



ABA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

I. KÖTET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

2008 július

TARTALOMJEGYZÉK

KÉSZÜLT A MONS REGALIS KFT GONDOZÁSÁBAN

8000 Székesfehérvár, Géza utca 43. sz.
Tel/fax: 22/349 355
e-mail: mrhu@axelero.hu

FELELŐS TERVEZŐ

Gauder Péter TT1 - 0981/06

PROJEKT MENEDZSMENT ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS

Szász András

I KÖTET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Írott munkarészek

Településszerkezeti Terv
A településszerkezeti terv kidolgozásának feltételrendszere
A településszerkezeti terv leírása
Szabályozási Terv – Helyi Építési Szabályzat

Rajzolt munkarészek

TSZT-1 Településszerkezeti Tervlap	SZT-1 Aba belterület Szabályozási Terve
Átnézeti tervlap m.a. 1:10 000	Átnézeti tervlap m.a. 1:4 000
TSZT-2 Tájrendezési Tervlap	SZT-2 Bodakajtor-Felsőszentiván belterületi Szabályozási Terve
Átnézeti tervlap m.a. 1:20 000	Átnézeti tervlap m.a. 1:4 000
TSZT-3 Táj- és Természetvédelem Tervlap	SZT-3 Belsőbáránd belterületi Szabályozási Terve
Átnézeti tervlap m.a. 1:20 000	Átnézeti tervlap m.a. 1:4 000
	SZT-4 Aba külterület Szabályozási Terve
	Átnézeti tervlap m.a. 1:10 000

II KÖTET: ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. RÉSZ

Térségi kapcsolatok, települési szerepkör
Társadalmi-gazdasági helyzetértékelés, prognózisok
Tájrendezés, táji és természeti értékek védelme
Környezetalakítás és környezetvédelem
Közlekedés
Közművek, energiaellátás
Távközlés
Hulladékgazdálkodás

2. RÉSZ

Környezeti értékelés

3. RÉSZ

Örökségvédelem (munkaközi fázisban)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZATI JAVASLAT

(Tervezet)

Aba nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bek. b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- (1) Megállapítja az 1:10000 méretarányú *Aba nagyközség Településszerkezeti Tervét és a hozzá tartozó Leírást.*
- (2) A településszerkezeti tervben beépítésre szánt fejlesztési területeket - a felhasználási igények sorrendjében - ütemezetten kell a beépítésre szánt terület kategóriába átminősíteni.
- (3) Önálló rendeletben kell szabályozni a helyi kulturális és épített örökség értékeinek a védelmét.

Határidő: 2008.....

- (4) Rendeletet kell alkotni a helyi természeti értékek védelméről.

Határidő: 2008.....

Kossa Lajos

polgármester

jegyző

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Természetföldrajzi adottságok

Aba nagyközség területe a „Közép-Mezőföld” kistájhoz tartozik. A felszín a Mezőföld legváltatosabb tája, sajátos arculattal, amelyben részben szórta, részben összefüggő folyosókban jelentős természetközeli területek alakultak ki. Ezek közül a legjelentősebb a Sárvíz völgye, amely nyugat felé le is zárja a kistájt.

A kistáj területére jellemzőek a magas agroökológiai potenciállal rendelkező területek, de jelentős nagyságot képeznek az intenzív mezőgazdasági használatra kevésbé alkalmas területek is. Aba szántó használatú területe a kistájon belül ha nem is tartozik a legjobb kategóriába, a hasznosíthatóság ezzel együtt meghaladja a megyei átlagot.

Térségi kapcsolatok, települési szerepkör

Aba térségi kapcsolatai az Abai statisztikai-fejlesztési kistérség 2004 januári létrehozásával alapvetően átalakultak. A 9 települést magába foglaló - a megye egyik legerősebb térségi formációja - központjakként Aba elindult a Fejér Megyei Területrendezési Terv-ben is jelzett városiasodás útján.

Nagytérségi közlekedési kapcsolatai jók és tovább javíthatók a Börgöndi repülőtér megépítésével. Fejlesztésre szorulnak a kistérségi belső közlekedési kapcsolatok, mindenek előtt a kistérség keleti települései irányába (Seregélyes, Sárosd).

Tájhasználat

A tájhasználat karakteresen négy cél szerint rendeződik:

- a) **művelésen kívüli területek**; a település belterületén kívül ide tartoznak a jelenlegi külterületen működő gazdaságok, termelési egységek is. A település közigazgatási területének 8%-án nem folytatható gazdasági értelemben vett termelő tevékenység (eltekintve a kiskerti műveléstől). A mutató a térségben a legmagasabbak közé tartozik.
- b) **intenzív művelés alatt álló szántóterületek**.
- c) **nyugaton a Sárvíz völgy, keleten a Dinnyés-Kajtor csatorna menti természetközeli területek, mocsaras erdős-ligetes rétek, kaszálók**.
- d) a belterülethez déli oldalon kapcsolódóan, viszonylag nagy területen **zárt-kert jellegű** egyedi parcellákon döntően **szőlő termesztés** folyik. A valamikori tájformáló jellege visszaszoruló-félben van, az eredeti karakter visszaállítása csak részben valósítható már meg. védendő az ú.n. Terézia terület, amely eredetileg is a helyi szőlőtermesztés fő területe volt.

Infrastruktúra, környezeti minőség

Aba infrastrukturális ellátottsága és környezeti minősége a kistérségi átlagnak megfelelő színvonalú, a megyében a legjobbak közé tartozó. Alapvető hiányossága a szennyvízelvezetés és kezelés megoldatlansága. A megoldás kistérségi rendszerben van megtervezve. 2005-ben Aba elnyerte a megvalósításhoz elengedhetetlenül szükséges állami támogatást, így 2006-ban megindult a beruházás.

Problémák halmozódtak fel a felszíni víz elvezetésében, részben a kiépített rendszerek karbantartásának az elmaradása, részben a szakszerűtlen (esetenként felelőtlen) rá- és elépítések következtében.

A területfelhasználás alakításának külső meghatározottságai

A településszerkezet kialakításában két alapvető dokumentum előirányzatai kerültek figyelembe vételre:

- **Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)**, amelyet az Országgyűlés 2004-ben elfogadott.

A Tervből a közlekedésfejlesztési, környezet- és természetvédelmi előirányzatok átvétele mellett a területfelhasználás övezeti besorolásait is át kell venni. Ezek az előirányzatok kedvezőek és egybeesnek Aba érdekeivel, így átvételük nem okoz helyi érdekkonfliktust, kivéve a tervezett nemzetközi gyorsvasút nyomvonalát¹..

- **Fejér Megye Területrendezési Terve (FMTTrT)**.

A kidolgozott, de még jóvá nem gyott terv irányadó dokumentumként került figyelembe vételre.

A tervezett területfelhasználás ismertetése

Aba az új térségi szerepéből adódóan erőteljesen elindult a városiasodás felé, ami jelentősen átalakítja a területfelhasználást és a településszerkezetet is. Új kereskedelmi-szolgáltató és ipari-gazdasági területek, kijelölése vált szükségessé a mai külterületi részekben. A repülőtér fejlesztése és a Dél-kapuja fejlesztési program a tájhasználatot is jelentősen befolyásoló nagy léptékű fejlesztések. A külterület használatában jellemzően új követelményként jelenik meg a környezetorientált mezőgazdasági használat kiterjesztése a Sárvíz menti és a Dinnyés-Kajtor csatorna menti területekre.

A településszerkezet funkcionális tagozódása

Aba területének jelenlegi funkcionális tagozódása fennmarad. A lakott területek (Aba, Bodakajtor-Felsőszentiván-, Belsőbáránd) sajátosan alakulnak tovább, területi elhelyezkedésük, valamint mikro környezetük fejlődési potenciálja függvényében. Az egyes területek önálló fejlődési pontokként működnek a jövőben (Belsőbáránd, Bodakajtor-Felsőszentiván, Aba), a kapcsolati tengelyek mentén térségi funkciókat is befogadó övezetekkel szerveződve egységbe (repülőtér, a 63-as és a vasút menti gazdasági övezet, Dél-kapuja programterület) az alábbiak szerint:

Belsőbáránd fejlődési övezet

A fejlődést döntően a repülőtér megvalósítása határozza meg. Az övezetben a meglévő lakóterület fejlesztése és kiegészítése mellett ipari-gazdasági-technológiai fejlesztéseket befogadó terület és oktatási központ került kijelölésre. A repülőtér fejlesztését megalapozó környezeti hatástanulmány nem zárja ki ezeknek a funkcióknak a megvalósíthatóságát.

Vasút menti ipari-gazdasági övezet

A Felsőszentiváni bejárat és a seregélyesi összekötő út közötti területen a településfejlesztési koncepcióban előirányzott ipari-technológiai park került kijelölésre. A vasút menti folyosó déli részén már megvalósultak és tervezettek további, a mezőgazdasághoz kapcsolódó termelési-szolgáltatási egységek.

Bodakajtor-Felsőszentiván fejlődési övezet

A rész-településen az intenzív állattartás megszűnésével megszűnt az a környezetterhelési forrás, ami miatt a környezet erősen szennyeződött. Ennek eredményeként alkalmassá vált magas környezeti minőséget igénylő fejlesztések befogadására. A volt állattartó farm bezárásával felszabaduló terület a kistérség kiemelt fejlesztési programjának; a „Sárvíz Technológiai Park” program egyes szolgáltatási és lakó-moduljainak a itt történő elhelyezésére válik alkalmassá.

Dél-kapuja programterület

Bodakajtor-Felsőszentiván és Aba településrészek közötti összekötő övezet fejlesztése az itt feltárt termálvíz és táji értékek hasznosítási programjának a célterülete. A településfejlesztési koncepcióban megjelölt komplex fejlesztés időtávja jelentősen túlmutat a jelen terv időtávján, ezért az alapkoncepció fenntartása mellett a szerkezeti terv csak a termálvíz és a köréje szerveződő kapcsolódó szolgáltatások területével számol.

¹ a Terv jóváhagyási fázisának az idejében kerül sor az OTrT felülvizsgálatára, amelyben a gyorsvasút nyomvonala már nem jelenik meg és a repülőtér területe is kikerült az ökofolyosó területből.

Aba központi belterület

A lakott terület gyakorlatilag nem bővül, a változások a területfelhasználatot érintik, megindul egy funkcionális tisztulása a jelenlegi állapotnak. A Dél-kapuja program belterületi egysége - az ú.n. Ófalu kulturális-oktatási-képzési egység – a településközponttal kapcsolódóan jelenik meg hangsúlyos új funkcióként és jellemzővé válik a kertvárosias használat. Kijelölésre került a településközpontot meghatározó építési övezet.

Külterületi övezetek

A vasúttól keletre eső részen domináns marad az intenzív mezőgazdasági használat (kivéve a Dinnyés-Kajtor csatorna menti védett természeti területeket). A nyugati oldalon jellemzővé válik az extenzív (környezetorientált, ökoorientált) mezőgazdasági használat.

Területfelhasználási módok általános építési használat szerint

A Terv a település igazgatási területét **beépítésre szánt** (már beépített, illetve beépülő) és **beépítésre nem szánt** területekre osztja.

A beépítésre szánt területek jellemzően a már meglévő és tervezett lakóterületek (belterületek), a meglévő mezőgazdasági majorok területei, gazdasági területek, a repülőtér és a különleges területek. Ezeken a területeken a fejlesztések az igényeknek megfelelő ütemekben, szakaszosan valósíthatók meg. A külterületek jellemzően (de nem kizárólag) beépítésre nem szánt területek.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Vegyes területek

Gazdasági területek

Különleges területek

Beépítésre nem szánt területek

A külterület túlnyomó része az OTÉK előírások szerinti beépítésre nem szánt terület, amelynek tagozódása a táji, természeti adottságokhoz igazodva került rögzítésre a tervben. A terv a következő besorolásokat határozza meg:

Közlekedési területek

Zöldterületek

Mezőgazdasági területek

Erdőterületek

Vízgazdálkodási területek

Sajátos építési használat szerinti beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A Településszerkezeti Terv a területet a kialakult beépítéseknek, valamint a tervezett fejlesztési céloknak megfelelően kisvárosias, kertvárosias és falusias területfelhasználási egységekre osztja.

Kisvárosias lakóterület (Lk)

Kisvárosias lakóterület a településközponttal kapcsolódó, az Ady u-Szent István király tér-Rákóczi u. tömbfeltárás, az iskola-közösségi ház tengely folytatása és a Dózsa Gy. utca keleti oldala.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Kertvárosias lakóterület a település Kossuth u-déli belterületi határ-Árpád utca-63 as főút és északi belterületi határ által lehatárolt belső magjának egyéb területfelhasználási besorolásba nem tartozó része.

Falusias lakóterület (Lf)

Falusias lakóterületek maradnak a település belterületének nyugati oldalán fekvő területek, valamint a Kossuth utca északi vonalának (volt Deken sor) mindkét oldala.

Településközpont vegyes terület (Vt)

Településközpont vegyes terület a Rákóczi útra, mint fő szerkezeti tengelyre felfűződő, a Vörösmarty utca és Béke tér közötti szakaszon elhelyezkedő terület. Településközpont vegyes terület került kijelölésre Belsőbárándon (a kastély és körzete), valamint Bodakajtor-Felsőszentivánon a bekötő út dél-keleti oldala.

Gazdasági területek

A Terv kizárja jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek kialakítását, elsősorban a feldolgozóipari, energiaszolgáltatási, mezőgazdasági termény és termék iparszerű előállítását és a településgazdálkodást szolgáló építmények elhelyezését támogatja.

Kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)

A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A Terv kereskedelmi-szolgáltató területeket jelöl meg a 63-as északi bevezető szakasza menti lovardák, panzió, töltőállomás területeken. További ilyen területek kialakítása tervezett lokálisan Bodakajtor-Felsőszentivánon és az Árpád út 63.as csatlakozásánál.

Ipari területek (Gip)

A Terv jelentős iparterületi fejlesztések számára jelöl ki övezeteket, a Településfejlesztési koncepcióban meghatározottak szerint. Kizárja a jelentős zavaró hatású, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó létesítmények elhelyezését.

Ezek a területek a következők:

- repülőtér melletti ipari-technológiai park. A terület a repülőtér és a Székesfehérvár-Sárbogárd vasútvonal közötti terület.
- vasút menti északi ipari park. A terület északi oldalon a Bodakajtor-Felsőszentiván volt vasúti megálló fölötti dűlőút és a tervezett Seregélyesi összekötő út által határolt mintegy 60 ha-os terület.
- vasút menti déli ipari terület. A Tolnai-Ditrich tanyákhoz vezető bekötő út mentén kialakult mezőgazdasági-ipari terület továbbfejlesztése.
- déli szolgáltatási és ipari terület, az Árpád utca-63-as csatlakozás déli oldalán a zárt kertek és a 63-as főút közé eső terület.
- a volt mezőgazdasági majorok területeit (Gm) a Terv ipari területbe sorolja, megengedve ezzel a funkcióváltásukat. Ezeket e területeken csak olyan tevékenységek telepíthetők, amelyeknek a hatása nem lépi túl a közvetlen körzet egyébként meghatározott funkcióihoz tartozó környezetminőségi követelményeket

Különleges területek

Különleges területek azok, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy védelmet igényelnek a környezeti hatásoktól, vagy kialakításuk eltér az egyébként szabályozottaktól, stb.). Tekintettel a Településfejlesztési Koncepció alapján kidolgozott fejlesztési programok különlegességére, Aba esetében a megszokotthoz képest több eltérő funkciójú különleges terület kijelölése vált indokolttá.

Temetők (Kt)

A területek Abán és Belsőbárándon meglévő temetők. Abán hosszú távon felmerülhet a temető bővítésének az igénye, a Terv tartalmazza a lehetséges bővítés területi kiterjedését. Bodakajtor-Felsőszentivánon a volt temető beerdősült, csupán néhány sír gondozott. A temető aktiválása nem javasolt, egészségügyi erdő besorolásban a sírhelyek kegyeleti jellegű védelme megoldható.

Felhagyott temetők (Ktk)

A terület az abai volt zsidótemető területe, amelynek a rehabilitációjával és kegyeleti park jellegű fenntartásával helyi örökségvédelmi feladat oldódik meg.

Közüzemi területek (Kkü)

Ide tartoznak a közmű- és energia rendszerek üzemi területei. A területek úgy kerültek kialakításra, hogy külön védőterület kijelölésére nincs szükség, a védelmi funkciók saját területen belül biztosítottak.

A bodakajtor-felsőszentiváni rehabilitációs intézet területe (Kr)

A Bodakajtor-Felsőszentiván belterületén működő szenvedélybetegek rehabilitációs központjának a területe került ebbe a besorolásba. A terület és annak használata kialakult, esetleges továbbfejlesztések a jelenlegi területen belül megoldhatók.

Termálfürdő és kapcsolódó fejlesztések különleges terület (Ktf)

A terület a feltárt termálkút hasznosítási programjában előirányzott termálfürdő és az ehhez kapcsolódó szolgáltatási és egyéb szabadidő-sport létesítmények számára került kijelölésre.

Oktatási központ (Ko)

A belsőbárándi funkcióját veszített belterületéhez csatoltan és ebbe a kategóriába tartozik az „Ófalu” programterülete.

„Kastély-klub” programterület (Kkk)

A terület a Bodakajtor-Felsőszentiván-i kastély és hozzá tartozó műemléki terület funkcionális rehabilitációjára kidolgozott program létesítményeinek a befogadó területe.

Borkultúra programterület (Kbk)

A település történelmi szőlős területe (Kossuth utca észak-keleti oldal) helyi kulturális örökségvédelmi célból került kijelölésre az erre a célra kidolgozott sajtósági program befogadó területeként. A területen a helyi és kistérségi szőlőkultúra és borászat bemutatása mellett tangazdaság is működni fog. A már meglévő lakóépületeken túl további lakásépítés nem megengedett.

A beépítésre szánt területek használatának keretfeltételei

Területfelhasználási egységek	Legnagyobb szintterület sűrűség ¹	Közművesítettség mértéke ³
Lakóterületek		
Kisvárosias lakóterület	1,3	teljes
Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes területek		
Településközpont vegyes terület	1,2	teljes
Gazdasági területek		
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	2,0	teljes
Ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Mezőgazdasági majorok	1,0	részleges
Különleges területek		
Borkultúra programterület	0,05	részleges
Temető	0,02	részleges
Termálfürdő és kapcsolódó fejlesztések	1,0	teljes
Rehabilitációs központ	1,2	teljes
Oktatási központok	2,0	teljes
Kastély-klub programterület	0,2	teljes
Vízmű terület	technológiai terv szerint	részleges
Szennyvíztelep	technológiai terv szerint	részleges
Gázfogadó állomások	technológiai terv szerint	részleges

¹ Szintterület sűrűség: a beépítésre szánt (beépített) terület egyes területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonyaránya.

² Beépítettség: a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telek beépített területének a telek teljes területéhez viszonyított megengedett mértéke.

³ A teljes közművesítettség megoldásáig határozott időre engedélyezhető a részleges közművesítettség, az egyes terület-felhasználási egységekre a Helyi Építési Szabályzatban külön meghatározott feltételek mellett.

A fenti keretfeltételektől az alábbi esetekben el lehet térni:

- lakó- és vegyes területeken a saroktelkek és már kialakult beépítések esetén.
- Ipari-gazdasági területeken olyan esetekben, amikor a létesítmény jellege miatt a mutatók betartása irracionális területhasználathoz vezetne (pl.: üvegházkomplexumok)

Sajátos építési használat szerinti beépítésre nem szánt területek

A község igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak:

Közlekedési és közmű területek

Közlekedési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozó helyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerei és egyéb létesítményei, a közforgalmi vasutak, légi közlekedés építményeinek az elhelyezésére szolgáló területek.

Közműterületek az önálló nyomvonallal rendelkező és védőtávolságukkal területhasználati korlátozást okozó 20 kV-os elektromos légvezetékek, a nagyközép- és középnyomású gázvezetékek, a közutak nyomvonala mentén és a közterületeken kialakított közmű és energiaellátási gerincvezetékek által elfoglalt területek, valamint a ponszerű hálózati elemek (transzformátorok, szennyvízátelők, stb.).

Közúti közlekedési terület (KÖu)

A 63-as út nyomvonala és a vasút területe közötti rész teljes egészében ilyen célra lett kijelölve (kivétel: 0452/4 hrsz. terület). A kisebb rangú utak a jelenlegi szabályozási szélességeken belül vezetettek, új nyomvonalon csak kiszolgáló utak épülnek. Ezek területei részei a kiszolgált lakó- és egyéb funkciójú területeknek.

Vasútterület (kötőtpályás közlekedési terület KÖk)

A Székesfehérvár-Sárbogárd vasút területe jelenti ezt a területet. Bővítésére nincs szükség.

Repülőtér (légi közlekedési terület KÖI)

A terület a Börgöndi repülőtér Aba közigazgatási területére eső része. A területet a repülőtér megvalósítási terve alapján lehet igénybe venni, a vonatkozó általános és speciális törvényes előírások betartásával².

Zöldterületek (Z)

A település zöldterületi rendszere alapvetően a bel- és külterületi részek zöldterületi fedettségéből adódik. A nagy belső, a későbbiekben sem beépülő területeken a szántó művelés fokozatos feladásával az egyéni dísz- és haszonkertek, parkosítások fogják kialakítani a zöldterületi fedettséget. A közterületi fásításokkal ezek a területek összefüggő rendszerré alakulnak a koncentráltabb zöldterületekkel; a temető, az iskola melletti sportterület, Ófalu, Etele tér zöldterületi elemeivel.

A Dél kapuja program keretében a beépíthető területek kijelölése mellett jellemzően fennmaradnak a jelenlegi használatok. Ezen a területen a javasolt vizes területek, parkerdők, rét-legelő használatok olyan kialakítására van szükség, amely biztosítani tudja a természetes állapotok fenntartását.

Erdőterületek (E)

Erdőterületként kerültek megjelölésre a meglévő erdők, új területek kijelölése nem volt indokolt. Újonnan javasolható erdősítéseket és mezővédő erdősávokat csak egy átfogó táj- és birtokrendezési folyamat eredményeként előálló helyzetben lehet kialakítani. Bodakajtor-Felsőszentiván belterületén található erdők egészségügyi-szociális erdőkként kerültek megjelölésre.

² A megvalósítási terv kidolgozása és jóváhagyása a rendezési tervvel párhuzamosan folyamatban van. A két terv-fajta közötti összhang folyamatosan biztosított

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági használatú területek igénybe vételében az OTÉK általános szabályai a mérvadóak, kivéve azokat a területrészeket, amelyek valamilyen természeti, vagy táji védelem alatt állnak.

A területen az alábbi területek kerültek kijelölésre:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

A Terv Aba déli részén a zömmel jelenleg is ilyen módon használt területet sorolta ebbe az övezetbe.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Ebbe a besorolásba kerültek azok a külterületi részek, amelyeken védelmi, vagy egyéb korlátozó tényező miatt az intenzív mezőgazdasági művelésnek nincs akadálya. Az ökofolyosó hatásterületébe eső területeken speciális technológiák alkalmazása válik szükségessé.

Ökorientált használatú általános mezőgazdasági területek (Má-kö)

Azok a külterületi mezőgazdasági művelésre alkalmas területek kerültek ebbe az övezeti besorolásba, amelyek valamilyen, elsősorban ökológiai védelem alatt állnak.

Le- és felszállás miatt korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Má-kr)

Azok a külterületi mezőgazdasági művelésre alkalmas területek kerültek ebbe az övezeti besorolásba, amelyek valamilyen, elsősorban ökológiai védelem alatt állnak.

Vízgazdálkodási területek (V)

Ebbe az övezetbe a vízfolyások, víztükrök és ezeknek a parti sávjai, valamint a vizes előhelyekként is szolgáló vízjárta területek tartóznak. A vízgazdálkodási területeken az OTÉK általános szabályai érvényesek.

Környezetalakítás, környezetvédelem

A Tervben meghatározott táji és természeti értékvédelem elemei:

- Az ú.n. Natura 2000 madár- és természetmegőrzési területek.
- Az országos védelemre javasolt természetvédelmi területek.
- A tájvédelmi körzetek lehatárolása.
- A természetvédelmi területek lehatárolása.
- A természeti területek lehatárolása.
- A vízállásos területek.
- A vízgazdálkodási területek.
- Az erdők.

A Terv a kidolgozása léptékének megfelelően tartalmazza az Országos területrendezési Terv-ben jelölt ökológiai rendszer (ökofolyosók) lehatárolását³: Ökofolyosó magterületként kerültek kijelölésre a Dinnyés-Kajtor és a Sárvíz csatorna menti, a Natura2000, a védett és védelemre kijelölt természetvédelmi éstermesztetii területek és a tájvédelmi körzethez tartozó területek. Folytonos folyosók-ként kerültek megjelölésre a Dinnyés-Kajtor csatorna mentén valamint a Sárvíz menti - az itt található magterült elemeit összekötő területek. Ökofolyosó puffer területek kerültek kijelölésre kisebb mértékben a Dinnyés_Kajtor csatorna mentén, nagyobb területi kiterjedésben a Sárvíz övezetében.

Szélerőművek telepítése a Terv-ben kijelölt övezetben engedélyezhető. A pontos területi lehatárolást a vonatkozó jogszabályokban előírt hatástanulmány elvégzése után lehet meghatározni.

A jelenlegi átlagon felüli környezetminőséget fenn kell tartani, ezért zavaró hatású ipari tevékenység a település közigazgatási területén nem folytatható.

³ Az ökológiai folyosók lehatárolását a Környezetalakítás-környezetvédelem tervlap tartalmazza. Területfelhasználási szempontból csak a kötöttséggel jár, hogy az érintett területeken nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

Lakóterületen, illetve annak szomszédságában folytatott gazdasági tevékenységeket csak a lakóterületi terhelhetőségi normák betartásával lehet.

Tájhasználat

A településszerkezeti terv alapvetően megtartja a jelenlegi - az adottságoknak fő vonalaiban megfelelő - tájhasználatot, azt kiegészíti a környezetvédelmi fontosságú területek szabályozásával. Abán jelentős fejlesztése várható ezeknek a funkcióknak;

- megjelölésre kerültek az ú.n. Natura 2000 védelmi funkciójú területek,
- új országos védelemre tervezett természetvédelmi területek kialakítása van napirenden,
- vizes élőhely fejlesztések kerülnek előtérbe.

Ezek és a hozzájuk tartozó puffer területek összességükben adják ki az ökofolyosó területét, az alábbi bontásban:

- folytonos folyosók-ként kerültek megjelölésre a Dinnyés-Kajtor csatorna menti területek,
- ökofolyosó magterületként kerültek kijelölésre a Natura2000, a védett és a kijelölt természeti területek és ezeket összekötő területek, a tájvédelmi körzet területei,
- ökofolyosó puffer területként kerültek kijelölésre a fenti területek összekapcsolódását biztosító területek.

Jelentősebb változást okozhat a táj megjelenésében a szélerőművek esetleges telepítése. A jelen fázist megalapozó tájrendezési munkarészben elemzésre került a lehetséges területek kiválasztása, egyrészt a széljárás, másrészt a település lakott részének a védelme értékelésére. A pontos területi lehatárolást a vonatkozó jogszabályokban előírt hatástanulmány elvégzése után lehet meghatározni.

Helyi kulturális örökség védelem

Aba nagyközség épített örökségének már védett elemein túl a Terv az ú.n. „Borkultúra programterületet”, jelöli meg a helyi épített környezeti és kulturális értékek sorában. A terület különleges területként került meghatározásra, önálló rendeletben meghatározott fejlesztési és használati program szerinti szabályozással.

Föld- és talajvédelem

Általában, de kiemelten az ökofolyosó területén fontos feladat a föld- és talajvédelem. A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag – a szakhatóságok megítélése alapján – a talajt nem károsítja. A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

A levegő védelme

Aba a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik. A tervezett fejlesztések a levegő minőségét összességükben nem veszélyeztetik. Az ipari területeken csak olyan létesítmények valósulhatnak meg, amelyek a jelenlegi védelmi besoroláson nem rontanak.

Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

A repülőterület üzembe helyezése teremt új helyzetet a levegő minőségében. A hatás mértékét, a szükséges intézkedéseket a program megvalósítási folyamatában kell értékelni, mivel a létesítmény hatásvizsgálat köteles.

Zaj- és rezgésvédelem

Lokális zaj- és rezgésterhelés jelenik meg a fő forgalmi tengelyek mentén, kiemelten a távlati gyorsvasút folyosójában. E Terv a belterületi gyűjtőutakat a nagyobb szabályozási szélességű közterületeken határozta meg, hogy az építési vonalak minél távolabb essenek a forgalmi tengelyektől.

A tervezett gyorsvasút érint természeti területeket. Tekintettel arra, hogy a fejlesztésnek sem az időtávja, sem a paraméterei nem ismertek, érdemi szabályozásra a rendezési terv keretében nincs mód.

Aba kül- és belterülete részlegesen a repülőterület zajhatás területébe esik, de zajgátló védőövezetbe nem esik a település egyetlen beépített része se. A zaj- és rezgés hatások a repülőterület hatásvizsgálati és engedélyezési eljárás során kerülnek pontosabb meghatározásra.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően a település területe felszíni és nitrátszennyezésre érzékeny.

A Terv csak olyan fejlesztéseket javasol ezeken a területeken, amelyek az előírt követelmények betartását lehetővé teszik.

Közlekedés

Közúti közlekedés

A közúti közlekedés gerincét a 63-as főút jelenti, valamint az ehhez kapcsolódó bekötő, összekötő és gyűjtőutak. Ezekhez kapcsolódnak a területfelhasználási egységek közlekedési kiszolgálását biztosító lakóutak.

Az települési közúti hálózatának hierarchiája:

Megnevezés	Tervezési osztály
Országos főutak 63 sz. II. rendű főút külterületi szakasza	K.IV.B.
Országos mellékutak külterületi szakaszai 63101 bekötő út (63-as – Bodakajtor-Felsőszentiván) 6214 sz. összekötő út (Seregélyes-Belsőbáránd-Szabadbattyán)	K.V.B. K.V.B.
Országos mellékutak belterületi szakaszai 63101 bekötő út (Bodakajtor belterületi szakasz) 6214 sz. összekötő út (Belsőbáránd belterületi szakasz) 63103 sz. bekötőút (Rákóczi utca)	B.V.c.A. B.V.c.A. B.V.c.A.
Települési gyűjtőutak Bodakajtor-Felsőszentiván 079 hrsz. – Kossuth Lajos utca – Bethlen Gábor utca Dózsa György utcának a Rákóczi utca és Árpád utca közötti szakasza Dózsa György utcának a Rákóczi utcától északra eső szakasza Vörösmarty Mihály utca Rákóczi utcától délre eső szakasz Vörösmarty Mihály utca Rákóczi utcától északra eső szakasz Dózsa György utca északi szakasza – 0948 hrsz. – Petőfi Sándor utca-Kálvin utca közötti átkötés-Kálvin utca-Kossuth utca közötti szakasz	B.V.c.A. B.V.c.A. B.V.c.C B.V.c.B. B.V.d.C B.V.d.C.
Települési kiszolgáló utak Lakóutcák	B.VI.d.C.
Külterületi közutak Egyéb közutak	K.VIII.(A,B)

A lakóutcák közhasználatra megnyitott magánutak is lehetnek.

Vasúti közlekedés

A vasúti közlekedés elemei a Székesfehérvár-Sárbogárd MÁV mellékvonal, a repülőteret és Aba dél-keleti részén kijelölt gazdasági területet kiszolgáló iparvágány.

A Terv nem irányoz elő vasútfejlesztéseket. Ilyen irányú később felmerülő fejlesztéseket szabályozási terv alapján lehet megvalósítani.

Közművek

Vízellátás

A jelenlegi fogyasztási adatokat és víztermelési kapacitást figyelembe véve a tervezett fejlesztések ellátási igénye megköveteli a jelenlegi vízkivételi rendszer fejlesztését. Hálózatfejlesztésekre és egyes szakaszokon átmérő növelésre lesz szükség jelentősebb építési program esetén. Az önálló gazdasági területek vízellátásukat és szennyvízkezelésüket saját rendszerben kell megvalósítsák, amennyiben a rácsatlakozási hosszak műszakilag már nem kezelhetőek.

Szennyvízelvezetés

Aba szennyvízelvezetése és kezelése térségi rendszerben javasolt Fejér megye 2010-ig szóló átfogó kezelési terve alapján. A fejlesztés a megvalósulás szakaszába került 2005-2006 között.

Felszíni víz elvezetés

A tervezett fejlesztések a település eddig is figyelembe vett vízgyűjtőin belül maradnak, az általuk megjelenő plusz terhelések az elvezető rendszerek kapacitását azonban esetenként túllépjék. Helyi, eseti fejlesztésekre lehet szükség a nagyobb összefüggő újonnan tervezett területek esetében. Ezeket a fejlesztéseket az egyedi szabályozási tervek keretében kell szakmailag alátámasztani.

Villamos közművek

A település elektromos energia ellátása forrás oldalról a távlati igényeknek is megfelelően biztosított. Az elosztó hálózatok fejlesztése a mindenkori konkrét igény alapján történik, előfejlesztésekre csak a rendszerek amortizációjára kapcsán lehet számítani. Az áramszolgáltató eseti bejelentések alapján értékeli az ellátási lehetőségeket. Önálló energiaközmű terület kijelölésére nincs igény.

Gázközművek

A rendszert üzemeltető DDGÁZ adatszolgáltatása szerint a tervezett fejlesztések forrás oldalról biztosítottak, háttérfejlesztésre nincs szükség. Az időközben felmerülő gázigényeket eseti engedélyezési eljárással kell rendezni.

Hírközlés

A településen már működő rendszerek gazdáival tisztázni kell a fejlesztéseket. Szükséges a hír- és távközlési piacon működő többi szolgáltató megkérdezése is a fejlesztési elképzeléseikről.

A településen belüli hálózat szabadvezetékes, illetve léghébeles kiépítésű. Belátható időn belül a földkábelbe való áthelyezés nem várható, de az új fejlesztésű területeken már ezzel a megoldással célszerű élni.

Hulladékgazdálkodás

A településen a hulladékok gyűjtése és szállítása perspektivikusan is biztosított a Székesfehérvári regionális hulladékkezelési rendszer fejlesztésével, amely bekerült az EU-s forrásokból támogatott rendszerek listájába. A közigazgatási területen található potenciális talaj- és talajvízszennyező illegális hulladéklerakók felszámolása környezetvédelmi, de táj- és településképi szempontból is nagy fontosságú.