re kerülnének áthelyezésre, nagykiterjedésű sport területre, ahol a jelenlegi funkcióknál lényegesen szélesebb skálában alakíthatók ki a versenysport, tömegsport, hobby sport területei.

A meglévő központ lakóelemeinek felhasználásával, azok bővítésével javasoljuk egy nagyvonalú központ kialakítását. Szerkezetileg a Sport utca, és a patak mentén kialakítandó gépjármű feltáró utak között, gyalogos tengelyre fűzött kisvárosi zárt sorú, vegyes funkciójú utca indításával, bevásárló központ kialakításával, annak folytatásaképp kulturális, szórakoztató, kereskedelmi, egyéb funkciókat is felölelő központi térre szervezett központ kialakítását javasoljuk.

1.5. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

- (1) A település közigazgatási területe
- a) Beépítésre szánt (beépített, továbbiakban beépítésre kijelölt) területre
 - b) Beépítésre nem szánt területekre sorolt.
- (2) Az igazgatási területen belül a
- a) Beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési előírások szerint az alábbi övezeteket tartalmazzák (OTÉK 253/1997. (XII.20.), illetve ennek 36/2002. (III. 07.) Korm. rendelet módosítása szerint).
 1. Lakó
 - 1.1. Falusias lakó
 - 1.2. Kertvárosias lakó
 2. Vegyes
 - 2.1. Településközpont vegyes
 3. Gazdasági
 - 3.1. Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület
 - 3.2. Ipari terület
Egyéb terület
 - 3.3. Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület
 4. Különleges területek
 - 4.1. Temetők területe (T)
 - 4.2. Nagyterjedésű sportterület (S)
 - 4.3. Horgászközpont (H)
 - 4.4. Turisztikai oktatási terület (TO)
 - 4.5. Turisztikai bemutató terület (nemzetek völgye) (TB)
 - 4.6. Szennyvíztisztító telep (SZ)
 - 4.7. Légiirányító állomás (L)
 - b) Beépítésre nem szánt területeket
 1. Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési
 2. Zöldterületi
 3. Erdőterületi
 - 3.1. Erdőterület
 - 3.2. Parkerdő területe (PE)
 4. Mezőgazdasági, illetőleg
 - 4.1. Kertes mezőgazdasági terület
 - 4.2. Általános
 - 4.3. Korlátozott használatú
 - 4.4. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélerőmű parkkal
 5. Vízgazdálkodási terület
 - 5.1. Vízmeder, vízfolyás
 - 5.2. Vízállás
 - 5.3. Vízmű (V) területként (terület-felhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

Beépített területek belterületen

- Beállt területek

A település azon belterületi beépített területein, amelyek beálltnak tekinthetők, tehát jelenlegi szerkezetük és terület-felhasználásuk módosítása a távlatban sem szükséges, a terv községi léptékben számottevő beavatkozással nem számol.

E területen az önkormányzat feladata a szerves fejlődés biztosítása, a terület arculatának megőrzése és javítása, a társadalmi igényeknek megfelelő magánkezdeményezések támogatása, a szükséges mértékű építési szabályozás megalkotása, annak betartása, az illeszkedés szabályainak szem előtt tartásával.

Operatív teendők a területen az infrastrukturális ellátás, a belvízrendezés megoldása, a közterületek jobbá tétele az ott élők bevonásával. A nem kívánatos tendenciák esetén a szükséges beavatkozások megtétele. Belterülethez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató terület 21 ha.

- Beavatkozást igénylő területek belterületen

A részletes szabályozásra kijelölt területen szükséges jelentős beavatkozás. Erre vonatkozóan elkészítendő egy beépítési terv. Ennek egyeztetése után készülhet el a részletes szabályozási terv, valamint a meglévő helyi építési szabályzattal összhangban a jelen területre vonatkozó részletes helyi építési szabályzat.

Területe: községi árok, vasút közigazgatási terület közötti kijelölt terület.

Beépített területek külterületen

- a) Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület a már meglévő mezőgazdasági üzemközpontok (majorok) területe, ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi épületek kialakíthatók.
- b) Falusias lakóterület a Felsőcikola pusztán és Szabolcs pusztán levő családi házas beépítésű lakóterület, a „Mézes” és „Papp” tanyagazdaság, valamint a Paksi dűlő vasúti őrházai (Domak tanya).
- c) Temető külterületen a 0192 hrsz-ú Köztemető, ahol a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- d) Szennyvíztisztító telep területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők. A telep környezetében 300 m védőtávolság biztosítandó.
- e) Légi irányító állomás területén a légi irányítás építményei létesíthetők. A területtől 300 m védőtávolságon belül épületek nem létesíthetők.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

a) Adonyi úttól délre eső részen, a Dózsa György úti hosszú telkes területek megosztásával, új utcanyitással lehet lakótelkeket kialakítani, valamint a Gárdonyi Géza út térségében. A HÉSZ mellékletében az elvi megoldás megtalálható. Kialakítható lakóterület 1000 m²-es átlag telekkel számolva kb. 106 telek. Megosztható telek 7,6 ha, Gárdonyi úti terület 7,0 ha.

b) Akácfa utca részben beépített ÉK-i részén kialakítható telek kb. 15 db.

Új összefüggő kertvárosias lakóterületek

(Lakópark szerűen is kialakíthatók)

c) Meglévő lakóterülettől észak-keletre kialakítható terület az új Gyűjtő útra szervezve 34 ha.

Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területek

a) Vasúttól északra kijelölt terület nagysága: 49,2 ha.

b) Vasúttól délre kijelölt terület:

Adonyi úttól északra 15,8 ha
 Adonyi úttól délre 25,5 ha

Különleges területek

- a) Nagykiterjedésű sport terület 17,2 ha
- b) Temető (Köztemető és Felsőczkola bezárt temetője) területe
- c) Horgászközpont a Cikolai tavakhoz kapcsolódó beépítésre szánt terület, ahol a horgászturizmushoz kapcsolódó közösségi horgász ház, kemping létesíthető.
- d) Turisztikai, oktatási terület a felsőcikolai kastély és parkja. A kastély hasznosítása elsősorban turisztikai, oktatási, művelődési céllal történhet.
- e) Turisztikai-bemutató területek a Felsőcikola térségében tervezett „Nemzetek völgye” program keretében kialakítandó beépítésre szánt területek, ahol a kistérség kulturális, népi építészeti értékeit bemutató, az ismeretterjesztést, a művelődést, az oktatást és a turizmust egyaránt szolgáló építmények létesíthetők.

Mivel a területek a Cikolai tavak Natura 2000 élőhelyvédelmi területek szomszédságában találhatók, ezért a szabályozás fontos elvei a következők:

- épületek a tavaktól legalább 300 méterre létesíthetők;
- a terület beépítettsége nem haladhatja meg a 10 %-ot;
- a parkosított területnek legalább 60 %-nak kell lennie;
- a telken belüli zöldfelületeket természetesen, a térségben honos faállománnyal kell kialakítani.

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdő művelési ágú, és a szerkezeti jelentőségű tervezett erdők területe.

A tervezett erdők közül védelmi rendeltetéssel kell szabályozni a település belterületén és közvetlen környezetében tervezett erdőket. Turisztikai rendeltetésű erdőként szabályozandók a „Nemzetek völgye” program keretében tervezett erdők a Cikolai tavak környezetében.

Mezőgazdasági területek a termőföldek védelme, a tájkarakter megőrzése, az ökológiai hálózat védelme és fejlesztése, a természeti értékek védelme és a vízminőség-védelem figyelembe vételével a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- korlátozott használatú mezőgazdasági terület,
- kertes mezőgazdasági terület,
- általános mezőgazdasági terület,
- alternatívaként korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélerőmű parkkal.

Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a patakok és tavak védelmére kijelölt mezőgazdasági területek, ahol épület nem létesíthető.

Kertes mezőgazdasági terület a kiegészítő kert-gyümölcs-gazdálkodást szolgáló felaprózódott mezőgazdasági terület, ahol telkenként legfeljebb egy 40 m²-t meg nem haladó alapterületű szerszámtároló létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület az árutermelésre alkalmas jó termőhelyi adottságú termőföldek területe, ahol a mezőgazdasági termeléshez szükséges gazdasági épületeket a legalább 2,0 hektáros földrészletekre, míg a termelés-

hez szükséges lakóépületet a legalább 20 ha területű telken lehet elhelyezni. Fontos, hogy birtokközpont kialakítására is adjon lehetőséget a helyi építési szabályzat.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélerőmű-parkkal megnevezésű területfelhasználási egység alternatív javaslatként szerepel a szerkezeti tervben! A szélerőmű-park megvalósítására csak akkor van lehetőség, ha a tornyok nem zavarják a légi irányító állomás rendeltetésének megfelelő működését, vagy az állomás kitelepítésre kerül. A szélerőmű-parkok kijelölt területe környezetvédelmi szempontból megfelelő védőtávolsággal (min. 1000 m) biztosítja a lakóterületek zajterhelésének megakadályozását és a fényárnyék el- leni védelmet. Az országos ökológiai hálózat részét képező Natura 2000 élőhelyvédelmi területként nyilvántartott Cicolai tavaktól is több mint 1000 m védőtávolságot biztosít a szerkezeti terv.

Zöldterület a meglévő és tervezett közparkok területe, ahol a közösségi célú sportolás, játék és pihenés építményei, továbbá köztárgyak létesíthetők.

Közlekedési terület – közút területként jelöli ki a terv az országos közutak területét, továbbá a mezőgazdasági területek feltárását biztosító külterületi gyűjtőutakat.

Közlekedési terület – vasút területként a meglévő vasútvonalakat a szerkezeti terv jelöli. Kijelöli továbbá a tervezett nagy sebességű vasút nyomvonalát és 250-250 m védőterületet biztosít a megvalósíthatóságra.

Vízgazdálkodási terület a vízművek, a patakmedrek és a tavak területe. Vízgazdálkodási területként jelöli a terv az időszakosan vízállásos területeket is, amelyek természetes állapotban való megőrzését természetvédelmi, ökológiai szempontok is indokolják.

1.6. SZABÁLYOZÁSI ELVEK

A terv-műveletet megelőzően Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat 8/2001. (III.01.) Kt. szám alatt rendeletet alkotott a helyi építési szabályzatról, mely a mai napig is érvényben van.

Ezzel összhangban a beállt területekre vonatkoztatva a szabályozás továbbra is fenntartható. A HÉSZ az akkor ismert újonnan beépítendő lakóterületekre, valamint a településközpont kijelölt részére részletes szabályozási terv és HÉSZ készítését írta elő. A szerkezeti tervben megjelenő új lakó, illetve gazdasági területekre értelemszerűen az előbb leírt tervkészítési kötelezettségek szintén fennállnak.

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1. A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE

(Idézet „Magyarország Fejér Megye Évkönyvei G. 1997.”)

Terjedelmes és lapos süllyedékkerület középpontjában fekszik 110 m tszf-i magasságban. Területe 5166 ha, központi belterülete 342 ha. Ezenkívül nagyszámú külterületi lakott helye (Alsóbesnyő, Béke major, Felsőcikola-pusztá, Harmatos-pusztá, Szabolcs-pusztá, György major, Jónás tanya, Szeles tanya, Füredi tanya, Vasúti őrházak) is van. A süllyedékkerület a pannóniai táblás felszín rögös feldarabolásával egyidejűleg alakult ki a közép- és újpleisztocén folyamán. Süllyedése északkeleti-délnyugati irányú vetődés mentén történt, melynek tengelye Iváncsa-Pusztaszabolcs-Szabadegyháza-Sárosd vonalában húzódik. A lapos süllyedés terület 35-40 m vastag pleisztocén folyóvízi rétegsor (homok, kavicsos homok, agyag, homokos agyag, átmosott löszös üledékek) töltik ki. A vastag, változatos folyóvízi üledéksor a süllyedés fokozatosságáról, valamint a süllyedés és a feltöltődés egyidejűségéről tanúskodik. A feltöltődés a jégkorszak végén volt a legnagyobb méretű, de még a holocénben is tartott. Felszínét átmosott lösz és homokos lösz borítja. A község határát tagolatlan, gyenge reliefenergiájú (átlagos reliefenergiája 8 m/m²) feltöltött síkság jellemzi, melynek átlagos tszf-i magassága 113 m.

Pusztaszabolcs és tágabb értelemben vett környéke a Mezőföld határozottan száraz területei közé tartozik, ahol az évi átlagos csapadékösszeg 500-550 mm között váltakozik. A szűkös csapadékkal és a magas nyári hőmérséklettel (július középhőmérséklete 21-21,5 °C) összefüggésében a község területét gyakori aszályos nyári időjárás és jelentős évi vízhiány (125 mm) jellemzi. A feltöltött síkság talajvízben gazdag. Általában sekély mélységű (0,6-4 m), egyenes talajvízszint kialakulása jellemző, ami a mezőgazdálkodást kedvezően befolyásolja. Felszíni vízfolyásai azonban kivétel nélkül mind időszakosak. Az átmosott löszön és homokos löszön kiváló minőségű talajok képződtek (alföldi mészlepedékes csernozjom, réti csernozjom), melyek a község mezőgazdasági termelésének legalapvetőbb tényezői. A szántók mintegy 90 %-át sok növényvel kedvezően hasznosítható kitűnő és jó termékenységű talajok jellemzik.

Folyó- és állóvizzeiről egy 1935. évi leírásban ezeket olvashatjuk: A község határában folyóvíz nincsen. Állóvizeti: a Felsőcikolai tó, a Szabolcsi-tó, és a Györgymajori-tó. A Felsőcikolai tó a község déli részén terül el, özv. Hirsch Alfrédné birtokán. Területe 63 hold 100 n-öl. Ez forrásból táplálódik és lefolyása nincsen. Szabolcsi-tó a községtől 1 km távolságra nyugatra, Fould-Springer Mária birtokán volt. Területe 1 hold 800 n-öl. Csapadék és talajvízből táplálódik. A Györgymajori-tó a Szabolcsi-tó tőszomszédságában volt. Területe 2 hold 600 n-öl. Forrásból táplálódik.

Történeti múlt

Jelentős településről a község területén először a középső bronzkorból, a vatyai művelődés időszakából tudunk. Legfontosabb Felsőcikolán a halastavaknál, a „Sziget” nevű részen megfigyelt urnatemető gazdag mellékletekkel, használati tárgyakkal, edényekkel, díszített bronz viseleti tárgyakkal, bronz törrel. Ugyanitt a Komló-domb és a Taligás-domb római koracsászárkori település helye. A lakosság kelta eredetű, erre vallanak ugyancsak a Felsőcikolán

feltárt emlékek, a bennszülöttek Kr.u. II. századból való halomsírhajói. Pusztaszabolcsról való egy római főtiszt által készített síremlék köfelirata. A római lovag a katonai helyőrség parancsnoka volt a közeli Adonyban (Vetus, Salina), ahova innen közvetlenül út vezetett, a síremléket feleségének készítette, akit a batavusok földjéről, az alsógermániai Noviomagusból (a mai hollandiai Nijmegen) hozott magával, amikor alakulatát ide helyezték. Szórványos régészeti leletek a magyar honfoglalást követő X-XI. századi megtelepülésről valónak.

Besnyőnél említettük a Kr. u. 217-ből származó római, Mithrasnak szentelt fogadalmi oltárkövet. A római tartomány- és birodalomhatár (limes) mögött a környéken több kőemlékről tudunk.

A község neve 1302-ben tűnik fel. A megkülönböztető szerepű Pusztza előtag az országos helységnév-rendezés során került a helység nevébe. A Szabolcs helységnév a tisztázatlan etimológiájú magyar Szabolcs személynévből keletkezett. E nevet viselte Árpád fejedelem egyik rokona is. A község neve 1898-ban lett Pusztaszabolcs. Meg kell mondani, hogy a Pusztza előtag igen szerencsétlen választás volt a törvényhozás részéről. A községi vezetőség is tiltakozott a Pusztza előtag miatt, és sokáig a Szabolcs nevet használta. 1926. augusztus 31-én községi közgyűlésen a képviselő-testület kérte a Pusztaszabolcs községnevet Újszabolcs névre változtatni. A községi határozatot a megyei törvényhatósági bizottság elfogadta és pártoló véleményezéssel küldte meg a belügyminiszternek. A miniszter azonban a javaslatához nem járult hozzá, azzal érvelt, hogy a község már az elmúlt évszázadban is a Pusztaszabolcs nevet viselte. Az Árpádok korában Pusztaszabolcs Adonyhoz tartozott és királyi ménesbirtok volt. A Szabolcs pusztának Zabvos, Cikola-pusztának Csikósalja volt a neve. 1302-ben a székesfehérvári káptalan és a dudari Csák testvérek megosztózkodtak Zabvoson. Később Zsigmond király Borbála királynénak adományozta az egész birtokot, melyet 1424-ben oklevélbe is foglaltak, de hamarosan Mátyás király ideiglenesen Szakolyi Péter temesi ispánnak adta, majd Magyar Balázsnak, a felsőrészek kapitányának, valamint öcsésének, Kelemennek adományozta. Magyar Balázs egyetlen leánya, Bengina örökölte. Magyar Benginával a birtok a Kinizsi, – majd a Horváth családra szállt. 1650-ben a Zichy családé lett. A török után a puszták a Zichy családé maradtak.

A XVII. század második harmadában Szabolcs faluban 80 házban laktak szerb parasztok. Ez a népes falu a török és a magyar földesúrnak egyaránt adózott: a török földesúr Budán lakott, akinek házanként a parasztok évente 1 forintot, minden bárány vagy juh után 1 dénárt, a terményekből a tizedet, és Szent György-nap táján (április 24.) két bárányt adtak. A magyar földesurat, (Zichy István) keresztény földesúrnak nevezték, akinek összesen évenként 13 tallért fizettek a szerb jobbágyok. A magyar földesúrnak fizetett adó – csekély összege miatt – szinte csak jelképes szolgáltatásnak tekinthető. Zichy István a birtokból beszedett adóból megállapíthatta, hogy földesúri hatalmát a szerb parasztok elismerik.

A török alatt elpusztult, sokáig pusztaság, de a XVII. század első harmada végén telepéseket kapott. Így a XVII. század második harmadában virágzó rác falu, 80 házban szerb parasztok éltek, akik a török földesúrnak és a Zichieknek fizettek adót. 1699-ben Miskey János bérelte, majd 1702-től Kutas István és Ferenczi György a bérlő, akik 1719-ig voltak Szabolcson. 1719. őszétől a Zenneg, a Miklesics családok zálogban bírták, mintegy 40 éven át.

Ők bérlik a Lórév és Adony között átkelő helyet is. A házi gazdálkodást 1770-től lehet nyomon követni, amikor Zichy István és János Adonyból irányították az uradalomnak ezt a részét. Szabolcs ekkor is puszta, ahol a birkatenyésztés virágzott. Az uradalmi épületek mellett még két külön major is létezett: az egyik Tóth Istváné, a másik Mészöly Istváné volt. 1785-ben 133 fő élt a szabolcsi pusztán, különböző majorokban.

A népesség gyarapodása nem számottevő, hisz csak a nagybirtok üzemmenetéhez szükséges munkaerőt tartották itt. 1836-ban 173 a lakosság száma. Az 1840-es években Szabolcs pusztán uradalmi iskola működött, melynek fenntartója a földesúr. Szabolcs pusztai iskolába jártak a környéken lévő majorok cseléd-gyermekei is.

Községi szervezetbe 1845. után szervezték a szabolcsi pusztákat. Ekkor azonban még csak adóközség volt. 1899-ig kisközségi státusza volt, s ez évben lett nagyközség. A településnek azonban belterülete nincs, tipikus uradalmi község. A községháza Felsőcikolán volt, és 1916-ban Szabolcspusztán, a vasútállomás mellett építették fel a községházát. 1924-ben megkapta Pusztaszabolcs a valóságos politikai státuszt, és ekkor Cikola és Csongrád is ebbe a községi szervezetbe tartozott. A község területén három uradalom működik a XX. sz. elején: a szabolcsi, a cikolai és a csongrádi. Jelentős gazdasági bázist képezett a vasúti csomópont.

Szabolcspuszta Fould-Springer bécsi bankár kezére került. Felsőcikolát pedig a Hirsch család vette meg. A tőkés uradalmak fejlesztésével együtt járt a lakosság számának meglehetősen gyors emelkedése.

1919. március közepén létrejött szocialista mezőgazdasági nagyüzemekben a volt cselédség konvenciója a következő volt: 24 mázsa gabona, 12 mázsa széna, 8 mázsa fa, 2 hold háztáji föld, két tehén és három sertéstartás.

A falu fejlődése 1920 után a földreform realizálásával párhuzamosan folyt. A vagyonváltság során közel 600 házhelyet és 2 ezer kat. holdnál több földet osztottak ki. A tagosítást nem hajtották végre. A vasutasság 1918 után jelentős volt. Ide telepítették a horvátországi magyar vasutasokat.

Határ: 1910-ben 10730 kh, (szántó: 8237, legelő: 940, rét: 278, erdő: 107), 1930-ban 8059 kh, 1980-ban 5167 ha.

Közigazgatás: 1899.: nk. 1924-ig a politikai községet majorok, puszták alkották: Szabolcs, Csongrád, Cikola (uradalmi alközpontok) és a vasúti telep. 1924-től a fejlődést a földreform eredményei segítik: 600 házhely, 2 ezer kh. föld juttatása. A községháza 1916-ban épült. 1935-ben 18 utca, 3 puszta, 9 major alkotta a községet. 1960.: ötk., 1990.: nk.

Birtokviszonyok: 1900.: Fould-Springer, Hirsch család, református egyház, 1949-1951 között 10 tsz, 1951-ben tsz község, 1961.: Mező Imre MGT SZ., 6656 kh.

Mezőgazdaság: A lakosság kizárólag mezőgazdaságból él 1951-ig (uradalmi konvenciók).

1960.: ipar: 19 %, mezőgazdaság 34 %, egyéb 47 %.

1990-ben az iparban 957 (főváros és Dunaújváros), a mezőgazdaságban 528 fő dolgozik.

Kereskedelem: 1920.: Hangya Szövetkezet, 1930-tól heti vásárai vannak, 1945.: Földm. Szöv., 1960.: kiskereskedelmi bolt 16 db., vendéglátóhely 11 db., 1990-ben: bolt 51 db., vendéglátóhely 9. db.

Iskola: Szabolcson és Czokolán 1840-től uradalmi iskola, 1918-1924.: horvát-országi elemi iskola tanf., majd MÁV társulati iskola. Épülete 1926-tól van. 1947-től az iskolák községi fenntartással működnek.

Kulturális viszonyok: 1927.: népkönyvtár.

Egyesület: 1925.: Kaszinó. 1926.: Lövész Egylet, 1945.: Munkás Kultúr Szövetség, 1953.: Kultúrotthon.

Egészségügy: 1928. előtt az adonyi körorvosi körhöz tartozik, ezután községi orvosa, majd 1940-től védőnője is van, 1990-ben három orvosi körzete van.

Egyházközség 1925-ben alakult. 1928-ban egy MÁV barakkban kápolnát rendeztek be. Helyi káplánság 1929-ben alakult. A templom 1936-1942. között épült fel, és önálló lelkészség lett. A plébániát 1949-ben szervezték.

Az adonyi járási főszolgabíró utasítást adott a pusztaszabolcsi főjegyzőnek, ha a szovjet csapatok a községet megközelítik, sőt ha azt már lőni kezdik, akkor a hivatalos iratokkal együtt el kell hagynia a községet. Ez 1944. december 2-án történt.

A község közvetlen közelében ádáz harcok dúltak. A község két ízben cserélt gazdát. A németek 1945. január 27-28-án Pusztaszabolcs irányába törtek előre Perkáta felől. Az úton az 1. német páncélos hadosztály 73. páncélos-tüzérezrede vonult át, melyet szovjet repülőátadás több ízben megzavart. A repülőök jelentős veszteséget okoztak a németeknek a Pusztaszabolcs felé vezető úton.

Február 20. után a szovjet csapatok védelmét ezen a vidéken is kiépítették, mivel német támadásra számítottak. A Tolbuchin marsall vezette frontszakasz Pusztaszabolcs-Sárosd vonalára kirendelt 18. szovjet harckocsi hadtestet megerősítették a 206. rohamlővegddandárral. Február 27-én a szovjet 27. hadsereg egységei a védelem második lépcsőjét alkották, de a kiszemelt reteszálások megszállását – Kisvelence, Tükrösmajor, Felsőcikola, Kisperkáta vonalában – is feladatuk kapták. Március 14-15-én a német II. SS páncélos hadtest egymás után indította a rohamokat, hogy Pusztaszabolcsot birtokba vegyék. A szovjet védelmen azonban a rohamok sorra megtörtek. A németeknek nem sikerült a fontos vasúti gócpontot birtokukba venni. Március 19-én a szovjet 27. hadsereg előrevetett osztagai Gárdony irányába indítottak támadást, és el is jutottak a község déli széléig, miközben elfoglalták Belsőhajdu-tanyát, Tutyimajort, Tükröspusztát, Csongrádpusztát, Tivadartanyát, Külsőpüspökmajort és Henrikmajort.

A községben 1945 után gyors fejlődés indult meg. Ennek alapját a földreformmal teremtették meg. 1945-1952 között 190 családi ház épült.

Történelmi helyek: Cikola, Szabolcs

Külterületek: Alsóbesnyő, Békemajor, Ludovikamajor, Felsőcikola, Harmatospuszta, Szabolcspuszta, Föreditanya, Györgymajor, Jónástanya, Szelestanya, Vasúti-őrházak.

Szociológiai jellemzők

A község területe 5167 ha. Lakónépessége 2003-ban 6447 fő. Lakásállománya 2153 db. Elektromos árammal 2153, vezetékes gázzal ellátott háztartások száma 1433. A közüzemi vízhálózat hossza 48 km, bekapcsolt lakások száma 1222. A szennyvízcsatorna-hálózat hossza 31,7 km, rákötött ingatlanok száma: 923 db.

Az infrastruktúra a községben elkészült. Vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal, gázzal, távközlési rendszerrel rendelkezik a lakosság, az 1994-ben megkezdett szennyvízcsatorna-hálózat építése befejeződött, az alacsonyfekvésű településen a felgyülemlett belvizek a házakat veszélyeztetik. Évente 160 ezer m³ ivóvizet fogyaszt a lakosság, a szennyvíz mennyisége—a rákötésekkel arányosan—évről-évre jobban közelít az ivóvízmennyiséghez. Elkészült a csapadékelvezető árokrendszer egy része, ezt feltétlenül be kell fejezni. Az általános iskolát hat tanteremmel bővítették, az 1. számú, elbontott óvoda helyett új épült.

Óvodás gyermekek száma 2003-ban: 236 fő, általános iskolai tanuló: 570 fő. Iskolai osztályterem 28, pedagógus létszám (az óvodai és iskolai együtt) 64 fő. Körzeti orvos 3 fő, fogászati rendelő 1, gyógyszerár 1, 1995-ben elveszületett gyermek 70 fő, haláleset 71 fő. A községi könyvtár állománya: 14 800 kötet. Kiskereskedelmi boltok száma: 71, ebből élelmiszerüzlet: 13, vendéglátóhely: 13 egység.

2.2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, RÉGÉSZET

A hatástanulmány régészeti munkarészét az önkormányzat külön megrendelte G. Nádorfi Gabriella régéستől, mivel a jelen terv szerződéskötésekor ezen munkarész elkészítésére vonatkozó rendelet még nem volt hatályban.

A településen műemlék védelem alatt álló épület nincs. A továbbiakban az örökségvédelem helyi kérdéseivel foglalkozunk.

Faluképi, műemléki leírás

A település összességében fiatal, ennek következtében a település rendezett benyomást kelt. Kiemelten védendő településrész nem található, az átlagosnál színvonalasabb utcaképek annak köszönhetőek, hogy általában egy adott időszakban egyidejűleg épültek a lakóépületek, ennek következtében egységes kora jellemző megjelenéssel.

A település nem szerveződik központi térre, a vasút és környéke, mint egy meghatározó elem központi szerepkörrel bír. Itt található a település jellegzetes vasúti épületei, ilyenek az állomás, lakókolónia, iskola. Ezen épületek jelenleg elhanyagoltak. Történeti szempontból is ezek megoldása, és az új településközpontba való beillesztése fontos feladat.

Védendő értékek és területek felsorolása, régészeti területek

E témakörrel a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány külön dokumentációban foglalkozik.

Műemléki védelem alatt álló épület nincs.

Helyi védelem alatt áll a katolikus templom orgonája, mely a katolikus templomban 1077 Hrsz alatt található.

Natura 2000 élőhelyvédelmi terület.

Cikolai tó és környéke, részletes leírása lehatárolása táj- és természetvédelmi fejezetben.

Helyi jelentőségű, épített környezeti és természeti védelemre javasolt épületek, objektumok, területek:

1. MÁV épületek
 - vasútállomás
2. 702/27, 33, 34, 35, 36, 37 HRSZ-on lévő volt MÁV épületek
3. Sport u., Velencei út sarkán lévő hősi emlékmű HRSZ 354
4. Római katolikus templom HRSZ 1077
5. Cikola pusztán lévő kastély HRSZ 0229/27 hozzá tartozó kert
HRSZ 0229-27, 30, 31, 32, 13
6. Cikolai tó környékén kijelölt helyi jelentőségű védett természeti terület.

2.3. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Tájrendezési javaslat

Pusztaszabolcs igazgatási területén a tájhasználatot a mezőgazdasági termelés, azon belül a szántóföldi növénytermesztés határozza meg. Az összefüggő mezőgazdasági területeket néhány erdőfolt, a belterülettől sugarasan kiágazó közutak, dűlőutak, vasútvonalak szabdalják fel. A határ meghatározó tájegysége Felsőcikola és a környezetében levő tórendszer.

A táj változatosságát a tórendszer mellett, a vízfolyásokat kísérő rétek, nádasok, ligetek összefüggő rendszere biztosítja:

- a Keserű-völgyi patak az északkeleti határrészt szeli át északnyugat-délkeleti irányban;
- a Sváb-völgyi árok a belterület keleti felétől halad a Cikolai tavak irányában;
- a Dohányos-völgyi patak a belterület nyugati feléről indulva ugyancsak a Cikolai tavakat táplálja;
- a Cikolai-vízfolyás a tavaktól nyugatra bontja meg a szántóterületek egyhangúságát.

Tájképi szempontból kiemelendő a határban levő fasorok, mezsgyék rendszere, ami a táj változatossága mellett a termőföld védelmét is szolgálja.

A mezőgazdasági terület déli harmada és északnyugati határrésze az Agárdi Agrárgazdasági Rt. kezelésében van. A nagyüzem birtokközpontja Felsőcikolán van, ahol a hajdani nagybirtok-központ területén sertéstelep, két tehenészet, faipari üzem működik. A kastély és parkja „gazdátlan”, elhanyagolt. A körülötte levő majorsági területen lakások találhatóak. A majorsághoz közvetlenül kapcsolódó Cikolai tórendszer 120 ha-os területtel a Cikolai Hal Kft. kezelésében van. A Cikolai 7 tóból álló tórendszer az Adony igazgatási területén levő Líviai tórendszerrel folytatódik, ahol 4 tó található. A 11 tó összterülete 238 ha. A tavak környezetében a meredek löszpartokon erdő, az enyhébb lejtésű parti területeken rétek, legelők találhatóak. A Cikolai tavak horgászati, a Líviai tavak halászati célú hasznosításúak.

A Pusztaszabolcsi Mezőgazdasági Szövetkezet a határ középső harmadát műveli (a belterülettől északra és nyugatra levő szántóterületeket). A szövetkezet gazdasági központja a belterület nyugati határán található – gépállomással, feldolgozó üzemmel, tehenészeti teleppel.

A tehenészeti telep környezetében az üzemek a legeltetés biztosítására nagy kiterjedésű legelőket tartanak fenn.

A gyümölcsstermesztés Pusztaszabolcs területén nem jelentős, azonban több új telepítésű gyümölcsös bizonyítja, hogy ez az agrárágazat fejlődő stádiumban van.

Az erdősültség aránya jóval az országos átlag alatt van, hiszen a 150 ha erdő a település területének csupán 3 %-a. Ez a jó termőhelyi adottságokkal, a mezőgazdasági művelésre kiválóan alkalmas domborzati viszonyokkal magyarázható. A több tagban levő erdők részben a Cikolai tavak körül koncentrálnak, de a belterületen és annak közvetlen környezetében is több erdő található, ami a település zöldfelületi rendszere szempontjából is nagyon fontos.

A település szerkezeti terve a fejlesztési koncepcióval összhangban készült. A tervezés során figyelembe vettük az Országos Területrendezési Terv és Fejér megye Területrendezési Terve Pusztaszabolcsra vonatkozó szerkezeti vonatkozású elhatározásait, amelyek a következők szerint foglalhatók össze:

- Pusztaszabolcs teljes külterülete belterjes mezőgazdasági térség, ami azt jelenti, hogy legalább 85 %-ban mezőgazdasági területként szabályozandó.
- A település északi határrészét érinti a nagy sebességű vasút tervezett nyomvonala.
- A Cikolai tavak térsége az országos ökológiai hálózat része.

A szerkezeti terv a mezőgazdasági területek 85 %-át mezőgazdasági területként szabályozza, a belterületi fejlesztési igények, illetve a cikolai turisztikai-erdőfejlesztési igények nem érik el a mezőgazdasági összterület 15 %-át.

A nagy sebességű vasútvonal nyomvonalának bizonytalanságai miatt a valószínűsíthető nyomvonal mentén a szerkezeti terv 250-250 m védőtávolságot jelöl ki, amelyen belül épületek létesítését nem javasoljuk. Ezzel 500 m széles területsáv biztosított a vasút végleges nyomvonalának kijelöléséhez. A Cikolai tavak az Adony térségi tavakkal szerves egységben Natura 2000 élőhelyvédelmi terület. A tórendszer nem áll országos védelem alatt, ezért helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítását javasoljuk.

A tórendszer környezetében kistérségi „Nemzetek völgye” program keretében több települési önkormányzat összefogásával fejlesztési program van kibontakozóban. A program a térség kulturális értékeinek bemutatását, az ismeretterjesztést, a turisztikai potenciál növelését célozza meg. Ezzel összhangban a tavak környezetében természet szerű közjóléti erdők kialakítását javasoljuk. A tervezett erdőterületeket három turisztikai célú különleges terület bontja meg, ahol a „Nemzetek völgye” program keretében megvalósíthatók a kistérség értékeit bemutató létesítmény együttes, a turisztikai bemutató terület, továbbá az ismeretterjesztést, oktatást egyaránt szolgáló épületek és szállásépületek is.

Fontosnak tartjuk továbbá a horgászok kulturált fogadásához szükséges horgászközpont kialakítását is. A beépítésre szánt területeken legfeljebb 10 %-os beépítési lehetőséget indokolt biztosítani. Fontos, hogy a tájképi és természetvédelmi szempontból egyaránt értékes tavaktól legalább 100-300 m távolságra kerüljenek az épületek.

A turisztikai fejlesztési program megvalósításának akadálya lehet a közvetlen környezetben üzemelő sertéstelep. Ezért fontos olyan környezetkímélő állattartási technológia bevezetése – vagy a sertésstenyésztés megszüntetése – amely összeegyeztethető a turisztikai célú fejlesztésekkel.

A tervezett fejlesztések a sorvadó Felsőcikola puszta számára is új lendületet adhatnak. A kastély és parkja jelenleg „gazdátlan”. Távlati hasznosításában a turizmust, oktatást, művelődést hangsúlyozza a terv.

A puszta majorsági területeit a szerkezeti terv mezőgazdasági üzemi területként szabályozza, külön kiemelve az elkülönülő falusias lakóterületi beépítésű területet és a sportpálya területét. A cikolai majorok területén olyan mezőgazdasági üzemi fejlesztéseket javasolunk, amelyek összeegyeztethetők és szervesen kapcsolhatók a „Nemzetek völgye” fejlesztési programhoz, és a természeti területek fenntartását, az ökológiai hálózat fejlesztését és a környezetkímélő komplex tájgazdálkodást egyaránt szolgálják.

A központi belterület bővítését a településfejlesztési koncepció a belterülethez kapcsolódóan északnyugati, északkeleti, keleti irányokban jelölte ki.

A velencei út menti lakóterületi bővítést a belterülettől 300 méterre levő légi irányító állomás védőtávolsága nem teszi lehetővé. Ezért a lakóterületi fejlesztés számára a legkedvezőbb az északkeleti bővítés, ahol igen nagy területű sportolási célú területet is kijelöl a szerkezeti terv. Erre azért van szükség, mert a jelenlegi központban levő sporttelep beépítését tervezi az önkormányzat. A fejlesztési koncepció igen nagyvonalú gazdasági területfejlesztéssel számol, amelyet a szerkezeti terv a vasút mentén, illetve az adonyi út két oldalán jelölt ki. A szabályozási terv készítése során kiemelten fontosnak tartjuk az ütemezett megvalósítás és a művelésből való kivonás ütemezését.

A település területén, illetve a szomszédos Iváncsa területén két beruházó társaság részéről szélerőmű parkok létesítésének igénye merült fel. A szélerőmű parkok kialakítása azonban a légi irányító állomás kitelepítése nélkül valószínűleg nem valósítható meg, mivel azok működését a magas tornyok zavarhatják. Ezért a szerkezeti terv két alternatívával készült.

A tervezett szélerőmű parkok területét a terv olyan mezőgazdasági területként szabályozza, ahol csak szélerőmű tornyok és kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, a termőföldek rendeltetésszerű használata érdekében művelésből kivonni csak az egyes tornyok telkét javasoljuk (2. változatú szerkezeti terv).

A szélerőmű parkok létesítésére kijelölt területek a lakóterületektől min. 1000 m távolságra vannak, így a várható zajterhelés és fényárnyék hatás lakóterületeket nem érint.

A Cikolai tavak Natura 2000 élőhelyvédelmi területtől 2500 m védőtávolságot biztosít a terv. Biztosítja továbbá a nagy sebességű vasút kijelöléséhez szükséges 500 m széles területsávot. A szélerőmű parkok megvalósítása esetén a következő védőtávolságok betartását, illetve biztosítását fontosnak tartjuk:

- A szélerőmű tornyokat vasútvonaltól, nagyfeszültségű légvezetéktől 150 m védőtávolság – dőléstávolság – biztosításával lehet kialakítani.
- A szomszédos települések rendezési tervei és helyi építési szabályzata által meghatározott terület-felhasználást és szabályozást a tornyok nem korlátozhatják.
- A szélerőmű tornyoktól mezőgazdasági területen a dőléstávolságon belül gazdasági épületek, 500 m védőtávolságon belül lakóépület nem létesíthető.

A szerkezeti terv 1. számú változata nem számol szélerőmű parkok létesítésével. A mezőgazdasági területeket a szerkezeti terv a termőföld védelem, a tájkarakter megőrzése, az ökológiai hálózat fejlesztése érdekében:

- általános
- kertes
- korlátozott használatú

sajátos területfelhasználási egységekre tagolja.

Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a Cikolai tavak környezetében levő termőföldek, továbbá a patakok mentén kijelölt 50-100 méteres folyosó a patakok mindkét oldalán.

Ezek a helyi jelentőségű zöldfolyosók biztosítják az egyhangú mezőgazdasági tájképi változatosságát.

Ebben a tájszerkezeti egységben épületek kialakítását nem javasoljuk. A zöldfolyosók területén a patak menti természetes, természetközeli galérianövényzet megtartása, a nádasok, vizes élőhelyek, vízállások, rétek, legelők, ligetes megőrzése a tájvédelem meghatározó érdeke.

Kertes mezőgazdasági terület a vegyes – kertes gazdálkodást és a pihenést egyaránt szolgáló felaprózódott mezőgazdasági területek a vasútvonalak és a belterület közé ékelődve. Ebben a tájszerkezeti egységben legfeljebb 40 m² szerszámtárolásra és ideiglenes tartózkodásra alkalmas gazdasági épület létesítése javasolható.

Általános mezőgazdasági terület a jó termőhelyi adottságú árutermelésre alkalmas termőföldek területe, ahol az egyéni és társas mezőgazdasági vállalkozások gazdaságfejlesztését biztosító szabályozás szükséges.

A szabályozás elvei:

- gazdasági épületek építését a legalább 2,0 ha nagyságú telekre javasoljuk biztosítani,
- lakóépület építéséhez a tulajdonosnak legalább 20 ha termőfölddel kell rendelkeznie;
- birtokközpont akkor létesíthető, ha a tulajdonos Pusztaszabolcs igazgatási területén rendelkezik legalább 20 ha termőfölddel.

Táji-természeti értékek védelme

A szerkezeti terv biztosítja a Natura 2000 élőhelyvédelmi terület védelmét. A védelmet megerősíti azzal, hogy a Cikolai törendszert helyi védelmére tesz javaslatot, és az értékes természeti terület környezetében természetszerű erdősítést és korlátozott mezőgazdasági használatot javasol.

A patak völgyek zöldfolyosóként való szabályozásával biztosítható a térségi jelentőségű ökológiai hálózat fejlesztése is.

Helyi védelemre javasolja továbbá a terv a Cikolai kastély parkjának dendrológiai értéket képviselő faállományát.

Környezetvédelmi javaslat

Levegővédelem

A levegő védelme szempontjából a település kedvező helyzetben van, mivel sem belterületén, sem tágabb környezetében nem található olyan ipari létesítmény, amely a levegő minőségét kedvezőtlenül befolyásolhatná. Csupán az állattartó telepek bűzhatása okozhat lakóterületen problémát.

Mivel a település területén a gázhálózat kiépített, így a téli fűtési szezon kommunális eredetű levegőszennyezése nem számottevő.

A közúti eredetű levegőszennyezés az országos közutak belterületi szakaszainak mentén éreztetik hatásukat (Velencei út, Adonyi út). Ezeknek az utcáknak a forgalma azonban nem olyan nagyságrendű, ami az utak menti lakóterületeken az életminőséget veszélyeztetné.

A levegőszennyezés szempontjából kiemelendő a belterületi utak nagy részének burkolathiánya. Így a közlekedésből származó por rontja a levegő minőségét. A mezőgazdasági eredetű porszennyezést a külterületi mezsgyék, fasorok mérsékelik.

A levegő védelmét szolgálja, hogy a meglévő és tervezett gazdasági területeket a szerkezeti terv kereskedelmi, gazdasági területként szabályozza, ami nem teszi lehetővé jelentős légszennyező és így védőtávolság igényű üzemek létesítését.

A gazdasági területek és a lakóterületek térbeli elválasztására meglévő üzemek esetén telken belüli intenzív fásítással van lehetőség. A tervezett gazdasági területek lakóterület felé eső részén intenzív védőerdő sávokkal biztosítja a terv a levegő védelmét.

A levegő védelme szempontjából fontos, hogy a lakóterületektől legalább 500 m védőtávolságon belül új állattartó telep ne létesüljön.

A szennyvíztisztító telep a meglévő lakóterülettől 900 méterre található, így bűzhatása lakóterületet nem érinthet.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból a vasúti eredetű zaj és a közúti eredetű zaj jelenthet problémát, mivel a település területén lakóterületet érintő üzemi eredetű zajterhelés nem tapasztalható. A vasúti eredetű zaj a Magyar utca és Sport utca lakóépületeit éri.

A közúti közlekedésből származó zaj az országos közutakon levő kisebb mértékű átmenő forgalom miatt nem okoz jelentős környezetvédelmi problémát.

Zajvédelmi szempontból is kedvező a gazdasági területek lakóterületektől elválasztott kialakítása és a köztes területek intenzív fásítása.

A vasútvonalak közvetlen környezetében a szerkezeti terv nem jelöl ki új lakóterületeket. A vasútállomás környezetében településközpont vegyes területekkel biztosítja a zajra kevésbé érzékeny intézményi kereskedelmi célú fejlesztéseket.

Zajvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet igényelnek a szélerőmű tornyok (amennyiben megvalósíthatók). A terv azonban a belterület felé legkevesebb 1000 m védőtávolság biztosításával kizárja, hogy lakóépületeket a tornyok zajhatása kedvezőtlenül érinthessen.

Vízvédelem

A felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvező, hogy a csatornahálózat kiépített. Így a talaj és a 0,6-4 m mélységben levő talajvíz szennyezése nem számottevő. A szennyvíztisztító telep a település belterületétől 1 km-re keletre található. A DRV által üzemeltetett biológiai rendszerű eleveniszapos szennyvíztisztító a szippantott szennyvizet is fogadja. Befogadja a Keserűvölgyi árok.

A telepről kikerülő szennyvíziszap mezőgazdasági felhasználásra alkalmas, így két kijelölt területen helyezik el a belterülettől nyugatra. A 39 ha-os területen, amely a belterülettől több mint 2 km-re található, takarmánytermesztés folyik. A terület övások-rendszerrel védett.

A vízfolyások mezőgazdasági eredetű szennyezését a galérianövényzet – gyepek, ligetek – általában megszüri.

A Cikolai tavak vízminőségét a partján levő sertéstelep veszélyeztetheti. A tavak eliszapolódtak, ebből következően vízmélységük 80-120 cm-re csökkent, a nádasok terjedése figyelhető meg. Pusztaszabolcs területén a vízadó rétegek, ivóvíz-kutak nem veszélyeztetettek.

A felszíni vizek védelmét a terv azzal biztosítja, hogy a vízfolyások partján legalább 100-100 m szélességben olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területet jelöl ki, ahol épületek nem létesíthetők, és a meglévő természetes galérianövényzet megtartását ösztönözi.

A Cikolai tavak vízminőségét részben erdősítéssel, részben korlátozott használatú mezőgazdasági területekkel védő a terv.

A tógazdálkodást javasoljuk összehangolni az ökológiai, élőhely-védelmi, turisztikai-horgászati érdekekkel. Ennek érdekében fontos, hogy a sertéstenyésztést környezetkímélőbb állattenyésztés váltsa fel a tavak mellett.

A vizek védelmét szolgálja továbbá, ha a szabályozás keretében meghatározásra kerül a kommunális tisztítatlan szennyvizet szikkasztásának tilalma.

Talajvédelem

A talajvédelem magában foglalja a termőföldek mennyiségi és minőségi védelmét egyaránt.

A mezőgazdasági termőföldek túlnyomó része rendeltetésszerűen művelt, parlagterület alig található. A rendszerváltozást követő tulajdonos változások Pusztaszabolcs mezőgazdasági termelési szerkezetét nem változtatták meg, továbbra is a nagyüzemi jellegű gazdálkodás a meghatározó.

A termőföldek nagy mértékű felaprózódása nem jellemző – zártkert jellegű terület nincs. A művelésből kivont terület arányaiban nem nagy. Egy romos major hasznosítása megoldatlan a Velencei út mellett, Felsőcikola mellett pedig kisebb, felhagyott anyag-nyerőhely található.

A termőföldek védelmét a szerkezeti terv a mezőgazdasági területek differenciált szabályozásával biztosíthatja. A szabályozás keretében földvédelmi szempontból fontos a telekalakítás szabályozása, a termőföldek felaprózódásának megakadályozása. Fontos továbbá, hogy a földek rendeltetésszerű használatához szükséges gazdasági épületek csak az árutermelésre alkalmas nagyságú telkeken jelenjenek meg.

Hulladékelhelyezés

A kommunális szilárd hulladékot a település az Adony igazgatási területén kialakított lerakóba szállítja. Döngkút a település igazgatási területén nincs. A szennyvíziszapot mezőgazdasági területre helyezik el. Veszélyes hulladék az üzemek működése során minimális mértékben keletkezik, amelyek elszállításáról az üzemek gondoskodnak.

A települési környezet védelme

A települési környezet védelmi szempontjából kedvező, hogy az ipari üzemek a belterület szélén, a lakóterületektől különállóan koncentrálnak.

Kedvezőtlen azonban az utcák nagy részének rendezetlensége, a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, az utcák burkolatának, és részben a járdáknak a hiánya. A település területén a közhasználatú zöldterület kevés.

A legjelentősebb zöldfelületi együttes a Szent Imre templom kertje, a mellette levő közparkkal (játszótérrel) és ligetes területtel, ahol a szovjet katonai temető található.

A polgármesteri hivatal mellett van a 2000 m² területű Millenniumi park.

Jelentős zöldfelület a Sport utcában található labdarugó és kézilabda pálya 2,0 ha-os gyepes területe. A volt TSZ központ és a kollégium mellett levő, több mint 1,0 ha-os liget zöldfelületi fejlesztésre alkalmas. A kollégium kertjével együtt a település értékes zöldfelületi együttese.

Zöldfelületi fejlesztésre alkalmas a Hársfa utca vasút között a vízelvezető árok mentén levő ligetes terület, továbbá a Zrínyi utcában és az Árok utca végén levő erdők.

Településképi és funkcionális szempontból rendezésre vár a Sport utca a MÁV területekkel, használaton kívüli épületekkel, rendezetlen területekkel. Településképi, környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen Felsőcikola lakóépületei között levő „közterület” rendezetlensége, a kastély és kertjének gondozatlansága.

A tervezett zöldterületek, véderdők a települési környezet minőségének javítását szolgálják.

A jelenlegi sportterületen az önkormányzat intézményi fejlesztést tervez, ennek megfelelően a terv településközpont vegyes területként jelöli ki.

A tervezett lakóterülethez kapcsolódóan olyan különleges sportolási célú területet jelöl ki, ahol a sportolási létesítmények mellett a szabadidő eltöltését szolgáló egyéb létesítmények számára is bőven van hely.

2.4. KÖZLEKEDÉS (hálózati, csomóponti és keresztmetszeti alátámasztó munkarészek)

Pusztaszabolcs nagyközség Fejér megye keleti részén fekszik. A település közlekedés földrajzi helyzetét meghatározza Budapest-Pécs vasútvonal, a településen található vasúti csomópont.

Település közti kapcsolatok:

A település közigazgatási területén áthaladó országos utak; a **6205.**; a **6207. sz. ök. út** és az **62112 sz. bekötőút**. Az országos közutak forgalma a 2002. évi Országos Közúti Forgalomszámlálás adatai alapján:

	Összes forgalom		Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz	Tehergépkocsi	Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú járművek
	j/nap	E/nap	j/nap	j/nap	j/nap	j/nap	j/nap	j/nap	j/nap
6205. ök. út	684	814	463	81	19	67	8	30	16
6207. ök. út	3203	3057	2057	298	46	189	63	521	30
6209.ök. út	846	979	563	75	10	100	10	68	20
62112. út	980	851	434	76	41	38	38	325	28

Az országos közutak fejlesztése hosszú távon nem várható. Az utak várható forgalomfejlődést figyelembe véve kijelenthető, hogy az utak keresztmetszeti paraméterei (jellemzően 6,00 m burkolatszélesség és 2x1 sáv) hosszútávon megfelelőek.

A település közigazgatási területét érinti a tervezett M6 autópálya nyomvonala.

Tömegközlekedés:

Pusztaszabolcs nagyközség **rendelkezik vasúti összeköttetéssel**, jelentős vasúti csomópont. A településen áthalad a 40 Budapest – Pécs; a 42 Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks; illetve a 44 Pusztaszabolcs – Börgönd – Székesfehérvár vasútvonal. A személyszállítás mellett jelentős teherforgalom is terheli a települést. A közlekedés vizsgálat során megállapítottuk, hogy a vasúti csomópontok szintbeniek, kialakításuk kedvezőtlen (6207. sz. ök. út – vasút keresztezése), helyben történő átépítésük csak jelentős szanálással, bontással oldható meg.

A települést érintő Budapest-Pusztaszabolcs-országhatár vasútvonal A₁ kategóriájú nemzetközi fővonal. A vonal fejlesztésére a MÁVTI készített tervet mely tervezett nyomvonalat a szerkezeti terven feltüntettünk. A tervezett nyomvonal tengelyétől 250 –250 méter széles védőterület került kijelölésre.

Autóbusz járatok: a járatok sűrűsége és mennyisége kielégíti a lakosság igényeit. A településről közvetlen járat indul Székesfehérvár, Dunaújváros, Csákvár, Velence irányba. Autóbuszsal elérhető többek között Adony, Agárd, Dinnyés, Kápolnásnyék, Lovasberény, Pázmánd község.

Pusztaszabolcsot érintő egyéb **tömegközlekedés fejlesztés** nem szükséges.

Községen belüli állapot:

A település közlekedés-vizsgálata során megállapíthatjuk, hogy a kialakult úthálózat kedvező.

A lakóutcák kialakult szabályozási szélessége meg felel az OTÉK előírásainak.

Új lakóterület alakítható ki a Velence irányában; a Zrínyi utcával párhuzamosan, attól észak-keleti irányban.

A lakóterület fejlesztés során nyitott új utcák általában 12,0 –16,0 m szabályozási szélességűek, a tervezett burkolat szélesség 4,0 m tervezett padka 1,5 – 1,5 m szélességű.

A tervezett gyűjtő utak 22,0 m szabályozási szélességűek, kialakításukkal a belső területek tehermentesíthetők.

A tervezett utcák alapadatai:

- Gyűjtő út:
 - Tervezési kategória: B.V.c.
 - Tervezési sebesség: v=50 km/h
 - Forgalmi sáv szélesség: 3,00 m
 - Padka szélesség: 0,50 m
- Lakó utcák:
 - Tervezési kategória: B.VI.d.
 - Tervezési sebesség: v=30 km/h
 - Forgalmi sáv szélesség: 3,00 m (2,75m)
 - Padka szélesség: 0,50 m

Az új épületeknél és a meglévő épületek rendeltetésváltásánál a funkcióhoz tartozó parkoló- és rakodási területet saját telken belül kell megoldani.

A kerékpáros forgalom jelenleg a közutak burkolatán folyik. A tervezett kerékpárút a Velencei út mellett kerülne kiépítésre. A kialakult beépítés kötöttségei miatt csak a patak lefedésével, zárt csatornában történő elvezetésével nyílna lehetőség a külön kerékpárút kialakítására (4.4 mintakeresztmetszelvény). A fejlesztések során kiépítendő gyűjtő utak lehetővé teszik a településközpont mentesítését az átmenő-forgalom alól. A forgalom csökkenése miatt a kerékpáros forgalom továbbra is elvezethető a közutak burkolatán.

2.5. KÖZMŰELLÁTÁS**Vízellátás, csatornázás**

A település kiépített vezetékes vízellátó hálózattal rendelkezik.

A nagyközség vízellátása teljes egészében az Ercsi vízbázisból történik. Igény növekedés ellátáshoz a vízbázis szempontjából való ellátottság igen kedvező adottságú, hiszen a regionális Ercsi-Dunaújvárosi távvezetéken keresztül többlet vízvezetésre van lehetőség. A település tervezett területfejlesztései következtében fellépő többlet vízigények kielégíthetők.

Az új fejlesztésű területek vízellátását hidraulikailag méretezni kell. A biztonságos vízellátáshoz vizsgálni kell a magas víztároló kapacitás növelésének szükségességét.

A fejlesztési területek ellátására az ivóvízhálózat gerincvezeték továbbépítése szükséges, hidraulikai és hálózati szempontból a kialakuló ivóvízhálózat körvezeték legyen.

A tűzvíz biztosítása érdekében az ivóvízhálózat átmérője DN 100-asnál kisebb nem lehet. Az ivóvízhálózaton az előírások szerinti sűrűségű, föld feletti tűzcsapok létesítése kötelező, a 35/1196 (XII.29.) BM rendelet 46. § valamint a 35/1996 (XII.29.) rendelet 48. §-ban foglaltak szerint.

Az Ercsi-Dunaújváros regionális vízellátó vezeték 10-10 m-es védőtávolságán belül az alábbi tevékenységek nem folytathatók:

1. Mély gyökérszénázás növényzet telepítése
2. Bármilyen építmény építése
3. Szerves trágyázás, hígtrágya elhelyezés
4. Ipari és kommunális hulladék lerakása
5. Szennyvízszikkasztás
6. Vegyszerezés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat és 550m³/nap kapacitású szennyvíztisztító telep technológiája a kommunális szennyvizek tisztítására alkalmas.

A közcsatorna hálózatra a rákötési arány jelenleg 51,27 %-os. A tisztítótelep kihasználtsága jelenleg 64,4 %-os éves szinten. A szennyvízelvezetés szempontjából az elsődleges feladat, hogy a már csatornázott területeken az ingatlanok rákötése 100 %-os legyen. A csatornahálózat a településen jellemzően gravitációs rendszerű, a szükséges helyeken átemelő berendezések és nyomóvezetékek üzemelnek. A szennyvízcsatorna hálózat és szennyvíztisztító telep Pusztaszabolcs Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában van, üzemeltetője a DRV Rt. Fejér Megyei Igazgatósága.

A rendezési tervnél figyelembe kell venni, hogy a szennyvíztisztító telep előírás szerinti védőtávolsága fennmaradjon.

A településfejlesztéssel keletkező többlet szennyvizek tisztító telepre vezetése a szükséges kapacitásbővítéssel lehetséges. Ahol a keletkező szennyvíz közcsatornába vezetése nem oldható meg, egyedi megoldásként olyan berendezést kell alkalmazni, amely a környezet károsítást kizárja.

A területen MÁV tulajdonú szennyvíz vezeték is üzemel. A tervezéseknél, kivitelezéseknél a MÁV tulajdonú vezeték nyomvonalától a szabványokban rögzített védőtávolságokat be kell tartani és minden esetben biztosítani kell a minimális 80 cm-es földtakarást is.

Felszíni vízrendezés

A településen kiépített zárt csapadékvíz elvezető rendszer a vasútállomás térségében kialakított beépítéseknel részben üzemel. A település teljes belterületére elkészült a felszíni víz elvezetés engedélyezési terve. Tervező: Alba Geotrade Kft. Székesfehérvár. A részletes kiviteli tervek folyamatban vannak. A részletes rendezési tervre kijelölt területre a már beépített területre az engedélyezési terv alapján készülő kiviteli terv ad megoldást, az új területekre a konkrét beépítési tervek alapján kell a felszíni vízrendezést tisztázni.

Villamos energia ellátás

A rendezési tervben meghatározott településfejlesztések villamos energia ellátását biztosítani lehet.

A Nagyközség bel- és külterületét esetlegesen érintő nagyobb beruházás a távlati fejlesztés vonatkozásában – új 120 kV-os távvezeték hálózat illetve alállomás létesítését – nem tervezik 2020-ig, a jelen ismeretek szerint. A tervezett fejlesztések illetve beépítések villamos energia ellátása a prognosztizált teljesítmény igények, valamint az ehhez szükséges transzformátor állomások telepítési pontjainak ismeretében határozható meg.

Gázellátás

A település a földgázigényét a nagyközépnomású gázvezetésekről történő leágazás biztosítja. A településen belül gázfogadó állomás létesült. Az egyes fogyasztók ellátása egyedi nyomáscsökkentőkön keresztül történik.

Középtávon a Velencei utca északi oldalán lévő mellékutcák közművesítését tervezzük. A további fejlesztési elképzelésekből származó többlet gázigény biztosításának megoldását a tényleges igények ismeretében, a rendszer felülvizsgálatát követően lehet meghatározni.

Az üzemelő belterületi gázközművek karbantartási munkái folyamatosak. Az adott gázellátó rendszer egy jó műszaki feltételekkel működő 13 éves hálózat.

A Településrendezési Tervben kijelölésre kerülő új lakóövezeti, vagy egyéb besorolású területrészek gázellátó rendszer kiépítésének megrendelését, tervezését együtt kell kezelni.

Az új kiosztású telekingatlanok előtt, a közterületen a megfelelő szélességű közműsávot kell kialakítani a biztonságos – burkolattal nem érintett – gázközműhálózat kiépítése, üzemeltetése érdekében.

A házi nyomásszabályzó állomások biztonságos elhelyezését biztosítani kell a telekingatlanok előkertjeinek kialakításánál. (minimum 5 m)

Az esetleges telekosztások, tulajdonváltások, területi átsorolások következtében az eddig közterületen lévő gázvezetékek nem kerülhetnek magánterületre. A gázvezeték hálózat nyomvonalát jelző táblák, zászlók elhelyezését biztosítani kell.

A különböző gáz műtárgyak (tolózár, akna, csapszekrény, körzeti nyomásszabályzó állomás) rendeltetésszerű használatához szükséges üzemeltető-karbantartó jellegű tevékenységeket tűrni köteles a felhasználó.

A vezeték hálózat nyomvonala felett az alábbi tevékenységek nem folytathatók:

- Mély gyökérszétválasztás növényzet telepítése
- Vegyi, vagy éghető anyag tárolása, égetése
- Talaj mélyművelése
- Hulladék égetése

A meglévő és új kialakítású kül- és belterületi vízelvezető rendszerek üzemeltetésénél, karbantartásánál figyelembe kell venni az érvényben lévő műszaki-biztonsági előírásokat. A gázvezeték minimálisan 1 m (védőcsőben 0,8 m) takarást igényel, ennek gyöngítése tilos.

A gázvezetékek fogalmi meghatározásait, csoportosítását, biztonsági övezetét, védőtávolságait a MSZ 7048-1:1983 című szabvány módosítása adja meg, ezeket a szabványokat kell biztosítani az új beruházások, átalakítások során.

Hírközlés, távközlés

A település az országos távközlési rendszer 25. sz. Primer körzete területére esik. A körzet központja Dunaújváros. A hagyományos távbeszélő ellátást az Invitel Rt biztosítja. A fogyasztói hálózat többségében földkábeles kialakítású.

A térségben mikrohullámú távközlési rendszerek üzemelnek a mobil telefon társaságok, valamint az Antenna Hungária Rt. műsorszóró rendszerének kiszolgálására.

Az Invitel Rt. a település belterületét ellátó és azt teljes egészében lefedő távközlési hálózattal rendelkezik, hálózatbővítést nem tervez.

A távlati beépítési területek távközlési ellátása csak a többi közmű kiépítésével együtt, vagy azok elkészülte után történhet meg, az igények alapján.

A településen Kábel Televízió rendszer működik. A rendszer a teljes településen kiépítésre került. Pillanatnyilag a rendszer kihasználtsága 38 %-os.

A távlati fejlesztésekben szereplő területek kábeltévé jelszolgáltatására a jelenlegi hálózat alkalmas.

3. A MUNKA RÉSZTVEVŐI

Generál tervező:	DUNATERV BT
Településtervezők:	Bánhelyi Károly okl. építészmérnök okl. városgazdálkodási szakmérnök Bánhelyi Károlyné okl. építészmérnök okl. városgazdálkodási szakmérnök
Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány:	G. Nádorfi Gabriella régész
Közlekedés tervező:	Partner Mérnöki Iroda Kft. Komjáthy László
Táj, zöldterület, környezet tervező:	Környezetterv Kft Lázár Tibor
Közműtervező:	FLEXTON KFT

Dunaújváros, 2004. december 29.

A szerzők