

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Bevezetés

Az építési törvény, és a hozzá kapcsolódó jogszabályok 1998. január 1.-től módosultak, amely következtében megváltozott a településrendezési tervek készítésének menete és formája. Az új jogszabályok előírásai alapján a településeknek új településrendezési tervet kell készíttetniük.

A településrendezési terv több fő részből tevődik össze, településfejlesztési koncepcióból, településszerkezeti tervből és szabályozási tervből. Ez utóbbihoz kell megalkotni a település helyi építési szabályrendeletét.

A településszerkezeti terv formáját és tartalmát a vonatkozó jogszabályok állapítják meg. A településszerkezeti terv határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A tervhez különböző alátámasztó szakági tervek kapcsolódnak. Ilyenek a közlekedési, tájrendezési, környezetalakítási, a közmű és a hírközlési szakági munkarészek.

A szabályozási terv a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és köteleességeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja. A helyi építési szabályzattal együtt ez az a terv, amely alapján az építésügyi hatóság feladatát végzi.

Előzmények

Marcalgergelyi község területére rendezési terv 1983-ban készült, Nemesszalók, Külsővat, Pápasalamon, Vinár községekkel közösen. Az időközben bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások és az újabb településfejlesztési elképzelések, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének elősegítése indokoltá teszi a község területére új rendezési terv készítését. Ezért Marcalgergelyi község Önkormányzata elhatározta, hogy elkészítteti a település új rendezési tervét. A kitűzött cél szerint olyan tervet kell készíteni, amely teret biztosít a település fejlesztési koncepciójában megfogalmazott céloknak.

Marcalgergelyi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete ezért megbízta irodánkat Marcalgergelyi Településrendezési Tervének, illetve Helyi Építési Szabályzatának elkészítésével a hatályos építési jogszabálykeretnek megfelelően.

A településen elvégzett feltáró vizsgálatok, valamint a Képviselő-testület által elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott irányelvek alapján került összeállításra a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat tervezete.

A rendezési terv elkészítése folyamán nagyon fontos szempont, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a település vezetése és lakossága, valamint az érintett államigazgatási szervek és közműkezelők véleményével. Ennek érdekében többszintű egyeztetésekre, lakossági fórumra van szükség, hogy minden, a rendezési tervet, és így a település fejlesztését szolgáló információ a tervezők rendelkezésére álljon.

Településfejlesztés

Jelenleg Magyarországon különböző pályázati lehetőségek segítségével juthatnak a települések a költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztési elképzeléseik megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok beadásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési koncepció, amelyben rögzítésre kerül a település rövid, illetve hosszú távú fejlesztési stratégiája. Ezért fontos, hogy minden településnek legyen elfogadott, és hatályban lévő településfejlesztési koncepciója.

A településfejlesztési koncepcióban kerülnek meghatározásra a település fejlesztési lehetőségei, amik majd a településrendezési tervben kerülnek részletes kidolgozásra. A településfejlesztési koncepciónál, illetve az utána készülő településrendezési tervek-nél nagyon fontos feladat, hogy olyan anyag készüljön, amely az adott település adottságaira épül, az ott élők igényei szerint kerül kialakításra, így a település lakóihoz szól. Ezen felül természetesen figyelembe kell venni az államigazgatási szervek, illetve közműkezelők szakvéleményét is, amelyet a megfelelő színvonalú rendezési dokumentáció kidolgozásához adtak, illetve a településrendezésről szóló különböző jogszabályokat is át kell tekinteni.

Általános ismertető

Marcalgergelyi község Veszprém megye északnyugati határában Pápától nyugatra fekszik. A település Pápától 21 km-re délre, Veszprémtől 62 km-re északnyugatra található.

Marcalgergelyi magyar személynévből származtatott neve XII. századi eredetű. A vasi megyehatár mentén fekvő csendes kisközség szomszédos települései Külsővat, Nemesszalók Vinár, illetve a már Vas - megyei Szergény.

Marcalgergelyi a 130-140 m átlagos tengerszint feletti magasságú, csaknem teljesen sík kavicsteraszt szélén megtelepült többutcas falu. A községet északról a Marcal széles ártere határolja, melyből 1-2 méter magas homokdombok emelkednek ki. A terület legnagyobb része szántóföld, árterében rétek vannak.

A kellemes táji környezetben található település területe 776 ha, melyből a belterület 52 ha-t tesz ki.

A középkori Gergelyi falu lényegében a mai helyén feküdt. Az először 1343-ban említett falu 1488-ban Sál Benedeké, 1531-ben Choron Andrásé. 1536-ban Hosszútóti Farkasnak is van itt birtoka, 1556-ban ismét a Sál családé, de ekkor már puszta. 1567-ben említettek nemesi portákat, ezután 1609-ig lakatlan, később is kisközségi hely.

Marcalgergelyi Pápa felől a 8404 sz. Pápa - Celldömölk összekötő úthoz csatlakozó Szergényi 8411 sz. útról közelíthető meg. Veszprém a 8 sz. főúton keresztül érhető el. A 8 sz. főút a 8401 sz. Dabrony - Bakonygyepes összekötőútról érhető el, Noszlop érintésével.

A települést vasúti vonal is érinti. A Pápa - Celldömölk vonal felfűzi Marcalgergelyi, Külsővat és Vinár községeket. A településen vasútállomás nincs, legközelebbi megálló Vináron található.

A menetrend szerint közlekedő autóbuszjáratok Pápa felé biztosítanak megfelelő közúti kapcsolatot. A buszok járatsűrűsége az igényeket kielégíti, azonban hétvégén azok optimalizálása szükséges.

A belterületen található utcák két oldalán árok húzódik, többnyire egy, helyenként mindkét oldalán beton lap burkolatú járda kíséri, melynek felülkezelése szükséges. A településen áthaladó közút a Kossuth Lajos, illetve József Attila utca neveket viseli. Az úthoz a belterületen csatlakozna a Marcalgergelyi - Külsővat összekötő út bevezető szakasza.

Marcalgergelyi területén számos szépen karbantartott porta, felújított, illetve új lakóépület található, de előfordulnak erősen leromlott állagú épületek is. A lakóterület beépítés falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó.

A településen egyre több új lakás épül, kerül átalakításra. Marcalgergelyi belterületén jelenleg mintegy 180 lakóház található, a községben pár foghíjtelek is található. A hatályos rendezési tervben kijelölt pár lakótelek javarészt beépült. A letelepedési és építési kedv kiszolgálása érdekében további lakótelekeket fenn kialakítani.

Marcalgergelyi lakossága magyar, evangélikus vallás, ezért a település temploma is evangélikus.

A településen műemlék nem található.

A tervezési terület nem mutat különösebben sajátos képet. A századfordulóig egyenletes növekedéssel jellemezhető, ami a múlt század végére kiegyensúlyozott társadalmi-gazdasági helyzetét tükrözi. Pápán, Celldömölkön az 1800-as évek végén a nagyhagyományú manufaktúrákból kezd kialakulni a gyáripár. Ennek hatására és a mezőgazdaság szerkezet és jellegváltozása következtében a településen is megkezdődik a lassú folyamatos népesség fogyás. Így a községből megindult az elvándorlás az ipari települések felé. Később a településen és környékén létesített TSZ-i melléküzemágakban sokan találtak munkát és az elvándorlások száma mérséklődött. Jelenleg a lakosság szám stagnál, így a település népessége 480 fő körül alakul. A lakosság helyben, vagy a közeli városokban, nagyközségekben talál munkahelyeket.

A település területi kapcsolataiban Pápa dominál, mely a térség hagyományos központja. Pápa vonzását a Vas – megyei Celldömölk munkahelykínálata egészíti ki, s ez különösen a vasút mentén hat.

Marcalgergelyin az intézményellátottság megfelelő, a helyi igényeket ki tudja elégíteni. Óvoda helyben megfelelően működik. Általános iskolába a szomszédos Nemsszalókra járnak a gyerekek. Az alapfokú egészségügyi ellátást tekintve megállapítható, hogy az orvosi rendelő állapota megfelelő. A háziorvos és a védőnő is rendszeresen tart rendelőt a községben. Gyógyszertár Pápán található, de helyben is működik fiók gyógyszertár az orvosi rendelőben. Kórház legközelebb ugyancsak Pápán van. A további alapellátást a kiskereskedelmi egységek és vendéglátó egységek szolgálják (1 PB gázcsere lehetőség, 2 vegyesbolt, 2 italbolt). Posta mobil jelleggel működik. A kulturális igényeket a művelődési ház és könyvtár tudja kiszolgálni.

Szálláshely szolgáltatást a településen a falusi turizmus keretein belül lehetne biztosítani, azonban eddig erre nem volt jelentős igény.

A település külterületein a művelésre alkalmas földrészleteken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. Marcalgergelyi külterületén a Nemsszalóki Mezőgazdasági Szövetkezet foglalkozik növénytermesztéssel, valamint az Agroprodukt Rt folytat jelentősebb mezőgazdasági tevékenységet a volt major területén. Jelentősebb gazdasági tevékenység a településen nem található.

Marcalgergelyin az ivóvíz hálózatra minden lakóház rá van kötve, a szennyvízcsatorna-hálózat még nem épült ki, a tervek alapján a szennyvíz befogadója a nemesszalóki szennyvíztisztító telep lenne. A tisztított szennyvíz a szennyvíztisztító telepről a Hajagos - patakba kerül. Az összes lakóház elektromos árammal való ellátása megoldott. A vezetékes telefon ellátottság 75%-os, a mobil telefonok vételi lehetősége megfelelő. A településen a földgázhálózat kiépült, a bekötések aránya 50%-os. A kommunális hulladék gyűjtése a belterületen kisedényes megoldással történik. A hulladékot az Avar Ajka Városgazdálkodási Kft. szállítja saját lerakó telepére.

Történeti áttekintése

Magyar eredetű nevének jelentése „Gergely” -i képzője a mai -é birtoknév képzővel azonos. Eredete feltehetően XII. századi. A falut a középkorban jobbágyok lakják, urai kisebb birtokos nemesek. 1553 és 1567 között pusztta. 1600-as évekre már nemesekkel települt újra, s a jobbágyok helyett zsellérek élnek és művelik a nemesi földeket. 1715-ben kuriális helynek nevezik, s egyre több nemes jelenik meg a nemesi telkeken. 1828-ban a házak túlnyomó része adómentes.

Lakossága magyar, evangélikus vallású. Helyben van egy tanítós iskolája. Kevés katolikus is élt a községben.

A XIX. század folyamán Gergelyi zsellérnépessége folyton növekszik. A jobbágyfelszabadítással csak jogilag változik helyzetük, gyakorlatilag gazdasági cseléd és napszámos marad ez a réteg. A nem nagy határú községben 33 család birtokolja a falu területét.

A község gazdasági jellegében a XX. Század első felében sem következik be lényeges változás. Az ipari foglalkoztatottak száma mindig alacsony.

Közigazgatási szempontból a Nemesszalóki körjegyzőséghez tartozik. Jelenleg Nemesszalók, Marcalgergelyi, Vinár alkot közös körjegyzőséget.

Program

Marcalgergelyi község településfejlesztési koncepciója a fejlesztés irányelveit a következő pontokban foglalta össze:

- Új lakótelek kialakításának meg kell teremteni a feltételeit.
- A település szennyvízcsatorna-hálózatának kiépítését szorgalmazni kell, kiépítését követően kötelezni kell a lakosságot a keletkező szennyvizeknek a csatornába való vezetésére.
- A település turisztikai fejlesztésének érdekében szabad terület kijelölése, üdülőterület fejlesztése szükséges.
- A csapadékelvezető árokrendszer karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.
- A rossz minőségű utak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.
- Kis telephelyek kialakítására alkalmas (kereskedelmi, szolgáltató) terület kijelölése környezetkímélő gazdasági tevékenység folytatására.
- A község környezeti állapotának megőrzését biztosítani kell, és javítását elő kell segíteni.
- Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- Kerékpárút javasolt nyomvonalának kijelölése a szomszédos települések érintésével.
- Színvonalas közösségi terek, játszótér, sportpálya, park helyének kijelölése.
- Védeni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében.

Településszerkezet

A településszerkezeti terv legfőbb feladata a település szerkezeti elemeinek illusztrálása, összefüggéseik, valamint a település érrendszerének is nevezhető közlekedési hálózat ábrázolása. A tervfajta nevéből is adódik, hogy a települést különböző településszerkezeti egységekbe sorolja.

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre osztható. A jelenleg hatályban lévő építési törvény már nem ad olyan nagy hangsúlyt a belterületnek, illetve a külterületnek, mint a korábbi jogszabályok. Jelenleg beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek a szabályozás szempontjából a mérvadóak. Ennek ellenére a tervlapokon jelölésre kerül a jelenlegi, illetve a tervezett belterület határvonala.

A település szerkezetileg beépítésre szánt építési övezetekre, illetve beépítésre nem szánt övezetekre osztható fel.

A beépítésre szánt terület (építési övezet) a település közigazgatási területének a beépített, illetve további beépítés céljára szolgáló területrésze.

A beépítésre nem szánt terület (övezet) a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőgazdasági, illetőleg a vízgazdálkodási területei.

A településszerkezeti egységek:

A beépítésre szánt terület egységek:

- lakóterület
 - falusias lakóterület
- gazdasági terület
 - egyéb ipari terület
 - településüzemeltetés
- különleges terület
 - mezőgazdasági üzemi terület

A beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közműterület
 - közúti közlekedés
 - kötöttpályás (vasúti) közlekedés
- zöldterület
- erdőterület
 - gazdasági
 - védelmi
- mezőgazdasági terület
 - általános
 - kertes
- vízgazdálkodási terület
- különleges beépítésre nem szánt terület
 - temető terület,
 - turisztikai terület

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A lakóterületek a település azon szerkezeti egységei, ahol elsősorban a lakófunkció dominál. A település beépítése falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó. A tervfajta övezetes jellege miatt a lakóövezetekbe a lakóépületeken kívül különböző intézmények (igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató funkció, stb.), kis kiterjedésű zöldfelületek is elhelyezhetők.

Jelenleg mintegy 180 lakóépület található a településen.

A hatályos rendezési tervben kijelölt lakótelkek javarészt beépültek.

A községben tapasztalható letelepedési és építési kedv kiszolgálása érdekében a lakótelkeket továbbra is fenn kell tartani.

A volt major területe mellett található külterületi lakott hely, mely korábban a mezőgazdasági dolgozók szolgálati lakásainak biztosított helyet. A területen jelenleg is laknak.

A fentiek alapján új lakóterületeket jelöltünk:

- A Kossuth Lajos utca mentén a belterület eddig kihasználatlan ingatlanain. Megfelelő telekosztások mellett 17 építési lehetőség biztosítható, a már jelenleg is lakóterületként jelölt ingatlanokon.
- A korábbi zártkert területek egy részének felhasználásával, ugyancsak a Kossuth Lajos utca mentén, belterületbe vonás mellett további lakóterületek kialakítására nyílik lehetőség.

A lakóterületek infrastruktúrája a szennyvízcsatorna - hálózat kiépítését követően hiánytalannak mondható. A belterületi utak szilárd burkolattal ellátottak, azonban némely szakasz felújítása, valamint a járdák helyreállítása szükséges.

Tanulmányozva a kialakult beépítési szerkezetet, megállapítható, hogy döntően az utcaszerkezetre merőleges telekszerkezet alakult ki. Marcalgergelyin az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző, amelyet továbbra is meg kell őrizni, és a szabályozásban az oldalhatáron álló beépítést kell támogatni. A lakótelkeken utcára merőleges, a telek tengelyével párhuzamos, vagy arra merőleges tetőgerincű épületek helyezhetők el. Az épületállományt vizsgálva a jellemző építménymagasság a 4,5 métert nem haladja meg. A tetőformát tekintve a nyeregtető, míg a héjazat tekintetében a cserép dominál. A szabályozási előírások megfogalmazásánál a kialakult állapotoknak megfelelően kell megfogalmazni a szabályozási elemeket, így új épületek kialakítása, illetve a meglévő

épületállomány felújítása esetén a településképbe illeszkedő, harmonikus beépítés érhető el.

A településen elhelyezhető épületek szigorú szabályok alapján épülhetnek csak fel, mely irányelveket a helyi építési szabályzat tartalmazza. Az épületek magassági és szélességi korlátjai szigorúan betartandók. Az épületek tetőformálása, héjazat anyaga csak, a megengedett lehet.

Gazdasági terület

A gazdasági terület elsősorban a gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

Ipari terület

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari terület lehet:

- jelentős mértékű zavaró hatású terület,
- egyéb terület.

Egyéb ipari terület

(Településgazdálkodás)

Egyéb ipari területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

Egyéb ipari terület településgazdálkodási kategóriájába kerülnek a település energiaszolgáltatási, és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.

Az övezetbe a település gázfogadó állomásának helyet biztosító terület, valamint a vízmű telep területe (82/2. hrsz.) tartozik, ahol víztározó található.

A létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat, valamint a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeknél nem nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

A létesítmények parkolási igényét a területeken belül kell megoldani

Különleges terület**Mezőgazdasági üzemi terület**

A mezőgazdasági üzem, építési övezetben a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, üzemanyag-töltő helyezhetők el.

A vasúti pályatesttől délre, a volt major terület (046/2/17 hrsz.), mint mezőgazdasági üzemi területet, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területbe, azon belül mezőgazdasági üzem, építési övezetbe került. A területen állattartás folyik. Itt elsősorban szarvasmarha tenyésztéssel foglalkoznak.

A mezőgazdasági üzem, építési övezetben a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, üzemanyag-töltő helyezhetők el.

A beépítésre nem szánt terület egységek

Közlekedési és közmű területek

A közlekedési és közműterület a település azon beépítésre nem szánt területe, amely a közlekedési felületek (utak, járdák, ke-rékpárutak), valamint a közművezetékek elhelyezésére szolgál.

Közlekedési és közmű területbe kerül a 8411 sz. Devecser - Szergény összekötő útról leágazó Marcalgergelyi bekötőút. A bekötőút belterületi szakasza a Kossuth Lajos és József Attila utca neveket viseli. Ehhez az úthoz csatlakozna a Külsővat - Marcalgergelyi összekötő út, mely a megyei tervben is szereplő fejlesztési elképzelések egyike.

Az Országos és a Megyei Terv alapján a településen átfutó 8404. jelű országos mellékút a távlatokban főúttá fejlesztendő, és Szombathely - Sárvár - Celldömölk - Pápa - Kisbér - Tata - Esztergom között biztosítana új főúti kapcsolatot.

A községe vasútvonal is érinti, ami a település belterületétől délre húzódik. A legközelebbi megállója Vináron található (Győr - Celldömölk vasúti mellékvonal). A vonal jelenleg egyvágányú nyomvonal, de villamosítása és pályafelújítása tervezett. Távlatban második vágányfeltételével is számolni kell.

A közlekedési és közmű terület a szabályozási vonalakkal kerül lehatárolásra, a területen belül kell elhelyezni az utak elemeit (forgalmi sávok, zöldsáv, csapadékelvezető árok, járda), valamint az egyes föld feletti és föld alatti közművezetékeket. A közművezetékeket a vonatkozó szabvány szerint, az egyes védőtávolságok betartásával kell elhelyezni. (Egyes közművezetékek - kábeltelevízió, távközlő vezetékek, stb. - hely hiányában, vagy technológia miatt, illetve a kialakult állapot alapján a magántulajdonú ingatlanokon is vezethetők, szolgalmi jog bejegyzése mellett.)

Az utak mentén található árkok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Az út menti árkokat legalább két évente, illetve

szükség esetén ki kell ásni, továbbá az útpadkát le kell tolni, hogy az útfelületről a csapadékvíz szabadon az árokba folyhasson.

Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.

Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely közvetlenül közútról, köztérről megközelíthető. A zöldterületek a település rekreációs területei, elsősorban a helyi lakosság pihenésének, kikapcsolódásának tere.

A településen jelenleg kiépített közpark a 107 hrsz-ú ingatlanon található

A meglévő és tervezett intézmények körül célszerű nagyobb zöldterületet kialakítani. A belterület északi határában zöldterület is kijelölésre került, a 12 hrsz-ú ingatlanon.

A zöldterületen változatos növénytelepítés, feltáró útrendszer, különböző korcsoportok számára játszó és sportterületek, egyéb egyedi funkciók és díszek helyezhetők el későbbi részletesebb kertészeti tervek alapján. A zöldterületen csak a fenntartáshoz szükséges épületek, pihenést és testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.

Erdőterület

A település csak elenyésző részét borítja erdőség. Az erdőterületek nagysága 18,0 ha, ami az 724 ha-os külterület 2,5 %-a. Az erdőterületek jelentős része, 12,3 ha gazdasági rendeltetésű, 1,7 ha egyéb részlet. Az erdőterületek 22% a rendezetlen tulajdonviszonyú, 27%-án az Agroprodukt Rt gazdálkodik, 51%-án magán erdőgazdálkodás folyik. A település északi területein kisebb egybefüggő erdők találhatók, a 012/3 és 09 hrsz-ú területeken.

A kisebb erdőfoltok a gazdasági- és belterület mellett, valamint a vízfolyások partjainál elsődleges rendeltetésük szerint védett vagy védő erdők. A védelmi erdők területe 4,0 ha-t tesz ki a településen.

Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani. A tájjelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszú távon sem szűnhet meg. Az erdőfelület mérete inkább növekszik gazdasági célú erdőtelepítésekkel, védelmi erdősávokkal. Az új telepítéseket tájhonos, lombos fákkal javasoljuk megvalósítani.

Mezőgazdasági terület*Általános mezőgazdasági terület*

Marcalgergelyi mezőgazdasági művelésű területeinek jellemző művelési ága elsősorban a szántó, továbbá legelő rét és gyepek is található.

A nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban részletezett módon építhetők be:

Má₀ övezeti jelű területeken, melyek elsősorban a külterület északi részén, a Marcal főcsatornával szomszédos területeken, illetve a tájképvédelmi területeken kerültek kijelölésre, épületek nem helyezhetők el. Mivel ezek a területek tájképi szempontból érzékenyek, illetve nagyrészt gyepek, rét művelési ágú természeti területek, nem javasoljuk az építési tevékenység engedélyezését.

Az **Má₁** jelű általános mezőgazdasági övezetben szántóföldi, gyepek, rét és legelő művelés, valamint művelt gyümölcsültetvény található. A területek hasznosításától függően a szabályozás biztosít némi építési lehetőséget.

Kertés mezőgazdasági terület

Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe a település korábbi zártkerti területei sorolandók. A kertés mezőgazdasági terület kijelölésének célja a településen olyan terület biztosítása, ahol lehetőség nyílik a kertművelésre (szőlő, gyümölcsös, kiskert), továbbá hely biztosítható a gazdasági épületeinek kialakítására.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe került a település élővizeinek területe (Marcal fő- és mellékcsatorna), továbbá a vízbeszerzési területek és azok védőterületei.

A külterületi vízfolyások és közcélú vízelvezető létesítmények mellett 6 m széles parti sávot a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzésére szabadon kell hagyni.

A település belterületén (82/1. hrsz) található vízmű területe a rajta lévő kúttal, mint vízbeszerzési terület is vízgazdálkodási területként került lehatárolásra.

Különleges beépítésre nem szánt terület*Temető terület*

A településnek egy működő temetője van, mely a település belterületén található. A temető magába foglalja a 69 és a 70 hrsz-ú ingatlanokat. A temetőben ravatalozó is van. A temető bővítése a közeljövőben nem szükséges. A szabad területek felparcellázásával a felmerülő igényeket ki tudja elégíteni.

A területen a zöldfelületi jelleg erősítendő.

Turisztikai terület

A település külterületén, a Marcal mellékcsatornától délre különleges turisztikai terület került kijelölésre. A jelölt beruházás Marcalgergelyi és Vinár ingatlanait is érintik a közigazgatási határ mellett. Az elképzelések alapján az ingatlanokon szabadidős tevékenységek, a már kialakult horgásztavakra alapozott vízies élőhelyek bemutatása és megismertetése tervezett.

A 07/3 és 07/4 hrsz.-ú területeken megvalósult egy kb. 1,7ha területű horgásztó, melyet egy újabb 1,0 ha-os tóval szeretnének bővíteni. Az újabb tóra a beruházó 2011. szeptember 30-ig rendelkezik engedéllyel. Már megnyert pályázat alapján a tó kiszolgálása érdekében egy kb. 100 m² nagyságú épület kialakítása tervezett, valamint az épület mellett parkoló és illemhelyek kialakítása történne meg.

A területen ténylegesen megvalósuló beruház előzetes vizsgálatainak során kiemelt figyelmet kell fordítani az infrastruktúra megfelelő kiépítésére (ivóvízhálózat, szennyvíz csatornázás, hulladékgyűjtés és szállítás).

Biológiai aktivitásérték számítás

A változtatással érintett területek eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	47.21	2.5	118.025
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0.3	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	0.05	0.3	0.015
különleges terület			
turisztikai terület	0	3.5	0
mezőgazdasági üzemi terület	16.63	3.5	58.205
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közlekedési és közmű területek			
autópályák, autóutak, főutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	14.99	0.6	8.994
vasúti pályák			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	6.21	0.8	4.968
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	0.25	6	1.5
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	1.39	9	12.51
gazdasági rendeltetésű	37.92	6	227.52
mezőgazdasági terület			
szántó	584.48	3	1753.44
rét, legelő, gyepek	56.94	6	341.64
szőlő, gyümölcsös, kert	4.12	6	24.72
vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	4.85	6	29.1
természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
különleges terület			
temető terület	0.96	3.5	3.36
turisztikai terület		3.5	
ÖSSZESÍTÉS	776		2580.637

A változtatással érintett területek módosult biológiai aktivitás-értékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	48.61	2.5	118.1
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0.3	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	0.05	0.3	0.015
különleges terület			
turisztikai terület	0	3.5	0
mezőgazdasági üzemi terület	16.63	3.5	58.205
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közlekedési és közmű terület			
autópályák, autóutak, főutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	3.34	0.5	1.67
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	19.22	0.6	11.532
vasúti pályák a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	6.86	0.8	5.488
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	0.56	6	3.36
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	2.55	9	22.95
gazdasági rendeltetésű	135.57	6	813.42
mezőgazdasági terület			
szántó	477.08	3	1435.35
rét, legelő, gyepek	49.2	6	295.2
szőlő, gyümölcsös, kert	2.78	6	16.68
vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	4.85	6	29.1
természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
különleges terület			
temető terület	0.96	3.5	3.36
turisztikai terület	7.74	3.5	27.09
ÖSSZESÍTÉS	776		2817.037

Intézményellátottság

A településen a kulturális igényeket szolgálja a könyvtár és kultúrház. Óvoda helyben megfelelően működik. Általános iskolába a szomszédos Nemesszalókra járnak a gyerekek. Az orvosi rendelőben rendszeresen tart rendelést az orvos és a védőnő. Fogorvosi ellátás, illetve gyógyszerár nincs a településen.

A településen két vegyesbolt, két italbolt működik. Lehetőség van Marcalgergelyiben a PB gáz cseréjére is. A vállalkozói üzelmeltetésű kereskedelmi egységek a piac bővülésével, illetve a piaci viszonyoknak megfelelően bővíthetnek, azonban elsősorban színvonaluk emelésére kellene nagyobb hangsúlyt fektetni.

A településen jelenleg több háziipar jellegű gazdálkodó, különböző szolgáltatásokat kielégítő vállalkozó található.

Intézménymérleg

Igazgatási létesítmények
Községháza: helyben megfelelő
Rendőrség: körzeti megbízott

Egészségügyi létesítmények:
Szakorvosi rendelő:
házi orvos 1 fő
gyermekorvos nincs
fogorvos nincs
Kórház: Pápa
Gyógyszertár: Pápa

Oktatási, kulturális intézmények:
Óvoda: helyben megfelelő
Általános Iskola Nemesszalók
Kultúrház helyben meglévő
Könyvtár helyben meglévő

Ellátó létesítmények:
Élelmiszerüzlet 2 db
Tűzép nincs
Vendéglátó egység nincs
Benzinkút nincs
Posta mobil
Iparcikk nincs

Tűzvédelem

Az építési jogszabályok, a kötelező nemzeti szabványok vonatkozó tűzvédelmi előírásain túlmenően figyelembe kell venni és értelem-szerűen alkalmazni kell a többször módosított az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a 2006. évi XCIV. Törvénnyel módosított, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény, a 9/2008 (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait, ezek közül különös figyelemmel:

A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 1.1. pont)

Az utak szélességének tervezésekor figyelembe kell venni, hogy a tűzcsapokról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egynyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.11. pont))

Tűzoltás céljára a településen a mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget kell biztosítani. Időszakos vízszervezési lehetőség nem vehető oltóvízként figyelembe (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.9. pont)

A vízvezeték hálózatot úgy kell méretezni, hogy az a településen a kommunális átlagos, a létesítményben pedig a technológiai víz mellett a meghatározott oltóvíz mennyiséget egyidejűleg biztosítsa. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.8. pont)

A település, illetve létesítmény létesítése, bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatba vételével egyidejűleg kell biztosítani. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.9. pont)

A településen és a létesítményben az oltóvizet, vezetékes vízellátás esetén földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. (OTSZ 5. rész I/5 fejezte 5.3.4. pont))

A tűzcsapokat a védendő építménytől (pl.: lakóépülettől) megközelítési útvonal mentén 100 m-nél távolabb és egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.8. pont)

A tűzcsapok tervezett telepítési helyét a területileg illetékes hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.6. pont)

A település belterületén meglévő tűzvízcsap hálózat biztosítja a tűzoltáshoz szükséges oltóvizet. A település vízellátó rendszerének vízbázisát a Szerényben, illetve a 82/1 hrsz-ú vízmű területen lévő fúrt kutak biztosítják. Marcalgergelyiben a tűzcsapok egymáshoz viszonyítva maximum 200m-re vannak. A szükséges vízmennyiség a vízvezetékéről biztosítható, melyet a Pápai Víz és Csatornamű Rt üzemeltet.

A településen nagy alapterületű intézmények nem találhatók. A településen az Óvoda 180 m², a könyvtár és művelődési ház épülete 250 m². A polgármesteri hivatal épülete 215 m², az orvosi rendelő 117 m² bruttó alapterületű, 100 méteren belül található tűzcsap, mely a községi vízvezetékre van felfűzve.

Az utcákban található védendő épületek közül egy sem található 100 méternél távolabb a legközelebbi tűzcsaphoz.

Az új lakóterületeken kialakított utcában tűzcsap már található.

A meglévő föld alatti tűzcsapokat ki kell váltani föld feletti tűzvízcsapokkal.

A belterületi úthálózat keresztmetszete alapján alkalmas tűzoltójárművek közlekedésére. A tervezett utak min 12 méter szélességűek, kielégítik az OTSZ vonatkozó előírásait.

Az Országos Területrendezési Terv érintettsége

Az Országos Területrendezési Terv az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Marcalgergelyit érintő Térségi övezetek és elhelyezkedésük a következők:

Országos ökológiai hálózat övezete

Az országos ökológiai hálózat övezete a település északi, Marcal-mellék- és főcsatorna által közrezárt területein található. A településen található ökológiai hálózat a TIR adatszolgáltatás alapján ökológiai folyosó.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Marcalgergelyin a belterülettől nyugatra, a Marcal-mellékcsatorna mentén a Külsővati határig található nagyobb összefüggő terület. A belterülettől keletre található egy kisebb folt, amely részben beépítésre szánt területbe tervezett (5 %-os eltérési elemzés a tervdokumentációhoz csatolva).

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a belterülettől délre található, a már meglévő kisebb erdőterületeket foglalva magába.

Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület:

nem található Marcalgergelyi területén.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület:

nem került kijelölésre.

Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület:

nem található Marcalgergelyi településen.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület:

Marcalgergelyi területét nem érinti.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe:

nem található a településen.

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület:

érinti a település területét, a Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint került jelölve.

Együtt tervezhető térségek

között Marcalgergelyi nem került feltüntetésre.

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület:

Marcalgergelyin nem került lehatárolásra.

Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata érintettsége

Marcalgergelyi község Veszprém Megyében helyezkedik el. A jelenleg hatályos Veszprém Megye Területrendezési Terve (VMTRT) és Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata (VMTSZ) a település területére vonatkozó rendelkezései, és azzal való egyezősége az alábbiakban foglalható össze:

Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete

A település közigazgatási területén *kiemelten fontos érzékeny természeti területek* övezetébe sorolt területek nem találhatók.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A település közigazgatási területén *kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek* övezete nem lett kijelölve.

Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A település közigazgatási területén *komplex tájrehabilitációt igénylő területek* övezetébe sorolt területek nem találhatók.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

A településen *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek* övezete alá tartozó területek nem lettek kijelölve.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

A település közigazgatási területén *felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének* övezete nem található.

Védett természeti terület övezete**Védett természeti terület védőövezete****Természeti terület övezete****Ökológiai (zöld) folyosó övezete**

Az OTrT alapján a kategóriák nem alkalmazandók. Helyettük a magterület, ökológiai folyosó, puffer terület hármas tagozódás szerint került az országos ökológiai hálózat ábrázolva.

Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A településen *térségi tájrehabilitációt igénylő területek* övezete alá tartozó területek nem találhatók.

Tájképvédelmi terület övezete

A településen tájképvédelmi területek övezete alá tartozik a Marcal főcsatorna környezete, mely a belterületről északra található.

Térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

Térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület a település déli és nyugati részein került kijelölésre. Önkormányzatunk a térségi hulladéklerakó kialakítását nem támogatja, így annak lehatárolása a tervlapokon nem történt meg.

Hullámtér és nyílt ártér övezete

A település közigazgatási területén hullámtér és nyílt ártér övezete nem került kijelölésre.

Csúszásveszélyes terület övezete

Csúszásveszélyes területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.

Vízerózióknak kitett terület övezete

Vízerózióknak kitett területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.

Szélerózióknak kitett terület övezete

Szélerózióknak kitett területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.








Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete

A település közigazgatási területén honvédelmi és katasztrófavédelmi területek nem kerültek kijelölésre.

Terület kimutatás

Veszprém Megye Területrendezési tervének kivonata

**MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

	Erdőgazdálkodási térség
	Belterjes mezőgazdasági térség
	Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Városias települési térség
	Hagyományosan vidéki települési térség
	Építmények által igénybe vett térség

Országos Területrendezési Terv kivonata



ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE



Erdőgazdálkodási térség



Mezőgazdasági térség



Vegyes területfelhasználású térség



Vízgazdálkodási térség

Települési térség



1000 ha felett



500-1000 ha között

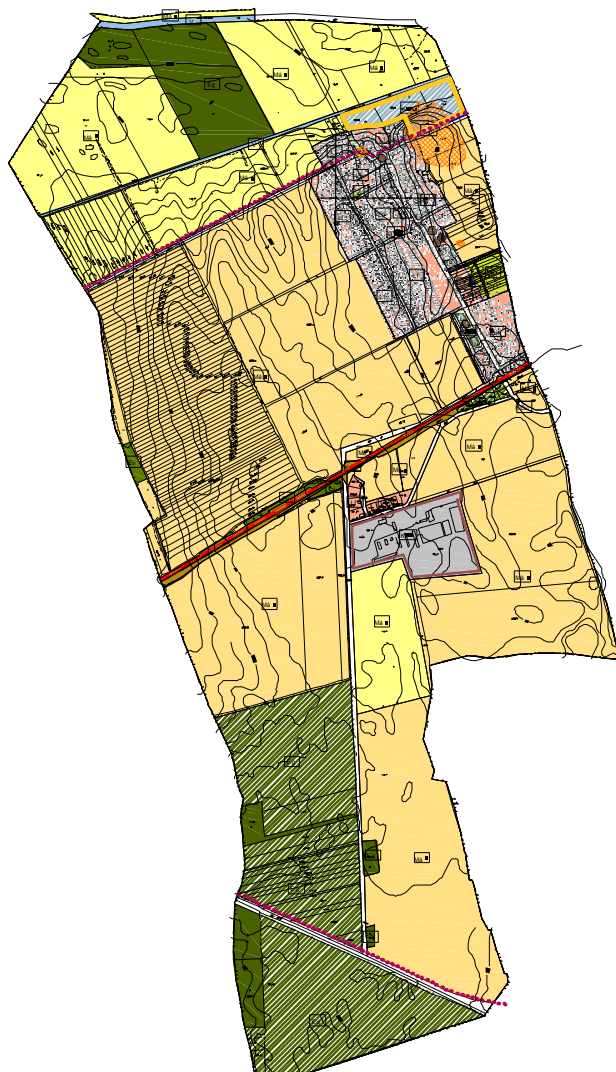


100-500 ha között



100 ha alatt

Marcalgergelyi Község Településrendezési Tervének kivonata



Jelmagyarázat

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Közigazgatási határ
		Belterületi határ
		Megszűnő belterületi határ
		Védőterület határvonala
Beépítésre szánt területek		
		Lakóterület falusias lakóterület
		Gazdasági terület: ipari terület (Egyéb ipar - település gazdaság)
		Különleges terület Mezőgazdasági üzemi terület
Beépítésre nem szánt területek		
		Közlekedési (közúti) és közterület
		Közlekedési (vasúti) és közterület
		Erdőterület gazdasági
		Erdőterület védelmi
		Zöldterület
		Általános mezőgazdasági terület beépítésében korlátozott
		Általános mezőgazdasági terület
		Kertes mezőgazdasági terület
		Vízgazdálkodási terület
		Különleges beépítésre nem szánt terület Termelő terület
		Különleges beépítésre nem szánt terület Turisztikai terület

Marcalgergelyin a Megyei Területrendezési Terv alapján külterjes mezőgazdasági térség, a jelenlegi belterületen hagyományosan vidéki települési térség, a vízfolyások mentén pedig vízgazdálkodási térség található.

	erdőgazdasági térség		mezőgazdasági térség		települési térség		vízgazdálkodási térség		település közigazgatási területe
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
megyei terv	75.56	100	627.25	100	68.34	100	4.85	100	776
tényleges állapot	39.31	52,02	666.74	106,3	65.1	95,26	4.85	100	776
tervezett állapot	138.12	182,8	559.85	89,25	73.18	107,08	4.85	100	776

A fentiek alapján a külterjes mezőgazdasági térségben **89,25%**-ban mezőgazdasági terület került lehatárolásra, amely a megyei terület-felhasználási egységnek **megfelel**.

Marcalgergelyin az Országos Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térséget, települési térséget, valamint vízgazdálkodási térséget lehet megkülönböztetni.

	erdőgazdasági térség		mezőgazdasági térség		települési térség		vízgazdálkodási térség		település közigazgatási területe
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
OTrT	0	100	706.05	100	65.1	100	4.85	100	776
tényleges állapot	39.31	139,31	666.74	94,43	65.1	100	4.85	100	776
tervezett állapot	138.12	238,12	559.85	79,29	73.18	12,41	4.85	100	776

A fentiek alapján az országos területfelhasználási kategóriáknak a terv **megfelel**.

Zárszó

Az átfogó és következetes jövőkép megalkotásának kerete a településrendezési terv. Ez a terv magában foglalja a fejlesztés szociális, gazdasági, kulturális és térbeli vonatkozásait, a települést, mint összetartozó egységet tekintve.

Meghatározza az infrastruktúra fejlesztését, az új fejlesztések térbeli elhelyezését, kijelöli a különböző funkciókat befogadó épületek helyét a településen.

A településrendezési terv egyes akcióterületeihez célszerű a későbbiekben (a gazdasági lehetőségek és fontossági sorrend figyelembevételével) alátámasztó megvalósíthatósági elemzéseket is készíteni, melyekben a település által szükséges pénzügyi, szolgáltatásbeli hozzájárulásokat is tisztázni lehet.