

MÁNY
új településszerkezeti tervét
megalapozó
településfejlesztési koncepció
(a ~~4/2005.~~ ~~(1.36.)~~ sz. Önkormányzati Határozat
1. sz. melléklete)

2005.

- 1 -

Mány község új településszerkezeti tervének elkészítésével a település Önkormányzata megbízta a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát (1016 Budapest, Naphegy u. 26.).

A munka előzményét képező, hatályos településszerkezeti tervet (valamint szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot) ugyancsak a PLANNER-T Kft. készítette 1998-99-ben (a korábbi - 1984-85-ben a VÁTI által készített - általános rendezési terv felülvizsgálataként, az időközben megváltozott új építésügyi jogszabályoknak megfelelően). A terv alapjául a 8/1998.(III.25.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció szolgált.

A település fejlesztésére vonatkozó akkori elképzelések többsége ma is aktuális, és a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat is megfelelő alapul szolgált az építési hatósági munkához. Időközben azonban néhány terület rész hasznosításával kapcsolatban megváltoztak az elképzelések, újabb - az Önkormányzat által támogatott - befektetői igények jelentkeztek a fahú igazgatási területén, melyek a hatályos településszerkezeti tervbe már nem illeszthetők; megvalósíthatóságuk csak a terv módosításával, új településszerkezeti terv készítésével lehetséges. Ennek megalapozásához szükséges a 8/1998.(III.25.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció kiegészítése, módosítása az Önkormányzat jelenlegi szándéka szerint.

A Képviselő-testület Mány község távlati fejlesztésére vonatkozóan az alábbi *településfejlesztési koncepciót* fogalmazza meg (ezáltal a 8/1998.(III.25.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepciót módosítja), és felkéri a településrendezési terv készítőit a tervezés során annak figyelembe vételére, a végleges tervbe történő beépítésére a szakmai elvárásoknak megfelelően.

A Fejér megye északi határán, Komárom-Esztergom és Pest megyével határosan elhelyezkedő, a *Közép-Dunántúli Régió*n belül a *Bicskei kistérséghez* tartozó, 4472 ha-os igazgatási területű Mány fejlődésére évtizedeken keresztül igen jelentős hatást gyakorolt a térségben folytatott bányászati tevékenység. Különösen nagy fejlesztéseket prognosztizáltak a különböző szintű fejlesztési-rendezési tervek a térségben a '70-es években, az EOCÉN program keretében tervezett nagyberuházáshoz kapcsolódóan. Az elképzelések szerint a fejlődés (többek közt: népességszám-növekedés, lakásépítés) a beruházás "magját" képező Bicskén kívül nagy mértékben érintette volna a környező településeket, így Mányt is.

Bár a nagyberuházás elmaradása a '70-es évek második felében már ismert volt, és az ekkor (1978-ban) készült Bicske és településcsoportja általános rendezési terv (ÁRT) városépítési koncepcióját már csökkentett távlati népességszámmal hagyták jóvá, az ÁRT tervi munkarésze Mány esetében még 2000-re 2700, 2015-re 3000 fős távlati népességszámot prognosztizált, és a szükséges fejlesztéseket ennek alapján méretezte.

Ezzel szemben - az országos tendenciákhoz hasonlóan - a várt népességszám-növekedés helyett átmeneti *csökkenés*, majd *kismértékű növekedés* következett be; a község lakónépessége 1980-ban 2097 fő, 1990-ben 1982 fő, 1994-ben 2078 fő, 2001-ben 2250 fő volt (KSH adatok szerint). Az utóbbi években tapasztalható növekedés többek közt azzal is magyarázható, hogy a kedvező adottságok, jó megközelítési lehetőségek (M.1. autópálya, 1.sz. főút közelsége) miatt több városi család (elsősorban Bicskéről és Budapestről) telepedett le a községben.

- 2 -

Mivel az autópálya közelsége miatt a térség az elkövetkező években várhatólag jelentősen felértékelődik (már több jelentős cég létesített telephelyet Bicske térségében, és továbbiak idetelepülése is várható, Mány területén pedig a legjelentősebb fejlesztésnek ígérkezik az M1 autópálya és az I.sz. főút között tervezett ipari gazdasági terület), továbbá különböző (részben gazdasági) okokból egyre több városi ember próbálkozik falun (még hozzá lehetőleg szép fekvésű, jól megközelíthető és kellőképpen kiépült infrastruktúrával rendelkező falvakban) letelepedni, várható, hogy amennyiben a község rendelkezik (márpedig rendelkezik) beépíthető, illetve beépítésre alkalmassá tehető területekkel, távlatban a népességszám további gyarapodása várható. A növekedést bizonyos mértékig a beépítési lehetőségek, új lakóterületek kijelölésének szabályozásával lehet befolyásolni, aminek legfontosabb eszköze a településrendezési terv. Nem cél a falu népességszámának túlzott mértékű növelése; el kell kerülni a "lakóparkosodást", ezért a tervezés mintegy 10-15 éves távlatában mintegy 3-500 fős növekménnyel, mintegy 2600-2800 fő körüli népességgel számolhatunk. (A területi lehetőségeket figyelembe véve azonban a térségben tervezett fejlesztések következtében további, mintegy 2-400 fős népességszám-növekmény is elképzelhető.)

A lakásépítés/telekosztások területi lehetőségét a hatályos terv részletesen feltárta, e javaslatok jelentős része ma is helytálló, és a készítendő új tervben szerepeltetendő. Új igényként jelentkezett a horgásztó melletti domboldal egy részének beépítése (051/61 és 066/3 hrsz.), valamint az úgynevezett Kismány egy részének lakóterületi hasznosítása. A jelentősebb lakóterület-fejlesztési lehetőségek:

- Petőfi u. tervezett folytatása:	mintegy 35-40 lakótelek
- Kossuth Lajos u. É-i részének beépítése:	30-35 lakótelek
- a Sport u. feletti tervezett telekosztás:	50-60 lakótelek
- Deák F. u. - református temető közötti terület:	40-50 lakótelek
- Szent István u. nyugati oldalának telekvégeinél tervezett utcanyitás:	40-45 lakótelek
- Sajgó-patak melletti, valamint Zrínyi u. folytatásában tervezett telekosztás:	45-60 lakótelek
- Jánoshegy terv szerinti szabályozása esetén:	30-50 lakótelek
- Kismány belterülethez csatlakozó részének lakóterületté alakítása (Vajda J. u. folytatása):	40-70 lakótelek
- Horgásztó melletti terület (051/61, 066/3 hrsz.):	<u>50-70 lakótelek</u>
Összesen:	mintegy 360-480 lakótelek

Üdülőterületnek továbbra is a Jánoshegy (jogilag "egyéb belterület") felső (északkeleti) része minősül, a hatályos terv szerint.

Mány alapfokú intézményellátása megfelelőnek mondható, ennek ellenére távlatban - a népességszám további növekedése esetén - szükség lehet az általános iskola bővítésére, illetve új óvoda építésére, ezért ilyen célokra az adottságok, lehetőségek figyelembe vételével tartalék terület biztosítandó. A település kialakult központja - amelynek meghatározó eleme az új községháza/orvosi rendelő/gyógyszertár épülete - újabb (elsősorban kereskedelmi, szolgáltató) funkciókkal bővíthető, fejleszthető.

- 3 -

Kisebb gazdasági (elsősorban kereskedelmi, szolgáltató) területek a hatályos terv szerint módon szerepeltetendők (a központi belterületen, illetve ahhoz csatlakozóan: a Rákóczi u. melletti Tsz-terület, valamint az elkerülőút melletti területsáv, külterületen pedig a majorok területe: Nándorpuszta, Alsóörpuszta, Felsőörpuszta, továbbá a megszűnő bányaterületek beépítésre szánt része, a bányatelek megszűnése után).

A legjelentősebb tervezett fejlesztés Máty igazgatási területén a belterületről mintegy 2-2,5 km-re, az igazgatási terület M.1. autópálya és 1.sz. főút közötti részén (mintegy 350 ha-on) több ütemben megvalósítandó ipari gazdasági terület (034, 035, 036, 023 hrsz.) egy több szomszédos települést is érintő nagyszabású fejlesztési koncepció (TALENTIS program) részeként. Ennek megfelelően az adott terület a településszerkezeti tervben ipari gazdasági területként szerepeltetendő.

A településrendezési terv készítésekor különös figyelmet kell fordítani a településkép védelmére. Az épített környezet és a régészeti örökség védelme érdekében az időközben hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelően (lásd mindenképp: 4/2003. (II.20.) NKÖM sz. Rendelet) az új tervhez örökségvédelmi hatástanulmány is készül, melynek főbb megállapításai a tervben szerepeltetendők. Műemléki védettség alatt csak a falu két temploma áll, de ezen kívül több jellegzetes épület, épületegyüttes, építmény (pl. a Kálvária) helyi védettségre érdemes. Ugyancsak a falukép javítása érdekében fontos a közterületek, zöldfelületek (pl. emlékpark, patak-part) rendezése, gondozása, továbbá - távlati célként - a korszerű közműhálózat-fejlesztés/árépítés (pl. légvezetékek helyett földkábel, központi területeken zárt csapadékvízvezetés, stb.).

Közlekedési szempontból a község igazgatási területén a legjelentősebb változás távlatban - az autópálya mellett tervezett ipari gazdasági terület kijelölése kapcsán - egy új autópálya-csomópont építése a területész nyugati (Sajgó-patak felőli) részén, melyhez kapcsolódóan közúti összeköttetés épül az 1.sz. főútig, illetve északi irányban a Mátyt ölkörülő "bányáig" (1104 ut. Bicskei Pürrerhai II r főút Mátyt ölkörülő szakarra), ezáltal a falu közvetlen megközelítési lehetőséghez juthat az autópálya felől. A hatályos településszerkezeti tervhez képest továbbá a belterületen a következő kisebb módosítások, kiegészítések szükségesek:

- Sport u. összekötése a Mátyasteleppel,
- Sport u. - Szél u. tervezett összeköttetésének módosítása,
- Petőfi u. tervezett folytatása és a Szent István u. közötti összeköttetés módosítása,
- utcanyitás a Szent István utcától nyugatra, valamint
- utcanyitás a Deák F. u. felől.

Közműellátás vonatkozásában az elmúlt években igen jelentős fejlesztések történtek. Az új településszerkezeti terv készítésekor kiemelt figyelmet kell fordítani:

- a csapadékvízvezetésre (vizrendezés), lásd: Sajgó patak mederrendezése, horgászó előtti mocsaras, nádas terület rendezése;
- a korábbi terv szennyvízvezetésre vonatkozó szakági munkarészének módosítására (saját szennyvíztisztító telep létesítése helyett megvalósult a bicskei szennyvíztisztító telepre történő csatlakozás);
- a gázhálózat továbbépítésére, valamint a távközlési ellátottság fejlesztésére.

- 4 -

A külterület fejlesztését korábban alapvetően befolyásolták a térségben folytatott bányászati tevékenységek. A mélyművelésű bányászat által érintett területeken - Mány I., Mány II. bányatelkek - a bányászati tevékenység befejeztéig a területek használata, épületek, építmények elhelyezése a bányaművelés szempontjait szem előtt tartva lehetséges.

Távlatban a Mány - Strázahegyi külszíni dolomitbánya további működésével, sőt bővülésével kell számolni. A külszíni bányászkodás, a bánya működése a tájvédelmi és környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével történhet.

A mezőgazdasági területeken épületek, létesítmények akkor helyezhetők el, ha a mezőgazdasági művelést szolgálják. A mezőgazdasági területeken a hatályos helyi építési szabályok érvényesítése szükséges, amelyek

- ösztönzik az olyan méretű földrésztetek és olyan mértékű beépítettség kialakulását, amelyek a mezőgazdálkodás számára szükségesek; gátolják a földrésztetek túlzott elaprózódását,
- ugyanakkor a mezőgazdálkodás érdekében létesítmények elhelyezését nem akadályozzák.

A volt majorok területének bővítését a jelenlegi üzemeltetők nem igénylik.

A jelentős táji, tájképi értéket képviselő erdőterületek védelmét biztosítani kell.

A belterületen és annak közvetlen környezetében kizárólag olyan ipari, üzemi, szolgáltató jellegű létesítmények helyezhetők el, amelyek a lakókörnyezetben előírt környezeti paramétereket teljesíteni tudják.