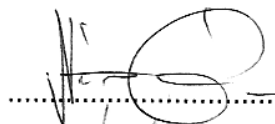


Mezőörs község településrendezési terve

Aláírólap

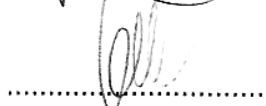
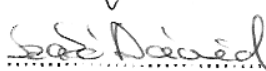
Felelős tervező:

Németh Géza
TT-1 08-0065/2001



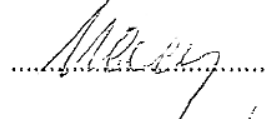
Településtervezők:

Leitner Attila
É-3 08-0336/2000
Szabó Dávid

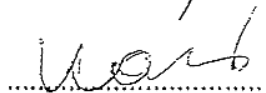
Közlekedéstervező:

Mezey András
K1-1/08-0583



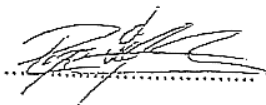
Közmű tervező:

Kazó Pál
08-0064



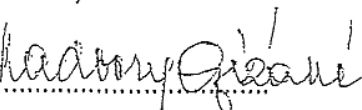
Elektromos tervező:

Perger Ágoston
HK-2, HV-2 08-0291



Gáztervező:

Dr. Ladocsy Gézáné
167/1988 VSZFG-1/j



Tartalomjegyzék

I. KIINDULÁSI ADATOK	5
1. ELŐZMÉNYEK, A RENDEZÉSI TERV CÉLJAI	5
2. VIZSGÁLATI ANYAG	6
2.1. Mezőörs gazdasági, földrajzi elhelyezkedése	6
2.2. Regionális kapcsolatok	6
2.3. Népeség	7
2.4. Gazdaság, foglalkoztatottság	9
2.5. Intézményi ellátottság	10
2.6. Az épített környezet vizsgálata	12
2.7. Természeti környezet vizsgálata	15
2.8. Környezetvédelem	15
2.9. Közlekedési kapcsolatok vizsgálata	16
2.10. Infrastruktúra vizsgálata	17
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	19
1. HATÁROZATTERVEZET	19
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	20
2.1. Településszerkezet	20
2.2. A lakónépeség alakulása, lakásigény, lakóterületek	20
2.3. Településközpont, intézmények	22
2.4. Gazdasági területek	22
2.5. Különleges területek	22
2.6. Mezőgazdasági területek	23
2.7. Közlekedési és közműterületek	23
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA	24
1. Általános előírások	24
2. Övezeti előírások	30
3. Záró rendelkezések	46
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	47
1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	47
1.1. Mezőgazdaság, erdőgazdaság	47
1.2. Zöldterület-fejlesztési javaslat	48
2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	48
2.1. Levegőtisztaság védelem	48
2.2. Zajvédelem	48
2.3. Víz- és talajvédelem	49
2.4. Hulladékkezelés	49
2.5. Táj és természetvédelem	50
2.6. Az épített környezet védelme	50
3. A KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	50
3.1. Közúthálózati kapcsolatok	50
3.2. A település belső úthálózatának fejlesztése	51
3.3. Forgalomcsillapítás	51
3.4. A kerékpárút-hálózat fejlesztése	51
3.5. A gyalogos forgalom fejlesztése	52
3.6. A tömegközlekedési hálózat fejlesztése	52
3.7. A parkolás fejlesztése	53
3.8. Egyéb szabályozási kérdések	53
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	53
4.1. Vízellátás	53
4.2. Szennyvízelvezetés	53
4.3. Felszíni vízelvezetés	54
4.4. Gázellátás	54
4.5. Villamos energia ellátás	54

5. HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	55
6. INTÉZKEDÉSI TERV	55
7. IRODALOMJEGYZÉK	56
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK	
RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY	
TÖRTÉNELMI KÉPEK	
MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI HATSÁTANULMÁNY	
MELLÉKLETEK A MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYHOZ	
AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI	
TERVTANÁCSI DOKUMENTUMOK	
A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI	
EGYÉB EGYEZTETÉSEK	
LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTELEK	
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK	
VÉGLEGES SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS	

Rajzjegyzék

A-1	Áttekintő helyszínrajz (konfliktustérkép)	M 1: 25 000
V-1	Belterület vizsgálat	M 1: 4 000
V-2	Területfelhasználási vizsgálat (külterület)	M 1: 10 000
E-1	Településszerkezeti terv	M 1: 10 000
SZ-1	Szabályozási terv (belterület)	M 1: 2 000
SZ-2	Szabályozási terv (külterület)	M 1: 10 000
U-1	Közlekedéshálózati kapcsolatok helyszínrajza	M 1: 25 000
T-1	Tájrendezési és környezetalakítási terv	M 1: 10 000
K-1	Közművek átnézeti helyszínrajza	M 1: 25 000
K-2	Vízellátás helyszínrajza	M 1: 4 000
K-3	Szennyvízcsatornázás helyszínrajza	M 1: 4 000
K-4	Felszíni vízelvezetés helyszínrajza	M 1: 4 000
G-1	Gázellátás helyszínrajza	M 1: 4 000

I. KIINDULÁSI ADATOK

1. ELŐZMÉNYEK, A RENDEZÉSI TERV CÉLJAI

Mezőörs Község Önkormányzata 2002-ben bízta meg a Tér-Háló Építészirodát az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK; 253/1997. Korm. Rend.) szerinti településrendezési terv (továbbiakban: rendezési terv) elkészítésével.

A település nem rendelkezik hatályos rendezési tervvel.

Az 1997. évi LXXVIII, illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A 2003-ban elkészített koncepció tervanyagával kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek előzetes véleményezési eljárás keretében megtették nyilatkozatukat. Az előzetes véleményekkel együtt a település képviselő-testülete elfogadta a község településfejlesztési koncepcióját a 75/2003.(IV.29) sz. határozattal.

A koncepció célja egy olyan jövőkép felvázolása, mely a község szerves fejlődését biztosítja az elkövetkezendő 10-15 évben. E rendezési terv feladata az, hogy megfelelő feltételeket (építésjogi, területi-regionális stb.) biztosítson a tervezett fejlesztések számára.

A rendezési terv elkészítése folyamán figyelembe vett dokumentumok:

- OTt
- Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve
- Megyei Területfejlesztési Program
- Megyei Mellékúthálózat-fejlesztési Program
- Bakony-ér Térségi Önk. Társulás Térségfejlesztési Koncepciója
- Megyei Turizmusfejlesztési Koncepció
- UVATERV 81.sz. főút Mezőörs elkerülő szakasza tanulmányterv
- VÁTI Hegyeshalom-Budapest-Kelebia nagysebességű vasútvonal nyomvonal kijelölésével kapcsolatos hatástanulmány

A település főbb stratégiai céljai:

- a térségi kapcsolatok erősítése, a település fejlesztésének összehangolása a kistérségi fejlesztési elképzelésekkel.
- a népesség számának jelenlegi szinten tartása ill. lehetőség szerinti emelése • a település megtartóerejének és a településpotenciáljának növelése
- szolgáltatások fejlesztése • polgári életkörülmények megteremtése, önálló gazdasági potenciál megteremtése, munkahelyteremtés
- közlekedésfejlesztés • a falu területeit érintő országos jelentőségű hálózati elemek a település számára lehető legkedvezőbb nyomvonalváltoztatásának támogatása, a faluközi kapcsolatok fejlesztése, a meglévő úthálózat általános minőségének javítása, kerékpáros útvonalak kijelölése
- a település táji megjelenésének javítása • a síkvidéki terület egyhangúságának oldása, védőfásítások
- környezetvédelem • a fejlesztések során törekedni kell a környezetterhelések minimalizálására
- a felszíni vízelvezetés, utak burkolásának megoldása

2. VIZSGALATI ANYAG

2.1. Mezőörs gazdasági, földrajzi elhelyezkedése

Mezőörs a Nyugat-dunántúli Régióban, Győr-Moson-Sopron megyében, a 81.-sz. főút mentén található. A település elhelyezkedése kedvező. Magyarország legfejlettebb vidéki régiójában, két európai közlekedési folyosó fejlesztési sávjában található.

Mezőörs természetföldrajzi szempontból a Kisalföldön (nagytaj) belül, a Komárom-Esztergomi síkság (középtaj) Győr-Tatai teraszvidékén (kistaj) fekszik. A kistajon fekszik még Mezőörsön kívül Almásfüzitő, Ács, Gönyű, Győr (keleti része), Györszentiván, Kisigmánd, Komárom, Mocsá, Naszály, Szöny, Tata és Vérteszőlős.

A terület jövőbeni fejlődésének jó esélye van. Az uniós meghatározások alapján az un. Helsinki• folyosók fejlesztése nemzeti érdekek feletti, EU-us érdek.

A térség nagy eséllyel veszi fel a versenyt a megye több fejlődő kistérségeivel, melynek fő pillére a kitűnő közlekedési kapcsolatokban (vasúti-közúti-vízi) és azok fejleszthetőségében rejlik. A település közvetlen környékén olyan infrastrukturális fejlesztések (tervezett M81, Pér - repülőtér) várhatók, amelyeket a település a kapcsolódó községi fejlesztésekkel ki tud használni a jövőben.

Mezőörsnek területfejlesztési lehetőségei a 81.sz. főúthoz kapcsolódnak. A jelenleg még nem meghatározó kereskedelmi-gazdasági tevékenység potenciális megjelenésével a térségi gazdaság élénkülésébe fontos helyet foglalhat el.

Mezőörs lokális gazdasági életét alapvetően a mezőgazdasági tevékenység határozta meg. A rendszerváltás előtt a település meghatározó gazdasági szervezeti egysége az állami gazdaság volt. Ekkor azonban a "szomszédvár" Bábolna mellett a gazdaság eltörpült.

A 90-es évek strukturális piaci változásainak hatására a mezőgazdaság válságba került. Az átalakulás fő indítéka, hogy a nemzetközi, fejlett országokra jellemző foglalkoztatási struktúrában az ágazatnak a stratégiai fontosságú élelmiszerellátás mellett foglalkoztatási funkciója is van, eltörpül a másik három gazdasági szektor jelentősége mellett.

Országosan a mezőgazdasági fejlesztéseket a rendszerváltozás utáni években a koncepciótlanság és a valóságtól elrugaskodott, rövidtávú politikai érdekek jellemezték. Az új lehetőségként megjelenő EU-s versenyhelyzetbe az ágazat messze teljesítőképessége alatt érkezik, és a kiszámítható támogatásoktól erős és felszerelt uniós gazdákkal kell lépést tartania.

A település lakosságának jelentős része a közlekedési feltételeket kihasználva Győrben dolgozik. Az ipari jellegű foglalkoztatás már megbízhatóbb megélhetést biztosít, de a klasszikus gyáripari üzemek bezárási hulláma (Győri Tej, Olajgyár, Győri Kecs, illetve a Rába folyamatos leépülése), illetve a multinacionális cégek mozgékonyasága bizonytalan helyzetet teremthet.

2.2. Regionális kapcsolatok

A regionális kapcsolatokat jól szemlélteti a településen az ingázók aránya. Az aktív keresők háromnegyede dolgozik a község közigazgatási határain kívül. A megyében Győr jelenti a mindennapos utazások célját, az agglomerációs távolságot tekintve a megyeszékhely a legfőbb munkaadó.

Szintén jól szemlélteti a regionális kapcsolatokat a közműhálózat. Az ivóvízhálózat Pér felől érkezik a településre. A szennyvízhálózat pedig északi szálakat erősít, hiszen Rétalap, Böny, Bana településekkel van közös szennyvízhálózat. A gázhálózat pedig ismét Győrhöz kapcsolja a települést. A hulladékelszállítást végző cég is győri.

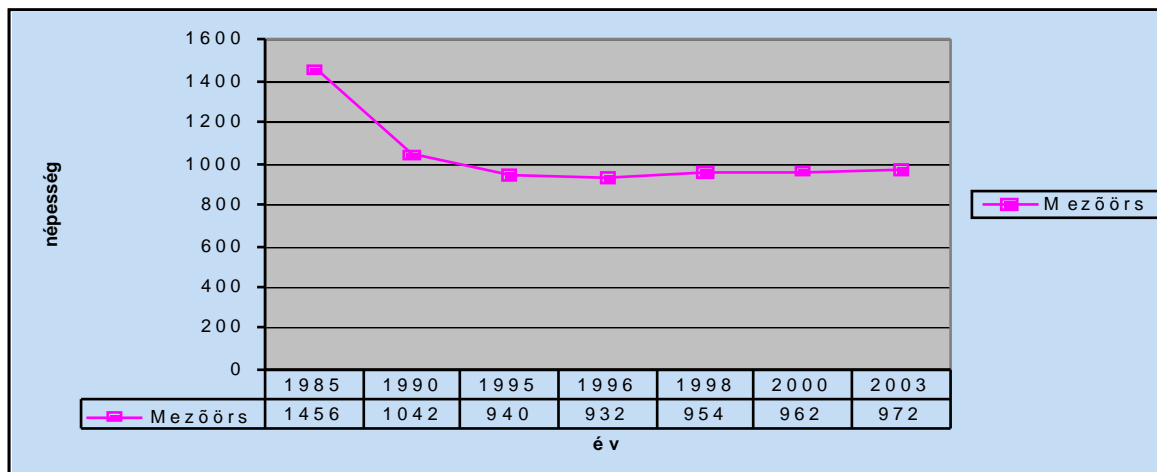
A tömegközlekedésben a buszközlekedés az egyetlen eszköz, mely Győrhöz ad közvetlen, szoros kapcsolatot a rendszeres buszjáratokkal, de nem elhanyagolható módon Székesfehérvár felé is biztosítja az elérést.

Az egészségügyi ellátás szintén Győrhöz kapcsolja a települést.

A település regionális kapcsolatait erősíti, hogy a Bakonyér illetve a Pannonhalma - Sokoró Térségfejlesztési Társulás tagja.

2.3. Népeség

2.3.1. Lakosság szám vizsgálata



1. táblázat: Népeség szám alakulása 1985-2003.

Mezőörs népesége jelenleg 972 fő, ami sajnos közel 500 fővel az 1985-ös legmagasabb népeség szám alatt van. Ekkor még Mindszentpuszta is Mezőörshöz tartozott, 1990.jan.01-ig. 1995-2003 között a népeség szám stagnált, kissé növekedett.

	Lakónépeség az év végén fő							Népsűrűség fő/km ²						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<i>GYMS m</i>	425 823	425 470	424 836	424 205	423 684	423 294	435 256	104,80	104,70	105,00	104,00	104,00	103,53	106,44
<i>Megye k.</i>	190 245	189 809	189 500	189 317	189 206	189 542	190 914	56,00	55,90	55,80	55,70	55,70	55,37	56,20
<i>Győr</i>	127 404	127 429	127 297	127 275	127 119	126 309	129 287	728,90	729,40	728,70	728,50	727,60	722,59	738,78
<i>Mezőörs</i>	910	912	898	894	914	914	976	18,77	18,81	18,52	18,44	18,85	18,85	20,13
<i>500-999 t.</i>	36 842	36 602	36 985	36 668	34 449	35 010	35 497	42,11	42,46	42,61	42,24	40,86	40,71	40,75
<i>GyőrKSH</i>	203 355	203 522	170 510	170 811	171 066	-	175 778	156,10	156,20	234,00	235,00	235,00	-	242,00
<i>Gy.kül gy.</i>	43 192	43 294	43 297	43 542	43 816	-	46 322	78,70	78,90	79,00	79,50	80,00	-	84,52

2. táblázat: Lakónépeség és népsűrűség 1990-2001.

A település népesége az elmúlt hat év során nagy ingadozást mutatott. Folyamatosan váltották egymást a csökkenő és növekvő népeség szám adatok. 99-től azonban nagy mértékű lakosság növekedés volt tapasztalható. Összességében 95 óta 66 fővel emelkedett a település népeség száma. Ezzel kiemelkedik az átlag települések közül, melyekben általában fogyatkozó a lakosság.

A népsűrűséget tekintve Mezőörs viszonylag ritkán lakott településnek számít, a nagy közigazgatási területe miatt.

2.3.2. Demográfiai mutatók, élveszületések, halálozások, vándorlás

	Élveszületés fő							Élveszületés 1000 főre						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	4 498	4 085	3 908	3 775	3 686	3 831	3 960	10,56	9,60	9,20	8,90	8,70	9,05	9,10
GYMSM. köz.	2 051	1 906	1 738	1 768	1 606	1 658	1 697	10,78	10,04	9,17	9,34	8,49	8,75	8,90
Győr	1 301	1 173	1 144	1 092	1 122	1 198	1 215	10,21	9,21	8,99	8,58	8,83	9,48	9,40
Mezőörs	9	8	3	6	8	6	10	9,89	8,77	3,34	6,71	8,75	6,56	10,25
500-999 tel.	-	-	-	-	-	-	-	9,70	8,70	9,40	9,10	8,30	7,60	9,00
Győri KSH	2 135	1 954	1 552	1 503	1 505	-	-	10,50	9,60	9,10	8,80	8,80	9,50	9,40
Gy. külső gy.	436	437	398	418	399	-	421	10,09	10,09	9,19	9,60	9,11	9,30	9,10

3. táblázat: Élveszületések száma és aránya 1995-2001.

Mezőörs demográfiai jellemzői közül az élveszületések száma mára szintén növekedést mutat. A vizsgált hét év esetében a születések 97-ig csökkentek, majd erőteljes növekedésnek indultak. Az 1000 főre jutó gyermekszületések tekintetében még Győrt is megelőzi a falu. Itt 10,24 Győrben pedig csak 9,4 a mutató értéke. Ez az átlag nagyon jó helyzetűnek tünteti fel a települést.

	Halálozás fő							Halálozás 1000 főre						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	5 466	5 403	5 183	5 345	5 381	5 170	5 005	12,84	12,70	12,20	12,60	12,70	12,21	11,50
GYMSM. köz.	2 051	2 710	2 573	2 682	2 638	2 529	2 441	10,78	14,28	13,58	14,17	13,94	13,34	12,80
Győr	1 465	1 464	1 443	1 426	1 517	1 427	1 344	11,50	11,49	11,34	11,20	11,93	11,30	10,40
Mezőörs	8	14	14	9	1	2	7	8,79	15,35	15,59	10,07	1,09	2,19	7,10
500-999 tel.	-	-	-	-	-	-	-	15,80	16,90	15,50	17,60	18,30	15,60	14,80
Győri KSH	2 610	2 503	1 995	2 016	2 104	-	-	12,83	12,30	11,70	11,80	12,30	11,50	10,70
Gy. külső gy.	609	528	554	623	535	-	551	14,10	12,20	12,80	14,31	12,21	12,40	11,9

4. táblázat: Halálozások száma és aránya 1995-2001.

A halálozások tekintetében szintén nagy ingadozások találhatók az elmúlt hét évben. A legmagasabb, kiugró érték az 1996-1997-es években volt, amikor 14-14 fő halálozott el a településen. Viszont ettől az évtől eltekintve a halálozási arányszámok kimondottan alacsonynak tekinthetők a településen. A megyei adatokhoz viszonyítottan is nagyon kedvező képet mutat a település, itt a legalacsonyabbak a halálozási arányok, jóval a községi értékek alatt vannak.

Minthogy az élveszületések és a halálozások adatsoraiból előre jelezhető volt, a természetes szaporodás tekintetében Mezőörs kiemelkedően kedvező adatokkal rendelkezik. Az 1999-es évtől pozitív előjelűek az adatok. A természetes szaporodás terén a település évi 7-3 fős növekedést produkált.

	Természetes szaporodás illetve fogyás							1000 főre vetített adatok						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMSm	-968	-1319	-1275	-1570	-1694,74	-1339	-1044	-2,27	-3,10	-3,00	-3,70	-4,00	-3,16	-2,40
GYMSM. köz.	0	-804	-835	-914	-1032	-871	-743	0,00	-4,24	-4,41	-4,83	-5,45	-4,60	-3,90
Győr	-164	-291	-299	-334	-395	-229	-129	-1,29	-2,28	-2,35	-2,62	-3,11	-1,81	-1,00
Mezőörs	1	-1	-5	-3	7	4	3	1,10	-1,10	-5,57	-3,36	7,66	4,38	3,07
500-999 tel.								-6,10	-8,30	-6,10	-8,50	-10,00	-8,00	-5,90
Győri KSH	-475	-550	-443	-512	-598,73	-	-	-2,34	-2,70	-2,60	-3,00	-3,50	-2,00	-
Gy. külső gy.	-173	-91	-156	-205	-135,83	-	-129	-4,01	-2,10	-3,60	-4,71	-3,10	-3,10	-2,80

5. táblázat: Természetes szaporodás száma és aránya 1995-2001.

Az adatok tekintetében elmondható tehát, hogy a település kiemelkedik a vizsgált környezetéből a természetes szaporodást meghatározó adottságok tekintetében.

Mezőörs vándorlási nagyon változó, de átlagát tekintve pozitív. Tehát alig kevesebben költöznek el a településről, mint amennyi népességnövekedés a természetes szaporodásból adódik. Kedvező azonban, hogy még így is pozitív előjelű az értéke.

Összefoglalva Mezőörs demográfiai alapadottságai jók, hiszen természetes szaporodása pozitív. Ezzel Magyarországon kevés község büszkélkedhet. Ezt az adottságát azonban a településről való elvándorlás kis mértékben rontja, de annyira nem, hogy ez a lakosságszám csökkenéséhez vezetne. A vándorlási egyenleg ellenére is folyamatosan és az utóbbi években erőteljesen nő a település lélekszáma.

	Vándorlási egyenleg fő						Vándorlási egyenleg 1000 főre					
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<i>GYMS megye</i>	936	637	891	1 186	949	1183	2,2	1,5	2,1	2,8	2,2	2,7
<i>GYMSM. köz.</i>	368	526	731	921	1207	1297	1,9	2,8	3,9	4,9	6,4	6,8
<i>Győr</i>	316	167	312	239	-581	-969	2,5	1,3	2,5	1,9	-4,6	-7,5
<i>Mezőörs</i>	8	-9	-1	13	22	2	8,8	-10,0	-1,1	14,2	24,1	2,0
<i>500-999 tel.</i>	-	-	-	-	-	-	1,7	-0,1	-0,1	3,9	9,2	2,9
<i>Győri KSH</i>	712	477	803	599	-	-	3,5	2,8	4,7	3,5	1,0	-0,2
<i>Gy. külső gy.</i>	195	160	453	412	-	847	4,5	3,7	10,4	9,4	11,8	18,3

6. táblázat: Vándorlások száma és aránya 1996-2001.

Amennyiben az elvándorlás csökkenthető lenne, a település népessége a legstabilabb típusú lakosszám növekedést produkálná, mivel a helyben maradó lakosság fiatalabb, mint a más településről bevándorolt, átlag tekintetében öregebb bevándorlók.

2.4. Gazdaság, foglalkoztatottság

Mezőörson az aktív keresők száma mintegy 382 főre tehető. A munkanélküliek száma 8-10 fő, amely arányaiban 2,5%, tehát átlagos.

A 15. táblázatban bemutatjuk a település legnagyobb foglalkoztatóit. A táblázatban látható, hogy a gazdasági szféra foglalkoztatói a legjelentősebbek a településen, de a település méretéből adódóan az önkormányzati intézmények is jelentős foglalkoztatók, azonban az is látható, hogy a település jelentős része nem helyben végzi a munkatevékenységét. Az ingázók aránya a közölt adatok alapján mintegy 50%-ra tehető, amennyiben a helyi cégek helyi lakosokat foglalkoztatnak.

Foglalkoztatók	Foglalkoztatottak száma
Bakonyér MGSZ	45 fő
Bábolna Rt.	42 fő
Nagyobb foglalkoztatók összesen:	87 fő
Magánvállalkozások minimum:	15 fő
Polgármesteri Hivatal:	5 fő
Ovoda:	6 fő
Általános Iskola:	15 fő
Önkormányzati Intézmények összesen:	26 fő
Magyar Műhely Alapítvány	16 fő
Mindösszesen:	170 fő

7. táblázat: Mezőörs legnagyobb foglalkoztatói és a foglalkoztatottak száma 2003-ban

A gazdasági szervezetek megoszlását a 8. táblázat mutatja be. Mint a táblázatban látható az 1996-os évtől kis ingadozással emelkedés tapasztalható a vállalkozások számában. 51-ről az elmúlt hét évben 64-re emelkedett a vállalkozások száma.

	Működő vállalkozás összesen						Működő vállalkozások számának változása (1996 - 100%)					
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	29 911	30 831	33 324	34 723	37 428	38 150	100%	103%	111%	116%	125%	127%
GYMSM. Köz.	9 059	9 440	9 908	10 244	10 997	11 031	100%	104%	109%	113%	121%	121%
Győr	11 916	12 165	13 566	14 355	15 607	15 912	100%	102%	114%	120%	131%	133%
Mezőörs	51	59	63	66	65	64	100%	116%	123,5%	129%	127%	125%
500-999 tel.	2007	1643	1709	1637	1791	1849	100%	82%	85%	82%	89%	92%
Győri KSH	15 757	14 650	16 237	17 199	18 758	19 187	100%	93%	103%	109%	119%	122%
Gy. külső gy.	2 072	2 152	2 296	2 477	2 708	2 819	100%	104%	111%	120%	131%	136%

8. táblázat: Működő vállalkozások 1996-2000

A vizsgált kategóriák tekintetében Mezőörs esetében a legnagyobb növekedés tapasztalható.

	Kiskereskedelmi boltok összesen db							Kiskereskedelmi boltok összesen 1000 lakosra						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	6 847	7 175	6 258	6 937	7 308	7 511	7 576	16,08	16,86	14,73	16,35	17,25	17,74	17,40
GYMSM. köz.	2 439	2 341	2 194	2 238	2 231	2 172	2 063	12,82	12,33	11,58	11,82	11,79	11,46	10,81
Győr	1 339	1 423	1 644	2 079	2 295	2 515	2 615	10,51	11,17	12,91	16,33	18,05	19,91	20,22
Mezőörs	8	8	14	13	12	12	10	8,80	9,38	15,59	14,54	13,13	13,13	10,24
500-999 tel.	390	365	395	403	373	372	366	10,59	9,97	10,68	10,99	10,83	10,63	10,31
Győri KSH	2 292	2 380	2 130	2 570	2 777	-	-	11,27	11,69	12,49	15,05	16,23	-	-
Gy. Külső gy.	536	509	431	436	442	438	428	12,41	11,76	9,95	10,01	10,09	-	9,24

9. táblázat: Kiskereskedelmi boltok 1995-2000

A kiskereskedelmi bolthálózat a községek lakosságának ellátásában az egyik legfontosabb elem. Sajnálatos módon a gyorsan kiépülő szuper és hipermarketek ezt a hálózatot tépázták meg leginkább, főleg a Győr és a hozzá hasonló nagyvárosok környezetében ellátottságukkal és alacsonyabb árakkal. Sajnálatos módon Mezőörsön még a hozzá hasonló kategóriák esetében is elmarad az ellátottsági szinttől. Ezt mutatják az ezer lakosra vetített értékek.

Mind a számok, mind az arányok esetében látható, hogy az egységek száma ingadozik, jelenleg növekedő tendenciát mutat.

2.5. Intézményi ellátottság

A település intézményi ellátottsága jónak mondható, az elfogadott szintű működéshez szükséges intézményekkel rendelkezik.

Oktatási, kulturális intézmények:

§ Óvoda

Az óvoda épülete, csakúgy, mint az iskoláé, felújításra szorul. Az alábbi táblázatban az intézmény legfontosabb jellemzőit mutatjuk be.

	Óvodás gyermekek száma							Óvodás gyermekek 1000 lakosra						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	16 937	16 561	15 925	15 644	15 266	15 301	14 133	39,77	38,92	37,49	36,88	36,03	36,15	32,47
GYMSM. köz.	7 652	7 481	7 271	7 132	7 034	7 069	6 251	40,22	39,41	38,37	37,67	37,18	37,30	32,74
Győr	5 116	5 017	4 780	4 674	4 499	4 499	4 069	40,16	39,37	37,55	36,72	35,39	35,62	31,47
Mezőörs	56	42	48	40	38	38	37	61,5	49,3	53,45	44,7	41,57	41,57	37,90

GYMS megye	Ovodai férőhely							Ovodai kihasználtság						
	17 031	16 862	16 733	16 745	16 513	16 563	16 319	99,45%	98,21%	95,17%	93,42%	92,45%	92,38%	87%
GYMSM. köz	8 191	8 102	8 046	8 050	7 963	8 013	7 790	93,42%	92,34%	90,37%	88,60%	88,33%	88,22%	81%
Győr	4 675	4 692	4 716	4 738	4 688	4 688	4 526	109,43%	106,93%	101,36%	98,65%	95,97%	95,97%	90%
Mezőörs	50	50	50	50	50	50	50	112%	84%	96%	80%	76%	76%	74%
GYMS megye	Óvodapedagógusok száma							Egy óvodapedagógusra jutó gyermekek száma						
	1 442	1 411	1 410	1 416	1 382	1 384	-	11,75	11,74	11,29	11,05	11,05	11,06	-
GYMSM. köz	652	639	636	634	622	624	-	11,74	11,71	11,43	11,25	11,31	11,33	-
Győr	419	415	417	418	409	409	-	12,21	12,09	11,46	11,18	11	11,00	-
Mezőörs	3	4	4	4	4	4	4	18,66	10,5	12	10	9,5	9,5	9,25

10. táblázat: Óvodák legfontosabb adatai 1995-2001

Az önkormányzati adatközlés szerint az óvodás gyermekek száma jelenleg 36. Az óvoda kihasználtsága 1997-től kezdve folyamatosan csökken. Jelenleg már csak 74%-os a kihasználtság. Az óvodapedagógusok száma évek óta változatlanul 4 fő. A pedagógusok mellett 2 kiegészítő dolgozót is alkalmaznak. A gyermeklétszám csökkenése kedvezően hatott az egy pedagógusra jutó gyermekek arányára. Az 1995-ig átlag fölötti gyermeklétszám lecsökkent az átlag alattira. Mára csak 9,25 gyermek jut egy óvodapedagógusra, ami jóval a megyei átlag alatt van.

§ Általános Iskola

	Általános iskolai tanuló							Általános iskolai tanuló 1000 lakosra						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	41569	40742	40477	40238	40059	4096	38 302	98	96	95	88	95	94	88
GYMSM. köz.	17624	17281	16984	16746	16463	16500	16 024	93	91	90	95	87	87	84
Győr	12982	12749	12783	12932	12953	12953	11 765	102	100	100	102	102	102	91
Mezőörs	125	126	117	118	132	132	152	137	148	130	132	144	144	155,7
500-999 t.	-	-	-	-	-	-	-	89	87	88	86	88	87	79
Győri KSH	19929	19538	16369	16398	16422	-	-	98	96	96	96	96	-	-
Gy. külső gy.	3930	3853	3853	3788	3681	-	3 613	91	89	89	87	84	84	78
	Általános iskolai osztályterem							Általános iskolai tanuló egy osztályteremre						
	2338	2306	2329	2332	2363	2365	-	18	18	17	31	20	20	17
GYMSM. köz.	1146	1142	1148	1155	1174	1176	-	15	15	15	24	16	16	14
Győr	664	661	651	659	668	668	-	20	19	33	35	23	23	21
Mezőörs	8	8	8	8	12	12	12	15	16	14	15	11	11	13
500-999 t.	-	-	-	-	-	-	-	13	12	12	11	12	12	11
Győri KSH	1107	1085	909	911	782	-	-	18	18	18	18	21	21	-
Gy. külső gy.	246	241	148	152	204	-	-	16	16	26	25	18	18	17

11. táblázat: Általános iskolai mutatók változása 1995-2001.

Mezőörsön két iskola üzemel, egy állami és egy alapítványi iskola. Az ezer lakosra vetített adatok alapján a Mezőörshöz hasonló lakosságszámú települések adatainál jóval nagyobb a gyermeklétszám a településen. Az osztályteremek száma 1998-ig 8, majd 12, mely 2002-ig változatlan. Az osztályteremek és az általános iskolai tanulók hányadosa alapján látható, hogy Mezőörs osztálytermei hasonló kihasználtságúak voltak, mint a hasonló települések. Az iskoláknak jelenleg az önkormányzati adatközlés szerint 108 tanulója van, mely messze alul marad a 2001-es statisztikai adatoknak.

A statisztikai évkönyv szerint a településen van napközis ellátás, amit a településről dolgozni eljárók magas aránya indokol. A napközis ellátásban majdnem a tanulók fele, 61 fő részesült 2001-ben. Az oktatási feladatokat 19 pedagógus látja el, mindegyikük rendelkezik a feladatának ellátásához szükséges képesítéssel. A kiegészítők száma 3 fő. Az iskola szolgáltatásait Mindszentpusztai és Bársonyosi diákok is igénybe veszik.

Mezőörs azok közé a szerencsés települések közé tartozik, melyeknek 1997 óta nem csökkent, hanem emelkedett a gyermeklétszáma 2001-ig. Ha a jelenlegi létszámot (108 fő) tekintjük, akkor is 110 fő jut 1000 lakosra, mely felette van a többi kategóriának.

§ Magyar Műhely Alapítvány Gimnáziuma

A Magyar Műhely Alapítvány és Általános Művelődési Központ a falu központjában található. Itt működik az Alapítvány alapfokú iskolája, gimnáziuma, népfőiskolája, szakképzése. Az intézmény kiemelten foglalkozik a környezetvédelemmel. Az intézményt biomassza fűtéssel látták el, melyet a Phare CBC. támogatott. Az intézmény továbbá együttműködik a Széchenyi Egyetem Környezetmérnöki tanszékével. A gimnázium 4 osztálya működik. Adatok hiányában táblázatos összehasonlítást nem lehetett készíteni.

§ Magyar Műhely Alapítvány Népfőiskolája

A Magyar Népfőiskolai Társaság Nyugat-Dunántúli Régió népfőiskoláinak regionális központja. Az intézményről bővebb adatokat nem kaptunk.

Egészségügyi intézmények:

A település egészségügyi feladatait ellátó intézményei mind helyben találhatóak. Az orvosi és fogorvosi rendelő a Fő utca és a Hunyadi János utca sarkán van. A gyógyszertár a Hunyadi János utcában van a nyalkai úti elágazásban. Szakrendelők Győrben érhetők el a település lakossága számára. Állatorvosi ellátás Pázmándfalun van.

Igazgatási intézmények:

Mezőörsön a lakossági szolgáltatások körét a posta segíti. Az intézmény a Fő utcában található. A lakossági és vállalkozói pénzügyi ellátást helyben lévő pénztár is elősegíti. A helyi takarékszövetkezet szintén a Fő utcán van.

Sport és szabadidő intézményekkel való ellátottság

A településen egy helyen található sport és szabadidős terület. Ez a sportpálya területe. Itt bővítést a település nemrég hajtott végre. A délre fekvő 0374/2 hrsz-ú telekből lett hozzácsatolva megközelítőleg 2 ha a sportpálya területéhez egyéb szabadidős tevékenységek számára. Másol ilyen jellegű területfejlesztést nem tervez a település.

2.6. Az épített környezet vizsgálata

2.6.1. Településszerkezet

A településre az organikus fejlődés és a mérnöki szerkesztésű utcák egyaránt jellemzőek. A jelenlegi falu magját a főutca adja, mely a Győr – Székesfehérvár útvonal része. A falu tengelyét ma is ez a főutca jelenti. A település további szerkezetét a nyalkai és a rétalapi utak határozták meg. Nyalkára a Hunyadi János utca vezet, mely a Fő utcával szöveget zár be és köztük gyűrűszerűen húzódik a Petőfi Sándor utca. A Petőfi Sándor utca továbbnyújtása D-K felé és a vele lineárisan kiépült Hunyadi utca már újabb, fantáziátlanabb településrészek.

Érdekes „nyúlvány” a rétalapi út irányában húzódó Fő utca „rész”, melynek főutcai funkciója nem alakult ki.

2.6.2. Az épületállomány vizsgálata

A.) LAKÓÉPÜLETEK

	Lakásállomány db							1 lakásra jutó lakos						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
GYMS megye	157391	158472	159470	160147	160940	162223	165 102	2,71	2,68	2,66	2,65	2,63	2,61	2,63
GYMSM. köz.	68736	68244	68746	68957	69291	69849	69 321	2,77	2,78	2,76	2,75	2,73	2,71	2,75
Győr	49139	49452	49619	49798	50033	50446	51 122	2,59	2,58	2,57	2,56	2,54	2,50	2,52
Mezőörs	321	322	324	324	324	324	312	2,83	2,64	2,77	2,75	2,82	2,82	3,13
500-999 tel.	14028	13922	14177	14214	13394	-	13729	2,63	2,63	2,61	2,58	2,57	-	2,59
Győri KSH	75860	76352	64600	64848	65199	65802	-	2,68	2,67	2,64	2,63	2,62	-	-
Gy. külső gy.	14970	15083	15201	15244	15308	-	4 976	2,89	2,87	2,85	2,86	2,86	-	2,89

23. táblázat: Lakásállomány változása 1995-2001.

Az önkormányzati adatközlés alapján a településen 305 lakás található. Ennek ellenére a KSH statisztikai évkönyve 2001-ben 312db lakást jelzett. Az összehasonlíthatóság kedvéért a KSH adatokat közöljük, de a tervezés során az önkormányzat adatszolgáltatására támaszkodunk. A településen 7 év alatt a statisztikák alapján 9 darabbal csökkent a lakások száma. A lakosságszámhoz viszonyított mutató, az egy lakásra jutó lakosok száma alapján látható, hogy Mezőörs adatai az átlag fölött vannak. A vizsgált települések közül itt a legmagasabb a többen együtt élők száma. Ez alapján elmondható, hogy viszonylag alacsony az egyedül élők aránya a településen. A Mezőörsi együttlakási modell az átlagosan egy lakásban egy egygyerekes, vagy az egyik szülővel együtt élő kétagú család.

	Épített lakások száma db							Épített lakások 1000főre						
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	96-01	1996	1997	1998	1999	2000	2001	96-01
GYMS megye	1 240	1 196	804	989	1283	1 693	7 205	2,91	2,82	1,90	2,33	3,03	3,89	16,88
GYMSM. köz.	549	620	267	420	558	709	3 123	2,89	3,27	1,41	2,22	2,94	3,71	16,45
Győr	369	229	236	318	413	403	1 968	2,90	1,80	1,85	2,50	3,27	3,12	15,44
Mezőörs	1	2	0	1	5	0	9	1,10	2,23	0,00	1,09	5,47	0,00	9,89
500-999 tel.	-	-	-	-	-	-	-	1,90	2,50	1,40	2,10	2,70	2,45	13,05
Győri KSH	571	434	319	450	603	-	2 377	2,81	2,55	1,87	2,63	-	3,74	13,59
Gy. külső gy.	130	139	65	101	-	240	675	3,00	3,21	1,49	2,31	3,70	5,18	18,89

24. táblázat: Épített lakások állományának alakulása 1995-2001.

A lakásépítési kedv alacsony volt Mezőörsön. 1996-tól számítva csak 9 új lakás épült a településen. Ez az alacsony építési kedv okozhatta a kiemelkedően magas együttélési mutatót.

A település lakóépületei az átlag vidéki településekhez viszonyítva jó állapotúak, rendezett utcaképet adnak. A községet járva igazán leromlott állagú épületekkel nem találkozunk. Az épületeknek csak 2% - a szorul felújításra.

A település lakóépület-állományára a '60-as, '70-es évek uniformizált házai nyomják rá a bélyegüket. Túlnyomó többségben az un. „kockaházak” uralkodnak az újabb keletű utcákban. Sajnos csak néhány régi parasztház maradt fenn, azok is csak elszórtan.

A településen új építésű házak 11% -ban vannak, mely visszafogott érték. Az elmúlt tíz évben közel 35 ház épült a faluban, melyek építészeti színvonala is általában jobb, mint a '80-as évek épületei.

A szintszámok tekintetében a falusias beépítésre jellemzően a földszintes épületek dominálnak, de kiemelkedően magas a '80-as, '90-es években épült tetőtér beépítéses házak aránya is.

Épületek építési kor szerint	Darabszám	% -os megoszlás	Épületek szintszám szerint	Darabszám	Megoszlás
1945 előtt épült épület	44	13%	Földszintes épület	240	73%
1945-1990 között épült ép.	250	76%	Földszint+emeletes	5	2%
1990 után épült épület	35	11%	Pince+földszint+tetőtér	51	16%
Összesen:	329	100%	Földszint+emelet+tetőtér	1	0,3%
Épületek állaga	Darabszám	%-os megoszlás	Pince+földszintes	9	3%
Jó műszaki állapotú épület	324	98%	Földszint+tetőteres	23	7%
Felújításra javasolt épület	5	2%	Összesen:	329	100%
Bontásra ítélt	0	0%			
Összesen:	329	100%			

14. táblázat: Épületek megoszlása és aránya építési kor, állag és szintszám szerint

A '80-as évek nagy méretű tetőtér beépítésű családi házai színesítették a faluképet. A településen az utcákban arányosan elszórva egyre több új épület épült. Ezek műszaki kivitelükben, minőségükben kielégítik a mai kor követelményeit. Az új épületek sokkal változatosabb faluképet adnak, mint az említett típusházak.

Az épületek szintszámát tekintve döntő többségben (73 %) vannak a falusias beépítésre jellemző földszintes épületek. Ezen kívül nagyobb arányt (16 %) a '80-as évektől megjelenő tetőtér beépítésű épüle-

tek képviselnek. A pincével rendelkező házak aránya 19% , amellet, hogy a település domborzata csak néhány helyen teszi lehetővé az alapincézést a magas talajvíz miatt.

B.) KÖZÉPÜLETEK

Az intézményi épületek többnyire megfelelnek funkciójuknak, ám mind építési korukat, mind állagukat tekintve felújítást igényelnek. A polgármesteri hivatal épülete funkcionálisan sem felel meg a követelményeknek.

A Polgármesteri Hivatal épülete elhanyagolt állagú földszintes épület, a Fő úton. Az épület mérete és kivitele sem megfelelő, feladatai ellátására nem teljesen alkalmas.

Az orvosi és fogorvosi rendelő a Fő utca és a Hunyadi János utca sarkán van. A gyógyszertár a Hunyadi János utcában, a nyalkai úti elágazásban van, amelyek jó állapotban van.

Az állami általános iskola és az óvoda is a Fő utcán található. Állaguk elég rossz, felújítás t igényelnek.

Az alapítványi általános iskola az 1600-as évek végén épült, állapota megfelelő.

A sportpálya területén található öltözőépület új, megfelelő állagú épület.

A Fő utcán található központi jellegű kereskedelmi, vendéglátó funkciójú épületeken kívül a település más pontjain is találhatóak ilyen funkciójú épületek, lakóház földszintjén vagy a lakótelken különálló épületben létrehozva.

C.) ÜDÜLŐ, SZABADIDŐS ÉPÜLETEK

A település jelenleg nem rendelkezik kijelölt üdülőterülettel, illetve ilyen jellegű épületekkel.

D.) GAZDASÁGI ÉPÜLETEK

A legjelentősebb gazdasági területet a Bakonyér MGSZ és a Bábolna Rt. mezőgazdasági üzemi területe. Itt több gazdasági épület is található, melyek a növénytermesztéshez és az állattenyésztéshez kapcsolódnak. A Bakonyér MGSZ területén szarvasmarha tenyésztés folyik, mintegy 1700 db-os az állomány. Itt az áram és az ivóvíz biztosított. A Bábolna Rt. területén baromfit tartanak, 500 000 db körüli az állomány. A közművek itt a Bábolna felől biztosított gázzal bővülnek a Bakonyér telepéhez képest. Az épületek állaga különböző. Vannak bontásra érett és jó állagú épületek egyaránt a területen.

További gazdasági épületek voltak a településen az alábbi területeken: Nyalka felé található Gugh - puszta, ahol már semmilyen tevékenység nem folyik. Az épületek már nem is állnak. Kisbér felé haladva a jobb oldalon található Kispervát, területén fafeldolgozó működött. A terület magántulajdonban van, jelenleg használaton kívül.

Gazdasági épületek helyezkednek el a Fő utca mentén Győr felől, a 37/1 hrsz. telken. Itt jó állapotú csarnokokat és fóliasátrakat találhatunk. A település D-Ny-i oldalán a 68/9 és a 102 hrsz. telkeken is csarnokok helyezkednek el. Állapotuk megfelelő.

E.) IPARI ÉPÜLETEK

A községben jelentősebb ipari jellegű épületek nincsenek. Néhány csarnok található ugyan a településen, de ezekben nem folyik zavaró hatású ipari tevékenység. A magánvállalkozók saját telkeiken belül folytatják tevékenységüket.

2.6.3. Műemlékvédelem, védett épületek

Mezőörsön országosan védett műemlékek:

- Római katolikus templom: Hrsz:333, Templom tér. A templom 1791-ben épült újjá. Eredetileg barokk stílusú, de 1831-ben átépítették klasszicizáló késő barokk stílusban. Berendezése: a bal mellékoltár 1780, a vörös márvány keresztelőkút 1800 körüli alkotás.
- Feszület: Hrsz:334, Templom tér. Anno 1732. Volutás, címeres talapzaton álló, gazdagon egy kőből faragott, angyalokkal díszített barokk feszület, a kereszt lábánál térdeplő Máriával.
- Református templom: Hrsz:359, Fő u. 360. Az 1788-ban épült templom klasszicizáló stílusú. Az 1856-ban készült tornyát 1950 körül teljesen átépítették. Hajója síkmennyezetes, szentélye egye-

nes záródású. Iparművészeti remekei: ezüstből készült aranyozott díszítésű úrvacsorai kehely és kenyérszító tányér 1641-ből.

2.7. Természeti környezet vizsgálata

2.7.1. Belterületi zöldfelületek

A belterület nagysága 111 ha. A legjelentősebb zöldfelületet a közlekedési területekbe ékelődött terek jelentik. Az egyik ilyen jellegű háromszög a Hunyadi János utcák kereszteződésében van a gyógyszer-tár mellett, a 69.hrsz.-terület. A Petőfi Sándor és a Hunyadi János utca kereszteződésében található 83.hrsz.-ú terület is zöldfelületként funkcionál. A Fő utca Fehérvár felőli végén található kereszteződésben is található egy háromszög alakú tér. A közepén egy virágágyással és kúttal. A terület gondozott, üde színfolt. A Fő út egészére elmondható, hogy nagy szélességének köszönhetően, viszonylag nagy zöldfelület tartható fenn az útburkolat mellett.

Mezőörs temetője a település észak-nyugati szélén található. Gondozott terület, de fekvéséből adódóan nem illeszkedhet szervesen a belterülethez. Ettől függetlenül igényesen, parkszerűen kellene megoldani előterének kialakítását.

Az utcák zöldfelületi ellátottsága a település területén hiányos. A széles felületek főleg gyepel borítottak. Az utcai fasorokat általában gyümölcsfák alkotják, ritkábban díszcserjék. Hiányoznak az árnyékot adó fák, egyes utcák sivár képet adnak.

A csatornahálózat kiépítése megtörtént, tehát most már az utak portalanítására és a felszíni vízelevezetésre illetve tervszerű növényzettelépítésre kell gondot fordítani.

2.7.2. Külterületi zöldfelületek

A település külterületét (2544 ha) nagyobb részben szántóterületek alkotják, kisebb részben erdők és a legkisebb részben füves legelők tartoznak. Előfordulnak mocsaras területek is. A külterület nagy része jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.

2.7.3. Természetvédelem hatálya alá eső területek

Országos természetvédelem alá eső terület nincsen Mezőörs területén.

2.8. Környezetvédelem

2.8.1. Levegőtisztaság

A településen a levegő minősége általában véve jó. A legjelentősebb szennyező forrás a település közigazgatási területén a 81-es sz. főút, valamint a szarvasmarha-telep amely azonban a jelenlegi lakóterületeket jelentősen nem zavarja.

A mezőgazdasági területekről esetenként felszálló port a területen lévő lombos növényzet nagyrészt kiszűri a levegőből.

A községben ipari mértékű szennyezőanyag kibocsátás nincs. A kén-dioxid és szén-monoxid emisszió a hagyományos vegyes tüzelésű fűtés hátrébe szorulásával folyamatosan csökken. A gázhálózat kiépülésével a háztartások fokozatosan átállnak a környezetkímélő fűtési módra.

2.8.2. Zajhatások

Üzemi tevékenységből származó káros zajterhelésről nincs tudomás a településen.

A közúti gépjármű-közlekedés környezeti zajterheléseinek javítani szükséges. A legkézenfekvőbb megoldás a forgalom csökkentése, mely csak egy elkerülő út megépítésével lehetséges.

2.8.3. Hulladékkezelés

A településen a lakossági hulladék gyűjtése szervezett formában történik. A hulladékot a győri KOMSZOL RT. gyűjti össze. A hulladékot Győrbe szállítják. Ennek ellenére található illegális hulladéklerakók a településen.

Illegális hulladéklerakók:

Szelektív hulladékgyűjtés jelenleg nincs a településen, de hosszabb távon megoldandó feladatot jelent, mely az erőforrások kíméletesebb felhasználását tenné lehetővé.

Az esetlegesen keletkezett ipari hulladék tárolását, szállítását a településen működő vállalkozók maguk végzik.

Törmelék lerakására kijelölt hely nincs a településen.

Állattartást szabályozó rendelet sincsen.

2.8.4. Felszíni és felszín alatti vizek vizsgálata

Mezőörs az Igmánd – Kisbéri - medencéhez tartozik. A kistáj Bakonyból a Dunához folyó patakok vízgyűjtő területe. Közülük a Kis-Pándzsa (9 km), a Nagy-Pándzsa (16 km), a Vécseni-Vezseny-ér (21 km), a Cuhai-Bakony-ér (25 km), a Concó (20 km) és mellékvizei, valamint a Kocs-Mocsai-patak (18 km) a nevezetesebbek. A terület eléggé száraz, gyenge lefolyású.

Árvizek a tavaszi hóolvadás és a kora nyári esőzések alkalmával jelentkeznek, míg a kisvizek ősszel szokásosak. A vízminőség a települések szennyvize miatt III. és IV. osztályú.

A völgypatak árterének kiterjedése közel 70 km², amiből 2,7 km² a belterület, 24,1 km² a szántó, 40,1 km² a rét és legelő, 1,9 km² az erdő.

A kistájon található nyolc kis természetes tó összterülete 87 ha, közülük a szend melletti Névtelen-tó a legnagyobb (3 ha). A mesterséges tavak száma 7, felületük 310 ha. Köztük a Ferenc-majori-tó (175 ha) a legjelentősebb.

A talajvíz mélysége általában 2-4 méter között áll, de a magasabb hátakon az alá is süllyedhet, a völgyekben pedig 2 méter fölül is emelkedhet. Mennyisége csak a völgyekben haladja meg az 1 l/s.km²-t. Kémiai jellege túlnyomóan kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. Keménysége 15-35 nkf között változik. A szulfáttartalom 60-300 mg/l között ingadozik.

A rétegvíz mennyisége a többnyire agyagos tározó rétegekben nem éri el az 1 l/s.km²-t. Az artézi kutak száma elég jelentős. Az átlagos mélységük 100 méter körüli. Az átlagos vízhozamuk is meghaladja a 100 l/p-et. Nagy százalékban erősen vasasok és kemény a vizek.

A vízkészlet kihasználtsági szintje 1984-ben a felszíni vizeknél 20 % , a felszín alattiaknál 40 % körüli volt.

2.9. Közlekedési kapcsolatok vizsgálata

2.9.1. Közúthálózati kapcsolatok

A település legjelentősebb közúti kapcsolatát a 81-es számú országos főút jelenti. Ez az országos főút Győrrel és –Kisbér irányába- Székesfehérvárral ad közvetlen kapcsolatot a településnek. A településnek ezen kívül a 8224-es állami mellékúton Nyalkával van közvetlen kapcsolata. Vasúti kapcsolata jelenleg nincs a településnek.

Hely	Távolság	Közúti távolság	Elérhetőség
Győr	20 km	21,6 km	30 p
Nyalka	6,7 km	6,7 km	8 p
Kisbér	13,5 km	14 km	16 p
Pannonhalma	9,8 km	10,9 km	14 p
Pér	5,9 km	5,9 km	7 p

15. táblázat: Mezőörs elérhetősége

2.9.2. Tömegközlekedés

A autóbuszal történő tömegközlekedést illetően 18 járatpár közlekedik minden nap, ezen kívül 9 járat csak munka vagy iskolai napokon és van 3 járat, mely hétfővégen közlekedik. Vannak járatok mely nem csak Mezőörsig közlekednek, hanem Győr és Székesfehérvár között járnak.

Vasúti személyszállítás nincs a településen. A legközelebbi vasútállomás, mely elérhető közelségben van Kisbéren és Győrött vannak. Ehhez a buszjáratok biztosítják a kapcsolatokat.

A település úthálózata szinte teljes mértékben azonos az állami közúthálózattal. A két kiszolgáló út burkolatlan, a csatornázás viszont készen van, tehát már csak pénzügyi akadálya van az utak rendbetételének. A megyei közútkezelőhöz tartozó utak szélesek és jó állapotúak.

2.9.3. Kerékpáros közlekedés

Jelenleg a települést nem érinti sem kerékpárút, sem kerékpáros nyomvonal.

2.10. Infrastruktúra vizsgálata

A település infrastrukturális ellátottsága			
Infrastruktúra	Szolgáltató	Evtől	Arány
Vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya	Pannon – víz Rt.	1992	100 %
Csatornahálózatba bekötött lakások aránya	Pannon – víz Rt.	1999	39%
Telefonnal ellátott lakások aránya	Matáv Rt.	1991	117%
Kábeltévé hálózatba kötött lakások aránya	S-Kábeltv Bt.	2004	n.a.
Gázhálózatba bekötött lakások száma	Egáz rt.	1995	63 %
Burkolt utak aránya			40 %

§ Ivó és tűzvíz ellátás

A közüemi vízhálózat a településen 1992-ben épült ki. A településnek saját vízbázisa van. Az üzemeltető a PANNON-VÍZ RT. A településen a közüemi vízhálózatba bekapcsolt lakások aránya magasabb, mint a többi vizsgált csoport mutatói, ami nagyon kedvező és jó ellátottságot takar.

§ Szennyvízelvezetés

A településen 1999 év folyamán kezdték meg a csatornahálózat kiépítését. Az első évben 35 rákötés volt, a második évben pedig már 123 lakás volt bekötve a csatornahálózatra. Azóta is folyamatosan nő a szennyvízcsatornával ellátott lakások aránya. Jelenleg a település háztartásainak kb. 40% -a van rákötve a rendszerre. Az üzemeltető a PANNON-VÍZ RT. A szennyvizek befogadója a banai szennyvíztisztító telep.

§ Csapadékvíz elvezetés

A község síkvidéki jellegű. A terület a Cuhai-Bakony -ér felé gravitál.

A községen belül a lakóutcák csapadékvíz elvezetése az utakat szegélyező egy és kétoldali nyílt árkokba történik, ahol elszikkad. Az árkok elhanyagoltak, tisztításuk nem megoldott.

§ Villamos energia ellátás

A villamosenergia-hálózatba bekapcsolt lakások aránya jóval meghaladja a többi vizsgált település mutatóit. A 100%-nál magasabb érték az egy lakóházba bevezetett több fázis –220; 380- és az emiatt felszerelt több villanyóra miatt van. A villamos hálózatot az ÉDÁSZ Rt. üzemelteti a településen.

§ Gázellátás

Mezőörs községben a kilencvenes évek közepén épült ki a középnyomású földgázhálózat. A település gázellátása Pér felől egy középnyomású vezetéken keresztül történik. A településen a vezetékes gázzal ellátott lakások száma folyamatosan emelkedik. A gázhálózatot az Égáz Rt. üzemelteti.

§ Hírközlés

A településen kábeltévé hálózat 2004-től van.

A község telefonos hálózata teljes egészében kiépült. A hálózatot a Matáv Rt. üzemelteti. Az Internet használatával együtt járó fejlesztéseket a területen a MATÁV tervezi, a jelenlegi felhasználók

aránya és a leterheltség nem indokolja az azonnali bővítést (iskola, önkormányzat, 4-5 magánfelhasználó). A további igények kielégítésére a lehetőség megvan. A nyilvános fürkék száma a település igényeihez mértén megfelelő (2db).

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HATÁROZAT

MEZŐÖRS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
224/2004. (XII.16.) SZ. HATÁROZATA
A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

Mezőörs község Önkormányzatának Képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel az alábbi döntést hozza:

1. Mezőörs község közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a TÉR-HÁLÓ Kft. TH-03-02-04 számú tervdokumentációjának É-1 számú, M=1:10.000 méretarányú Településszerkezeti tervét és a Településszerkezeti terv mellékelt leírását.
2. Utasítja a Jegyzőt, hogy a Településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot terjessze a Képviselőtestület elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jegyző

Kelt: Mezőörs, 2005. év hó nap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. Településszerkezet

A község településszerkezetének tengelyét a Győr-Székesfehérvári út jelenti. A község magja ennek az útnak a mentén alakult ki az orsó alakú térrel, melyen a katolikus templom áll.

Az innen kiinduló rétalapi, a nyalkai és a tápi utak adják ki a település szerkezetének fő vázát. Ezek az irányok mentén terjeszkedett a falu. A nyalkai és a tápi utak sugárirányúak, ezek között gyűrűszerűen alakult ki a Petőfi Sándor utca.

Vannak mérnöki vonalvezetésű utcák is. A Hunyadi János utca egyenes vonalvezetése nem vett figyelembe semmilyen természetes határt vagy kialakult utcaszerkezetet. Szigorúan ÉNY-DK irányt tart. A Petőfi utcát ezzel párhuzamosan hosszabbították meg, ezzel derékszögű tömböt alkotva.

A fejlesztések során a jelenlegi részben gyűrű-sugaras településszerkezet továbbfejlesztését, kiegészítését tervezzük. A meglévő negyed és fél körutak továbbvitelével a jól elkülönülő funkcionális egységek – lakó és gazdasági területek – között megfelelő szerkezeti kapcsolat jön létre.

A településszerkezetet fejlesztését alapvetően meghatározzák a települést érintő közlekedésfejlesztési elképzelések: a tervezett elkerülő út, illetve az M81-es gyorsforgalmi út. A vasutak terén is várható fejlesztés: Mezőörs közigazgatási területén halad át Győr-Székesfehérvár vasúti mellékvonal. Fontos vasúti fejlesztés a Hegyhalom-Budapest-Kelebia nagysebességű vasút vonalának kiépítése. A tervezett vonalas közlekedési elemek község által támogatott nyomvonalai északról kerülik a települést. Ezek egyúttal meghatározzák a lakó és gazdasági területek fő fejlesztési irányait is.

A tervezett településszerkezetben négy fő terület-felhasználási kategóriát különböztetünk meg. A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak alapján ezek a funkciók lakóterületi, különleges, gazdasági-kereskedelmi és mezőgazdasági funkció.

Beépítésre szánt területek: A lakóterületek terén jelentős szerkezeti változás és bővülés is tervezett: a Fő út és a Hunyadi János utca közötti tömböt egy nyugat-kelet irányú út tár fel.

A lakóterület a Petőfi Sándor utcával párhuzamosan egy déli gyűrűvel bővül. Ehhez csatlakozik a sportpálya melletti lakóterület-fejlesztés.

A lakóterületi fejlesztések helyeinek kijelölésekor a település zömösítése és a változatos telekkínálat megteremtése volt a cél. Fontosnak tartottuk, hogy beépítetlen, belterületi lakóterületek hiányában megtaláljuk a területbővítések megfelelő irányát és módját.

A gazdasági területfejlesztési elképzelések helye a már kialakult területeken kívül esik, mely jelen esetben a belterület győri vége melletti területet és a belterülettől dél-keletre fekvő, a 81-es sz. főút melletti területeket jelentik.

Mezőgazdasági üzemi terület helye a település É-i részén a volt TSZ területén van illetve a Bábolna Rt. üzeme marad a helyén a település délkeleti részén.

Tartalék ipari gazdasági területre is jelentkezett igény. Ez a Paptag alján van (015/1).

Beépítésre nem szánt területek: Mezőgazdasági területeken, erdőterületeken nagyobb fejlesztés nem tervezett.

2.2. A lakónépesség alakulása, lakásigény, lakóterületek

A község településszerkezetének fejlesztésekor arra törekedtünk, hogy a különböző terület felhasználási funkciók jobban elhatárolódjanak egymástól. Az új lakóterületek kijelölésekor a Bakonyér MGSZ-től távolabb eső, déli területek részesültek előnyben, míg a kereskedelmi gazdasági területek főként északabbra, a TSZ-hez közelebb kerültek, illetve a 81-es út mentén kerültek kijelölésre. A fejlesztések illeszkednek a kialakult utcahálózathoz, illetve a terepadottságokhoz. Lényeges volt a tervezés során a tele-

pülés azon igénye, hogy a régi korok nagykereskedelmi életviteléhez alkalmazkodó 200-300 méter mély telkek felszámolásra kerüljenek. Mára a településen nincs igény a nagy kertekre, inkább a zömökebb 700-1000 m² közötti telkek iránt mutatkozik kereslet. Ebből kiindulva vannak új utcanyitások, melyek tömbfeltárást jelentenek. A belterületi határ a fejlesztéseknek megfelelően módosul a jelenlegihez képest.

A fejlesztési elképzelések szerint a meglévő, jelenlegi településszerkezet alapvetően nem módosul. Sűrűsödik a településszövet a Fő utca és a Hunyadi János közötti telkek tömbfeltáráásával. Kibővül a település délen egy teljesen új lakóterülettel, egy a Petőfi Sándor utca ívét követő utca mentén, ehhez kapcsolódik a sportpálya melletti területen tervezett lakótömb. Továbbá terjeszkedik a település egy kereskedelmi gazdasági területtel a TSZ és a belterület között.

A lakóterületek fejlesztésénél figyelembe véve a község lakosságának várható alakulását és a felmerült igényeket az új lakóterületek kialakítására fokozatosan kerülhet sor. Alapvető cél a település szerkezetében már meglévő adottságok minél jobb kihasználása.

A domborzati viszonyok, a tulajdonosi szerkezet, a hatósági előírások és a piaci igények mind befolyásolják egy terület beépítésének lehetőségét. A legjobb adottságú területek tehát közművesített vagy közművesíthető terület, mely könnyen megközelíthető, meglévő intézményekhez, buszmegállóhoz közel van és nem mély fekvésű. Ezek a tényezők az ingatlanárakat és a telkek kialakításának a költségét is befolyásolják. Az önkormányzat a barátságos és szép településkép szem előtt tartása mellett első sorban mindenképpen ezeknek a telkeknek a beépítését támogatja.

Az ütemezett lakóterület fejlesztésre azért van szükség, mert a jelenlegi szerkezetben nincs olyan üres terület, telkek, melyek tervszerű beépítésre alkalmas lennének.

- 1. Ütem: A Fő út Bakony-ér parti déli szakaszának patakparti oldalán kertművelés folyik. Nagyrésze belterület. Eredeti célja szerint árterület, melyre ma már a megváltozott környezet miatt nincs szükség és a terület vízügyi engedéllyel lakóterületbe vonható a sportpálya északi oldalán található sávval együtt.
- 2/A-B. Ütem: A Fő út és a Hunyadi János utca között lévő hosszú (200-250m) telkek tömbfeltárása. A feltáró út a nyalkai és a tápi út találkozásától indul ki és halad K-DK felé. A területet befolyásoló tényezők egy 20kV-os vezeték és a Magyar Műhely ÁMK területe. A 20kV-os vezeték kitélepipítése indokolt, amennyiben a terület beépítésre kerül. A terület feltárása két ütemben valósulhat meg, nyugat felől kiindulva. Rövid távon zsákutcaként tárná fel a tömböt. Hosszú távon a keleti felén lehet egy kikötést nyitni a tömbben, amelyre jövőben a terven ábrázolt mellett más alternatívák is kidolgozásra kerülhetnek.
- 3. Ütem: Település DK-i részén a 0374/2 hrsz. telkek felosztása. A feltáró utak a Petőfi Sándor és a Hunyadi János utcák meghosszabbításai. Az ezekre merőleges 0372/1 hrsz. út tengelye megmarad. A Bakony-ér part vonalát követő hátsó gyalogos zöldsáv megmarad. (kb. 35-40 telkek).
- 4/A. Ütem: A Petőfi utcával párhuzamosan nyitandó utca egy külső új gyűrűt alkot. Az új utat a nyalkai és a tápi utak szabdalják három szakaszra. A Fő út felőli szakasz az első. Ebben a szakaszban egy új merőleges utca biztosít összeköttetést a Petőfi utcával és hagy fejlődési lehetőséget a településtől „kifelé” is.
- 4/B. Ütem: A gyűrű nyalkai és a tápi út közötti szakasza. Kb. 450 m hosszú. Egy közbenső autótűt hagy kaput dél felé. (kb. 35-40 telkek).
- 4/C. Ütem: A tápi úttól a Bakony-ér menti területig húzódó szakasz. Jellemzője, hogy az új út északi oldalát a Petőfi utcai telkek alkotják, melyek megosztásra alkalmas hosszúságúak. A szakaszban egy gyalogút indul a falu belseje felé csatlakozva a Hunyadi János és Fő utca közötti gyalogos folyosóhoz. (kb. 40 telkek).
- 5. Ütem: A rétalapra vezető Fő utca keleti leágazásának folytatása. A terület belterületbe vonandó. 24 telkek tárható fel.

2.3. Településközpont, intézmények

A település két központi területtel rendelkezik. Az egyik a Fő utca római katolikus templom melletti része. Itt van a két iskola, az étterem, az óvoda és a polgármesteri hivatal. Az utóbbi már távolabb esik a templomtól. Ezt a központi részt egy háromszög alakú parkosított tér zárja le.

A másik központi jellegű rész a református templom körüli rész. Ez a terület közlekedési szempontból is súlyponti szerepet játszik. A nyalkai és a tápi út találkozási pontja, illetve a TSZ-hez vezető út kereszteződése a 81-es főúttal. Ebben a kereszteződésben van az orvos, a fogorvos, a gyógyszertár és egy ABC. Nem messze innen Győr irányában van két étterem és panzió.

A meglévő viszonylag nagy kiterjedésű központi zöldfelületek rendbetételével és parkosítással, kellemes megjelenésű közterület érhető el. A Fő utca református templom előtti része elég széles ahhoz, hogy fásított, széles járdákkal ellátott területté váljon. A katolikus templom körülötte is adott az orsó alakú tér, melynek zöldfelülete figyelmet érdemel. A település Kisbér felőli bejáratánál lévő háromszög alakú tér, pedig kifejezetten fontos településképi szempontból.

Intézmény-fejlesztést tervez a község, egy új tornaterem kialakítására lenne szükség. Az épület tervezett helye az alapítványi iskola területe. További fejlesztést, karbantartást igényel a polgármesteri hivatal és az állami iskola épülete. Településközpont vegyes terület kijelölését nem tervezzük az intézmények elszórt elhelyezkedése miatt, az elképzelt fejlesztések lakóterületi besorolás mellett megvalósíthatók.

2.4. Gazdasági területek

A Bakonyér MGSZ nem tervez területbővítést, területeiken megmarad a mezőgazdasági üzemi funkció. A Bábolna Rt. területén is folytatódik a baromfityényszerítés. A Kispervát major területét gazdasági-kereskedelmi funkcióval jelöltük, tekintve, hogy magántulajdonban van és ott ezelőtt ilyen jellegű (fafeldolgozó) tevékenység folyt, jövőbeli újrahasznosítása elképzelhető.

Megemlíthető még a belterületen fekvő Bábolna Rt. Euro Mark nevű telepe a Fő utca és a Petőfi utca sarkán. Kereskedelmi, gazdasági és szolgáltatói, funkcióban marad. A település észak-nyugati kapujában van még egy istálló, mely Győr felől a bal oldalon fekszik a Fő út mellett. Szintén kereskedelmi és gazdasági területfelhasználási kategóriába kerül.

Új gazdasági területek: A 81-es főút közelségét igénylő tevékenység számára kereskedelmi-szolgáltató terület létesítése tervezett a főút mentén a Bakony-értől keletre a Községi-legelő főúttól nyugatra fekvő rét művelési ágú területein valamint a belterület Győr felé eső végénél a 039/7 és a 0304/1 hrsz-ú területeken. A másik ilyen jellegű terület ettől délebbre fekszik a Paptag alján, mely szintén rét művelési ágú. Mindkét terület közművesítést igényel. A település vagy a Bábolna Rt. felől mindkét terület ellátható vízzel, árammal és gázzal.

Belterületen fekvő új gazdasági terület a Bakonyér MGSZ és a lakóterületek között fekvő eredetileg lakóterületnek szánt telkek helyén nyílik. A terület nyugati határa az MGSZ útja, keletről a rétalapi út mellé tervezett lakóterületfejlesztés határolja. A terület értékét növelheti a települési elkerülő út (lásd.:3.5 fejezet) tervezett nyomvonalai közül itt átmenő változatának megvalósulása, amelyet a település is támogat.

2.5. Különleges területek

A különleges területeken belül három területfelhasználási módot különböztettük meg a településen, melyek az alábbiak:

- Különleges sport és szabadidős területek, melyeket az üdülő, sport és szabadidős területeknél kifejtettünk
- A második különleges területfelhasználási kategóriába a községi temetők – kegyeleti park területei tartoznak. A Mezőörsi temető nem igényel bővítést.

- Hulladékáttrakó területe, mely az EU-s szabványoknak megfelelő regionális szemétközelítés egyik lehetséges pontja.

A településen egy helyen van sport és szabadidős terület. Ez a sportpálya területe. Itt bővítést a település nemrég hajtott végre. A délre fekvő 0374/2 hrsz-ú telekből lett hozzácsatolva megközelítőleg 2 ha a sportpálya területéhez egyéb szabadidős tevékenységek számára. Másol ilyen jellegű területfejlesztést nem tervez a település.

2.6. Mezőgazdasági területek

A település külterületén a mezőgazdasági területekbe a növénytermesztés területei ill. a rét és legelő területek tartoznak. A területen a jövőben is ilyen terület felhasználást javasolunk. A település külterületének DK-i részén gazdasági kereskedelmi területfejlesztés tervezett. A tervek szerint ezeken a területeken a 81-es sz. főút által biztosított előnyök alapján gazdasági tevékenység kerül előtérbe.

Az egyéb külterületek megmaradnak a nagyüzemi mezőgazdasággal, állattenyésztéssel foglalkozó Kisalföldi Mezőgazdasági Rt. művelésében szántóterületként. A mezőgazdasági területek megközelíthetősége jó, mely nyomvonalak egy részét a településközi kiépítendő úthálózat fejlesztési terveken is jelöltük.

Egyes mezőgazdasági szántó és rét művelési ágba tartozó területeken amelyek a megfelelő védőtávolságokon kívül esnek megengedtük szélkerekek elhelyezését, mivel ilyen irányú érdeklődés konkrétan érkezett a település felé. Ezek általános hatása még nem ismert, külföldi tapasztalatokból lehet csak kiindulni, a hazai szakhatóságok eseti véleményeket fogalmazznak meg.

2.7. Közlekedési és közműterületek

Mezőörs külső kapcsolatai több szinten bővülni fognak. A jelenlegi legmagasabb szintű közlekedési elem a 81-es sz. másodrendű főút, ezt követi a 8224.sz. nyalkai összekötő út. A település egy gyorsforgalmi úti kapcsolattal fog gazdagodni az M81 kiépítésének köszönhetően. Belterületi vonatkozása közvetlenül nem lesz.

Lesz viszont annak az elkerülő útnak, mely tehermentesíteni fogja a települést. Szerkezetileg megváltozik a falu. Az észak felől kerülő út gazdasági területeket vonz magához, melyek probléma mentesen kapcsolódhatnak a már kialakult gazdasági részekhez.

Közúti kapcsolatbővülés továbbá a rétalapi összekötőút, mely nyomvonal pozitívuma, hogy kis beruházással is szilárd burkolatú út válhat belőle, hátránya a mezőörsi csatlakozási pontja, mely a nyalkai úttal nem esik egybe, ezzel törést okozva a pannonhalmai tengelyen.

Fontos külső kapcsolata lehet Mezőörsnek a Győr-Székesfehérvár vasúti mellékvonal, melynek vasúti megállóhelye tervezett a településen. Ennél magasabb szintű vasúti tengely fog áthaladni a településen a Hegyeshalom-Budapest-Kelebia nagysebességű vasút (NSV), mely inkább nemzetközi viszonylatban fontosabb.

A jelenlegi belterületi szerkezet a külső kapcsolatok kiépítése nyomán tehát nem változik újabb B.IV. rangú utakkal. A település déli felén létesülő új lakóterületek a Fő úthoz közvetlenül is, de a nyalkai és a tápi út által csatlakoznak. A lakóterülettől északra tervezett gazdasági területet feltáró út párhuzamos a Fő úttal és ahhoz a már meglévő egy ponton vagy a hosszútávon tervezett keleti ponton csatlakozik a 81-eshez. A többi utca lakó- vagy kiszolgálóút marad ill. az újabb tervezett feltáró utcák is azok lesznek.

A meglévő közterület szélességek szinte mindenhol alkalmasak bármely fejlesztésre. A jelenlegi közterületeken és a tervezett lakóutcákban marad a nyíltárkos vízvezetés, a felszíni vízvezetési koncepció alapján helyenkénti zárt árkos kialakítással, a mikro domborzati tényezőket figyelembe véve.

A településen található közművek közül vannak, melyek műtárgyainak a terület igénye jelentősebb, nem pontszerű, ezért telküket közműterületi funkcióba soroltuk. Ilyen a település nyugati részén, a 81-es sz. főút mellett található víztorony.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

Rendelet

Mezőörs község Önkormányzatának 16/2004. (2005.I.30.) számú rendelete Helyi építési szabályzat Mezőörs község Rendezési Tervéhez

Mezőörs község képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) megállapítja, a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

1. Általános előírások

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

/1/Jelen rendelet hatálya kiterjed Mezőörs község teljes közigazgatási területére.

/2/A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.

/3/Jelen rendelet csak TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

Szabályozási elemek

2.§

/1/A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.

/2/I. rendű kötelező szabályozási elemek

- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
- a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
- a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
- terület felhasználási módok határa
- építési övezet határa
- beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- építési hely határa
- részletes szabályozási terv készítendő

/3/II. rendű szabályozási elemek a /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek.

- 10éven túli szabályozási vonal
- irányadó telekhatár

/4/Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

Az állattartásra vonatkozó előírások

3.§

/1/Nevelési, oktatási intézmény telkétől, egészségügyi intézmény, temető, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló építménytől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület létesítése tilos.

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

4.§

/1/A 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §-ában felsoroltakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

a./építési telken, illetve területen elhelyezett, közterületről látható mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése.

b./külterületen mindenfajta kerítés létesítése

/2/Külterületen a kerítés anyaga fa, élő sövény ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábzatok nem helyezhetők el.

Övezeti besorolások

5.§

/1/A szabályozási és övezeti terv Mezőörs közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
Lakóterület	
Falusias lakó	L f
Intézményi jellegű lakóterület	L- int
Gazdasági	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G ksz
Különleges terület	
Sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
Temető	K t
Hulladékátrakó	K h
Beépítésre nem szánt területek:	
Közlekedési és közműterületek	
Allami másodrendű főút	KO f
Allami mellékút	KO m
Településközi út	KO t
Gyűjtőút	KO gy
Kiszolgáló út	KO
Gyalogút	KO gya
Közlekedési zöldterület	KO z
Erdőterületek	
Gazdasági célú erdő	E
Védő erdő	E v
Mezőgazdasági területek	
Szántó terület	M sz - 1
Szélerőművek elhelyezésre alkalmas szántóterület	M sz - 2

Rét, legelő terület	M r
Mezőgazdasági üzemi	M ü
Vízgazdálkodási területek	
Általános vízgazdálkodási terület	V
Zöldterületek	
Közpark	Z kp

Védőtávolságok

6.§

A védőterület lehet:

1. védőövezet (biztonsági övezet), illetőleg
2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

/1/ Folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltól számított 6-6 méteres sávban a fenntartást akadályozó létesítményeket, építményeket elhelyezni nem lehet. Ezen belül a partéltól számított 3 méter széles sávban csak rét és legelő gazdálkodás folytatható.

/2/ A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres (vagy szélső száltól mért 5 méteres) védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

/3/ A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél a tengelytől mért 13 m-en belül építmény nem helyezhető el.

/4/ A település 1000 méteres védőtávolságán belül szélérőmű, dögkút, állattartó telep, hulladéklerakó illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely nem létesíthető.

/5/ A mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) 500 méteres védőtávolságán belül új lakóépület csak abban az esetben helyezhető el, ha az kialakult telektömbön belül van és a tömbre vonatkozó övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

/6/ Új vagy újra megnyitott temető, temetkezési emlékhely telkén belül legalább 30 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani. E követelményt működő temető, temetkezési emlékhely bővítési területére is alkalmazni kell.

A telekalakítás szabályai

7.§

/1/A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az építési telek méretei meg kell hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknak.

/2/A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

/3/A falusias lakóterületeken telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

/4/A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein a közút céljára történő lejegyzés által érintett részeken a meglévő terület, telek –amennyiben az jelenleg is megfelel az övezeti előírásoknak- a jelölt telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthető. Ilyenkor a beépítésnél a kialakítandó telek paramétereinek figyelembe vételével kell az épületeket elhelyezni.

/5/ Új telkek kialakításakor a telekalakítási terv készítése során közterület-szabályozási terv készítendő a közművek védőtávolságainak betarthatósága érdekében.

A létesítmények elhelyezésének szabályai

8.§

/1/Azokon a területeken, ahol a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervei építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet.

/2/Ahol a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határvonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek betartásával kell meghatározni.

/3/Oldalhatáron álló beépítés esetén

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
- észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni.

/4/Az építmények közötti legkisebb távolságok 14 m-nél nagyobb telekszélesség esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandók. A 14 m-nél kisebb telekszélességek esetében az építmények közötti megengedett legkisebb távolság egyedi szakhatósági (katasztrófavédelem, tűzoltóság) szakvélemény alapján csökkenthető.

/5/Az újonnan beépítésre kerülő területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

/6/Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

9.§

/1/Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakulnak kell tekinteni.

/2/Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

/3/Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, maximum az eredeti épülettel megegyező nagyságú épület építhető. Az építési hely kötelező határa az eredeti épület helyének határa. A megengedett maximális építménymagasság az eredeti épület építménymagassága.

/4/Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.

/5/Azokon a területeken, ahol a telekméretek az övezeti előírásoknak nem megfelelő, építési telek alakítása a tömbben jellemzően kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telkek területének átlagától maximum 10 % -al térhet el.

/6/Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek a beépítési mód, beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság figyelembevételével beépíthető.

/7/Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól max. 10 méter eltérés engedélyezett.

A közművekre vonatkozó rendelkezések

10.§

/1/Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

/2/Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

/3/A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.

/4/A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani. A teljes közművesítettségbe jelen esetben a zárt, fedett csapadékvíz elvezetés megléte nem tartozik bele.

/5/A település belterületén az ivóvízhálózaton 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

/6/A szabályozási előírások során a teljes közművesítettség nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.

Művi értékvédelem

11.§

/1/ Országos védelemben részesített művi értékek:

Római katolikus templom	Hrsz:333, Templom tér
Feszület	Hrsz:334, Templom tér
Református templom	Hrsz:359, Fő u. 360.

/2/ Helyi védelem alá vont objektumok:

Lakóház, Fő u. 115.	Hrsz: 471.
Középület, Általános Művelődési Központ „L” alakú épületszárnya	Hrsz: 253/4, Fő u. 64.
Temetőkereszt	Hrsz.:341.
Kereszt	Hrsz.:69., Hunyadi János u.
Kereszt	Hrsz.:290/1., Fő u. 11.

/3/ A helyi védelem alá vont létesítményeket eredeti formájukban kell megtartani, épület esetén megőrizve a tetőidomot, nyílásrendszert, részletképzéseket, homlokzati tagolásokat, anyag és színhasználatot.

/4/ A védett építmények belső átalakítása, korszerűsítése esetén az átalakításokat az eredeti szerkezet tiszteletben tartásával kell megoldani. A védettség a belső korszerűsítéseket nem akadályozhatja, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni a mai kor igényeinek megfelelő használatát.

/5/ Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, részletes felmérési tervdokumentáció készítenendő.

/6/A közigazgatási határon belül az alábbi régészeti lelőhelyek ismeretesek:

1. Alsó tag, hrsz. 019/4. Mészáros Vilmos – Tomka Péter 1995.
2. Alsó tag, hrsz. 019/7-8-9, 023. Mészáros Vilmos – Tomka Péter 1995.
3. Alsó tag, hrsz. 027. Mészáros Vilmos – Tomka Péter 1995.
4. Alsó tag, hrsz. 027. Mészáros Vilmos – Tomka Péter 1995.
5. Alsó tag, hrsz. 027. Mészáros Vilmos – Tomka Péter 1995.
6. Belterület, Farkasdy István háza, hrsz. 273. Gabler Dénes 1967.
7. Belterület, volt KISz-klub, 18. századi épület, hrsz. 467. Tomka Péter 1972.
8. Börce domb, hrsz. 0321/2. Mithay Sándor 1956.
9. „Rétre dülő” szőlők, Hrsz. pontosítandó (037/67-68-69-70). Mithay Sándor 1956.

10. „Disznójáró”, Hrsz. 010/1, 013/1-2-3. Mithay Sándor 1956, Losonczy Máté 2002.
11. „Szovjet gyakorlótér”, hrsz. pontosítandó (02/1-2, 04/6, 027). Figler András 1992, 1999.
12. Rétalap 4., József major, Selyemtelek pusztától D-re Hidegér mentén, Hrsz. 055/4, 055/6, 080, 082. Szőnyi Eszter 1992.
13. Rétalap 5., Hidegér bal part, Hrsz. 081, 085, 050/3. Szőnyi Eszter 1992.
14. Rétalap 6., hrsz. 050/3. Szőnyi Eszter 1992.
15. Rétalap 7., hrsz. 050/3. Szőnyi Eszter 1992.

/7/Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-02-02-10 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű tervlapján régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

/8/A nemzeti kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében a település teljes közigazgatási területén leletbejelentési és leletbeszolgáltatási kötelezettség érvényes.

/9/Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

Táj-és településkép védelem

12.§

/1/A településkép védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,30-1,00 méter között legyen.

/2/Az előkertek mélysége és a beépítési vonal a meglévő épületek többségéhez igazodjon. Új beépítés esetén az előkert mélysége általános esetben 5 méter legyen, amennyiben az övezeti jelben más érték nem kerül meghatározásra.

/3/Melléképítmény kivételével tetőhéjalásra szürke pala és hullámpala nem alkalmazható.

/4/A településen belül a közterületeken sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.

/5/A település területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a hatályos jogszabályoknak megfelelően lehet.

Természetvédelem

13.§

/1/ Országos természetvédelem alá eső terület a tervezési területen nincsen.

/2/ A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében az illetékes nemzeti park igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság) tájvédelmi szakhatóságként működik közre 166/1999. (XI. 19.) Korm. Rendelet mellékletében meghatározott tevékenységek hatósági engedélyezési eljárásaiban.

Környezetvédelem

14.§

/1/A település a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerint a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása alapján „B” érzékenységsű terület.

/2/ A levegőtisztaság-védelem biztosítása érdekében a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettségi agglomerációba és zónákba sorolja. E rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsá-

tási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet (a továbbiakban: együttes miniszteri rendelet) 4. számú mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. A légszennyezettségi agglomeráción és a zónákon belül a határértéket meghaladó légszennyezetté helyek határait a környezetvédelmi felügyelőség határozza meg, és teszi közzé a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint. Mezőörs azon zónán kívüli területre esik, ahol a légszennyezetté az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Helyhez kötött légszennyező források légszennyezésével kapcsolatban a hatályos környezetvédelmi jogszabályok előírásait be kell tartani. A tervezési területen létesítendő légszennyező anyagot kibocsátó források kibocsátási határértékeit ennek megfelelően kell megállapítani.

/3/A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján a 2. területi funkcióba tartozik. A zajkibocsátási határértékeket ennek megfelelően kell megállapítani.

/4/ A tervezési terület a közlekedésből származó zaj szempontjából a 8/2002. (III.22.) KöM - EüM. számú rendelet 3. sz. melléklete alapján a 2. területi funkcióba tartozik. A település területén építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

/5/A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel (lakó, vegyes) határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

/6/A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

/7/A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. A fellelhető környezetkárosító anyagok –veszélyes hulladékok- ártalmatlanítását a 89/2001. (VI. 18.) Korm. rendelet szerint kell végezni.

/8/Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell.

/9/Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

/10/A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási tervlapján kötelezően fatelepítés jellel kijelölt helyeken a szél elleni védekezés és talajerózió elleni védekezés céljából fasorokat ill. facsoportot kell telepíteni.

/11/A felszíni vizekbe csak a mindenkor hatályos előírások határértékeinek (a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelkezés VI. vízminőségi területi kategória) betartásával vezethető csapadékvíz és szennyvíz. (2003. jan. 1-jén a 203/2001. (X. 26.) Kormányrendelet lépett hatályba.)

2. Övezeti előírások

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

15.§

Általános előírások:

/1/Épületek elhelyezése:

- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- új beépítésű területeken az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározásánál az OTÉK 35.§ –ban foglaltak az irányadóak

/2/Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

/3/A lakóterületek övezeti tagolását a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

/4/Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben az oldalkertek szélessége min. 6 m, a hátsókertek mélysége min. 10 m.

/5/A falusias lakóterületen melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát. Állattartás céljára szolgáló épület maximum 50 m² hasznos alapterületig létesíthető.

/6/Pince létesítésekor építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény készítése után adható ki.

/7/A falusias lakóterület (L f) jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagy kertes, maximum kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló telkeket tartalmazó övezet.

A részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Falusias lakóterületek:

L f-1

O	30/50
4,5	15/30/500

 0,5 Jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Egyéb előírások	A XII.számú patakparti telektömb beépítése esetében vízügyi szakvéleményt kell kérni és az abban foglalt előírások szerint kell eljárni.
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 15 m Mélység: 30 m Terület: 500 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert: min.:0 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-2 $\frac{0}{4,5} \left| \frac{30/50}{14/140/1500} \right| 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 14 m Mélység: 140 m Terület: min. 1500 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-3 $\frac{0}{4,5} \left| \frac{30/50}{16/45/700} \right| 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Egyéb előírások	A X. számú telektömbben az épületek mindkét utcafrontra elhelyezhetőek. A XII. számú patakparti telektömb beépítése esetében vízügyi szakvéleményt kell kérni és az abban foglalt előírások szerint kell eljárni.
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 45 m Terület: 700 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-4 $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{14/40/400}$ 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 40 m Terület: 400 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

Lf-5 $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{14/45/600}$ 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség

Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 45 m Terület: 600 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-6 $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{22/40/800} \right| 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 22 m Mélység: 40 m Terület: 800 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-7 $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{16/70/1000} \right| 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
-----------------------	--

Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 70 m Terület: 1000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-8 $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900} - 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 50 m Terület: 900 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-9 $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/40/800} - 0,5$ jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
-----------------------	---

	Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 40 m Terület: 800 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-10 $\frac{0}{4,5} \mid \frac{30/50}{14/70/1000}$ 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 70 m Terület: 1000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-11 $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{16/35/550} \right.$ 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 35 m Terület: 550 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

L f-12 $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{25/30/700} \right.$ 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 25 m Mélység: 30 m Terület: 700 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5

A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum: 4,5 m

Intézményi jellegű lakóterületek 17.§

/1/A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján L int-1 és L int-2 jellel jelölt intézményi jellegű lakóterületeken a következő övezeti előírások érvényesek:

L int-1 $\frac{0}{10,5} \mid \frac{30/50}{20/100/2000} - 0,5$ JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület, lakosságot nem zavaró funkciójú gazdasági épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség épületei Lakóépület
Nem valósítható meg	Melléképítmény, önálló parkoló, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 50 % -át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet alapján a 2. területfelhasználás
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 20 m Mélység: 100 m Terület: 2000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló Előkert mélysége: kialakult vagy min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 8 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum. 10,5 m

L int-2 $\frac{0}{6,0} \mid \frac{50/30}{20/50/1000} - 0,5$ JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház
-----------------------	--

	A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség épületei Lakóépület
Nem valósítható meg	Melléképítmény, önálló parkoló, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 50 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet alapján a 2. terület-felhasználás
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 20 m Mélység: 50 m Terület: 1000 m ²
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: kialakult vagy min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 8 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum. 6,0 m

Gazdasági területek

17.§

/1/ A területen a gazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

G ksz – kereskedelmi, szolgáltató terület

G ip – ipari gazdasági terület

/1/A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek ill. szolgáltató létesítmények elhelyezésére kijelölt terület.

/2/Az ipari gazdasági terület zavaró mértékű kibocsátási értékekkel járó üzemi tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

/3/A G ksz és G ip jelű övezetekben a telek korlátlanul összevonhatóak.

/4/ A gazdasági területek esetében a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervén jelölt helyeken védőerdő sávot kell telepíteni.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

G ksz-1	$\frac{SZ}{7,5} \left \frac{50/30}{30/100/3000} \right.$	1,0	JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
---------	---	-----	---------------------

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladhatják meg a lakóterületekre előírt maximum értékeket) Lakóépületek, mely alapterülete nem haladhatja meg a telek 10% -át Parkoló Igazgatási és irodaépületek Raktárépületek
-----------------------	--

A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 100 m Terület: min. 3000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

G ksz-2 $\frac{SZ}{7,5} \left| \frac{50/30}{20/50/1000} \right. 1,0$ JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Parkoló Igazgatási és irodaépületek Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 18 m Mélység: min. 50 m Terület: min. 1000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

G ksz-3 $\frac{SZ}{9,0} \left| \frac{50/30}{18/50/2000} \right. 1,0$ JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás
-----------------------	--

	Parkoló Igazgatási és irodaépületek, raktárépületek
Egyéb rendelkezések	Az állattartó funkcióval nem összeférő tevékenységek (pl.: élelmiszeripari) végzése addig tilos, amíg bármely állattartó telep védőtávolságán belül fekszik a terület
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III. 22.) számú KÖM-EüM rendelet alapján a 2. területi funkció
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 18 m Mélység: min. 50 m Terület: min. 2000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 9,0 m

G ip-1 $\frac{SZ}{9,0} \left| \frac{30/30}{30/100/3000} \right. 1,5$ JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	Mezőgazdasági zavaró tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, állattartás stb.) kapcsolatos épületek, építmények Igazgatási és irodaépületek Mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 100 m Terület: min. 3000 m ²
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 9 m

Különleges területek 18.§

/1/Különleges területek a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján:

K_{SP} – 1; K_h; K_t jelű övezetek.

K_{SP-1}

SZ	10/60
4,5	30/100/3000

 0,2 JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet, vendéglátást és turizmust szolgáló épületek, építmények Sportlétesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTEK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 % -át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A terület 60% -a
A megengedett szennyezettségi határértékek	Betartandó előírások a HESZ 14.§-a szerint
A beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 100 m Terület: min. 3000 m ²
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 4,5 m

K_h Hulladékátrakó jelű övezet

/1/ A hulladékátrakó területén csak a fenntartáshoz szükséges, műszaki jellegű létesítmények helyezhetőek el.

/2/ A K_h övezet területén az építmények által elfoglalt terület a teljes telek 10% -át nem haladhatja meg.

/3/A területen gondoskodni kell a mindenkori környezetvédelmi előírásokról.

K_t Temető jelű övezet

/3/A temető területén maximum 2% -os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A megengedett építménymagasság 4,5 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján megadott építési helyen belül.

/4/A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 % -ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán cserjét ill. fát kell telepíteni.

/5/A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg 3,0 métert. A temetési helyek a temető területének max. 65 % -át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet az irányadó.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közműterületek

19.§

/1/A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.

/2/A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.

/3/Az utak területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a biztonságos közlekedés feltételeinek fenntartása mellett az út kezelőjének hozzájárulásával és a vonatkozó ágazati szabványok, előírások betartásával lehet.

/4/A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények.

/5/A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

/6/A 81-es főút Mezőörsöt elkerülő tervezett szakasza csak abban az esetben adható át a forgalomnak amennyiben a 031/23 - 25 hrsz-ú területeken, valamint a velük szemben az út túloldalán levő területen (érintett hrsz.: 034/30 – 32) a védőfásítás telepítése megtörténik.

/7/A területen az útkategóriák alábbiak:

Jel	Név	Tervezési osztály jele	Szab. szélesség
§ KÖ f	Állami másodrendű főút – 81.sz. főút	K.IV.	16-20 m
	Fő utca	B.IV.	18-52 m
§ KÖ m	Állami mellékút, összekötő út	K.V.	
	8224.sz. mellékút		15–19 m
	8208.sz. mellékút		15–20 m
§ KÖ gy	Gyűjtőút	B.V.	
	Hunyadi János utca Nyalka felé vezető szakasza		13-17 m
	Táp felé induló út belterületi szakasza		13-14 m
§ KÖ	Külterületi kiszolgáló utak	K.VI.	
	Belterületi kiszolgáló út	B.VI.	
	Hunyadi János utca		13-14 m
	Petőfi Sándor utca		6-17 m
	Fő utca déli szárnya		16 m
	Fő utca északi szárnya		19-29 m
§ KÖ gya	Gyalogút	B.X.	
	260.hrsz. Fő u. – Hunyadi János utca között		3 m

Zöldterületek

20.§

Z közpark

jelű övezet

/1/Zöldfelület az állandó növényzettel fedett közpark területe.

/2/A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést szolgáló létesítmények (térbútorok, játszóterek) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

/3/Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.

/4/A területen az OTÉK 27 § (2)-(3)bekezdés előírásait alkalmazni kell.

/5/A közparkok parkosítását és kialakítását, növényzettelepítéseket kert és tájtervező szakemberrel kell megterveztetni.

/6/Közterületen a térbútorok megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni a területen, (kő, tégl, fa) beton és vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények lefedésére pala, hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

Erdőterületek

21.§

/1/A területen az alkalmazott kategóriák az alábbiak:

E	Gazdasági célú erdő
E v	Védő erdő

/1/A gazdasági célú erdő területén a 100.000m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

/2/A közjóléti erdő egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület, melyen 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

/3/A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgál. A területén építmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

22.§

/1/ A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

M általános:

Msz 1	Szántóterület
Msz 2	Szélérőművek elhelyezésére alkalmas szántóterület
M r	Rét és legelő területe

/2/A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain az Msz 1, M r jellel jelölt területeken az OTÉK 29.§ előírásait kell alkalmazni.

/3/A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a hiányzó helyeken, új fasorok ültetendők.

Msz 2 jelű övezet

/1/ A TH-03-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapján az Msz 1 jellel jelölt területeken szélkerekek (szélérőmű) és a kapcsolódó műszaki létesítmények telepítése megengedett a technológia szükséges építménymagasságával és műszaki paramétereivel.

/2/ A létesítmények által igényelt területeket ki kell vonni a művelési ág alól.

/3/Az objektumok szervizúttal való eléréséről gondoskodni kell. Ugyanakkor az autópályától illetve a főúttól 100m, a mellékutaktól 50m távolságra kell elhelyezni őket.

/4/ A szélérőműhöz kapcsolódó kiszolgáló épület maximális alapterülete 20m², építménymagassága maximum 4,5 m lehet.

/5/ A szélkerekeket állandó emberi tartózkodásra alkalmas terület határától min.1000m-re kell telepíteni.

/6/ Egyéb szabályozási kérdésekben az OTÉK 29.§ -át kell alkalmazni.

Egyéb területek

23.§

/1/Az egyéb területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja tartoznak.

/2/A területen az egyéb területek alkalmazott kategóriája az alábbi:

V Általános vízgazdálkodási terület

/3/ A vízgazdálkodási területeken építményt elhelyezni csak a 46/1999. (III. 18.) a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról szóló kormányrendelet figyelembe vételével lehet.

/4/A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetőek el.

/5/Az általános vízgazdálkodási övezetben az elhelyezhető épületek által elfoglalt terület a telekterület 3 %-át nem haladhatja meg. A megengedett építménymagasság 3,5 méter, technológiai célú építmény esetén 6,0 méter.

A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

24.§

/1/ Elővásárlási joggal érintett területek: 297.298 hrsz.ú területek

/2/Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek:

233/1, 234 – 244, 249 – 252, 253/4, 254, 255, 220 hrsz.-ú területek

3. Záró rendelkezések

Hatálybalépés

24.§

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a Mezőörs önkormányzatának .../ ... rendelete a helyi építési előírásokról és az egyes építési munkák engedélyezéséről hatályát veszti.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Mezőörs, 2005

.....
jegyző

Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)

Telekszélesség: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

Telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A tájhasználatban várható változás, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nő. A terv szerint beépítésre szánt területek közé kerül két viszonylag nagy kiterjedésű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület a település D-K-i és a K-i részén. A lakóterület pedig főleg a déli irányban terjeszkedik. Ezzel a jelenleg szántó és rét, legelő művelési ágú területek aránya némileg csökken.

Mezőörs tájszerkezetében a következő tájszerkezeti elemek vannak:

Szántó	80,30%
Rét	6,80%
Erdő	5,76%
Víz	1,34%
Mocsar	0,21%
Lakó	2,38%
Tervezett lakó	0,92%
Új belterületi út	0,02%
Gazdasági	1,34%
Különleges	0,18%
Mezőg. üzemi	0,75%
	100%

Gazdasági terület	100,00%
Külterületi gazdasági fejlesztés	68,35%

Szántó terület	100,00%
Szélérőmű elhelyezésére alkalmas terület	10,48%

A beépítésre nem szánt terület legnagyobb része szántóterület. A rétek aránya nagyobb mint az erdőké, de egyikük sem dominál. A beépítésre szánt terület legnagyobb része lakóterület, melyet a gazdasági területek követnek.

Mezőörs területén egybefüggő erdőterület található a település DK-i csücskében, amely fontos tájszerkezeti elem.

Érdekesség, hogy mezőgazdasági kert funkciójú terület itt nem alakult ki. A legrégebbi telkek ma is 200 m hosszúak. Az itt élők nem igényeltek külön kert jellegű telket a falu más részében.

A település külterületének táji megjelenését jelentősen befolyásolják a tervezett vonalas közlekedési létesítmények, illetve az esetleg megvalósuló szélérőmű-park. Ezek az infrastruktúrális elemek a táj jelenlegi alföldi, nagy távlatokat belátni engedő jellegét szabdalják, de ugyanakkor oldják is annak monotonitását. Különösen fontos a jelenlegi mezőgazdasági utak illetve a tervezett létesítmények menti növényzettelépités megvalósítása.

A szántó műveléssel érintett terület javaslatunk szerint némileg csökken, de az erdők aránya nem változik.

A táji adottságokat figyelembe véve a tervezett és a tartalék területek fejlesztésénél a tájba illeszkedő kialakításra fokozottan ügyelni kell, ezt szabályozási eszközökkel is elő kell segíteni.

A meglévő természetes vonalak menti növényvilágot meg kell őrizni.

1.1. Mezőgazdaság, erdőgazdaság

A mezőgazdasági szántóterület területe a tervezett lakóterületek és a kereskedelmi és szolgáltató területek kialakításával csökkent. Nagyobb arányú csökkenést hozhat esetleg majd a tartalék területek beépítése.

Jelenleg a földek magántulajdonban vannak, kisebb arányban egyéni gazdálkodók, nagyobb arányban a Tsz. bérlői és művelői a területeket. Ebben az ágazatban a versenyképesség megtartásához az EU csatlakozás után elengedhetetlenül szükséges lesz a technológiai fejlesztés. A kisebb gazdálkodók

számára csak piacképes termékek /pl. bio termékek/ előállításával folytatható hosszú távon a gazdálkodás. Ez a folyamat részben már elindult, és elősegítheti a környezetkímélő gazdálkodás elterjedését is. A nagyszámú állattartás számára a település mezőgazdasági üzemi területen biztosít helyet, ahol annak védőtávolságán kívül már nem érinti károsan a lakott területeket.

Mindenképpen fontos a településen található erdőterületek megőrzése és fenntartása tájlesztikai és ökológiai szempontból egyaránt. Az erdőterületek nagysága várhatóan nem fog csökkenni. Mezőörs területén nincs olyan erdőtelepítésre javasolt terület, mely az országos erdősítési programban benne lenne. Ettől függetlenül a nagyüzemi mezőgazdaság várható további visszaszorulásával az erdők területe növelhető. A változatos művelési ág szerinti eloszlást fenn kell tartani, a rétek területe is növelhető.

1.2. Zöldterület-fejlesztési javaslat

A községben jelenleg kiépített zöldfelület a Fő utca keleti végén (hrsz.334) van. A terület háromszög alakú, padokkal ellátott, fákkal telepített terület. Egyéb kiépített park nincsen. Lehetőség kínálkozik a gyógyszertár szintén háromszög alakú „közlekedési szigetén” tervezett fásításra és parkjelleg kialakításra. További alkalmas terület a nyalkai út és a Petőfi utca találkozásánál lévő teresedés.

Az új lakóterületeken a XX.sz. és XXII.sz. telektömbök közt hely lesz egy talpalatnyi zöld számára azon túl, hogy a terület a patakhöz és a sportpályához egyaránt közel van.

A Fő út mentén végig jellemző a széles közterület, melyen füvesítés, fásítás váltják egymást. Az egységes fasor nem valósult meg eddig az út mentén.

Jelentős telken belüli fásítást jelöltünk a zavaró hatású mezőgazdasági üzemi tevékenységek telkein belül, melynek szélességét minimum 15 méterben állapítottuk meg.

Javasoljuk a temetőn belüli fásítást, növénytelepítést, mely a kölcsönös kedvezőtlen „szomszédhatásokat” idővel csökkenti, megszünteti, illetve a széles, jelenleg sivár területet kellemesebbé teszi.

A sportpálya jelenleg is karbantartott összefüggő zöldfelület, viszont a fásítás körben hiányzik a területről, amelyet pótolni kell. További javaslat a Bakony-ér partján egy gyalogos sétány kialakítása.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

2.1. Levegőtisztaság védelem

A településen és környékén a levegő tisztasága megfelelőnek minősül. Távlati célként a levegőminőség szinten tartását jelöljük meg. Határértéket meghaladó emisszió-forrás nincs a területen, létesítése és üzemeltetése a jövőben sem engedhető meg. A tervezett gazdasági területek szennyezőanyag kibocsátását a létesítés előtt a környezetvédelmi hatósággal egyeztetve kell maximálni.

Az uralkodó szélirányt figyelembe véve a tervezett gazdasági területekről kibocsátott szennyezés nem érintheti a lakóterületeket, ettől függetlenül törekedni kell arra, hogy a kibocsátás ne haladjon meg a lakóterületekre meghatározott értékeket.

2.2. Zajvédelem

2.2.1. Üzemi tevékenységből származó zajemisszió

A településen jelenleg nincs üzemi tevékenységből származó káros zajterhelés. A létesítésre kerülő és meglévő üzemi létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgés-védelemről szóló 8/2002 (III.22) KöM-EüM rendeletben foglaltak irányadóak. A zajkibocsátási határérték megállapításánál a 8/2002 (III.22) KöM-EüM 1.sz. mellékletben meghatározott határértéket javasoljuk figyelembe venni.

2.2.2. Közúti gépjármű-közlekedésből származó zajterhelés

A településen jelenleg nincs határértéket meghaladó közlekedési zajterhelés. 8/2002 (III.22) KöM-EüM rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint az országos főközlekedési, gyűjtő- és lakóutak mellett az új tervezésű és megváltozott terület felhasználású területeken a megengedett zajhatárértékek az alábbiak:

Zajvédelmi övezet	Területi funkció megnevezése	Megengedett zajterhelés /dB/			
		Főforgalmi út, gyűjtőút		Lakóút	
		Nappal	Ejszaka	nappal	éjszaka
1	Üdülőterület Különleges sport és szabadidős ter.	55	45	50	40
2	Lakóterület Intézményterület	60	50	55	45

Zajvédelmi szempontból, területi funkció szerint a fenti táblázat szerinti övezetekre javasoljuk osztani a település területét. A szigorúbb határértékek a sport, szabadidős-rekreációs és üdülési tevékenységek céljára fenntartott területeken alkalmazandóak.

2.3. Víz- és talajvédelem

A község közműves vízellátása 100% -os, hosszú távon biztosított. A szennyvízcsatornázás megoldott a településen. A rácsatlakozások száma folyamatosan nő.

A növénytermesztésben csak megfelelő ellenőrzéssel és optimális vegyi anyag tartalmú műtrágyákkal folytatható a mesterséges talajjavítás. Ösztönözni kell, hogy minél nagyobb területen terjedjen el az un. biogazdálkodás, mivel az így termesztett növények piacképesebbek, s egyúttal a környezetterhelés is csökken.

A jelenlegi talajvízminőségről pontos adatok nem ismeretesek, a jövőben szükséges lenne a kül- és belterületi talajvizek feltérképezése.

A hiányzó helyeken a fásítás pótlása, védőerdősávok telepítése megfelelően csökkenti a széleróziós, deflációs hatásokat.

2.4. Hulladékkezelés

A kommunális hulladék elszállítását a község továbbra is a Győri Kommunális Szolgáltató Kft.-vel együttműködve kívánja megoldani. Jövőbeni fejlesztésként mutatkozik egy kistérségi hulladékátrakó telep létrehozása település területén. Az átrakó mintegy „puffer”-ként üzemelne és időszakos kis mennyiségű hulladék tárolására szolgálna. A rendszer EU-s normák szerint tervezett.

A rendezési tervben törmelék lerakására kijelölt hely nincs. A rendezési terv nem is számol törmeléklerakó hely kialakításával a településen.

Szelektív hulladékgyűjtés jelenleg nincs a településen, de hosszabb távon megoldandó feladatot jelent, mely az erőforrások kíméletesebb felhasználását tenné lehetővé. Ezzel a lakossági veszélyes hulladék szállítása is megoldódna. Az átmeneti tárolás fejlettebb formáját jelentené egy kis hulladékudvar létrehozása a községben, ahol a szelektív és zárt tárolást meg lehet oldani. Létrehozásának helyigénye csekély, a megfelelő technológiai fegyelem betartásával a szennyezés veszélye is minimális, így lakóterületen is telepíthető.

A település területén kijelölt döngkút nincs és a rendezési tervben sem szerepel.

2.5. Táj és természetvédelem

A település egyik legnagyobb humán-ökológiai tényezője a táji megjelenése. Elsődrendű feladat a meglévő természeti értékek védelme, tájvédelmi szempontból a meglévő erdők, rétek döntő fontosságúak a táj karakterisztikájának megőrzése szempontjából. A tájfejlesztés feladata a hiányzó helyeken a fásítás pótlása. Ez az igény elsősorban a belterületen, a Fő utca rideg növénytelen utcaképeinek zöldfelület növelésével, fasor telepítésével oldható meg, illetve a külterületi utak menti fásítás pótlandó.

Tájhasználati, ökológiai és esztétikai szempontból egyaránt szükséges a meglévő erdők megtartása, illetve területük lehetőség szerinti növelése.

A közterületek, valamint a beépítésre szánt területek zöldfelületeinek kialakításánál a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajait kell alkalmazni. Előterbe kell helyezni a lombhullató fafajta telepítését, kerülendő a tájidegen un. rabszolgánövények telepítése.

A növényzettelépítésnél a zöld felületalakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, így:

- a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos
- kerülendő a merev fasorok alkalmazása, az utak mentén elhelyezendő növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani
- háromszintű növényzettelépítés javasolt (fa, bokor, gyep)

A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandóak meg. A maximális zaj- és levegő szennyezettségi határértékeket a hatályos jogszabályok alapján, a helyi építési szabályzatban is rögzíteni szükséges. A megfelelő védőterületek, védőzöld-sávok kialakításáról gondoskodni kell.

2.6. Az épített környezet védelme

A HÉSZ 11.§-ban felsorolt helyi védelemre javasolt épületek környezetében a harmonikus, tömegében, léptékében a településképhez illő építmények megvalósulását a szabályozási eszközök is elősegítik.

Az épített környezet szerves része az utcák és azok minden eleme, ezért az utcaképek javulásán túl, az épített környezet védelmét szolgálja a tervezett zártcsatornás csapadékvíz-elvezetés.

3. A KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

3.1. Közúthálózati kapcsolatok

A legfontosabb, helyi érdekű útfejlesztés egy tehermentesítő út, a 81-es Mezőörsöt elkerülő szakasza. Az elkerülő végleges nyomvonalára több tervvariáció készült. A Győr-Moson-Sopron Megyei Állami Közútkezelő KHT. tanulmánytervei 5 különböző változatot tartalmaznak. A koncepció É2 számú tervlapján ebből 3 változatot szerepeltettünk, az A, D és E változatokat. Közülük kettő északról, egy pedig délről kerüli meg a települést. A végleges nyomvonal helye erősen befolyásolja a település terjeszkedési lehetőségeit. A változatok közül az a variáció került a terven szerepeltetésre, amely a települést északról, a TSZ-től is északra, kerüli meg.

Távolabbi, de szintén nagyon fontos útfejlesztés az M 81-es gyorsforgalmi út kiépítése. Ennek a nyomvonala szintén nem végleges még. A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv szerint az út délről kerüli meg a települést. Mezőörs rendezési tervében egy, a települést északról elkerülő, változatot szerepeltettünk, hogy a főút elkerülő szakasza és az M81 is azonos folyosóban haladjon.

A településen vasút jelenleg nem halad át, tervezett vasútvonalak viszont érintik a közigazgatási területet. A nemzetközi nagysebességű vasút (NSV) tervezett vonala keresztezi a települést. Jelenleg erre is több nyomvonal variáció létezik. A VÁTI által készített tanulmányterv alapján és a megyei rendezési tervben is északon érinti a települést. Vasúti mellékvonal is tervezett a területen, a Győr-Székesfehérvár közötti vonal. A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv szerint, délen érinti

a települést, a fent említett VÁTI tanulmányterv erre is ad alternatív nyomvonalat, amely a nagysebességű vasút mellé „simul”.

A fent említett fejlesztések mindegyike hatással van egymásra a végleges nyomvonal kiválasztásának szempontjából. Fontos lenne a település szempontjából, a terjeszkedési lehetőséget fenntartva, hogy egy oldalon történjen az útvonalak vezetése. Mezőörs életére mindenképpen hatással lesznek, új jellegű területigényeket ébreszthet a település szélén és átrendeződnek az utak terheltségei. Ezért szerepeltettünk mindent északi oldalon, egy közlekedési folyosót alkotva.

A megyei mellékúthálózati tervben egy új településközi út tervezett. Ez Böny felé vezet. A 81-esről Mezőörs és Mindszentpuszta között történik a leágazás, a víztorony mellett. Egyéb, ebben a tervben szereplő nyomvonal-változtatás a 8224-es nyalkai út nyomvonal-törésének kiigazítása, illetve egy a 82218. sz. út felé történő új leágazás nyitása.

3.2. A település belső úthálózatának fejlesztése

A belterületen a 81-es állami út alkotja a település hálózatszerkezeti vázát, belterületi másodrendű főút (B.IV.) rangban. A külső kapcsolatok kiépítése nyomán a jelenlegi szerkezet nem változik újabb B.IV. rangú utakkal.

A település déli felén létesülő új lakóterületek a Fő úthoz közvetlenül is, de a nyalkai és a tápi út által csatlakoznak. A nyalkai út belterületi szakaszára, a gyógyszerár és az orvosi rendelő közötti távon, nyomvonal-korrekciót javasunk, melyet ábrázoltunk a szabályozási tervlapon.

A lakóterülettől északra tervezett gazdasági területet feltáró út párhuzamos a Fő úttal és ahhoz a már meglévő egy ponton vagy a hosszútávon tervezett keleti ponton csatlakozik a 81-eshez.

A többi utca lakó- vagy kiszolgálóút marad ill. az újabb tervezett feltáró utcák is azok lesznek.

A meglévő közterület szélességek szinte mindenhol alkalmasak bármely fejlesztésre, bővítésre. A jelenlegi útburkolatok szélessége helyenként a 4,0 métert sem éri el. Műszaki állapotát javítani szükséges mind szélességi mind teherbírás szempontjából. Csak a Petőfi S. u. keleti része rendelkezik nagyon kis szélességgel (6-7m). Bővítése nem lehetséges a telekhatárhoz közel épülő házak miatt. A Fő u. déli szárnya viszont rendezésre vár, itt az északi Fő u.-val alkotott csomópont is korrigálandó nehéz beláthatósága miatt.

A jelenlegi közterületeken és a tervezett lakóutcákban marad a nyíltárkos vízvezetés, általában 0,80-1,0 m-es padkával, a felszíni vízvezetési koncepció alapján helyenkénti zárt árkos kialakítással, a mikro domborzati tényezőket figyelembe véve.

Az utcasarkokon helyenként jelölt lesarkítás egyrészt a csomóponti közlekedési beláthatóságot segíti, másrészt pedig barátságosabb településképpé teszi.

3.3. Forgalomcsillapítás

A település bejáratainál a 81-es út mentén az átmenő forgalom beérkező és átmenő sebességének csökkentésének érdekében keresztmetszet szűkítést javasunk. A sávszűkítés a lényege, hogy a beérkező forgalmat lassításra kényszerítse a sziget miatti sávelhúzással. A kifelé haladó sáv egyenes marad.

A település belsejében további forgalom-szabályozásra van szükség. Az út egyenes nyomvonala miatt a központba érve az autósok újra felgyorsulhatnak és a figyelmüket semmi sem hívja fel a templom – orvosi rendelő - ABC – temető alkotta négyes közt fellépő gyalogosforgalomra. Itt az útburkolat anyagának megváltoztatásával akusztikai és optikai úton kell felhívni a vezető figyelmét a gyalogos átkelőhely közeledésére. Célszerű azonban gyalogos-sziget kialakítása is, mely sávszűkítéssel jár.

3.4. A kerékpárút-hálózat fejlesztése

A kerékpáros-turizmus növekedése tapasztalható jelenség, viszont ez Mezőörsöt nem érinti, hiszen a Duna-menti, a bakonyi és a kettő között húzódó folyosók is elkerülik.

A településen belüli kerékpáros forgalom viszont a vidéki településeken mindig is jelentős volt. Ennek továbbra is teret kell hagyni és biztosítani a kerékpár tárolókat az intézménnyel előtt. A 81-es sz. főút elválasztja a településen belüli forgalmat. Az átkelési pontokat a kerékpárosok ugyanúgy igénylik mint a gyalogosok.

3.5. A gyalogos forgalom fejlesztése

Járdák: Javasoljuk, megoldandó szükséges feladatnak tartjuk, hogy a település valamennyi beépített telke gyalogjárdás vagy gyalogúti kapcsolatot kapjon. A járdák 1,5 m szélesre épüljenek vagy fokozatosan ilyenre szélesítsék őket. Ennek egyrészt az európai színvonalú kiszolgálás, másrészt a falusi szokás szerint az út közepén közlekedő gyalogosoknak a biztonságos járdára „kivonása”, harmadrészt a gyerekkocsival közlekedők állandó akadályoztatásának megszüntetése, negyedrészt az autóbuszok eléréséhez szükséges biztonságos és kulturált „rágyaloglási” utak elősegítése indokolja. A járdák csomóponti kapcsolatait, az útburkolat széléig történő továbbvezetését biztosítani kell. A forgalmasabb intézmények és szolgáltató helyek előtt nagyobb, díszesebb gyalogos teresedések létesítése is hozzájárul a község esztétikai gyarapodásához. Fontos megemlíteni a Petőfi Sándor utca helyzetét. Ez az utca olyan keskenységgel bír, hogy a szabványos szélességű útburkolat és járdához nincs elég hely. Ennek ellenére az itt lakók kiharcolták, hogy egy fél méter szélességű járda kiépüljön.

Gyalogutak: Az új belső tömbfeltárások gyalogos kivezetését a településközpont jobb elérését segíti a terven jelölt gyalogos kikötések realizálása. Az északi gazdasági területhez az óvoda melletti 449.hrsz-ú telken biztosítottunk helyet egy gyalogút számára.

A település középső részén, az iskola mellett kikötő meglévő gyalogosút Hunyadi János utcai végét áthelyeztük a 220hrs.ú telekre az egyenes vonalvezetés érdekében.

A település déli részén tervezett lakóterületet a IXX. számú tömbön keresztül vezető gyalogúttal kötöttük az előbb említett iskola melletti gyalogos tengelyhez, mely a központba vezet.

Forgalmas pontok: Rendkívül fontos a temetőt látogató gyalogosok biztonsága. Két úton lehet eljutni oda. Mindkettő a Fő utcáról indul. A nyugatabbra lévő egy hangsúlytalan helyen húzódó út. A másik pedig a TSZ-hez vezető út is egyben. Egyiknél sincs megoldva a gyalogosok számára kiépített járda. Az utóbb említett út jelentősége a jövőben megnő, hiszen a TSZ és a lakóterület között húzódó területen gazdasági kereskedelmi - szolgáltató terület tervezett, ahol a jövőben megnőhet az autós forgalom. Ezért is lenne célszerű minél előbb elválasztani a gyalogos és az autós forgalmat. Amennyiben a Győr – Székesfehérvár vasúti mellékvonal megállóhelye is itt lesz, akkor komoly gyalogos forgalomra kell számítani.

3.6. A tömegközlekedési hálózat fejlesztése

Autóbuszszal történő tömegközlekedést a KISALFÖLD VOLÁN RT. szolgáltatja. Naponta 18 járatpár indul közlekedik Győr felé. A településen lévő két buszmegálló a Fő úton van, tehát a Mezőörsön áthaladó távolsági buszok is meg tudnak állni. A székesfehérvári járatok általában megállnak a templomiskola-éttermi hármasnál lévő főbb megállónál. A másik megálló a Fő út és a Petőfi utca találkozásánál van, ez a település keleti felét fedi le. A központi megálló a település központját látja el, mely az 500 m rágyaloglási távolságával nem fedi le a település maradék déli részét. Ebből következik tehát, hogy az új területfejlesztések magukkal hozzák az új buszmegálló létesítésének problémáját.

Vasúti személyszállítás nincs a településen. A legközelebbi megállók Pannonhalmán és Kisbéren vannak.

A rendezési terv szerinti lakóterület fejlesztések nagyságrendje és a meglévő település szerkezetéhez való viszonya alapján, újabb megállók kiépítése mindenképpen szükséges. Hosszútávon vonalhálózati fejlesztésre lesz szükség a jövőben, ha a tervezett lakóterületek és a sport és szabadidős területek megvalósulnak. A vonalhálózati fejlesztés alapján az autóbuszoknak mindenképpen a település belse-

jében kell egy kört tennie, vagy ha Táp irányában megvalósulna a településközi út, akkor annak vonalával lehetne összehangolni.

Indokolt és megoldandó feladat a felszállóhelyeknél váró építmény, kiemelt járdasziget és az utcai járdákhoz kapcsolatot adó összekötő járdák építése. A központi megálló jól kiépített, fedett váró és buszöböllel van ellátva. A másik megállót viszont csak egy tábla jelzi. Itt elsősorban a fedett váró, másodsorban a buszöböl kiépítése a fontos.

3.7. A parkolás fejlesztése

Napjainkban nem okoz gondot Mezőörsön a parkolás, de a jövőben számítani kell a felmerülő problémák tudatos megoldására. Az építésügyi előírások szerint minden új létesítménynél annak telkén belül kell a szükséges járműtároló helyet biztosítani, a településközpontban út menti leállósávok kiépítésére is szükség lesz – esetleg az érdekelt szervezet költségére. Mezőörs szerencsés helyzetben van, mert a Fő út szélessége lehetővé teszi az elegendő számú parkolóhely létesítését.

3.8. Egyéb szabályozási kérdések

A külterületi utak szabályozása az 1:10 000-es léptékben csak elvi jellegű. Ezek szélességét az út menti vízelvezető árkok helyigénye jelentősen befolyásolja, melynek szakaszonkénti meghatározásához nem elegendők a térképi adatok. Ezért a külterületi utak szabályozása csak irányadó jellegű. A jelenlegi körülmények között a rendezési terv keretében az elérhető térképszolgáltatáson és adatszolgáltatáson alapuló kompromisszumoktól nem mentes szakági terv készítése volt a cél.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A település közműellátása megoldott. Vezetékes vízellátás, szennyvízcsatorna hálózat üzemel. Az ingatlanok ivóvíz hálózatra rákötöttek a szennyvízcsatornára való rákötés nem teljes körű, folyamatosan valósul meg.

4.1. Vízellátás

A község ellátását a győri és nyúli vízművek biztosítják. A két rendszer hálózata Györság - Pér közötti vezetékkel kapcsolódik össze. A település hálózatát Pérről induló ágvezeték táplálja. Távlatban a nagyobb biztonság érdekében Nyalkai hálózattal való összekötését javasoljuk.

A település É-i részén a külterületen Mezőgazdasági Szövetkezet állattartó telepe működik. A telepnek önálló víztermelő és ellátó hálózata van. A biztonságos ellátás érdekében a települési hálózatról csatlakozó ág kiépült. Távlatban is ezt az ellátási módot kívánják fenntartani.

A település fejlesztése során a meglévő hálózat bővítésével a vízellátás biztosítható.

A tervezési területeken megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ.) 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani

4.2. Szennyvízelvezetés

A településen kiépült a gravitációs gyűjtő rendszer mely a 81.sz. főút és Fő utca keresztezésénél elhelyezett átemelőbe vezeti a szennyvizet. Innen nyomóvezetéken keresztül a banai szennyvíztisztítóba jut.

A szennyvíztisztító kapacitása nem teszi lehetővé a fejlesztések szennyvizeinek fogadását, ezért a szennyvíz tisztítót bővíteni kell.

Az állattartó telepen keletkező minimális kommunális szennyvizet zárt tárolóban gyűjtik. Az állattartó telepen almos tartás van, így csak nagyon kevés csurgalék víz keletkezik, melyet szintén zárt tárolóban gyűjtenek s a trágya öntözéssel távolítják el.

4.3. Felszíni vízelvezetés

A településen részben kiépített vízelvezető hálózat van. A földmedrű és burkolt árkok helyenként feliszapolódtak, felújításuk szükséges. A település központi részén, a Fő utcán a református templomtól a polgármesteri hivatalig, illetve a Hunyadi János utca orvosi rendelőtől a gyógyszertárig tartó szakaszon zártcsatornás csapadék-elvezetés javasolt a szebb belterületi kép miatt.

A település teljes területére szükséges vízrendezési tervet készíteni részletes geodéziai felmérés alapján.

A térségben a belterületi vizek elvezetése több befogadón keresztül történhet. A település mellett a legnagyobb vízfolyás a Cuhai-Bakonyér. Alapterve felülvizsgálatra szorul. Medre jelentősen feliszapolódott. A 81. sz. főút fölötti szakaszon alacsony terepszint van, a VIZIG-gel történő egyeztetés alapján csak tereprendezéssel lehet beépíteni. A szükséges terepszint meghatározásához a vízfolyás hidrogeológiájának és a meder vízelvezető képességének felülvizsgálata szükséges. Belterületi vizek elvezetésére szolgál a Kis utcai árok, melynek medre jelentős hosszban teljesen feliszapolódott, gyakorlatilag megszűnt. Felújítása a belterület vízrendezési koncepciójához illeszkedően történhet. Felülvizsgálandó a 81.sz. főút alatti átérész funkciója is. A település ÉK-i részének vízelvezetésére a Hidegér (Sokorói ér) szolgál.

A helyszínrajzon a vízelvezető rendszerek elvét jelöltük. Pontos meghatározása a vízelvezető rendszer nyomvonalának csak részletes geodéziai felmérés alapján lehetséges.

4.4. Gázellátás

Mezőörs községben a kilencvenes évek közepén épült ki a középnyomású földgázhálózat. A településnek önálló nyomásszabályozója nincs, a település gázellátása Pér felől egy D 110 középnyomású vezetéken keresztül történik. A D 110 vezeték a Hunyadi utcai csomópontig van kiépítve, innét (szinte kizárólag) D 63 mérettel épült a település gázhálózata. A fejlesztések, új telekosztások vonatkozásában egyeztetünk az ÉGÁZ RT Győri Műszaki Kirendeltséggel, a meglévő hálózat nyomvonalát a rendezési terv helyszínrajzán feltüntettük, az ÉGÁZ nyilatkozatát csatoljuk. Az ÉGÁZ - nyilatkozat szerint a meglévő hálózat bővítésével kell számolni, illetve hurkolással kell biztosítani a gázigényt. A meglévő hálózat nyomvonalát az ÉGÁZ RT – nél a TÉRINFORMATIKÁ - tól szereztük be. Ennek alapján megállapítható, hogy a TSZ felé menő D 63 gázvezeték vége 3, vagy 4 már kialakított telken megy keresztül. Ennek pontosítása már ezen a tervszinten szükséges, számolni kell a vezeték esetleges kiváltásával. A kiépítendő vezetékek anyaga SDR 11 (S 5) PE 80 G.A tervezett vezetékek nyomvonalánál, továbbá a tervezett utcák szélességénél figyelembe kell venni, hogy a középnyomású gázvezeték biztonsági övezete 4-4 m.

4.5. Villamos energia ellátás

A község és vonzáskörzetének villamos energia ellátása középfeszültségű • 20kV-os • szabadvezeteki hálózatról történik. A községet 20/0,4kV-os kommunális transzformátorok látják el.

A szabályozási terv a község déli oldalán fejlesztési terület (lakóterület) létesítését célozta meg. Az új igényeket a meglévő transzformátorok már nem tudják, illetve részben tudják csak kielégíteni, ezért a fejlesztési övezet súlypontjában új transzformátor telepítése válik szükségessé.

A belterületre nyugat felől érkező 20kV-os légvezetékét új nyomvonalra kell áthelyezni.

20 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete kettős felfüggesztésnél belterületen a 11/1984 számú IPM rendelet szerint a legszélső vezetéktől számítva 2,5 m. Ez sík elrendezésű 20 kV-os kialakítás esetén

az oszlop tengelyétől számítva kb. 3,25 m-t jelent (ezen értékek pontosítása csak kiviteli terveknél lehetséges).

120kV-os vezeték biztonsági övezete a legszélső vezetéktől számított 13 m.

Azon a részen, ahol a 20 és a 0,4 kV-os szabadvezeték egy nyomvonalon halad, ott közös oszlopsoron kell azokat vezetni.

A 0,4 kV-os hálózatra a telefonvezeték és kábeltévé is felkerülhet, ha az ÉDÁSZ Rt. engedélyezi.

A fejlesztésre szánt területek közvilágítására kompakt fénycsöves lámpatestek betervezése célszerű.

A szabadvezetékes részen az energiaellátási oszlopokra kerülnek a közvilágítási lámpatestek, földkábellel ellátott részeken kandeláberes a közvilágítás.

Közepes megvilágítási érték legalább:	4 lux.
Megvilágítás közepenyenletessége legalább:	0,2
Megvilágítás határegyenletessége legalább:	0,1
Közepes fénysűrűség értéke legalább:	0,3
Fénysűrűség hosszegyenletessége legalább:	0,4
Lámpatestek káprázási osztálya:	K ₂

Megjegyzés:

A közművek egymástól való távolságát az MSZ7487 szabályozza. Villamos szabadvezetékek létesítéséről az MSZ151 intézkedik. Kiviteli tervek készítésekor az egyéb szabványok és előírások betartása is kötelező.

5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A MATÁV Rt. a telefonellátás tervezését csak igénybejelentés után kezdi meg. A jelenlegi telefonellátás megfelelő, a fejlesztések a minőségi internetes és nagysebességű adatátvitel (ADSL) irányában kell hogy megtörténjenek. A községi internetes felhasználók száma nem jelentős, így a meglévő rendszer kapacitása a terv távlatában megfelelő. A belterület nyilvános utcai telefonokkal jelenleg jól ellátott, bár az 500 fős értékekhez tartozó fülkék száma (3db) alapján Mezőörsön nem indokolt a MATÁV esetleges készülékcsökkentési programja. Az új lakóterület fejlesztések esetén a lakosság gyarapodása esetén újabb nyilvános fülke telepítése indokolt, az elérhetőségek jobb területi elosztása miatt is.

A telefonvezetékek, kábeltévé nyomvonalvezetése a szabadvezetékes részen, oszlopon tervezett, kivélt képez a 20kV-os hálózat. A földkábellel ellátott területen a telefon és a kábeltévé a nyomvonalvezetése csak a földben elfogadható, oda tervezendő. A gazdasági területfejlesztésnél a földkábeles ellátás tervezett.

A település területén a vezeték nélküli telefonos ellátás megfelelő. Meglévő rádiótelefon bázisállomás nincs a település területén.

Községi kábeltévé van, 2004-ben épült ki.

6. INTÉZKEDÉSI TERV

Az intézkedési terv a rendezési tervvel kapcsolatban felmerült és szükségessé vált feladatok sorát foglalja össze, mely feladatok elvégzéséről a település önkormányzatának kell gondoskodni.

A rendezési terv elfogadása után az alábbi feladatokat kell elvégezni:

- Az újonnan beépítésre kerülő területekre – azaz adott teljes fejlesztési területre- a beépítésük előtt az Észak-dunántúli vízügyi Igazgatósággal vízügyi szakvélemény elkészíttetése.	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó
- Felszíni vizek elvezetésével kapcsolatos tanulmányterv elkészíttetése	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó

- Akadálymentes közlekedés biztosítása az intézményekben (100/1999. (XII. 10.) OGY határozat alapján)	Határidő: 2005. január 1. Felelős: polgármester, jegyző
- Közterület-szabályozási terv készítése az újonnan kialakítandó területeken	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó
- Közterület-rendezési terv készítése a Fő út központ körüli részén, mely az út- és térburkolatok, parkolók, zöldfelületek, fasorok, utcaburkolatok kialakítását tartalmazná	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó
- A helyi védetté nyilvánított objektumokra helyi értékvédelmi rendelet kidolgozása.	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó, jegyző
- A védőerdő sávok telepítése és a tervezett közparkok kiépítése a TH-03-02-04 számú tervdokumentáció tervlapjain kijelölt helyeken.	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, építési előadó
- Környezetvédelmi program elkészítése	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, jegyző
- Hulladékgyűjtési terv elkészítése (illegális lerakók felszámolása)	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, jegyző
- A jelenlegi egy név alatt szereplő elágazó utcaszakaszoknak önálló nevet javasolunk adni.	Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, jegyző

7. IRODALOMJEGYZÉK

Magyarország Megyei Kézikönyvei 7. Győr-Moson-Sopron Megye Kézikönyve főszerkesztő: Dr. Kasza Sándor CEBA Kiadó – Dr. Fekete Máttyás 1998 – Mezőörs 734.-735. o.

Szülőföldünk a Kisalföld, Gönyű - Mezőörs szerk.: Szabó Zsigmond, Győr, én.

Magyarország Vármegyéi és Városai, Győr Vármegye, Gönyű, szerk. Dr. Borovszky Samu én. Budapest

Magyarország kistájainak katasztere I., MTA Földrajztudományi Kutató Intézete, szerk: Dr. Marosi Sándor, Dr. Somogyi Sándor Budapest 1990

Győr-Moson-Sopron Megye Területfejlesztési Programja II. kötet, Dr. Lados Mihály MTA RKK NYUTI 2001, Győr

A koncepcióban szereplő adatok, a megjelöltek kivételével a KSH Győr-Moson-Sopron Megyei évkönyveiből (1995-2001.) származnak.

Mezőörs örökségvédelmi hatástanulmány, Dr. Tomka Péter, Xántus János Múzeum, 2004.március 26.