

MAGLÓCA

teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Maglóca község

I. ELŐZMÉNYEK/HÁTTÉRI ALAPOK:

A tervezéshez 15 oldalas felmérőívet töltött ki kérésünkre az önkormányzat.

Az érvényben lévő összevont rendezési terv OÉSZ alapú került korszerűsítésre melyet az önkormányzat 8/1996 (VII.18.) sz. rendelettel fogadott el.

A koncepció kidolgozása során figyelembe vettük a térség, a megye és az ország (Országos Területfejlesztési Koncepció 35/1998.(III.20.) országgyűlési határozat) valamint a RÉGIÓ (Magyarország Nyugati Határmenti Régiójának komplex Területfejlesztési Koncepciója Phare CBC HU9502-0101-L001. Sz. munka) már elkészült területfejlesztési koncepcióit.

A 2003. július 07-én megtartott tájékoztatón a rendezési tervvel kapcsolatosan előzetes koncepció ill. program egyeztetés történt ötletszinten, melyet a képviselő testület a 2003.08.17-én megtartott ülésen a 27/2003 önkormányzati határozatával elfogadott.

II. HELYZET ELEMZÉS

Igazgatási terület: belterület: 35 ha

külterület: 541,8 ha

Lakónépeség: 104 fő kismértékben növekvő.

Építési kedv: 2 lakóépület

Lakáshelyzet: 70 db családi ház, ebből rossz állagú kb. 1db (Petőfi út 8)

Intézmények: polgármesteri hivatal, könyvtár, tűzoltószertár

Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás: alapfokú helyben

Egészségügyi ellátás: Házi orvos: Bósárkányban,

Oktatás, művelődés: művelődési ház a polgármesteri hivatalban

Munkaerő helyzet: teljes foglalkoztatottság a munkaképes lakosság száma: 17 fő,

iparban: nincsen, mezőgazdaságban: 3 fő 18 %, terciér ágazatban 24 %

Termelés, gazdaság: 1 KFT, 1 szövetkezet, 3 db magánvállalkozás

Közlekedés: közúton 100 %,

a közúti közlekedésből autóbusszon: 50 %, személygépkocsin: 40 %, egyéb (kerékpár): 10 %

Környezetvédelem: *levegő tisztaság:*

légszennyező ipari üzem nem található a településen

mezőgazdasági üzem: TSZ major

vízvédelem: a talajvíz a kommunális és állattartásból eredően szennyezett

föld- és talaj védelem: jó minőségű termőföldek

hulladékgyűjtés:

Rekultív Kft. által szervezett gyűjtés

Az igazgatási terület északnyugati határában alaptérképen jelölt dögter a 60-as évek végétől használaton kívül van. Az állattartásokat bejelentésre az ATEV gyűjti össze.

- zaj-és rezgések:
nem számottevőek
- Állattartás:** az Állattartási rendelet szerint.
- Mezőgazdaság:** Kisgazdaságok a település szántóterületeinek 60 %-án,
a többin magángazdálkodók működnek A település igazgatási területének 78 %-a mezőgazdasági terület.
- Erdőgazdaság:** 12,6 %-a erdő, ennek %-a a Kisalföldi Erdőgazdaság Rt. kezelésében van.
- Táj-és természetvédelem:**
- Országos:* védett természeti táji érték: Fertő-Hansági Nemzeti Park kezelésében jelentős tájvédelem alatt nemzeti park használatának jogszerű biztosítása.
- Helyi:* a vizsgálatok és a tervezés során javaslatként védett természeti táji érték: NP területe
- Tulajdonviszonyok:** önkormányzati tulajdonok: 16, 24, 19 hrsz-ú területek, valamint a településen lévő utak területei.
- Zöldfelületek:** belterület kb.50 %-a zöldfelület
új közcélú zöldterület létesítésére van igény, lehetőség szerint vízparton, záporozó tóval.
- Közmű ellátottság:** vízellátás, elektromos energia ellátás biztosított, a kiépített gázhálózatra lakosság 53 %-a kötött rá. Távbeszélő ellátás megfelelő.

III. STRUKTURÁLT SWOT analízis

| Erősségek: | Gyengeségek: |
|--|--|
| <p>GAZDASÁG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • egészséges, természetes környezet • mezőgazdasági tevékenység (30 AK-nál jobb minőségű földek) jó talaj adottságok a mezőgazdasági termeléshez • Csorna közelsége (10 km) • természetközeli hobbiturizmus | <p>GAZDASÁG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • népességcsökkenés, elöregedés, aprófalvas község társadalmi-gazdasági elmaradottsága • szétszórt, jelentős többlet költséggel üzemeltethető intézményi rendszer • a turizmus kiszolgálására alkalmas színvonalas vendéglátó egységek, panziók hiánya • kisvállalkozói szolgáltató ipar hiánya • az önkormányzat tulajdonában településfejlesztési szempontból figyelembe vehető ingatlanok területe nem számottevő • csekély eszköz és forrás támogatás a természet, a környezet és a tájvédelemre • kihasználatlan természeti adottságok • országos mellékút ketté szeli a községet, jelentős szennyezési forrás • saját források hiánya • piaci termelési információ hiánya • Piaci bizonytalanság a kis tételben értékesítő gazdálkodók számára • Helyi munkalehetőségek és lakótelkek hiánya, a fiatalok elvándorlása |
| <p>INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> • víz-, gáz, elektromos energia ellátás és hírközlés teljes • jó infrastruktúrális ellátottság • egészséges, természetes, falusias környezet • kistérségi koncepció megléte • M86-os számú főút közelsége | <p>INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Csatornahálózat kiépítése nem történt meg • belső úthálózat korszerűtlen (földutak) • saját forrás hiány • kerékpáros turizmusra is épülő idegenforgalomhoz nincs kiépített kerékpárút • 8513 számú Acsalagi út vonalvezetése kanyargós, korrekcióra szorul, útburkolat szélessége illetve minősége nem megfelelő |
| <p>TÁRSADALMI, SZOCIÁLIS HELYZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • lakossági egészségügyi állapota kielégítő • munkanélküliség nem számottevő Csorna közelségének köszönhetően | <p>TÁRSADALMI, SZOCIÁLIS HELYZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • az állandó lakosság korstuktúrája magas • az állandó népesség száma kis mértékben csökkent |
| <p>KÖRNYEZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • kedvező környezeti, táji és építészeti adottságok (vízgyűjtő terület, erdő területek) • nyugodt, falusias légkör • kistérségi koncepció megléte | <p>KÖRNYEZET</p> <ul style="list-style-type: none"> • a felszíni vízvezetés megoldatlansága • csekély eszköz és forrás támogatás a természet, környezet és tájvédelem fenntartására, kiterjesztésére • illegális szemétkerakó helyek • dögkút állapota |

| Lehetőségek | Veszélyek |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • új lakó területe és kialakításának lehetőséglakosság szám növekedése érdekében • igényes az idegenforgalom kiszolgálására építendő létesítmények színvonalas vendéglátó egységek, panziók létesítése támogatására • a kulturális és táji jellegű rendezvények szervezésével növelni az idegenforgalmat • hangsúlyt kell fektetni vendégfogadás, nyelvismeret és környezetkultúra javítására • kerékpáros- turizmusra épülő idegenforgalom megteremtése • letelepedni szándékozók építési kedvét ösztönözni • ösztönözni adókedvezményekkel a kisvállalkozói, szolgáltatói tevékenységet • mg-i tevékenységhez biztosítani a külterületi mg-i célú v. rendeltetésű építkezések lehetőségét • kistérségi kapcsolatok fejlesztése, aktivitásának növelése • pályázatokkal forrást biztosítani • Fejlesztési célból -akár hitel- a fejlesztési célú területek megvásárlása • a 8513 számú M86 -osra vezető út korrekciója a biztonságos, gyorsabb közlekedés érdekében • az önkormányzat támogatásával értékesítési szövetkezetekbe tömöríteni a kistermelő gazdaságokat, érdekeik hathatósabb képviselőre • ingatlan tulajdonosokkal kooperációban v. társaságot alapítva közös fejlesztési projektek megvalósítása | <ul style="list-style-type: none"> • a lehetőségek kiaknázásának hiányában a gazdasági fejlődés megtorpanhat, kihatva az életkörülményekre • a lehetőségek elodázása következtében az önkormányzat fejlesztési forrásai jelentősen csökkenhetnek az elkövetkező években • a természeti környezet terhelése • a csatornahálózat kiépítetlensége a vízbázisok elszennyeződése elhúzódó problémává válik |

IV. A TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, JÖVŐKÉPE

1 A település lakói számára az emberhez méltó természeti, táji és az épített környezet folyamatos alakításával, értékeinek védelmével biztosítsa az egészséges lakó és munkakörülményeket. A *zöldfelületek növelése*, mint a települési vonzás és környezeti minőség javítás eszköze.

2 ***A SWOT analízisben felsorolt erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket figyelembe véve az alábbi témákkal kell foglalkozni a fejlesztésnek:***

- 2.1. Mivel a képviselő testület nem kíván gazdasági tevékenységet a településen ezért húzó ágazatként a **kerékpár, a természetközeli hobbiturizmusra** és az **idegenforgalomra** valamint az azt kiszolgáló **tercier** ágazatra épülő minőségi fejlesztés kihasználva a falusias táji környezet lehetőségeit
- 2.2. A fejlett Csorna vonzáskörzetében a település váljék az agglomeráció jelentős, alvó-pihenő településsé.
- 2.3. Kulturális rendezvények szervezésével nő idegenforgalom. Ismertebbé tenni a települést.
- 2.4. A népességvonzás további erősítése újabb munkahelyek létesítésének támogatásával, új lakóterületek kialakításával, lakótelkek biztosítása, minél változatosabb kínálattal.
- 2.5. A jó minőségű külterületi *szántóföldek műveléséhez szükséges beruházások lehetővé* tétele, segítése fokozva ezzel a mezőgazdaság hatékonyabb
- 2.6. A településen jelenleg is működő gazdasági társaságok mellett további tőke erős *gazdasági egységek letelepedésének* lehetőségét teremtsen meg terület biztosításával, esetleges adókedvezményekkel.
- 2.7. Területfelhasználás racionális alakítása a lakóterületet zavaró funkciók kitelepítésének elősegítése, erre terület biztosítása, *védőterületek, ütközőzónák*
- 2.8. A felszíni vízelvezetés problémájának megoldására a *belső utak korszerűsítésére* minden lehetséges pályázati mód kiaknázása forrás szerzés céljából
- 2.9. A jelentkezett igények kielégítésére szélérőmű park területének kijelölése.
- 2.10. Hosszútávon a labdarúgás és a tömegsport helyi igényeinek biztosítására sportterület kijelölése.

V. AZ ÖNKORMÁNYZAT KONCEPCIÓT ÉRINTŐ DÖNTÉSEINEK SOROZATA.

1. A lakosság számában csökkenő -jelenleg 101 fős- váljék ember központú, emberi élőhely centrikus településsé.
2. A gazdaság fejlődésének ösztönzésével helyben biztosítson munkahelyeket az állandó lakosság és a kistérség lakóinak számára, növelve az önkormányzat helyi bevételeit, megteremtve a fenntartható fejlődés forrás igényét.
Az idegenforgalmat a vendéglátás, választékbővítés és a kapacitás növelésével fejleszteni az önkormányzat támogatásával.
3. A képviselő testület a rendezési terv készítésével kapcsolatosan az alábbi **konkrét döntéseket** hozta:
 - a) a kistérségi központ erősítése érdekében támogat minden alulró jövő kezdeményezést pénzeszközökkel is. Tevékenyen részt kíván venni a Tóköz Kistérségi Társulás munkájában.
 - b) A helyi védelem alá vont építmény jó karbantartásáról a pénzügyi lehetőségek függvényében
 - c) állattartási rendeletét aszerint módosítja, hogy a legemberbarátibb településen belüli viszonyokat teremtsen meg.
 - d) az ingatlanok között önálló, szilárd hulladékfeldolgozó,- tároló helyet nem kíván kialakítani, a kistérségi hulladékudvar kialakítását Bősárkányban támogatja
 - e) az emberközpontú, emberbarát lakó- és élőhely megteremtése érdekében a település szerkezeti elemeit megtartva a szellős, széles építési telkek kialakítását támogatja, építési vonalat nem határoz meg, az építési helyen belül a tulajdonos döntésére bízva az előkert mélységének meghatározását. A település, mint, az emberi élőhely szempontjából legfontosabb lakófunkció elsődlegességének kihangsúlyozása. A lakóházak közötti távolság lehetséges növelése. A természetes környezet és lakóövezet közötti védő övezetbe a lakossági igényeket kiszolgáló (park, játszótér, temető) területeit kialakítani. Célszerűnek látják a lakóterületeken megengedni a 30 %-nál nagyobb beépítettség mértékét.
 - f) a lakosság létszámának növelése érdekében új építési telkek kialakításával, pénzügyi ösztönzéssel támogatja a fiatal házaspárok letelepedését, így emelve a normatív támogatások bevételeit.
 - g) a képviselő testület a támogatja a telep északnyugati részen védőerdő telepítését, erdő sávokat kíván létesíteni oly módon, hogy azok az erózió okozta károkat csökkentsék, növelve a levegő tisztaságát.
 - h) a 8513-as út zaj és környezetterhelésének valamint balesetveszélyességének megszüntetése érdekében támogatja az út korrekcióját, zaj-és környezetvédő növényzet telepítését,
 - i) a Megye Területrendezési Terve Program elhatározásainak figyelembe vételével készítetteti el a rendezési tervet
 - j) hangsúlyos szerepet kíván szánni a település meglévő zöldfelületi és közparkjának karbantartására, és új zöldterület létesítésére.

- k) a lakossági igényeknek megfelelően lehetővé kívánja tenni a külterületi farmgazdaságok létesítését az elfogadható mértékűre csökkentve a belterületen jelenleg meglévő mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó lakófunkcióba nem illeszkedő állattartás mértékét, valamint a géptárolást.
- l) a készülő Térségi Turisztikai Koncepció elhatározásait a rendezési tervben figyelembe kell venni.
- m) az országos főútvonalak és mellékutak mellett legalább az egyik oldalon mezőgazdasági szerviz utak létesítése

MAGLÓCA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI PROGRAM

Az önkormányzat 27/2003 sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településrendezési koncepciójával egy időben az alábbi program megvalósítása esetén látja biztosítottak a koncepcióban megfogalmazott település fejlesztési célok elérését.

1. TELEPÜLÉS SZERKEZET, TERÜLET FELHASZNÁLÁS

1.1. BELTERÜLET (beépített és beépítésre szánt terület)

Lakóterület fejlesztése Lf (falusias lakóterület)

- a. a meglévő belterületi lakóterületek jelenlegi telekkialakításának felülvizsgálatával telekosztásokkal minél több építési telek kialakítása, esetleg tömbfeltárásokkal új utak létesítésével.
- b. megvizsgálandó a község hosszú távú lakóterület fejlesztésének lehetőségei
- c. az érvényben lévő rendezési terv új lakóterület fejlesztésének felül vizsgálata további lakóterület fejlesztések vizsgálata
- d. tartalék lakóterületek kijelölése
- e. Az idegenforgalom minőségi kiszolgálásához szükséges létesítmények építésének lehetőségét biztosítani kell, falusi turizmus fejlesztése.

Gazdasági területek Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)

A major szabad területe magasságában az út jobb oldalán kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése

Különleges területek K

Temető terület:

A temető bővítésére nincsen szükség

Sport terület

Megvizsgálandó sportterület kijelölésének szükségességessége, lehetősége.

Major területe

az épületekkel beépített rész mezőgazdasági üzemi célú hasznosítású

Szélérőművek területe

A település igazgatási területének északi széljárta területén

Döggút területe

Döggút rekultiválása, és alaptérképi törlése

1.2. KÜLTERÜLET (beépítésre nem szánt terület)

Közlekedési és közmű terület: K

Közúti közlekedés és közművek Kk

- a. a megyei Területrendezési Tervben szereplő Markotabödögei önkormányzati településközi utat, illetve a 8513-as út korrekcióját szerepeltetni kell
- b. a meglévő utak forgalmi rendjének felül vizsgálata, útszélesítések, csomópontok, parkolóhelyek biztosítása
- c. az új fejlesztési területek feltárását biztosító utakat be kell tervezni.

Zöldterületek Z

- a. a belterületen meglévő 1,5 ha zöldterület elegendő, új zöldterületek kialakítására csak az új fejlesztési területeken van szükség.
- b. a belterületeken meglévő - a kertfelületekkel együtt számított - 50 % zöldterületet újabb zöldterületek kijelölésével növelni.
- c. az új fejlesztési területek kialakításánál legalább a meglévő zöldfelületi arányokat biztosítani kell.

Erdő területek E

Védőerdő Ev

- a. a település északnyugati részen védőerdő telepítését kíván létesíteni a képviselő testület

Gazdasági erdő Eg

- a. a Kisalföldi Erdőgazdaság Csornai Erdészetéhez tartozó erdőterületeken tervszerűen történő gazdálkodás
- b. a magántulajdonban lévő erdő területeken a törvényi előírásoknak megfelelően történhet.

A gyengébb minőségű földterületek erdősítésének támogatása.

Mezőgazdasági terület M

- a. Az OTÉK által megengedett módon szabályozni a felmerült, konkrét lakossági igények alapján.

Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos) V

Közcélú nyílt csatornák medre, partja Vcs

- b. a felszíni vízelvezetés nyílt csatornáknál történik sok problémával.
- c. a zárt esővíz elvezető rendszer költséges volta miatt belátható időn belül nem valósulhat meg.

2. MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

2.1. Országos: rk. Templom, Petőfi u. 17 hrsz-ú területen (Mtsz:3488),
Szentháromság szobor (Mtsz:3489)

2.2. Helyi: nincs

3. TÁJ-ÉS TERMÉSZET VÉDELEM

- a. A tájhasználatot meghatározó növénytermesztés és állattenyésztés mellett az alakuló félben lévő farmgazdálkodás várható megjelenést kezelni kell.
- b. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével érhető el.
- c. A szabályozatlan turizmus okozta károk fokozatos szabályozásával megvédeni a táj- és a természet értékeit.
- d. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével érhető el.

3.1. Országos: Fertő-Hanság Nemzeti Park területe

3.2. Helyi: nincs

4. KILÁTÁS ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM

a főút templom és környéke.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság védelem

Érdekében fásítási program kidolgozása, zöldterületek növelése.

Zajvédelem

- a. A belterületen átvezető 8511-es, valamint 8513-as számú összekötő út közúti forgalom okozta zajártalmának csillapítása, az előírt nappali 65 ill. éjszakai 56 dB határértékeket szabályozási szélesség biztosításán túl zajvédő és porvédő fásítással, alacsonyabb növényzet telepítésével be kell tartani.

Vízvédelem

- a. A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség csökkentése.
- b. A felszíni elvezetési, vízrendezési és vízgazdálkodási problémák megoldása.
- c. „B” a felszíni szennyeződésekre érzékeny vízbázisok területén fekszik a település, védőidom nélkül.
- d. A vízgazdálkodási feladata a felszín alatti vizek és a felszíni vizek vízminőségének védelme.
- e. Az igazgatási területen a magas talajvízszint okozta belvizes területeket mesterséges tavak kiépítésével rendezni kell.
- f. A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség csökkentése.

Föld védelem

- a. Az agyaggödör művelési ágban megjelölt tavak hasznosítása
- b. A kb. 50 %-ban 100 cm vtg-ú termőréteg 50%-os víznyelőképessége és jó vízvezető képességének megőrzéséről gondoskodni kell. Cél az integrált földhasználati rendszer, mely szerint a földet mindenütt arra és olyan intenzitással használják amire az a legalkalmasabb ill. amit károsodás nélkül tud elviselni.

Talajvédelem

- a. A talajminőségének fenntartása, szél-víz általi talajelhordási problémák kezelése.
- b. Integrált földhasználati rendszer alapelveinek mind fokozottabb érvényesítése belterjes, környezetbarát gazdálkodással.
- c. a rosszabb minőségű mezőgazdasági földterületeken történő ütemezett területfelhasználás megvalósítása.
- d. A meglévő természetes környezet zöldfelületi és erdő fejlesztésekkel valamint az épített környezet kulturált fejlesztésével védendő.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális és szilárd hulladék intézményes gyűjtésének és elhelyezésének korszerűsítése, az illegális szemétkerakó megszüntetése.

6. KÖZLEKEDÉS

Külső közlekedési kapcsolatok

- a. A meglévő kapcsolatok felújítása, korszerűsítése.
- b. A megye Területrendezési Program tervében szereplő Markotabödögei útvonalat figyelembe kell venni.

Belső úthálózat

- a. A meglévő úthálózat korszerűsítése, fejlesztése, a szükséges parkoló helyek biztosítása, a balesetveszélyes közszeg központ forgalmának megoldása.
- b. A főútvonalon oda-vissza kerékpár út létesítésének lehetősége és kerékpárok tárolása.

Tömegközlekedés

- a. Különösebb fejlesztési igény nincs, kapcsolatok jók, gyakoriság megfelelő.
- b. A buszmegállók kialakításának helyigényét biztosítani kell.

Kerékpáros közlekedés

A megye Területrendezési programjában tervezett kerékpárút nyomvonala a települést nem érinti.

Jármű tárolás

- a. A Petőfi Sándor út belterületi, temető előtti szakaszán megvizsgálandó a jobb oldali biztonságos parkoló kialakítása,
- b. legalább az intézményterületek előtt, a templom környékén a szükséges parkoló kialakítása.
- c. Az intézményterületekhez az OTÉK által előírt parkolóhelyeket biztosítani kell.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

Vzellátás:

- a. A Bösárkány-Kónyi regionális vízműről történik, bővítésének műszaki akadálya nincs.

Szennyvízelvezetés :

- a. A község teljes beépített területére tervezett zárt rendszerű szennyvízcsatorna megvalósítása a Bösárkány és térsége szennyvízelvezetésével együtt valósul meg

Villamosenergia ellátás

- b. 20 kV-os nagyfeszültségű hálózatról 1 db kommunális transzformátor állomással.
- c. Igényeknek megfelelően 20 kV-os nagyfeszültségű hálózatról 1 db új kommunális transzformátor állomással.

Gázellátás

- a. A beépített területen teljes középnyomású gázvezetékekkel, helyi nyomáscsökkentővel.
- b. Az új fejlesztési területek gázzal történő ellátásának vizsgálata.

Hírközlés

- a. A tűzoltószert melletti MATÁV telefonközpontból biztosított.
- b. Az új fejlesztési területek hírközléssel történő ellátásának vizsgálata.

MAGLÓCA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Tartalomjegyzék

I TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- a) MŰSZAKI LEÍRÁS
- b) TERVLAPOK

| | | | |
|---------------------------|-------|--------|--------|
| TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV | TSZ-1 | M = 1: | 10 000 |
|---------------------------|-------|--------|--------|

B ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- | | | | |
|-----------------------------------|--------------|---------|---------|
| a) ÁTNÉZETI KÖRNYÉKTERV | TSZ-Á1 | M = 1 : | 100 000 |
| b) KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI TERV | TSZ-U1 | M = 1 : | 4000 |
| c) ÚT KERESZTSZELVÉNYEK | TSZ-U2 3/1-3 | M = 1 : | 200 |
| d) KÖZMŰ FEJLESZTÉSI TERV | | | |
| VÍZ KÖZMŰ TERV | TSZ-Kv-1 | M = 1 : | 10000 |
| SZENNYVÍZ KÖZMŰ TERV | TSZ-Ksz-1 | M = 1 : | 10000 |
| GÁZELLÁTÁS KÖZMŰ TERV | TSZ-Kg-1 | M = 1: | 10000 |
| ELEKTROMOS ENERGIA TERV | TSZ-Ke-1 | M = 1: | 10000 |
| e) TÁJ és KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV | TSZ-T1 | M = 1 : | 10000 |

II SZABÁLYOZÁSI TERV

A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- | | | | |
|---|------|------|------|
| a) HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT(rendelettervezet) | | | |
| b) SZABÁLYOZÁSI TERV (1 db A1 formátum) | SZ | M 1: | 2000 |
| SZABÁLYOZÁSI TERV | SZ-1 | | |

MAGLÓCA
teljes közigazgatási terület
RENDEZÉSI TERV

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS MŰSZAKI LEÍRÁS

01. Előlap



MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt
 GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.11.
 Leíró: Kissné
 Dátum: 2004.03.31.

MAGLÓCA

teljes közigazgatási terület

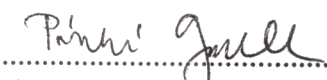
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS MŰSZAKI LEÍRÁS

02. Aláírólap

Kiss Jenő Ferenc
 okl. építészmérnök, vezető építésztervező
 településtervező szakmérnök
 É1 08-0048/99, TT1-08-0048/2001


 településrendezés tervező

Pintér Gabriella
 okl. táj- és kertépítész mérnök
 K2 08-0373/00


 kert-és tájépítész tervező

Szilvási József
 vizilétesítmény vezető tervező
 V3a-1/T-08-006
 V3b,d,f-2/T-08-006


 közműrendszer tervező

Jófejú György
 okl. építőmérnök
 közl. vezető tervező K1d-1/08-0247


 közl. vezető tervező

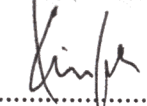
Korda Tibor
 vezető gépészt tervező
 G1-BSZFG 08/0571


 vezető tervező

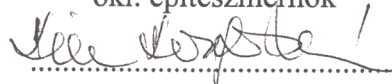
Gerendi Attila
 villamos vezető tervező
 V-1 08-0640


 vezető tervező

Kiss András
 munkatárs


 okl. építészmérnök

Kissné Konfál Valéria
 ép. technikus


 számítógépes feldolgozás

Győr, 2004.03. hó

MAGLÓCA

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

03. Tartalomjegyzék

01. Címlap

02. Előlap

03. Tartalomjegyzék

I. 1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

I. 1.1. Műszaki leírás

I. 1.2. Tervlapok

TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV

TSZ-1

M = 1 : 10 000

I. 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. 2.1. ÁTNÉZETI KÖRNYÉKTERV

TSZ-Á1

M = 1 : 50000

I. 2.2.1. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI TERV

TSZ-U1

M = 1 : 4000

I. 2.2.2. ÚT KERESZTSZELVÉNYEK

TSZ-U2

M = 1 : 200

I. 2.3. KÖZMŰ FEJLESZTÉSI TERVEK

I. 2.3.1. Víz közmű terv

TSZ-Kv-1

M = 1 : 4000

I. 2.3.2. Szennyvíz közmű terv

TSZ-Ksz-1

M = 1 : 4000

I. 2.3.3. Gáz közmű terv

TSZ-Kg-1

M = 1 : 4000

I. 2.3.4. Villamos energiaellátási terv

TSZ-Ke-1

M = 1 : 4000

I. 2.4. TÁJ és KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

TSZ-T1

M = 1 : 10000

MAGLÓCA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

I.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

I.1.1. MŰSZAKI LEÍRÁS

I. ELŐZMÉNYEK

II. A KÖZSÉG TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV CÉLJAI

IV. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KISTÉRSÉGI KAPCSOLATOK

**V. TELEPÜLÉSRENDEZÉST MEGHATÁROZÓ JELENLEGI ÁLLAPOT
VIZSGÁLATA**

1. Földrajzi elhelyezkedés, tervezési terület
2. Településszerkezet
3. Néesség, lakás ellátottság
4. Intézményi ellátás
5. Gazdaság
6. Területfelhasználás
7. Kulturális örökségvédelem
8. Táj- és természetvédelem
9. Kilátás- és látványvédelem
10. Környezetvédelem
11. Közlekedés
12. Közmű ellátottság

VI. A KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSÉNEK IRÁNYELVEI

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS
2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
3. TÁJ - és TERMÉSZETVÉDELEM
4. KILÁTÁS- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM
5. KÖRNYEZETVÉDELEM
6. KÖZLEKEDÉS
7. KÖZMŰELLÁTÁS
8. HÍRKÖZLÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Az építési hatósági feladatokat az önkormányzat az OÉSZ alapú 8/1996. (VII.18.) számú rendelete alapján végzik.

Az önkormányzat az Állatok tartásáról szóló rendelete a rendezési tervvel együtt készül.

Az önkormányzat a Tóköz kistérségre a DHV Magyarország Kft. 2003-ban készített környezetvédelmi programja alapján végzi környezetvédelmi tevékenységét.

A település képviselő testülete a pályázaton megnyert pénzeszközök felhasználása érdekében, valamint a gazdálkodási szféra letelepedési lehetőségeinek biztosítása érdekében a rendezési terv OTÉK szerinti elkészíttetését határozta el.

A tervezés első fázisában a település rendezési terv készítéséhez szükséges 15 oldalas felmérő íven adatszolgáltatást kértünk a helyzetelemzéshez, vizsgálatokhoz. Az adatszolgáltatás az utóbbi 8 év távlatában kiterjedt a népesség, lakáshelyzet, építési kedv, a meglévő intézmények, kereskedelmi-szolgáltató, az egészségügyi az oktatás és a munkaerő helyzet valamint a gazdaság megismeréséhez. Felmértük a közlekedés, az azokat befolyásoló tényezők, a levegő tisztaság, a víz- föld - és talajvédelem, a hulladékgazdálkodás, táj-és természetvédelem jelenlegi helyzetét, hangsúlyozottan kiemelve a konfliktusos helyzeteket. Adatszolgáltatásként megkaptuk a községben már kiépített közművek terveit.

Az előzetes véleményezési eljárás keretében nyilvánossá téve a rendezési terv készítését a rendelkezésre álló adatok alapján egyeztetünk a képviselő testülettel és meghatároztuk a település **fejlesztési koncepciót** és a **program vázlatát** mely alapján készítettük el a vázlatterveket. A képviselő testület a 12/2003.(VIII.18.) sz. határozattal fogadta el a koncepciót és a programot.

A vázlattervek elfogadását követően a településszerkezeti műszaki leírást és a HÉSZ vázlatát a képviselő testület a tervtanács elé vitelre alkalmasnak találta.

A Nyugat-Dunántúli Tervtanács 2003. 09.12-i ülésén a 47/2003. sz. állásfoglalásában 12 pontban fogalmazta meg javaslatait.

A tervező az állásfoglalást a képviselő testülettel ismertette, azzal egyetért és a terveket ezeknek megfelelően készítette el.

A megtartott hatósági egyeztetésen az érintettek, a megkeresett lakossági és civil szervezetek valamint a szomszédos települések önkormányzatai nyilatkozatukban a rendezési tervvel egyetértettek.

A település rendezési terv teljes dokumentációját a jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval együtt véleményeztettük az FVM Nyugat-Dunántúli Területi Főépítész Iroda vezetőjével Keresztes Sándor területi főépítész Úrral.

Az önkormányzat képviselő testülete 2003.december 16-án megtárgyalta a rendezési terv véleményezési eljárása során tett javaslatokat, véleményeket és döntött azok elfogadásáról.

II. A KÖZSÉG TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE

Maglóca község a Bősárkány és Barbacs közti közút mentén fekszik egy földhátson, amelyet keletről és nyugatról is a Hanság idáig lenyúló mocsarai, vizenyős területei határoltak az elmúlt századokban. A hátság szántóföldjei mindig jó termést biztosítottak a falu lakosságának.

A falu neve szláv eredetű: a délszláv „magilicia” (sírdomb) szóból származik, de magyar névadás is feltételezhető a Magló személynévből, esetleg a magyal növénynévből. Első ízben 1220-ban említik nevét „villa Magluca” alakban a szomszédos Barbacsot eladományozó oklevélben.

Maglóca határából az ősi korok emlékei is előkerültek (csiszolt kőtáblák, kőpengék, csontár). A Gyimos-dombról két korai avar sír néhány ékszere került felszínre.

Maglócát 1529-ben és 1543-ban a törökök elpusztították, a falucska csak kb. 25 év múlva vált ismét lakottá. A több évtizedes telepítési hullám eredményeként 1718-ban már 120 lakosa volt a településnek. 1764-ben kezdték építeni a templomot, amely a század végére készült el teljesen, de a pap Barbacsról járt át. 20 év múlva már iskola is volt, a XX. Sz. elején a 3 km-re lévő Csatáriamajorból is idejártak a tanulók. 1850-ben már 34 házról és 287 lakosról tudni.

Az 1919-es vörös uralom ellen szervezett csornai felkelésben a faluból fehér zászlós seregekkel mentek Csornára „tüntetni”. Közigazgatásilag Maglóca Barbaccsal és Acsalaggal együtt már ekkor is a bősárkányi körjegyzőséghez tartozott, de 1941-ben Barbacs központtal külön jegyzőséget szerveztek, amelyhez Maglóca is tartozott.

Téesz csak 1959-ben alakult „Rákóczi MgTSz” néven. Az iskola leépítése is megkezdődött: 1946-tól a felső tagozatosok Barbacsrá, és Bősárkányba jártak át, Maglócán 1-4 összevont osztály maradt egy tanítóval.

1960-as évekre a lassú fejlődés a jellemző. A munkaképes lakosság nagy része Győrbe járt ipari munkásként, de ők sem adták fel a háztájit. 1970-ben a faluban 80 házban viszont már csak 256-an laknak. Az 1970-es években lassan hanyatlásnak indul a község. Nőtt a fiatalok elvándorlása, a téeszt a többi környékbeli szövetkezettel együtt a bősárkányihoz csatolták 1975-ben. Teljesen megszüntették az iskolát és az önálló közigazgatási tanácsot.

A rendszerváltás után az önkormányzat a falu és a templom csinosításába fogott. Ekkor már csak 135 lakosa van a falunak, zömmel nyugdíjasok. Osztrák és német állampolgárok több hétvégi házat vettek családjukkal. Az innen elszármazottak sem adják el szüleik halála után a szülői házat, hanem hétvégi házként használják.

(Forrás: Győr-M.-S megye kézikönyve.)

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV CÉLJAI

A településfejlesztési koncepcióban és a programban elhatározott fejlesztések megvalósítása során biztosítani kell az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét, az egészséges lakó-és munkakörülményeket, a népesség demográfiai fejlődését, a lakosság lakásszükségleteinek kielégítését, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségét.

Figyelembe kell venni a megőrzésre érdemes településrészek, építmények és tájrészlet látványát a környezet, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit.

A településfejlesztési koncepcióban és programban meghatározott fő fejlesztési feladatok:

- 1 A település lakói számára az emberhez méltó természeti, táji és az épített környezet folyamatos alakításával, értékeinek védelmével biztosítsa az egészséges lakó és munkakörülményeket. A zöldfelületek növelése, mint a települési vonzás és környezeti minőség javítás eszköze.
- 2 *A SWOT analízisben felsorolt erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket figyelembe véve az alábbi témákkal kell foglalkozni a fejlesztésnek:*

- 2.1. Mivel a képviselő testület nem kíván gazdasági tevékenységet a településen ezért húzó ágazatként a **kerékpár, a természetközeli hobbiturizmusra** és az **idegenforgalomra** valamint az azt kiszolgáló **tercier** ágazatra épülő minőségi fejlesztés kihasználva a falusias táji környezet lehetőségeit
- 2.2. A fejlett Csorna vonzaskörzetében a település váljék az agglomeráció jelentős, alvó-pihenő településsé.
- 2.3. Kulturális rendezvények szervezésével növekvő idegenforgalom. Ismertebbé tenni a települést.
- 2.4. A népességvonzás további erősítése újabb munkahelyek létesítésének támogatásával, új lakóterületek kialakításával, lakótelkek biztosítása, minél változatosabb kínálattal.
- 2.5. A jó minőségű külterületi *szántóföldek műveléséhez szükséges beruházások lehetővé* tétele, segítése fokozva ezzel a mezőgazdaság hatékonyabb
- 2.6. A településen jelenleg is működő gazdasági társaságok mellett további *tőkeerős gazdasági egységek letelepedésének* lehetőségét teremtse meg terület biztosításával, esetleges adókedvezményekkel.
- 2.7. Területfelhasználás racionális alakítása a lakóterületet zavaró funkciók kitelepítésének elősegítése, erre terület biztosítása, *védőterületek ütközőzónák*
- 2.8. A felszíni vízelvezetés problémájának megoldására a *belső utak korszerűsítésére* minden lehetséges pályázati mód kiaknázása forrás szerzés céljából.
- 2.9. A jelentkezett igények kielégítésére szélერőmű park területének kijelölése.
- 2.10. Hosszútávon a labdarúgás és a tömegsport helyi igényeinek biztosítására sportterület kijelölése.

A fenti koncepciók döntések, célok határozzák meg a terület-, a település -a közlekedési -és az infrastruktúra fejlesztés irányait és a terveken keresztül teremtik meg 10-15 éves időtávlatban az elhatározások megvalósíthatóságát.

IV. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KISTÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Maglóca a Tóközi Önkormányzatok Térségfejlesztési Társulás tagja. A társulás tagjai még: Acsalag, Barbacs, Bezi, Bősárkány, Cakóháza, Fehértó, Markotabödöge, Rápcakapi, Tárnokréti, kb. 5500 lakossal. Központja Bősárkány településen van.

A középfokú és regionális ellátás központja Győr, Győr-Moson-Sopron megye közigazgatási területén. A lakók a különböző középfokú ellátást biztosító szolgáltatásokat elsősorban Csornán találják meg és veszik igénybe (középfokú közigazgatási, szakorvosi, középiskolai oktatás, művelődés-szórakozás). Lakóinak gazdasági és oktatási kapcsolata van Bősárkánnyal. A település a 8511-es Kisbabet-Bősárkány útvonal mentén fekszik, amely a települést ketté szeli. Közvetlen vasútállomása nincs.

A települést szomszédaival, Bősárkánnyal és Barbaccsal a 8511 számú, Acsalaggal a 8513 számú állami mellékút, Csornával pedig a 86-os országos főút köti össze. A térségi szomszédos Markotabödögével közvetlen kapcsolatot biztosító önkormányzati településközi forgalmi út kiépítésre vár.

Maglóca és a szomszédos település között terület-felhasználásból adódó hasznosítási és környezeti problémáról nincs tudomásunk.

A szomszédos településekkel a véleményezési eljárás során egyeztetések történtek a folytonosságot igénylő infrastruktúrák (közlekedési útvonalak, közmű rendszerek) és a közös fejlesztési elképzelések vonatkozásában.

V. TELEPÜLÉSRENDEZÉST MEGHATÁROZÓ JELENLEGI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A szöveges műszaki leírásban szereplő dőlt betűkkel írt adatok (pl 160 ha) számított ill. becsült értékek, melyekre hivatalos KSH-i adat ill. egyéb hatósági szervtől származó adat nem állt rendelkezésünkre.

1. Földrajzi elhelyezkedés, tervezési terület:

Maglóca a megye közepén, Csornától 10 km-re fekszik. Rajta keresztül észak-déli irányba vezet a 8511-es számú állami mellékút, illetve keleti irányba a 8513-as számú út mely a 86-os számú főúthoz csatlakozik.

A közigazgatási terület keleti partján folyik el a Keszeg-ér.

Területe jellegzetesen mezőgazdasági területté alakult, mivel energiahordozókban és nyersanyagokban szegény.

2. Településszerkezet, területfelhasználás

A Bősárkány Barbacsi út mentén a magasabb területen megépült templom és temetkezési hely ellentétes oldalán Az Acsalagi út mentén fejlődött a település a kisalföldre jellemzően fésűs, keskeny hosszútelkes oldalhatáron álló beépítéssel. Az országos mellékutak mentén az utcai telekhatárra kiépült lakóépületek ki-be ugró változó szabályozási szélességű utcafrontokat eredményeztek, melyet jellegzetessége miatt javasolunk megtartani.

A további fejlődés során az Acsalagi úttal párhuzamosan déli és északi irányban újabb utcák nyíltak, melyek között az utcák hosszúsága miatt 6 méter széles gyalogos közlekedést biztosító merőleges összeköttetések alakultak ki. Az utcák végében még az autós közlekedési kapcsolat sem biztosított.

A Bősárkány Barbacsi út vonalvezetése és szabályozási szélessége korrekcióra szorul, az Acsalagi útról közlekedők rálátási háromszögének biztosítása érdekében. Meg kell oldani a

hosszú utcák legalább az útvégeken történő kapcsolatát. A hosszú távú nyílt településszerkezeti fejlődés lehetőségét biztosítani szükséges.

Az egyes területfelhasználási egységek (falusias lakó, különleges, gazdasági stb.) területi jellegzetességeinek megfelelő közlekedési kapcsolatok, védőfásítás megtervezése.

A település lakói számára közcélú, lehetőleg vízparti zöldterületet tervezni.

3. Népeség

(KSH adat)

| év | lakónépeség az év elején | természetes szaporodás ill. fogyás (-) | vándorlási különbözet | lakásszám db | épített lakás | munka nélküliek száma |
|------|--------------------------|--|-----------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| 1996 | 91 | 1 | 4 | 70 | - | - |
| 1997 | 84 | -4 | -3 | 70 | - | - |
| 1998 | 80 | 1 | -5 | 70 | - | - |
| 1999 | 75 | -1 | -4 | 70 | - | - |
| 2000 | 104 | -1 | 6 | 70 | 1 | - |
| 2001 | 104 | 1 | -2 | 69 | - | 9 |
| 2002 | 104 | - | - | 70 | 1 | - |

A népeség az 1996-tól 91 főről a mai 104 főre nőtt. A 7 éves időszakban a népeség száma 1999-ig folyamatosan kismértékben csökkent, ill. az utóbbi három évben stagnált. A népeség növekedése az állami támogatások normatív volta miatt is szükséges, melynek feltétele a potenciális gazdasági szereplők helyi beruházásainak serkentése. Ennek érdekében szükséges jó infrastruktúrával ellátott területeken kereskedelmi-szolgáltató területek kijelölése.

Az állandó lakosság korstruktúrája öregedő tendenciát mutat. Az idősebbek (60 év felettiek) nagyobb számban vannak mint a többi korosztály.

A munkaképes lakosok száma 17 fő, amelyből 14 fő férfi, 3 fő nő.

Az iparban a jelenlegi lakosok nem dolgoznak, a mezőgazdaságban 3 fő 18 %, ebből férfi 3 fő (18 %), nő nem dolgozik, a kereskedelemben pedig 2 fő férfi (12 %) dolgozik. Magánvállalkozók száma 2 db.

A településen a munkaképes lakosság kb. 2 %-a (kb. 4 fő) rendelkezik csak felsőfokú képesítéssel. A középfokú képesítéssel a lakosság kb. 12 %-a (kb. 8 fő) rendelkezik. Ez a folyamat a kvalifikált humán erőforrás elvándorlásának eredménye.

Tervezett trend:

| év | lakónépesség | természetes szaporodás ill. fogyás (-) | vándorlási különbözet | lakásszám db | munka nélküliek száma |
|------|--------------|--|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 2002 | 104 | -1 | -1 | 70 | 3 |
| 2005 | 195 | 0 | 91 | 100 | - |
| 2010 | 285 | 10 | 80 | 140 | - |
| 2015 | 376 | 20 | 71 | 179 | - |

2005-ig a természetes szaporodás esetleges növekedésével nem számolva, csak 91 fő betelepülővel 195 főre emelkedhet a település létszáma.

2010-re 10 fő természetes szaporodás mellett 80 fő betelepülővel 285 fős települést prognosztizálunk.

2015-re 20 fő természetes szaporodás mellett 71 fő betelepülővel 376 fős települést prognosztizálunk.

10 éves távlatban egy viszonylag mérsékelt növekedés prognosztizálható. Elsősorban bevándorlásból a Csornából ide a zöldövezetbe költözők számának emelkedésével.

4. Intézményi ellátottság

Az alábbiakban az intézményi ellátottság kapacitás kérdéseit vizsgáljuk és becsült normák alapján meghatározzuk területi igényeiket, a fentiek alapján kb. nyári időszakban főre vetítve.

Oktatási intézmények:

Óvoda a településen nincsen, a legközelebbi Barbacson található.

Általános iskola a településen nincsen. Alsó és felső tagozat Barbacson, középiskolák legközelebb Csornán találhatóak.

A művelődési ház. A polgármesteri hivatalban található egy 50 férőhelyes terem.

Igazgatási épületek:

A polgármesteri hivatal a Széchenyi úton található

Egészségügyi, szociális ellátás:

Házi orvosi rendelő: a polgármesteri hivattal egy épületben

Szakorvosi rendelő és ellátás: Csornán

Gyermekorvosi rendelő: Bősárkányban

Fogászati szakrendelő: Bősárkányban

Mentőállomás: Csornán működik

Bölcsőde: a településen nincsen

Idősek napközi otthona 30 férőhellyel Bősárkányban működik.

Kereskedelem, szolgáltatás

Kiskereskedelmi egységek száma a KSH adatai szerint 7 db.

Élelmiszerüzlet: 1 db működik a településen a tervezés időszakában

Vendéglátás: a KSH szerint 2 db működik, időszakos nyitvatartással. Hosszútávon is kielégíti az igényeket. Esetleges bővítésükre területükön lehetőség van.

Egyéb intézmények

Posta a településen nincsen, Bősárkányi, Csornai hivatal látja el

Takarékszövetkezet a településen nincsen, Csornán működik

A római katolikus barokk templom (műemlék jellegű) 1786-ban épült, az egyház részéről további fejlesztési igények nem merültek fel

A katolikus temető a templom mellett található. Területe: 0,3 ha, maximálisan elhelyezhető sírhelyek száma: 160, jelenlegi sírhelyek száma: 110, éves halálozási mutató: 1 fő. A jelenlegi halálozási aránnyal számolva a temető 50 évig biztosítja a város katolikus lakosainak temetkezését.

A tűzoltószertár a Széchenyi utcában található.

A vasútállomás nincs, a vasút legközelebb Bősárkányban, illetve Csornán érhető el, Ennek átlagos távolsága 4-10 km, elérési ideje 20-30 perc. Tömegközlekedési szempontból rendszertelen, hiányos kapcsolattal.

Autóbuszmegálló a Volán helyközi járatai a Petőfi Sándor utcában oda-vissza megállnak.

Idegenforgalom:

A Statisztikai Hivatal adatai szerint a kereskedelmi szállás- és magán szállások száma: 2 férőhely volt 1999-ben. Melyen bejelentett vendégek számát nem ismerjük.

A kereskedelmi, szolgáltatás, vendéglátás, egészségügy meglévő létesítményei a lakossági igényeket - nem feltételezve egy jelentősebb demográfiai robbanást kielégítik.

Intézményi ellátottság:

H=helyben

| év | (KSH) | | 2005. | tervezett | |
|---|--------|--------------------|---------|-----------|---------|
| | 1996 | 2000. | | 2010. | 2015. |
| <i>oktatás, művelődés</i> | | | | | |
| bölcsőde | - | - | - | - | - |
| óvodai férőhely/óvodás | - | - | - | - | - |
| általános iskola | - | - | - | - | - |
| férőhely/iskolás | - | - | - | - | - |
| középfokú oktatás (esti) | - | - | - | - | - |
| művelődési ház: férőhely | - | 50 | 50 | 100 | 150 |
| <i>igazgatás</i> | | | | | |
| polgármesteri hivatal | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 2/1 | 2/2 |
| iroda /fő | | | | | |
| <i>egészségügy</i> | | | | | |
| orvosi rendelő: db/fő | | | | | - |
| fogorvosi | - | - | - | - | - |
| db/fő | | | | | |
| gyógyszertár db/m ² | - | - | - | - | - |
| idősek otthona férőhely/fő | - | - | - | 15/25 | 30/50 |
| <i>kereskedelem, szolgáltatás</i> | | | | | |
| élelmiszer üzlet db/összm ² | - | 1/40m ² | - | - | - |
| piac m ² | - | - | - | - | - |
| ipartelep (ipari terület) m ² | - | - | 200 | 250 | 300 |
| tüzelő-és építőanyag telep m ² | H | H | - | - | - |
| egyéb üzlet db/összm ² | | | 1/20 | 2/40 | 3/60 |
| vendéglátóhely | H | H | 1/20 | 1/30 | 2/60 |
| db/ülőhely | | | | | |
| <i>egyéb intézmények</i> | | | | | |
| posta db | - | - | - | - | - |
| pénzintézet db | - | - | - | - | - |
| templom db | H | H | 1 | 1 | 1 |
| temető db/összha | 1/ 0,3 | 1/ 0,3 | | | |
| temetett/össz.sírhely | | 110/160 | 112/160 | 120/160 | 130/160 |
| sportpálya db/összha | | | | 1/1,7 | 1/1,7 |
| tűzoltószerződés db/összm ² | 1/25 | 1/25 | 1 | 1 | 1 |
| | - | - | - | - | - |
| <i>vasútállomás</i> | | | | | |
| távolsági autóbuszváró db | H | H | - | - | - |
| benzinkút db | - | - | - | - | - |
| <i>idegenforgalom</i> | | | | | |
| szálláshely férőhely | - | 2 | 5 | 10 | 20 |

5. Gazdaság

A településen számottevő súlyú termelő gazdasági egység nem működik.

| | (KSH) | | befektetni szándékozók | | |
|--------------------------------------|-------|----------|------------------------|-----------|-----------|
| | 1996 | 2000 | 2005 | 2010. | 2015 |
| működő gazdasági társaságok száma | - | - | 1 | 3 | 5 |
| magánvállalkozók száma: | - | 7 | 10 | 13 | 15 |
| MGTSZ | - | - | - | - | - |
| működő vállalkozások összesen | - | 7 | 11 | 16 | 20 |
| iparűzési adó mértéke | - | - | - | - | - |

A meglévő vállalkozások fejlődését, területi igényekkel is biztosítani szükséges. A koncepció szerint új kereskedelmi, szolgáltató területek kijelölésével újabb potenciális gazdasági befektetők letelepedésének biztosításával kell a település lakóinak munkahelyet teremteni és iparűzési adó formájában az önkormányzati költségvetési bevételeket növelni. Javasolt olyan ipar telepítése, amely a helyi munkaerő foglalkoztatására épül.

6. Területfelhasználás

6.1. Belterület:

A város földhivatali nyilvántartása szerint a jelenlegi belterület **35 ha**.

Lakóterület: 28 ha jelenleg

A településen jelenleg 1 db elbontandó, 20 db felújítandó lakóépület található.

A jelenlegi lakásállomány összesen 70 db - a KSH 2002. évi adata szerint - családi lakóház, melynek kisebb része a jelenlegi gazdasági helyzetnek megfelelően nem kifejezetten jó állapotú - az önkormányzat ezek korszerűsítési, felújítási kötelezettségében nem tud érdemben beavatkozni. Belterületen jelentős beépítetlen területek és építési telkek találhatóak. Csorna közelsége miatt is érvényes a dezurbanizációs folyamat, ami tovább fokozza az építési igényeket a településen. A múlt évben kiadott 1 db építési engedély a jelenlegi kormány lakásépítési koncepciójával feltehetően növekedni fog. Figyelemmel kell lenni ugyanakkor a közeli Győr lakás- és telek ingatlanár jelentős emelkedésére, mely kikényszerítheti a környező településeken az intenzívebb lakásépítést

A 15 évre prognosztizált népességnövekedésből 109 db új házépítési igény prognosztizálható 2,5 fő/lakás értékkel számolva. A lebontásra kerülő épületek telkeinek beépítésével a várható robbanásszerű építési telekigény miatt nem számolunk.

A prognosztizált telek szükséglet többszörösét kívánja a tervezővel egyetértésben a képviselő testület az építkezőknek felajánlani, mivel a magántulajdonban lévő területekre tervezett fejlesztések a tulajdonosok érdek konfliktusai miatt gyakran nem valósulnak meg.

Gazdasági területek

| | meglévő | | tervezett | |
|-------------------------------------|---------|----------|-----------|------------|
| | 2002 | 2005. | 2010. | 2015. |
| Kereskedelmi szolgáltató ha | - | 1 | 3 | 5,5 |
| összes gazdasági terület ha: | - | 1 | 3 | 5,5 |

A településen a mezőgazdaságban 3 fő, a munkaképes lakosság 18 %-a dolgozik. Célként fogalmazható meg, hogy a jelentősebb mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építkezések súlypontja a külterületekre koncentrálódjon.

Különleges területek

A településen meglévő 1 db *temető* még 50 évig biztosítja a temetkezéseket.

Sportpálya a település északi határában, a Bősárkányi út bal oldalán

Zöldterületek

A településen kevés *közpark* található templom kert (0,17 ha), temető előtti közpark (0,2 ha) összesen **0,37** ha a belterület 1,6 %-a. Korlátozott használatú a temetőkert (0,3 ha) összesen 0,3 ha belterület 0,8 %-a.

A belterületen lévő erdő területe 1,7 ha, a teljes belterülethez viszonyítva 5 %. Jelentős a közutakon lévő fásítás.

Belterületi mérleg:

| megnevezés: | ha | m ² /fő | % |
|-----------------------------------|-----------|--------------------|------------|
| lakóterület: | 28 | 2700 | 80 |
| különleges terület (temető) | 0,3 | 28,84 | 0,8 |
| közlekedési és közmű területek: | - | - | - |
| - kiépített | 4,2 | 403,85 | 12 |
| - kiépítetlen | - | - | - |
| - állami | - | - | - |
| zöldterület (közkert, közpark) | 0,37 | 19 | 1,6 |
| erdő | 1,7 | 163,46 | 5 |
| vizek, közcélú vízellátási mények | 0,43 | 41,35 | 0,6 |
| belterület összesen: | 35 | 3357/104 | 100 |

6.2. Külterület: 541,8 ha*Közlekedési és közműterület*

Maglóca közigazgatási területére eső teljes úthálózat hossza 5,4 km. Az utak állapota jó, átlagosnak mondható tranzit-, mezőgazdasági- és teherforgalom terheli őket. Belterületen 900 méter burkolatlan útpálya fut. A Közútkezelő Kht. 3 kilométernyi úthosszt tart karban a területen.

Közúti közlekedés területei a közműekkel, önkormányzati út (4,2 ha). A településen vasútvonal nincs.

A terület sík domborzati viszonyaiból adódóan az általánosanál nagyobb a legelők aránya, 78 % a mezőgazdasági területek aránya. A külterület 20 %-át gyep teszi ki. Az erdők kis területen fekszenek, térségi szinten Maglóca jól erdősültnek számít, de az országos 19 %-os átlaghoz kevés.

Erdő területek

Az erdő terület 72,7 ha az igazgatási terület 12,6 %-a, a KSH 2001. Évi adatai alapján ebből 2 ha magántulajdonban van, a többi 70,70 ha a Kisalföldi Erdőgazdaság kezelésében.

Mezőgazdasági területek

Az igazgatási területen a réti öntéstalajok dominálnak, a talajminőségének kismértékű romlása figyelhető meg a laza homokszerkezet miatt.

Szántó terület 343,7 ha, az igazgatási terület 60 % jó minőségű, átlagosan 30 AK értékű, jó termőhelyi adottságokkal rendelkezik, belterjes környezetbarát gazdálkodást folytatnak magántulajdonban.

Konyhakert 0,27 ha, a teljes terület 0,1 %-a.

Rét, terület 55,1 ha, a teljes földterület 9,5 %-a, ...%magántulajdonban,

Legelő: 51,8 ha, az igazgatási terület 9 %, a legeltetés területi feltételei csak a gyenge minőségű szántók rovására történhet.

Majorok területe: A település nyugati határában a 8513-as út mentén található az un. nyugalomfarm major 5,2 ha.

Egyéb területek

A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek. Az igazgatási területen kisebb vízfolyások és csatornák vannak. Ezek a csatornák gyűjtik össze a felszíni vizeket és vezetik be a kis lejtésű területekről a Keszeg-érbe.

A KSH adataiból kitűnik, hogy a gazdálkodók jelentős bérelt földterületen folytatják tevékenységüket.

Külterületi mérleg:**2001 KSH adat felméréi szerint**

| megnevezés: | KSH adat egyéni gazdaságokban ha | társasági tulajdonban ha | összes ha | az igazgatási terület %-ában |
|-------------------------------|---|--------------------------------|--------------|------------------------------------|
| <i>mezőgazdasági terület:</i> | | | | |
| Szántó | 49,50 | - | 343,7 | 60 |
| Konyhakert | 0,27 | - | 0,27 | 0,1 |
| Üvegház és fólia területe | - | - | - | - |
| Szőlő | - | - | - | - |
| Gyümölcsös | - | - | - | - |
| Rét | 15 | - | 55 | 9,5 |
| Legelő | 14 | - | 52 | 9 |
| Erdő terület: | 2 | 70,70 | 72,7 | 12,6 |
| Művelés alól kivett terület | 0,98 | - | 18,4 | 3,2 |
| egyéb vízgazdálkodási terület | - | - | - | - |
| közlekedési és közmű terület | - | - | - | - |
| külterület összesen: | - | - | 541,8 | - |
| Igazgatási terület: | - | - | 577 | 100 |

7. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A törvény 66 § (1)-es bekezdése szerint az örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati részében szövegesen, fotók azonosításával valamennyi érintett kulturális elem számbavétele, és állapotának részletes ismertetése. A részletes tartalmi követelményekben előírt *a-h* pontjában előírt szöveg a műszaki leírás egyéb fejezeteiben részletesen ismertetésre kerül.

7.1 Művi értékvédelem

Országos:

A településen egyedi országos védettségű műemlék:

- Katolikus barokk templom 17 hrsz (temetőben) Mtsz: 3488
- Szentháromság szobor 109/2 Hrsz (közterületen) Mtsz: 3489



Katolikus templom



Szentháromság szobor

Helyi: jelenleg nincs helyileg védett épület és a képviselő testület a továbbiakban sem kíván ilyet kijelölni.

7.2. Régészeti örökség

A területileg illetékes Xantus János Múzeumtól írásban díjfizetés ellenében kapott a régészeti adattárunkban szereplő

Régészeti lelőhelyek:

1. Külterület 016/5 hrsz Ramosd-domb (EOV x 259220 – y 515300)
2. Belterület, Petőfi u. 22. (és feltehetőleg a szomszédos telkek is)
3. Külterület 036/11, 036/12, 036/13, 036/14, 036/15 hrsz „Hany” (EOV x 259760 - y 516990)
4. Külterület 042/6, 042/9, 042/10 hrsz „Keszeg-ér mellett” (EOV x 259530 – y 518080)

A településszerkezeti terven jelölt, be nem számozott régészeti lelőhelyek:

Bótfá 042/22 hrsz

Gyimos: két korai avarsír néhány ékszere került felszínre 042/28 hrsz

(Forrás: Kinczer József: *Acsalag, Bősárkány, Maglóca és Barbacs története I.*)

Potenciális lelőhely:

Az adatszolgáltatás alapján az igazgatási területen nincs.

Jelenleg térképezhetetlen, beazonosításra váró adatok Maglóca területéről:

Az adatszolgáltatás alapján az igazgatási területen nincs.

8. Táj- és természetvédelemTermészeti sajátosságok:

Jellemzően mezőgazdasági terület, szántóval réttel legelőkkel, külterületi földutakkal és vízlevezető árkokkal tagoltan. Az utak és vízfolyások mentén kisebb faallékkal. Az igazgatási terület délnyugati részén, és keleti csücskében nagyobb, összefüggő akácerdőkkel. A hansági terület sík, dombok halmok a területen nem találhatóak. Az utcák részlegesen fásítottak.

Intézmények kertje: polgármesteri hivatal területe rendezésre szorul.

A település zöldfelületi rendszere.

Jelentős zöldfelületekkel rendelkező intézmények: temető (0,3 ha), közpark (0,2 ha), templomkert (0,17 ha), összesen 0,67 ha.

A viszonylag nagy területű lakótelkek növényzettel fedett része a lakóterület 28 ha (30 %-os átlagos beépítéssel és 10 % burkolt felületek figyelembevételével) kb. 60 %-a kb. 16,8 ha.

Az utak területe 4,2 ha mintegy 30 %-a (fű, cserje, fa), azaz 1,26 ha.

A települési zöldfelületek klimatikus szempontból nem, de településszerkezetet tagoló szerepük szempontjából érezhetően hiányoznak a hosszú, egyenes utcák által képzett rendszerből. Hiányuk következtében közös játéka, sport tevékenységre használható területként csak a sportpályára lehet számítani.

Belterületi zöldfelületi mérleg:

| megnevezés: | ha | m ² /fő | belterület %-ában |
|--------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| közpark, közkert | 0,67 | 19 | 2 |
| lakóterületek | 16,8 | 1615 | 48 |
| utak | 4,2 | 40 | 12 |
| belterületi erdő | 1,7 | 116 | 5 |
| zöldfelületek összesen: | 23,37 | 225 | 67 |

A meglévő belterületen ill. a fejlesztési területeken szükséges egy nagyobb méretű közpark funkciójú terület kijelölése - a központhoz közel - látványtóval növelendő a közhasználatú zöldterületi felületeket.

A település igazgatási területének 12,6 %-a erdő felület (72,7 ha), ami kevésnek mondható, a gyepek területek 107 ha, 20 % aktivitás értéken számolva 43 ha. A külterület zöme szántó.

Külterületi zöldfelületi mérleg

| megnevezés: | ha | m ² /fő | külterület %-ában |
|--------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| gazdasági erdő összesen: ebből | 72,7 | 7000 | 14 |
| - magántulajdonban KSH adat | 2,3 | 164 | 0,5 |
| - állami tulajdonban | 70,4 | 6770 | 13 |
| gyepes terület | 107 | 10300 | 20 |
| zöldfelületek összesen: | 179,7 | 17300 | 34 |

Az igazgatási terület egységes zöldfelülete összesen 180 ha, az igazgatási terület 33,2 %-a, megegyezik az országos átlaggal.

Országos táj-és természetvédelemmel érintett terület az igazgatási területen: 041, 042/2-26, 043 hrsz. területek országos jelentőségű védett területe a Fertő-Hanság Nemzeti Parknak.

Maglóca az Érzékeny természeti területen található, melyek használatára vonatkozó iránymutatást a 2/2002. KöM-FVM együttes rendelete ad.

Helyi táj-és természetvédelem: a vizsgálat tárgyát képezi.

Kilátás- és látványvédelem

A településkapuk: Barbacs felől a közterület rendezésre szorul, a Bősárkányba vezető út bal oldala szintén kertészeti eszközökkel rendezni kell, a Csornára kifelé vezető út bal oldali területével együtt.

1. KörnyezetvédelemLevegőtisztaság védelem

Számottevő levegőszennyezést okozó ipari létesítmény a település területén nincs, és a település átszellőzöttsége is megfelelőnek mondható. A közlekedésből adódó levegőszennyezés mértéke sem számottevő.

Az önkormányzat a 21/2001. (II.14.) Korm. Rendelet értelmében Környezetvédelmi Program kidolgozása megtörtént. A program a Tóközi Önkormányzatok Térségfejlesztési Társulásának készült el 2003-ban.

Regionális jellegű szennyező forrás a térségben nincs. A területhasználat során arra kell törekedni, hogy a lakóterületeken csak a lakó, ill. az alapellátáshoz szükséges intézmény és szolgáltató funkció kapjon helyet a területhasználati konfliktusok megelőzése érdekében.

A pollenveszély és a szagproblémák nem jellemzőek a településen. Közel 1 km burkolatlan (és ezért porterhelést okozó) úthossz fut a belterületen. A mezőgazdasági munkákból nem származik jelentős mértékű porterhelés.

Zaj-és rezgésvédelem

Az önkormányzat a 14/2001. (VI.29.) Korm. Rendelet értelmében a zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatáról Környezetvédelmi Program kidolgozása megtörtént.

A zajártalommal a 8511 és a 8513-as számú országos mellékút mentén kell számolni.

A fő utakra zajvédelmi szempontból előírt nappali 65 ill. éjszakai 56 dB határértékeket a szabályozási szélesség biztosításán túl zajvédő- és porvédő háromszintű (fásítással, bokrosítással és aljnövényzettel) növényzet telepítésével biztosítani kell.

Víz-és talajvédelem

A település a felszíni szennyeződésekkel szemben fokozottan érzékeny „B” kategóriájába esik. A felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet szikkasztani tilos.

Szennyezés egyetlen jelentősebb forrása a mezőgazdaság, illetve kismértékben közvetlen lakossági lehet.

A területen a Bányakapitányság nyilvántartása szerint bányatelekkel lefedett ipari vagyonnal nem rendelkezik.

A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség csökkentése. A felszíni elvezetési, vízrendezési és vízgazdálkodási problémák megoldása.

„B” fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázisok területén fekszik a település, védőidom nélkül. A vízgazdálkodási feladata a felszín alatti vizek és a felszíni vizek vízminőségének védelme (talajvízszint 2 – 3 m-ig változó).

Az igazgatási területen a magas talajvízszint okozta belvizes területek vízelvezetését meg kell oldani, esetleg mesterséges tavak kiépítésével rendezni kell.

Hulladék elhelyezés:

A településen a kommunális hulladék gyűjtése és rendszeres (havi) elszállítása megoldott. A Rekultív Kft. a két darab közterületen elhelyezett konténert cseréli. Az edényes (kukás) gyűjtés kialakítása folyamatban van. A keletkező hulladék mennyisége körülbelül havi 1 tonna. Lomtalanítást minden évbe tavasszal szervez az önkormányzat.

A településen nincs szelektív gyűjtés. Ennek bevezetése indokolt és viszonylag könnyű lenne, mivel a jánossomorjai regionális hulladéklerakó lényegesen kevesebb hulladékot rak le a szelektáltból mint a vegyesen beszállított szemétből. A szelektálást lehetne egy megszokott konténerrel, vagy egy hulladékudvarral beindítani, de egyik sem változtatna jelentősen a lakosság megszokott hulladékkezelési rendjén.

Kijelölt törmelék lerakó hely a községben nincsen kijelölve. A nagyobb állattartó telepeken kötelezően előírt hullakamrából az elhullott állatokat az ATEV szállítja el.

Veszélyes hulladékkezelés

Veszélyes hulladékok nem keletkeznek jelentős mennyiségben a településen. Illegális szemétkerakó nem működik a település környezetében. A talajminőségének javítása, szél-víz általi talajelhordási problémák kezelése.

Egyéb

Szél vagy víz általi talajelhordási probléma a község területén nincs. Integrált földhasználati rendszer alapelveinek mind fokozottabb érvényesítése belterjes, környezetbarát gazdálkodással. A rosszabb minőségű mezőgazdasági földterületeken termelési struktúraváltás (pl. gyógynövények, bodza termesztés) javasolt.

11. Közlekedés

Közúti közlekedés

Maglóca a térség egy kis települése, Barbacstól kettő, Bősárkánytól 4 km távolságban. A település főútját adó út Bősárkánynál a 86-os útba vezet, míg Barbacs alatt átszeli a 85-ös utat. A falunak közvetlen útja is vezet a 86-os főútig, ami nyugat felé Csatárimajjossal köti össze.

Az intézmények előtt leállósávok parkolók kialakítása szükséges.

Az országos főút ill. a mellékutak mentén célszerű lenne egy kétsávú külön pályás kerékpárút kialakítása, mely csatlakozna a Bősárkány – Enese a Megyei Területfejlesztési Programban szereplő turista kerékpárúthoz. A közvetlen kerékpáros kapcsolat megteremtése 86-os úttal biztonságos közlekedés értelmében elengedhetetlen.

A település belterületi útjai útfelújítás, útszélesítés és karbantartás után megfelelnek az elvárásoknak.

A tömegközlekedés a 8511-es számú Bősárkány-Barbacs útvonalon közlekedő járművekkel mindkét nagyobb város irányába eső település ill. a szomszédos települések megközelítését biztosítja.

A városban 28 magántulajdonú gépkocsi található, de a helyi közlekedésben a kerékpárt, ingázás esetében tömegközlekedési eszközöket, jellemzően autóbust ill. személygépkocsit vesznek igénybe a lakosok.

Kötőpályás közlekedés: a településen nincs, a legközelebbi a 4 km-re lévő Bősárkány községben van, de a vasúti közlekedést felváltotta a rugalmasabb és sűrűbb közúti tömegközlekedés.

12. Közmű ellátottság

Vízi közművek

A település ivó-és tűzvízellátását a Pannonvíz Rt. Végzi, amely a kónyi-bősárkányi regionális vízműtelepek kútjaiból nyeri a vizet. Az ivóvízhálózatra csatlakozott háztartások száma 64, a bekötetleneké 1, így Maglócán 98 %-os az ivóvízbekötési arány. A települési ivóvízfogyasztás 2001-ben 5.000 m³ volt.

Szennyvíz közművek

A településen szennyvízelvezető csatornahálózat nincs kiépítve. A csatornahálózat elkészítésére, és egy szennyvíztisztító létesítésére 2001-ben, és 2002-ben sikertelenül pályázott a szippantást végző szolgáltatóval közösen a kilenc érintett település önkormányzata (Acsalag, Barbacs, Bezi, Bősárkány, Fehértó, Gyórsövényház, Maglóca, Markotabödöge, Tárnokréti).

A szennyvíz ideiglenes elhelyezését, illetve gyűjtését közműpótló berendezésekkel oldják meg. A zárt tárolók nem vezetik el a vizet, s kismértékű szivárgás mellett a teljes szennyvízmennyiség szippantásra és elszállításra kerül. Ilyen tároló 59 van használatban a településen. Ezek kialakítására a 33/2000-res kormányrendelet alapján volt szükség. A jogszabály értelmében a település „B” érzékenységgű területen fekszik. A szippantott szennyvíz elszállítását a Florasca Kft végzi. Mennyisége éves szinten 1.000 m³ körül alakul.

Csapadékvíz közművek

Zárt rendszerű csapadékvíz elvezető rendszer a településen nincs. A felszíni vízvezető rendszer nyílt elvezető csatornáit az igazgatási terület keleti peremén lévő a Keszeg-ér gyűjti, majd a víz befogadó folyó a Rábca. A rendelkezésünkre bocsátott felszíni vízvezetési tanulmány tervezett új csatornáit az – alátámasztó munkarész – terv környezet-és tájvédelmi lapján feltüntettük.

A település csapadékvíz elvezetési rendszerében komolyabb problémák nem észlelhetők, a kisebb problémák megoldása a vízvezető rendszer karbantartásával orvosolható.

Hulladékgazdálkodás:

Kijelölt kommunális hulladéklerakó nincs. Üzemelő döngkút, dögtető a községben nincs.

Elektromos közművek

ÉDÁSZ szolgáltatásában trafó állomásokról biztosítják a szükséges elektromos áramot, problémamentesen.

Gáz közművek:

A településen 1999 évben kiépített középnyomású gázhálózat van, a rákötött háztartások száma 37 db, 53 %.

Távfűtő közművek: a településen nincs

Egyéb termékvezetékek: a településen nincs

Hírközlés és távközlés :

A településen nincsen telefonközpont telepítve, Maglóca a barbaci központhoz csatlakozik.

VI. A KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSÉNEK IRÁNYELVEI

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. BELTERÜLET (beépített és beépítésre szánt terület)

A terület felhasználás tervezésénél figyelembe vettük a korábban készült rendezési tervi elképzeléseket, azokat a mai igényeknek megfelelően módosítottuk.

A rendezési terv összes tervezett beépítésre szánt területeinek beépítésével a belterület 36,7 ha lesz a tervezett belterületbe vonásokat követően, amely csupán 5 %-os belterületi növekedést irányoz elő.

1.1.1. Lakóterület fejlesztése – FL (falusias lakóterület)

A 104 fős településen jelenleg meglévő 70 db családi lakóház mellett a lakótelkek kínálati helyzetének megteremtése indokolt. A 96 meglévő építési telekből 26 nincs beépítve. Új építési telkek kialakítása a magántőke kezdeményezése, melyet a polgármesteri hivatal is támogat. A kiöregedésből, elhalálozásból évente felszabaduló kb 5-7 db építési telek mellett ütemezhetően évente további 12-17 db építési telek kialakításának lehetősége indokolt. 200-300 fős lakosság szám növekedésével számolva körülbelül 100 db lakótelek kialakítása válna szükségessé. A magánterületen történő fejlesztéseket a tulajdonos szándéka határozza meg, ezért 100 db lakótelek kialakításából feltételezhetően a szükséges telek kialakítások megvalósíthatók. A szerkezeti és a szabályozási tervben kijelölt lakóterület fejlesztés ütemesen az igények függvényében, utcánként egészséges kínálati helyzetet teremthet.

A lakóterület fejlesztése szempontjából szóba jöhető területek vizsgálatakor a korábbi rendezési terv megállapításaira is támaszkodtunk.

Igényként jelentkezett, hogy a meglévő belterületi területen a meglévő telkek megosztásával, ahol arra mód és lehetőség van ott telekmegosztással, ill. a saroktelkek telekmegosztásával lehetőség nyíljon építési telkek kialakítására. Ezekkel a telekosztásokkal 83 db építési telek kialakítására van lehetőség.

A Széchenyi utca mindkét oldalán a meglévő rendkívül hosszú lakótelkek megosztásra kerülnek, az ily módon kialakult telkek a közművesített Kossuth Lajos utcáról, illetve az Arany János utcáról lesznek megközelíthetőek.

A képviselő testület a temetőtől északkeletre lévő terület, illetve a Petőfi Sándor utcában lévő telkek megosztásával új lakótelkek kialakítását tervezi új utca (5 hrsz-ú) kiépítésével.

A település északi részén tervezett halastó körüli területet építési telkeként kívánja hasznosítani. Külterületek belterületbe vonásával kialakítandó építési telkeket nem terveztünk, de tartalék lakóterületként előirányoztunk

Az önkormányzatnak kisajátítással ill. vásárlással történő lakóterület fejlesztéshez nincsen elegendő anyagi forrása, a felvázolt fejlesztéseket a magán tőke kezdeményezte.

Telekalakítások ütemezett kimutatása:

| | 2002 | 2005. | 2010. | 2015. | összesen db |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| <i>meglévő építési telek: db</i> | | | | | |
| beépített | 70 | - | - | - | 70 |
| beépítetlen | 26 | - | - | - | 26 |
| belterületi határon belül telekmegosztásokkal | | 33 | 25 | 25 | 83 |
| <i>külterület belterületbe vonásával</i> | | | | | |
| összes lakó telek: | 96 db | 33 db | 25 db | 25 db | 179 db |

Lakóterületek összesítése:

| | 2003 ha | 2005. I. ütem ha | 2010. II. ütem ha | 2015. III. ütem ha | belterületi határon belül ha | külterület belterületbe vonásával ha | összes en ha |
|---|------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| meglévő | 28 | - | - | - | - | - | 28 |
| Bősárkányi út bal oldalán 028/4, 5, 6, 7, 8 | - | 0,6 | - | - | - | 0,6 | 0,6 |
| Tartalék: Bősárkányi út jobb oldalán 036/11, 12 | - | 0,6 | - | - | - | - | 0,6 |
| Tartalék: 036/8, 9, Barbacsai út felöli része | - | 1,3 | - | - | - | - | 1,3 |
| összes lakóterület: | 28 | 2,5 | - | - | - | - | 30,5 |

1.1.2. Településközponti vegyes

Igazgatási épület: a *polgármesteri hivatal* a Széchenyi úton helyezkedik el, nagysága hosszabb távon is biztosítani tudja a megfelelő munkakörülményeket. Esetleges bővítése saját telken belül biztosított. Területét falusias lakóterületként vettük figyelembe.

Településközponti vegyes területeket külön nem jelöltünk ki, mert az ilyen épületek a falusias lakóterület telkein elhelyezhetők.

1.1.3. Gazdasági területek. Kereskedelmi, szolgáltató: Gksz

Ipari terület kialakítását a képviselő testület nem tartja szükségesnek az igazgatási területen. Biztosítani kellene kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet, amely a jelenlegi üzemi területtel szemben a 8513-as úttól délre lévő területrészen jelöltünk ki (kb. 5,5 ha). A terület a településtől nyugatra fekszik, kizárólag levegőt nem szennyező gazdasági tevékenységet folytató tevékenység végezhető.

A terület infrastrukturális ellátottsága: közúti megközelíthetőség kedvező, kiépített a gáz villany, illetve vízvezeték.

A településen jelenleg működő nagyobb gazdasági társaság nincsen.

Gazdasági területek összesítése:

| | 2003 ha | 2005. I. ütem ha | 2010. II. ütem ha | 2015. III. ütem ha | belterületi határon belül ha | külterület belterületbe vonásával ha | összes en ha |
|--|------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| meglévő | - | - | - | - | - | - | - |
| Acsalagi út mentén 05/3, 05,4 hrsz-ú területek egy része | - | 1 | 2 | 2,5 | - | - | 5,5 |
| összes gazdaságterület: | - | 1 | 2 | 2,5 | - | - | 5,5 |

Az önkormányzat célja, hogy terület és kedvező adózási feltételek biztosításával kereskedelmi szolgáltató tevékenységek telepítésével biztosítsa a falu fejlődését. Más beépítésre szánt területen nem elhelyezhető gazdasági célú ipari építmények telepítését a képviselő testület nem tartja célszerűnek.

A lakóterületen megvalósítható kisüzemi, kisvállalkozói tevékenységeket javasoljuk külön önkormányzati rendeletben szabályozni.

1.1.4. Különleges területek

Temető terület Kt.

A településen egy temető működik, mely hosszú távra biztosítja kegyeletteljes temetkezést. A teljes terület beépítésével 6 m²/sírhellyel számolva kb 160 db sírhely alakítható ki, amely 1 fő/év elhalálozási mutatóval számolva kb 50 évre biztosítja a temetkezéseket. További területbővítésre nincs szükség.

Sportterület Ksp

Sportpálya jelenleg nincsen, sportolásra alkalmas területet a tervezett tó északi oldalán jelöltünk ki (területe: kb. 1,4 ha), a külterület belterületbe vonásával.

Helyszíne alkalmas lenne sport tevékenység végzésére, valamint nagyobb szabadtéri rendezvények megtartására is.

Széleróművek területe

A képviselő testület lehetőséget kíván biztosítva a széleróművek telepítésére az igazgatási terület északnyugati részén, biztosítva a földtulajdonosoknak jövedelemszerzést, és az önkormányzatnak iparüzési adóbevételt.

A korábban különleges területként jelölt területet a tervezés során elhagytuk, a Belügyminisztérium 308-650/2003. számú szakmai véleménye alapján, melyben a szélkerekek műtárgynak minősülnek, melyek valamennyi építési övezetben elhelyezhetők.

A megújuló energiaforrások épületeire jelen fázisban nem áll módunkban különleges területet kijelölni.

Különleges területek összesítése:

| | 2003 ha | 2005. I. ütem ha | 2010. II. ütem ha | 2015. III. ütem ha | belterületi határon belül ha | külterület belterületbe vonásával ha | összes en ha |
|---|------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| temető | 0,3 | - | - | - | - | - | 0,3 |
| Sportterület 028/3, 4, 5, 6, 7, 8 hrsz egy része | - | 1,4 | - | - | - | 1,4 | 1,4 |
| Szélerómű területe 023/3-8, 023/16-28, 042/12, 036/1-15 | - | 65 | - | - | - | - | 65 |
| összes különleges terület: | 0,3 | 66,4 | - | - | - | 1,4 | 66,7 |

Tervezett állapot belterületi mérlege:

| Megnevezés | 2002 | 2005. I. ütem | 2010. II. ütem | 2015. III. ütem | összesen ha | % |
|-------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|------------|
| összes lakóterület | 28 | 1,6 | - | - | 29,6 | 80 |
| összes különleges terület | 0,3 | 1,4 | - | - | 1,7 | 4 |
| közlekedési és közmű terület | 4,2 | | - | - | 4,2 | 11 |
| Zöldterület | 2,4 | 0,8 | - | - | 0,8 | 2 |
| vizek, közcélú vizilétesítmények | 0,4 | 0,8 | - | - | 1,2 | 3 |
| egyéb (szántó, vízmű) | - | - | - | - | - | - |
| belterület összesen: | 35 | - | - | - | 37,5 | 100 |

1.2. KÜLTERÜLET (beépítésre nem szánt terület)

1.2.1. Közlekedési és közmű terület: K

Közúti közlekedés és közművek KÖu

A község közhasználatra szánt bárki által használható közúti közlekedés céljára és a közművek elhelyezésére szolgáló terület, melyet az ingatlan nyilvántartás is közterületként tart nyilván. A közlekedési és közmű területek vonatkozásában a közutak megépítéséhez szükséges szélességű építési területeket biztosítottuk, azokon az OTÉK 26. §-a szerinti kiszolgáló létesítmények építhetők.

A tervek új közlekedési utak és az ismert új közmű építéséhez szükséges területeket a szabályozási terven az OTÉK által előírt minimális szabályozási szélességeken felüli szélességű területekkel biztosítják.

1.2.2. Zöldterületek Z

A belterületi zöldterületek növelése a terv egyik célja, figyelembe véve a növényzet fiziológiai-biológiai-kondicionáló hatását, a településszerkezetre gyakorolt tagoló szerepüket.

A rendezési terv zöldfelületekre vonatkozó javaslatai a következők:

Új közpark kialakítását terveztük:

- a 24, 25, 028/3 hrsz-ú területek egy részén tervezett halastó északi részén: 0,5 ha,
- a templomtól délkeletre lévő terület 0,1 ha

Közhasználatra szánt *közkert és közpark* területei a fejlesztést követően $\cong 1$ (0,37+0,6) ha-t tesz ki. Területükön az OTÉK által megengedett építmények helyezhetőek csak el.

Jelentős zöldfelületi intézmény:

- sportpálya 1,4 ha
- temető 0,3 ha

Lakókertek zöldfelületei

A viszonylag nagy területű meglévő és tervezett lakótelkek növényzettel fedett része a lakóterület 29,6 ha-nak (30 %-os átlagos beépítéssel és 10 % burkolt felületek) kb. 60 %-a kb. 17,8 ha.

2002. A terv megvalósulása esetén

| megnevezés: | ha | m ² /fő | belterület %-ában | ha | Összesen ha | m ² /fő | belterület %-ában |
|---------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| közpark, közkert | 0,37 | 19 | 1,6 | 0,6 | 1 | 96 | 2,6 |
| jelentős zöldfelületi intézmény | 0,3 | 28 | 0,8 | 1,4 | 1,7 | 153 | 4,5 |
| lakókertek | 16,8 | 1615 | 48 | 1,6 | 17,8 | 1710 | 47 |
| belterületi tervezett erdő | 1,7 | 116 | 5 | - | - | - | - |
| zöldfelületek összesen: | 19,17 | - | 55,4 | 2,3 | 20,5 | - | 54,1 |

A meglévő utak legnagyobb része olyan széles, hogy a közlekedés építési fejezetben javasoltak figyelembevételével egy oldali út menti fásítás tervezhető.

A zöldterületeken honos fák telepítése, a parkokban utcafásításra alkalmas fák telepítése javasolt. Az utcafásításnál csak arra alkalmas fafajok telepíthetők, az egységes utcakép kialakítására törekedni kell. Átlátható, magas törzsű fák telepítése kívánatos. A részlegesen fásított utcáknál a fák pótlása javasolt. A családi házak kertjeinél a falusias jelleg megőrzése javasolt. A közparkokban szabadidő eltöltéséhez szükséges ülő alkalmatosságok elhelyezése, a világítás a kertterv kidolgozása szakember által szükséges a szakszerűség érdekében.

A település zöldfelületi rendszerének részét képezik még a védőerdők, védelmi célú fásítások. A jelölt zöldterületek fenntartása, ápolása fontos önkormányzati feladat.

1.2.3. Erdő területek E

Védelmi erdő (védett és védő):

a képviselő testület támogatja a település északnyugati részen védőerdő telepítését, oly módon, hogy azok az erózió okozta károkat csökkentsék, növelve a levegő tisztaságát.

A településen a Nemzeti Park területéhez tartozó összes erdő védett.

belterület: - ha
külterületen. 21,2 ha

Gazdasági erdő:

Belterületen gazdasági célú erdő nincs. A külterületen zömében gazdasági erdők vannak erdőtársulás formájában művelve. Új erdők telepítését a minisztériumi ösztönzéseken kívül az önkormányzatnak nincsen lehetősége befolyásolni, holott célszerű lenne azok 20-25 %-ra való növelése.

belterület: - ha
külterületen. kb. 47 ha

Az igazgatási területen a fejlesztést követően $72,7+5,9+15,3=93,9$ ha erdő terület lesz, a terület 16 %-a. Környezetvédelmi célok indokolják az utak, folyók menti fásítást és a mező védőerdősávok telepítését.

1.2.4. Mezőgazdasági terület M

A növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és - tárolás (továbbiakban mezőgazdasági hasznosítás) építményei elhelyezésére céljára szolgáló terület.

Kertes Mk

Az igazgatási területen kertes mezőgazdasági terület nincs.

Általános Má

A mezőgazdasági területeknél az integrált földhasználati rendszer a cél, amelynek alapelve az, hogy a földet mindenhol arra és olyan intenzitással használják, amire az a legalkalmasabb, illetve amit károsodás nélkül képes elviselni.

A településszerkezeti terven a Má általános mezőgazdasági területek közé tartoznak a művelési ágak megkülönböztetésére hivatott eltérő színekkel és M1 legelő és az Msz szántó jelölésű területek.

A termőterület kultúrtáj, a mezőgazdasági termelésben a gabonatermelés dominál. Megjelentek a farmergazdálkodás jelei, terménytárolók és mezőgazdasági géptárolók épültek. Igény jelentkezik külterületen magánvállalkozásban nagy létszámú állattartó telep (-ek) létesítésére. Az OTÉK módosítás birtokközpont kialakításáról szóló rendelkezései erre lehetőséget biztosítanak.

Külterületen az OTÉK által szabályozott módon a terület művelési ágának megfelelő gazdasági épületek ill. az otthont biztosító lakóépületek építhetők a terület megközelítését biztosító út melletti 10 m-es előkerttel az azt követő 50 m-es sávban, a bal és jobb oldali telekhatártól számított 10-10 m biztosításával kialakuló építési helyen az előírásoknak megfelelően.

Major területe: Müz

A növénytermesztés és az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és feldolgozás (továbbiakban mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezésére céljára szolgáló terület.

A TSZ major területén jelenleg is állattartás folyik, tulajdonukban mezőgazdasági művelésre alkalmas terület nincs, mezőgazdasági tevékenységet csak bérelt területen folytatnak. A major 500 m-es védőtávolsága a Kossuth, Széchenyi, Arany János úti lakótelkeket lefedi, az ÁNTSZ-szel folytatott egyeztetés alapján meglévő létesítmény esetén az önkormányzat hatáskörébe tartozik, hogy az új terület kialakításoknál előírt 500 m védőtávolságon belül lehet-e építkezni.

Tervező javaslatát, hogy a belterületől kellő távolságban délnyugatra jelöljünk ki nagy létszámú állattartásra alkalmas területet – megtiltva így a major területén az állattartást – a képviselő testület elvetette, jól megközelíthető közművekkel ellátott terület hiányában.

Mezőgazdasági művelési ágból történő kivonásra tervezett területek (ha):

| területfelhasználás | I. ütem | II. ütem | III. ütem | tartalék | Összesen |
|-------------------------|------------|----------|------------|------------|------------|
| lakóterület fejlesztés: | | | | 1,3 | 1,3 |
| különleges terület: | 1,7 | - | - | - | 1,7 |
| gazdasági terület: | 1 | 2 | 2,5 | - | 5,5 |
| Összesen: | 2,7 | 2 | 2,5 | 1,3 | 8,5 |

1.2.5. Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos) V

Közcélú nyílt csatornák medre, partja V

Folyó vizek, medre és partja Vf

A településen lévő kisebb vízfolyások és csatornák a Keszeg-érbe vezetik a felszíni vizeket. A Keszeg-ér partéltől számított 6 m-es sávját, a kisebb vízfolyások ill. csatornák partéltől számított 3 m-es sávját a fenntartási munkák végzése érdekében szabadon kell tartani. Kerítést, építményt építeni, elhelyezni tilos. A partokban, meder rézsűben történő bármilyen beavatkozás csak a Vízügyi Igazgatóság engedélyével történhet.

Állóvizek medre és partja Vá

A település területén jelenleg nem található állóvíz. A tervezett tópart éleitől számított 6 m szabályozott sávban mindennemű tevékenység (építés és egyéb) csak az illetékes VIZIG hozzájárulásával történhet.

Közcélú nyílt csatornák medre és partja Vcs

A külterületen meglévő utakhoz kapcsolódó vagy attól teljesen független természetes kialakulású felszíni vízelvezető árkok. Ezek mindkét parti élétől számított 3-3 m szabályozott sávban mindennemű tevékenység (építés és egyéb) csak az illetékes VIZIG hozzájárulásával történhet.

1.2.6. Tartalék terület T

Területfelhasználási egységenként hosszú távon megvalósítandó terület felhasználási célkitűzés területe.

Lakóterületek:

Tartalék falusias lakóterületeket jelöl ki a terv:

- a) a Barbacsi út északi oldalán
- b) Arany János utca déli oldala, tervezett új úttal
- c) Tervezett halastótól északra, tömbfeltárási úttal

2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A kulturális örökség fogalom körébe tartozó javakra és az ezekkel kapcsolatos mindenféle tevékenységre a 2001. LXIV. törvény Általános rendelkezései és a Régészeti örökség védelme fejezeteinek előírásai vonatkoznak.

2.1. *Vizsgálat:* a hatástanulmány tartalmi követelményeiben szereplő kulturális örökvégi elemek számbavétele és állapotának részletes ismertetését a műszaki leírás Településrendezést meghatározó jelenlegi állapot vizsgálatának 7. fejezete Kulturális örökségvédelem címszó alatt tartalmazza.

2.2. *Változtatási szándékok: a tér – és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése*

- a. *A kialakult településhálózat* csak fizikai értelemben bővül a meglévő kiépítetlen utak mentén. *A tájhasználatban* a tervezett új területfelhasználások védelem szempontjából zavart nem keltenek.
- b. *A településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változások* a műszaki leírás egyéb fejezeteiben kerültek ismertetésre.
- c. *Az infrastrukturális változások* a műszaki leírás egyéb fejezeteiben kerültek ismertetésre.
- d. *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása* a műszaki leírás egyéb fejezeteiben kerültek ismertetésre.

2.3. *Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével*

- a. *történeti településhálózati következmények*, a tervezett fejlesztések a kialakult településhálózat szerves folytatásaként a meglévő földutak mentén valósulnak meg
- b. *természeti, táji hatások*, a csatárímajori új gyorsforgalmi útcsatlakozás felértékeli az országos mellékút rangját, melyet kihasznál a képviselő testület az út déli oldalán a település nyugati kapujában létesítendő gazdasági terület kialakításával.

- c. *a településkép feltárulásának változásai*, a településkép Barbacs és Bősárkány irányából változatlan, csatárimajor felől az erdő tájat követően új arculatot mutathat
- d. *régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei*, a kistérségi idegenforgalmi koncepcióban szereplő bemutatható értékek között szerepeltetni kívánja a testület, amennyiben feltárásukhoz pénzügyi segítséget kapnak.
- e. *történeti térbeli rendszerek alakulása*, a Hanság szomszédos településeinek művi és régészeti értékvédelmének szerve része
- f. *műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében*,
 - a templom hitélet központja, társadalmi szempontból fontos, esztétikai megjelenésében számottevő a településen keresztül vezető út mellett közparkkal körülvéve kellemes színfoltja az épített környezetnek
 - a szentháromság szobor a tervezett útkorrekciók ellenére helyben tudjuk hagyni, környezetét kertészeti eszközökkel rendezni szükséges
- g. *műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei*,
 - a római katolikus templom - a plébánia tulajdona - állami segítségre pályázva kívánja az időszakos karbantartásokra a pénzügyi eszközöket megteremteni, kiegészítve így saját forrásait
 - a szentháromság szobrot az önkormányzat a környezetének rendbetételével egyidőben csak pályázaton elnyert összegekkel tudja felújítani pénzügyi helyzetére való tekintettel
- h. *településkarakter változásának hatásai*, megmarad a jelenlegi falusias földszinti legfeljebb tetőtér beépítéses kertes családi házas jellegű fésűs beépítéssel
- i. *környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései*, a fejlesztések megvalósulása esetén konkrét vizsgálatokkal lehet elemezni
- j. *folyamatok iránya, visszafordíthatósága*, a művi értékvédelem időszakos karbantartásának elmaradása állagukban jelentős romlást eredményezhet
- k. *kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei* biztosítani szükséges a rendszeres karbantartáshoz szükséges pénzügyi forrásokat

2.4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló:

A rendezési tervben közölt fejlesztések méretüknél, jelentőségüknél fogva – figyelembe véve a kulturális örökségvédelmet - nem veszélyeztetik a felszín feletti művi értékeket, sem a régészeti lelőhelyeket. Nem akadályozzák meg azok későbbi feltárását, bemutathatóságát.

2.5. A rendezési terv vezető településtervezőjeként nyilatkozom, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak, és hatósági előírásoknak.

3. TÁJ - és TERMÉSZETVÉDELEM

Talajadottságai miatt nagyon jó minőségű szántóföldek találhatóak, a területen jellemzően mezőgazdasági termelés folyt és folyik ma is. A második világháború előtt jobbra külterjes gabonatermelés volt. Jó hagyományai voltak a szarvasmarha tenyésztésnek, amely ma a TSZ majorságában történik. Az erdő, gyümölcsös, gyepek művelési ágak nem jellemzőek. A meglévők fenntartása, szakszerű gondozása fontos feladat.

A táj alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeit, így különösen a domborzatot és a jellegzetes felszíni alakzatokat, a természetes vízfelületeket, a nádasokat és vizes élőhelyeket (tavak, vízfolyások, holt medre, források), a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területek természetes növényállományát, a kulturális vagy történeti szempontból jelentőséggel bíró tájértékeket (kunhalmok, földvárak, rommezők) a termőföld hasznosítása, a meliorációs tervek készítése és végrehajtása, valamint egyéb tevékenységek végzése során meg kell őrizni.

Az önkormányzatnak ki kell építeni – ahol szükséges – az árokrendszert és azok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

3.1. ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A vizsgálatban rögzített helyrajzi számú területek, melyeket az 1/1999 KöM rendelettel csatoltak a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz.

3.2. HELYI TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Az erdők egyrészt védelmet, élőhelyet biztosítanak értékes, ritka természeti értékek számára, másrészt az erdei ökoszisztémák maga is természeti érték, amely védelemre érdemes. Az erdőgazdálkodás és a természetvédelem között még ma is fennálló konfliktusok feloldásához kompromisszumokra van szükség.

A helyi védelem alá helyezett táji és természeti értékek ápolásáról, karbantartásáról az önkormányzat alapítványok formájában gondoskodik.

4. KILÁTÁS- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM (művi és táji)

Vízfolyások mellé, utak, a nagyüzemi parcellákat elválasztó földutak mentén fa vagy cserjesor telepítése javasolt, a szélirányokra merőlegesen. A rét, legelő gazdálkodási forma fenntartása javasolt. A jellemzően mezőgazdasági művelésű tájból utcai fasorokkal megjelenő falusias lakóépületekkel beépített építési telkek a meghatározók a település bármely irányú megközelítésekor.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A környezetvédelem pozitív hatása csak hosszabb távon tud érvényesülni. Megléte elsősorban a község lakóinak érdekében áll, ezért a helybeliek és az önkormányzat anyagi szerepvállalása nélkülözhetetlen. Fontos, hogy a lakók magukénak érezzék a falu környezetének védelmét, pozitív hozzáállásuk nagyban elősegítheti egy rendezettebb környezet meglétét.

Hulladék elhelyezése tekintetében szükséges felszámolni illegális szemétkerakó helyeket. Meglévők erősen talajszennyező, valamint fertőzőveszélyes. A szakszerűtlen szemétkerakás nemcsak a környezetet nem kíméli, hanem esztétikailag is visszataszító látványt nyújt. Javasoljuk megfontolni képviselő testületnek, hogy pénzügyileg is támogassa az igazgatási területen keletkező hulladék elhelyezését kijelölt hulladéktelepen.

Javasolunk az önkormányzat szervezésében megvalósítani egy fásítási programot, amely a minden építési telek utcafrontján 5 m-enként telepítendő fák önköltségét vállalja. A beépítésre szánt terület zöldfelületi borítottságát nagymértékben növelő háztáji gyümölcsös és kertművelésű ággal számolva a meg lévő borítottság eléri a kívánatos 70 %-ot

Védőerdő telepítésére szintén szükség van az eltérő területhasználatú területek között, valamint az új építési telekosztásoknál.

A területhasználat során arra kell törekedni, hogy a lakóterületeken csak a lakó, ill. az alapellátáshoz szükséges intézmény és szolgáltató funkció kapjon helyet a területhasználati konfliktusok megelőzése érdekében.

Amint a vizsgálatoknál már említettük az önkormányzat *környezetvédelmi programmal* rendelkezik.

5.1. LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

Maglóca község közigazgatási területe a 10. pont légszennyezettségi zónába tartozik, az ökológiailag sérülékeny területek légszennyezettségi, ökológiai határértékeit a mód.14/2001.(V.9) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2. számú melléklete tartalmazza. A meglévő levegőtisztasági állapot megtartása a település rendezési feladatok első rendű célja, ezért közvetlenül vagy közvetetten káros mértékű légterhelést okozó termelő üzemek, létesítmények építését az Önkormányzat külön elbírálás alapján vizsgálja, szakhatóság bevonásával.

A szabályozási előírásban kötelezően előírt belterületi fásítás jelentősen hozzájárulhat a levegőtisztaság további fokozásához.

5.2. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közlekedési és zajterhelési értékeket a 8/2002 (III.22) KöM-EüM együttes rendelete tartalmazza. A településen átmenő nagy forgalmú út zajártalmával kell számolni. A zajártalom csökkentését út menti fásítással kell csökkenteni, hogy a megengedett nappali 40 dB és az éjszakai 50 dB küszöbérték tartható legyen.

5.3. GYÓGYHELYEK HATÁRA: a településen nincs.

5.4. VÍZ-ÉS TALAJVÉDELEM

A talajvíz szennyezettségét a meglévő derítő-szikkasztókból és a háztáji állattartásokból nyeri, legfontosabb feladat ezek mielőbbi megszüntetése és a szennyvízcsatorna kiépítése a településen.

Az intenzív talajművelésnek köszönhetően az elmúlt évtizedekben jelentős mennyiségű műtrágya mosódott be az altalajba. A nyolcvanas évek végétől a felhasznált mennyiség jelentősen csökkent, mára a műtrágya felhasználás a bázisidőszak harmadára esett vissza.

5.4.1. Vízvédelem

A vízgazdálkodási feladatokat a felszín alatti vizek és a felszíni vizek vízminőségének védelme határozza meg.

Vízüvédelmi szempontból Maglóca község közigazgatási területe a 33/2000 (III.17) Korm. rendelet szennyeződés érzékenységi besorolása szerint a „B” érzékeny kategóriába tartozik. A felszín alatti vizek vízminősége védelme érdekében a felhagyott, tönkre ment vízbeszerzési helyeket szakszerűen el kell tömíteni, hulladéklerakási helyeket rekultiválni kell, a hidrogeológiai védőterületen és védőidomon előírt korlátozásokat be kell tartani, a belső védőterületet kötelező kisajátítani.

A bel-és külterületi felszíni vizeket a kisebb társulati kezelésben lévő csatornák, helyi vízlevezető árkok, csatornák vezetik le.

A medrek parti sávjai tekintetében a vonatkozó 46/1999. (III.18.) sz. Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

A település ivóvízigénye egyedi vízművel biztosított.

Szennyvizet közvetlen a vízfolyásba vezetni csak előzetes tisztítás (olaj-, homok-, törmelékfogó stb.) után a VIZIG ellenőrzésének segítségével szabad.

Az épületeket a szennyvízcsatornára kell kötni, hogy a felszín alatti vizeket jelentős szennyeződés ne érhesse, új épület a csatornahálózat megléte esetén belterületen csak közcsontra kötve létesíthető. Szennyvízcsatorna hiányában az épületeket zárt szennyvíztárolóval kell ellátni ill. új épület is csak így létesíthető, szennyvizet szikkasztani tilos.

Előtéssel veszélyeztetett területek: a Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján jelöltük.

Az igazgatási területen a mélyen fekvő, magas talajvízszint okozta vízállásos belvizes területeket megfelelő tárolási és elvezetési rendszer kiépítésével, azok folyamatos karbantartásával lehet kezelni.

5.4.2. Föld-és talajvédelem

A kb. 50 %-ban 100 cm vtg-ú termőréteg jó víznyelőképessége és jó vízvezető képességének megőrzéséről gondoskodni kell. Cél az integrált földhasználati rendszer, mely szerint a földet mindenütt arra és olyan intenzitással használják, amire az a legalkalmasabb ill. amit károsodás nélkül tud elviselni.

A szántó területek 75 %-án belterjes gazdálkodás folyik. A művelési ágváltoztatás az arra alkalmas területek külterjesítésen kívül gyepesítéssel, erdősítéssel történhet. Szőlő-gyümölcs területek az igazgatási területen nem számottevőek.

Az igazgatási területen belül jelentősebb eróziós kártételű területekről nincs tudomásunk, a defláció és erózió veszélyeztetett talajok megkötésére erdősávokat tervezünk.

A Talajvédelmi Állomás nyilatkozata alapján a belterületi bővítések külterületi irányban ütemezetten kerülhetnek felhasználásra.

5.5. EGYÉB: A Magyar Geológia Szolgálat nyilatkozata szerint a község közigazgatási területén belül megkutatott és nyilvántartott ásványvagyon nincs.

6. KÖZLEKEDÉS

Az előzetes egyeztetések során megkerestük a megyei Főépítész Urat, hogy a megye területfejlesztési koncepciójában meghatározott közlekedési fejlesztési szempontokat figyelembe vegyünk.

6.1. Közúti közlekedés

Külső közlekedési kapcsolatok

A külső közlekedési utak állapota függvénye azok karbantartására fordítható pénzügyi lehetőségeknek.

Az 8511-es sz. út települési belterületi határán lassító szigetek kialakításával csökkentjük a forgalom sebességét, javítva a községen átmenő forgalom feltételeit.

Az út mellett kialakított leállók az út melletti létesítmények parkolási igényeit kielégítik, de az új létesítmények parkolási igényeinek feladata a beruházóé kell, hogy legyen.

A megye Mellékúthálózat fejlesztési Programja alapján a tervezett markotabödögei út a 139 hrsz-ú úttal csatlakozik a 8511-es országos mellékúthoz.

Belső úthálózat

A belső úthálózat tengelyét a 8511-es sz. országos mellékútvonal jelenti, melyre nagyjából merőlegesen csatlakoznak a gyűjtő utak, valamint a 86-os főúttal összeköttetésben lévő 8513-as országos mellékút. Közlekedési szempontból problémás, hogy a merőleges gyűjtő utak közötti kapcsolat egy a fő tengellyel párhuzamos gyűjtő úttal nincsen kialakítva, ennek következtében a gyűjtő utak forgalma is az 8511-es útra terelődik.

Útépítési igényként jelentkeznek a tervezett építési telek kialakítások feltárását biztosító utak valamint a községben meglévő kavicsolt utak pormentesítése.

A meglévő belső úthálózat az út minőségének javítását és a szükséges szélesítéseket követően a várható forgalmaknak megfelel.

A lakóterület fejlesztéssel összefüggően a területek feltárására új kiszolgáló utak építése szükséges. Az új lakóutcák illeszkednek a meglévő úthálózatához, előírt kialakításuk esetén biztosítják a zavartalan forgalmat. Csapadékvizük elvezetésére a csésze szelvényű burkolatot javasolunk. Az új utak keresztaszelvényeit a mintakeresztaszelvény alapján terveztük.

Az utak keresztmetszeti elrendezésénél figyelemmel a meglévő közművekre kettő vagy egy oldalon csapadékvíz elvezető árkokat javasolunk folyás irányban kialakítani a felszíni vizek vízgyűjtő felé történő elvezetésére. A jelenleg burkolatlan utakat lehetőség szerint pormentesített burkolattal kell ellátni. Az utcák mindkét oldalán lehetőség szerint a hiányzó járdák kialakítása megoldandó feladat.

Meglévő utak esetén a szabályozási szélesség - amennyiben szélesebb az OTÉK által előírt min. szabályozási szélességnél - a kialakult állapotnak megfelelő. Keskenyebb meglévő szélesség esetén mérlegeltük az előírt szabályozási szélesség megvalósíthatóságát ill. elfogadtuk a kialakult állapotot.

Az utak mellett javasolt az árnyékadó növényzet telepítése.

A meglévő lakó utcák közvilágítása kielégítő.

Tömegközlekedés

Csorna, Bősárkány, Barbacs irányában a tömegközlekedés sűrűsége megfelelő. A képviselő testület tárgyalásokat folytat a VOLÁN vállalattal több helyközi megálló létesítésére az 8511-es sz. úton.

Jármű tárolás

A lakóterületi egységeken belül kívánatos a parkolást telken belül megoldani. Az intézmények parkolási igényét saját területen kialakított parkolóhelyekkel lehet biztosítani. Az önkormányzattal szemben kialakított 3 db parkolóhely megfelel a jelenlegi normatív követelményeknek.

A terv előírja az 8511-es sz. útvonal közintézmények előtti leálló sávval történő szélesítését az intézmények parkoló szükségletének biztosítására.

A község igazgatási területén belül üzemanyagtöltő állomás nincs, legközelebb Csornán és Kónyban (8-10 km) található.

Járműjavítással a Csornán működő autószervezek foglalkoznak, a településen nincsen helyi járműjavító iparos.

A meglévő és minőségileg felújított korona szélesített utak a gépjármű forgalom mellett a biztonságos kerékpározást lehetővé teszik.

Parkolási mérleg:

| Intézmény | meglévő | OTÉK szerint | tervezett |
|-------------------------------|---------|--------------|-----------|
| Temető, templom | 0 | 6 | 6 |
| Polg. Hivatal, orvosi rendelő | 3 | 3 | 0 |
| Vendéglő | - | 3 | 3 |
| Kereskedelmi egység | - | 2 | 3 |
| Sportpálya | - | - | 10 |

6.2. Kööttpályás közlekedés

Vasúti közvetlen állomás az igazgatási területen nincs, a MÁV területi bővítést nem tervez.

6.3. Vízi közlekedés:

Az igazgatási területen nincsen víziközlekedés.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

A közműfejlesztési javaslaton és tervvel alátámasztva elkészítettük a fejlesztésbe vont területek közmű infrastruktúrával történő ellátásának elképzeléseit.

7.1. Vízi közművek

A Pannon Víz Rt. Csornai Üzemmnökségén történt egyeztetés szerint a tervezett új falusias lakóterületek vízellátásnak többlet igényét biztosítani tudja a hálózat szükség szerint bővítésével.

A vízigényeket a konkrét vízszükségletek ismeretében tudjuk egyeztetni a Vízművel.

A tervezett lakótelkek összes becsült vízigény szükséglete:

telekkialakítások száma: 109 db

fajlagos vízigény: 180 l/fő/d

telkenkénti létszám: 3 fő

$Q_d = 109 \text{ db} \times 3 \text{ fő} \times 180 \text{ l/fő/d} = 59 \text{ m}^3/\text{d}$

A létesítendő telekkialakítások vízellátása a meglévő vezetékről, ill. annak kb. 500 fm-es bővítésével oldható meg .

A 14 községet ellátó Bősárkány-Kóny regionális vízmű Bősárkányban két kúttal 2600 m³/nap szűrt vizet képes előállítani. Az eddigi legmagasabb csúcsfogyasztás 1600 m³/nap volt, tervezés alatt áll az egyik kút nagyobb ármérőjű felfúrása, mely tovább növeli a térség ivóvízellátását.

7.2. Szennyvíz közművek

A településen még nincsen kiépítve a szennyvíz csatornarendszer. Az AQUINNO Kft. által elkészített -Bősárkány és térsége szennyvízelvezetése és tisztítása- tanulmányterv alapján a kivitelezés feltehetően a 2005-ben kezdődik. A nyomott rendszerű fővezeték a csornai szennyvíztelep befogadóba vezet.

A rendezési tervhez geodéziai felmérés nem készült.

7.3. Csapadékvíz közművek

A bel-és külterületi felszíni vizeket a kisebb társulati kezelésben lévő nyílt csatornák, helyi víz levezető árkok vezetik le. Az északi területén, a Kossuth Lajos utca melletti területre - az új építési telkek kialakítása érdekében - záporozó felszíni vízgyűjtő tavat tervezünk e területrészt felszíni vízelvezetésére.

Az új utak keresztmetszélyében minden esetben a költségek mérséklése miatt nyílt felszíni vízlevezető árkokat terveztünk, azok mélysége a kiviteli tervek során pontos geodéziai adatok ismeretében határozandók meg.

7.4. Ár-és belvíz rendezési javaslat

Árvíz veszély nem fenyegeti az igazgatási területet.

A belvízveszélyes 24 hrsz-ú mélyfekvésű területen halastavat tervezünk. A halastó párologtatással szabályozza önmagát, vízutánpótlása a terv szerinti felszíni vízelvezetés révén is biztosított.

7.5. Hulladékgyűjtés

A Reaktiv kft. A kukás hulladékgyűjtésre tér át. A szelektív hulladékgyűjtés megvalósítására „hulladékgyűjtő udvar, illetve sziget” létesítését javasoljuk a 119/2 hrsz-ú tűzoltószertár udvarában, ahol mód és lehetőség nyílik a veszélyes hulladék gyűjtésére is. A hulladékudvar kialakítására a vonatkozó előírások az irányadók.

7.6. Elektromos közművek

A meglévő 20/400 otr típusú 100 kVA teljesítményű trafó 160 kVA bővítésével biztosítható a 116 darab tervezett lakótelek ellátása, és igény szerint kielégíthető a gazdasági területek ellátása.

Az 5 és a 11-14-es tömbben tervezett, valamint a tartalék falusias lakóterület ellátására új 20/400-as otr trafóállomás telepítése szükséges, a belterület keleti határán húzódó 20 kv-os légvezetésekről.

A fogyasztás növekedése a meg növekedett lakások száma és az egy háztartásra jutó fajlagos növekedése miatt kb. 35 kW-ra tehető az ipari fogyasztók nélkül. Figyelembe véve a kiefeszültségi hálózatok végein meg lévő problémákat a lakóterületek fejlesztési ütemeként új oszlop, transzformátorok beépítése szükséges.

A feltáró utak nyomvonalában ki kell építeni a légvezetékes kiefeszültségi hálózatot, és a tartóoszlopokra közvilágítási lámpatesteket kell szerelni. Az ÉDÁSZ Rt. Győri régiójánál történt egyeztetésen az áramszolgáltató képviselője nem zárkózott el az elképzelt hálózati fejlesztésekről, de javasolja az új lakóterületeknél a 20 kV-os földkábeles vezetékek létesítését AHTR állomások telepítésével.

Enargiaigény számítás:

$$e = 1 - 0,2 / \sqrt{\text{fogyasztóhely} + 0,2} = 0,8 / \sqrt{116 + 0,2} = 0,274$$

$$\text{energiaszükséglet} = e \times \text{fogyasztóhely} \times 32 = 0,274 \times 116 \times 32 = 1017 \text{ A} = 1 \text{ kVA}$$

7.7. Gáz közművek

Az településen kiépített 4 bár nyomású D160 PE 80/G SDR 11 elosztó vezeték hálózat működik Barbacs és Bősárkány között. A MÉLYGÉPTErv B.T. által készített hálózat az ÉGÁZ Rt. nyilatkozata szerint a rendezési tervi igényelt területek gázellátást biztosítani tudja. Az új fejlesztések számára 4 báros gázelosztó vezetékek bővítését javasoljuk a meglévő hálózat tovább építésével.

7.8. Távfűtő közművek. nincs

7.9. Egyéb termékvezetékek: nincs

7.10. Hírközlés és távközlés

Vezetékes rendszerű távközlés

Az Acsalagon lévő RDLU központ kapacitását bővítve a tervezett 109 db új távbeszélő állomás létesítésének műszaki akadálya nincs.

Mikrohullámú hálózat

Az Antenna Hungária Rt. és a MATÁV Rt. mikrohullámú bázisállomásai továbbítják a hang és kép modulációkat.

A védősávok és a bázisállomások (R=500 m) védőterületén a terület-felhasználás korlátozott.

Az említett két országos mikrohullámú rendszer hálózatán kívül az igazgatási területén áthaladnak a mobil távközlési szolgáltatók bázisállomásairól továbbított modulációs (mikrohullám) vonalak is.

Műsorszórás

Az Antenna Hungária Rt. bázisállomásairól modulációs vonalakon érkeznek a jelek a település mikrohullámú bázisállomásra, ahol kábel tv-én keresztül a lakások mintegy 70 %-ába jut el a televízió adók és a rádió műsorai.

Táj és település esztétikai szempontból indokolt a vezetékes távközlési és a kábel tv hálózatok közös nyomvonalú föld alatti vezetéssel történő építése.

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.11.
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.03.

01.

MAGLÓCA

teljes közigazgatási terület

RENDEZÉSI TERV

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.11
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.03.

MAGLÓCA
teljes közigazgatási terület

RENDEZÉSI TERV

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

02. Előlap

Kiss Jenő Ferenc
okl. építésmérnök, vezető építésztervező
településtervező szakmérnök 01
É1 08-0048/99, TT1-08-0048/2001


.....
településrendezés tervező

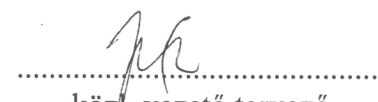
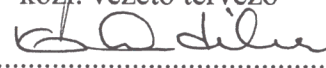
Pintér Gabriella
okl. táj- és kertépítész mérnök
K2 08-0373/00


.....
kert-és tájépítész tervező

Szilvási József
vizilétesítmény vezető tervező
V3a-1/T-08-006
V3b,d,f-2/T-08-006

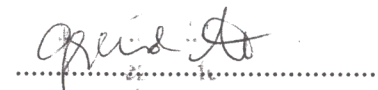

.....
közműrendszer tervező

Jófejű György
okl. építőmérnök
közl. vezető tervező K1d-1/08-0247

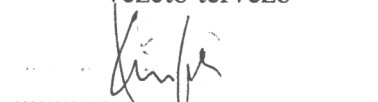

.....
közl. vezető tervező

.....
vezető tervező

Korda Tibor
vezető gépészt tervező
G1-BSZFG 08/0571

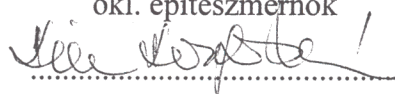
Gerendi Attila
villamos vezető tervező
V-1 08-0640


.....
vezető tervező

Kiss András
munkatárs


.....
okl. építésmérnök

Kissné Konfál Valéria
ép. technikus


.....
számítógépes feldolgozás

Győr, 2004.02. hó

MAGLÓCA

teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

03. Tartalomjegyzék

01. Címlap

02. Előlap

03. Tartalomjegyzék

II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

II.1.2. SZABÁLYOZÁSI TERV
(1 db A1 formátum)

SZ 1 **M 1:2000**

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZ-1

MAGLÓCA
teljes közigazgatási terület**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV****HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT****II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

| | |
|--------------------------------------|----|
| I. ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK | 5 |
| II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK | 8 |
| Területfelhasználási egységek | |
| Építési övezetek előírásai | |
| Övezeti előírások | |
| III. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE | 20 |
| Általános előírások | |
| Védő területek | |
| IV. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK | 22 |
| V. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM | 24 |
| Országos művi értékvédelem | |
| Helyi művi értékvédelem | |
| Régészeti örökség | |
| VI. TÁJ- és TERMÉSZETVÉDELEM | 25 |
| VII. KÖRNYEZETVÉDELEM | 26 |
| VIII. INFRASTRUKTÚRA | 30 |
| IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK | 32 |
| X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK | 33 |

MAGLÓCA KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 5/2004.(III.31) rendelete

A helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv jóváhagyásáról

Maglóca község képviselő testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet felhatalmazása alapján jóváhagyja a Maglóca település helyi építési szabályzatát és a szabályozási tervet és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

I. FEJEZET ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

Előírások hatálya

1.§.

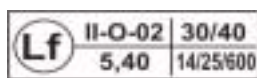
- (1) Jelen rendelet (Maglóca település Építési Szabályzata továbbiakban HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban SZT) hatálya Maglóca község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A területen az épített környezet alakításával területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni:
 1. csak az országos érvényű rendelkezések, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak,
 2. a településre vonatkozó településszerkezeti terveknek,
 3. az Maglóca Építési Szabályzatának (HÉSZ),
 4. a HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban OTÉK) megfelelően szabad.
- (3) A jelen szabályozási előírások csak a 2004. . hónapban a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által az MMI_R.03.11. munkaszámon készült az alább felsorolt rendezési tervekkel együtt érvényesek:
SZ-1 rajzszerű SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT).
- (4) A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, a SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK és a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) sz. Korm. rendelet alapján készültek.

Szabályozási elemek

2.§.

- (1) **Kötelező szabályozási elemek:** melyeket kötelezően meg kell tartani, csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg.
1. belterületi határvonal,
 2. a beépített, ill. a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
 3. a különböző terület-felhasználási egységek közötti határvonal,
 4. az övezetek ill. az építési övezetek határvonala,
 5. a szabályozási vonal, közterületet az egyéb terület-felhasználási területtől elválasztó vonal,
 6. létesítmények védőterületei (védőövezet, védősáv),
 7. védelemre kijelölt területek, objektumok (művi és táji védelem),
 8. építési hely határvonala.
- (2) **Irányadó szabályozási elemek:** az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók:
1. irányadó telekhatár,
 2. irányadó szabályozási vonal,
 3. az **Lf** építési övezetekben az épület utcai homlokvonala az építési helyen belül az előkert felőli építési határvonaltól számított a telek utcafronti méretének felén belül bárhová helyezhető,
 4. a terület-felhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal - amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik -, az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók,
 5. a tömbbelsőben megjelölt építési övezet határvonala, a ténylegesen megvalósult telekhatárra módosulhat,
 6. megszüntető jel (építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken),
- (3) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a településrendezési terv módosítása szükséges.

A szabályozási terven alkalmazott *övezeti jelek jelentése:*



| | |
|-------------|---|
| Lf | <i>területfelhasználási egység jele (falusias lakó)</i> |
| II | <i>építési övezet jele, 1, 2, övezet jele</i> |
| O | <i>beépítési mód (oldalhatáron álló)</i> |
| 02 | <i>sorszám: azonos beépítésű övezeten belül nagyobb beépítettségű ill. magasabb vagy a telekméret szerinti megkülönböztetés</i> |
| 5,40 | <i>a megengedett legnagyobb építménymagasság m-ben</i> |
| 30 | <i>a maximális beépítés mértéke a telekterület %-ban,</i> |
| 40 | <i>a minimális zöldfelület mértéke a telekterület %-ban</i> |
| 14 | <i>telek minimális szélessége m-ben</i> |
| 25 | <i>telek utcafrontra merőleges minimális mélysége m-ben</i> |
| 600 | <i>minimális telekterület m²-ben.</i> |

Az előírások alkalmazása

3.§.

- (1) A HÉSZ rendelkezéseiben nem szabályozott kérdésekben az illeszkedés általános szabályainak alkalmazása kötelező.
- (2) Lakóövezetben meglévő telken legfeljebb 200 m² hasznos szintterületű lakóépület építhető ill. a meglévő bővíthető - az építmények közötti előírt legkisebb távolságok betartásával - az övezetre előírt beépítettség mértékén felül.
- (3) **Külön elvi építési engedélyben** meghatározott feltételekkel engedélyezhetők:
 1. a lakóterületen a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, mező-és erdőgazdasági üzemi építmény, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyéb szolgáltató épület,
 2. különleges területen lakóépület,
 3. zöldterületen épületet,
 4. a folyóvizek és az állóvizek medre és parti területein építmény.
- (4) Az irányadó szabályozási vonal mindkét irányban minimálisan 5 m előkerttel növelt sávjába eső építési telekrészre épületet építését engedélyezni nem lehet annak érdekében, hogy hosszútávon az irányadó szabályozási szélesség kialakulhasson.
- (5) Az építési hatóság, pl. utcakép védelme, rálátás és kilátás védelem, védett terület ill. védett építmény, magánút kialakítása esetén stb. elvi építési engedélyt kérhet.

- (6) Funkcionális, technológia stb. igénynek megfelelően - a lakóépületek kivételével - elvi építési engedély alapján torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető a beépített alapterület 10 %-nál kisebb alapterülettel, magassága az övezeti előírás szerinti építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (7) A településrendezési eszközök jóváhagyását követően a vonatkozó eljárási szabályok szerint módosítani szükséges a megváltozott belterületi határt, a beépített és beépítésre szánt ill. a beépítésre nem szánt területek határait, a tervezett telek kialakításokat stb.
- (8) A szabályozási terven nem jelölt telek kialakításokat is engedélyezni kell abban az esetben, ha az övezeti előírásoknak megfelelnek.
Kialakult esetben a tömb legkisebb és legnagyobb területű telkeinek figyelmen kívül hagyásával számított átlagos telekterületnél ill. 600 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- (9) Az építési engedély köteles munkák befejezését követően használatbavételi engedély csak az övezeti előírásokban előírt közművesítettség mértékének megléte esetén adható ki.

II. FEJEZET TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Területfelhasználási egységek

4.§.

(1) *A község igazgatási területét építési szempontból az OTÉK előírásai szerint területfelhasználási egységekbe soroljuk az alábbi betűjelekkel jelölve azokat:*

(2) *beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe*

1. **Lakó:** jelölése a terveken:

Falusias lakóterület: Lf

2. **Gazdasági terület** G

Kereskedelmi, szolgáltató terület: Gksz

3. **Különleges** K

temető terület Kt

sportterület Ksp

(3) *beépítésre nem szánt területek*

1. **Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési: KÖ**

közúti közlekedés és közmű területei: KÖu

2. **Zöld:** Z

közpark Zp

| | |
|-------------------------------|------------|
| 3. Erdő: | E |
| védelmi (védett és védőerdő): | Ev |
| gazdasági erdő | Eg |
| 4. Mezőgazdasági: | M |
| Általános | Má |
| szántó | Msz |
| legelő | Ml |
| üzemi | Müz |
| halastó | Mh |

Művelési ág változása esetén a megváltozott művelési ágnak megfelelő szabályozás vonatkozik a terület-felhasználási egységre.

| | |
|---|------------|
| 5. Vízgazdálkodási területek | V |
| folyó vizek medre és partja | Vf |
| állóvizek medre és partja | Vá |
| közélcélú nyílt csatornák medre és partja | Vcs |
| 6. Tartalék terület: | T |
| falusias lakóterület | TLf |

(4) A fent megkülönböztetett terület-felhasználási egységek meglévő és tervezett területeit a TSZ-1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV jelmagyarázatában közölt OTÉK színskálával és a fenti betű jelekkel jelöltük.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

FL Falusi lakóterület övezetei

5. §.

(1) **A falusias** lakóterület legfeljebb 7,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) *A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:*

1. lakóépület,
2. mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény, üzemanyagtöltő

(3) *A falusias lakóterületen nem helyezhető el:*

1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna megépültéig közműpótló berendezést kell építeni.

(5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Terület-felhasználási egység jele | övezeti jel beépítési mód-sorszám | legnagyobb beépítettség /zöldfelület legkisebb mértéke % | előírt legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Lf | I-O-01 | 30/40 | 5,40 | 14/25/600 |
| Lf | I-Sz-01 | 30/40 | 5,40 | 18/25/600 |
| Lf | I-Z-01 | 30/40 | 5,40 | 600 |

(6) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1 jelű szabályozási terven a telekre nincs jelmagyarázat szerinti építési hely berajzolva úgy az alábbi elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell betartani:

| | előkert m | oldalkert m | hátsókert m |
|------------------------|--------------|----------------|--------------------|
| beépített utcásorban | kialakult, | min. 4,00 | „Ht”, de min 6,0 m |
| beépítetlen utcásorban | 5,00 m | min. „H” | „Ht”, de min 6,0 m |

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

A Petőfi út 2-26 házszámú, és a Széchenyi utca mindkét oldalán végig az építési hely utca felőli határvonala - kialakult előkert - vagy a meglévő épület homlokzati síkja, vagy a terven jelölt építési vonal, amely a telken elhelyezhető legszélesebb építési hely utcai határa.

Az irányadó szabályozási vonallal is érintett utcaszakaszokon az építési hely utca felőli határvonala minden esetben az irányadó szabályozási vonaltól 5 méterrel beljebb számítandó. Az előírt 5 m-es előkert mélysége ebben az esetben megnő a kialakult utcai telekhatár és az irányadó szabályozási vonal közötti távolsággal.

Az építési hely utcai határa minden esetben merőleges az építési oldal telekhatárára.

(7) *A tűzvédelmi távolság:*

kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó 2 szintes vagy ennél alacsonyabb lakóépületek közötti minimálisan 4,00 m.

Beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság.

(8) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(9) Az övezet építési telkein:

a.) az önkormányzat állattartásról szóló módosítandó ÖK rendelete szerint állattartó épületek és melléképítmények helyezhetők el az OTSZ (Tűzvédelmi szabályzat takarmány és alom tárolására vonatkozó) előírásainak betartásával.

b.) építési telek hátsó kertnek minősülő részén valamennyi melléképítmény elhelyezhető az előírt védőtávolságok betartásával. Növényházat, üvegházat, fólia sátrat a telekhatártól legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

c.) az önkormányzat zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatában és környezetvédelmi programjában meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal stb. nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kisipari és kézműipari épület helyezhető el.

(10) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB
éjjel 40 db

(11) Az emissziós határértékeket a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

- (12)Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes rendelete tartalmazza.
- (13)A terület legkisebb zöldfelületi mutatója: 40 %.
- (14)Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (15)Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül megengedett a szabadonálló álló beépítés, ha a telek minimális telekszélessége a 20 m-t meghaladja. Személygépkocsi tároló az építési hely oldalhatár felé eső határvonalára is elhelyezhető a védőtávolságok betartásával a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.
- (16)Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0,5.
- (17)A 22 m-nél szélesebb utcafrontú telkek - osztatlan közös tulajdonú telkek - ikresen is beépíthetők.
- (18) Ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az út padkáig eső közterületén lévő zöldterület az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Gksz...Kereskedelmi, szolgáltató terület

6.§.

1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
2. *A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*
 - 2.1. minden fajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - 2.1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - 2.3. igazgatási, egyéb iroda épület,
 - 2.4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - 2.5. sportépítmény.
3. Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.
4. Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Terület-felhasználási egység jele | övezeti jel beépítési mód-sorszám | legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke % | legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|--|
| Gksz | II-O-01 | 60/20 | 12,00 | 50/100/5000 |

5. Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
6. A gazdasági területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az *illetékes* Tűzoltóparancsnokság határozza meg.
7. A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
8. Az emissziós határértékeket a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.
9. A megengedett környezetterhelési határértékeket az önkormányzat az ezekről szóló ÖKT rendeletben határozza meg.
10. Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
11. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2.
12. A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.
13. A kereskedelmi, szolgáltató területek és a lakóterületek között tervezett védőerdősávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdősáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.
14. Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

K.....Különleges terület építési övezet

7.§.

(1) A rajtuk elhelyezett vagy elhelyezendő építmények különlegessége miatt az alábbi területeket különböztetjük meg:

1. Kt: temető területe:

A temetkezések területén csak a tevékenységgel kapcsolatos funkciójú ravatalozó, szociális stb. épület építhető, a beépítés mértéke legfeljebb 2 %. A sírkerten és az építési helyen kívül eső területeken fa telepítése szükséges. Meglévő temető kerítésétől számított 50 m-es védőtávolságon belül lakóépület csak teljes közmű (ivóvíz, közcsatorna, villany) megléte esetén építhető, az építető teljes felelősségvállalásával. A védőtávolságon belül *kegyeletsértő tevékenységre, a temető működését zavaró építményre építési engedély nem adható* (disco, lakatosműhely, vendéglő stb.).

2. Ksp: sportterület:

A sportterület a sportolási célokra kialakított terület. A sportterületen sportpályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó stb.) helyezhetők el legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, 40 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Terület-felhasználási egység jele | övezeti jel beépítési mód-sorszám | legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke % | előírt legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| Kt | III-Sz-01 | 3/40 | 7,50 | /2000 |
| Ksp | IV-Sz-01 | 5/80 | 7,50 | /2000 |

(3) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1 szabályozási terv telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

| | előkert m | oldalkert mérete m | hátsókert m |
|----------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| beépített utcásorban | kialakult | „Hm” | „Ht”, de min. 6,0 m |
| beépítetlen tömbben | 5,00 m | min. „Hm” | „Ht”, de min. 6,0 m |

Beépített utcator: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcator.

„H_m”: előírt legnagyobb építménymagasság,

„H_t”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

- (4) Az övezet építési telkei csak *legalább részleges közművesítés* esetén építhetők be.
- (5) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (6) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20-80 %.
- (7) Az emissziós határértékeket a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni. Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes rendelete tartalmazza.
- (8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (9) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0.5
- (10) A különleges területek és a lakóterületek között tervezett védőerdősávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdősáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.
- (11) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

K...Közlekedési és közműterület

8.§.

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, a közforgalmú vasutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen *elhelyezhető* a közlekedést kiszolgáló:
 1. közlekedési építmények,
 2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 3. igazgatási épület,
 4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

(3) A felmerült építési igényeket egyedi elbírálás alapján elvi építési engedély kérelmének kötelezettsége mellett az érintett szakhatóságok bevonásával kell elbírálni, az út kezelőjének hozzájárulásával.

(4) KÖu: közúti közlekedési és közművek területei

1. A szabályozási vonalak közötti területek fekete kótavonallal meglévő szabályozási szélességgel ill. piros kótavonallal tervezett szabályozási szélességekkel.
2. A közlekedési területen az „ÚTKERESZTSZELVÉNYEK” című tervlapon szereplő út szélesítéseket, járdákat ill. kerékpárutakat meg kell valósítani és zöldfelületi elemeket el kell helyezni.
3. db személygépkocsi parkoló) területeken közparkolók alakítandók ki.
4. Külterületen a gyűjtő utak vagy annál magasabb rendű utak műszaki szélességét a kialakult állapot és a víz elvezetés lehetőségének figyelembevételével elvi engedélyben kell megállapítani.

(5) **KÖv: vízi terület:** a Vízügyi Igazgatóság kezelésébe és hatáskörébe tartozó terület.

Z...Zöldterület

9.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) *A zöld területen elhelyezhető:*
 - a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
 - b.) vendéglátó épület,
 - c.) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

| Terület-felhasználási egység jele | övezeti jel beépítési mód-sorszám | legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke % | előírt legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Zp | 1-Sz-01 | 2/80 | 4,50 | /2000 |

(6) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

- (7) A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.
- (8) Utcán belül csak az utca fásítására alkalmas fafajok telepíthetők, egy utcán belül lehetőleg azonos fajták kerüljenek telepítésre.
- (9) Új utcáknál utcafásítási tervet kell készíteni. Az ültetendő fák között legalább annyi hely legyen, hogy a KOMSZOL által végzendő szolgáltatásokat ne akadályozza.
- (10) A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogat egyenértékű - visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.
- (11) Tulajdonosoknak a gazdasági területek telkeinek be nem épített és le nem burkolt felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen legalább 1 lombos fát kell ültetni 100 m²-enként.

E...Erdőterület

10.§.

- (1) **Ev** **védelmi erdő** (védett és védőerdő) területén építmények nem helyezhetők el.
- (2) **Eg** **gazdasági erdőterületen** 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.

| Terület- használási egység jele | övezeti jel beépítési mód- sorszám | legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke % | előírt legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| Ev | épület nem helyezhető el | | | |
| Eg | 2-SZ-01 | 0,5/95 | 4,50 | /100 000 |

- (3) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

M.....Mezőgazdasági terület

11.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termény feldolgozási és tárolás (továbbiakban mezőgazdasági hasznosítás) építményei elhelyezésére szolgáló terület. A területrészt felosztását a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján készítettük.
- (2) **Má általános:**
Az általános mezőgazdasági terület művelési ágak szerint az alábbi módon szabályozzuk. Amennyiben művelési ág változás történik úgy a szabályozás a mindenkor művelési ágak megfelelően értendő.
1. **Msz** szántó
 2. **Ml** legelő, rét
 3. **Müz** üzemi
- (3) **Mh: halastó terület:** a Vízügyi hatósági engedéllyel rendelkező mesterséges tó kialakítására szolgáló terület, halastóval, a halászati tevékenységhez szükséges építmények építésének lehetőségével.
- (4) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m², egyéb művelési ág esetén 6 000 m² telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel.
- (5) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet.
- (6) Az épületeket díszítő-takaró-fásítással tájba illően kell elhelyezni.
- (7) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás* esetén építhetők be. Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Terület-felhasználási egység jele | művelési ág szerint megkülönböztetve | övezeti jel -beépítési mód sorszám | legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke % | előírt legnagyobb építménymagasság m | telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Má | | | | | |
| | Msz | 3-Sz-01 | 1,5/95 | 4,50 | /6000 |
| | Ml | 4-Sz-01 | 1,5/95 | 4,50 | /6000 |
| | Müz | 5-Sz-01 | 10/40 | 12,00 | /5000 |
| | Müz | 5-Sz-02 | 10/40 | 12,00 | /5000 |
| Mh | | 6-Sz-01 | 5/85 | 4,50 | /5000 |

- (9) Az Műz 5-Sz-01 övezetben – a nyugalomfarm volt állattartó telepterülete – amennyiben felújítják a nagylétszámú állattartást, úgy az csak olyan korszerű technológiával üzemelhet, amely nem zavarja semmilyen formában a szomszédos területfelhasználási egységek beépíthetőségét.
- (10) A nem szabályozott önálló helyrajzi számú telkeken a kiszolgáló út tengelyétől számított 10 m -es távolságtól 110 m-es sávig elhelyezkedő 100 m-es sávban az építménymagasság mértékével megegyező, de min. 6 m-es oldalkert elhagyásával lehet építeni egy épületet illetve összefüggő épületcsoportot.
- (11) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (12) Az építési engedélykérelemhez Beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (13) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

V Vízgazdálkodással kapcsolatos területek

12.§.

(1) Vf... folyóvizek medre és partja:

1. A Keszeg-ér partéltől számított 6-6 m-es sávot a szakfeladatok ellátása érdekében szabadon kell tartani. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

(2) Vá állóvizek medre és partja

1. Az állóvizek partéltől számított 6 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

(3) Vcs közcélú nyílt csatornák medre és partja

1. A közcélú nyílt csatornák partéltől számított 3 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

| Terület-felhasználási egység jele | művelési ág szerint megkülönböztetve övezeti jel -beépítési mód-sorszám | legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke % | legnagyobb építménymagasság g m | telek mérete szélesség/mélység/ minimum alapterület |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------|---|
| Vá | 8-Sz-01 | 1,5/95 | 4,50 | /10000 |
| Vf | 9-Sz-01 | 1,5/95 | 4,50 | /10000 |

- (5) Egyéb területen - ha külön jogszabály másképp nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár elhárítási, a vizisport, és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

13.§.

- (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezeti-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati ill. a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémia, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.
- (2) A terület táji megjelenésének megőrzése, és helyi karakterének megteremtése érdekében a terület arculatától idegen építészeti, ill. műszaki megoldások alkalmazását az illetékes építésügyi hatóság - szükség esetén szakhatóságok ill. a felek által elfogadott szakértő(k) bevonásával - az engedélyezési eljárás keretében *meghatározhatja vagy korlátozhatja*.
- (3) A közterület szabályozással érintett építési telkek a tervezett közterület szabályozás lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, figyelembe véve a telek végleges kialakításakorai szabályozását.
- (4) A telkek előtti - meglévő utcai telekhatár és a szabályozási vonal közé eső - önkormányzati tulajdonban lévő területeket az érintett telektulajdonosoknak kialakított vételáron eladja az építési engedélyezési eljárás során.
- (5) Amennyiben a szabályozási terv vagy az övezeti előírás az építési vonalat meghatározza, arra a főépület homlokzatának - akárcsak részben - illeszkednie kell. *Főépület:* az építési telken lévő, a fő funkciót magukban hordozó, elsődleges használatot jelentő épületek.
- (6) A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő esztétikus hirdető berendezés, egy reklámhordozó, tájékoztató (információs rendszer stb.) helyezhető el a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között egységes koncepció alapján.
- (7) Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

Védőterületek

14.§

- (1) Védőövezetek: területén építkezni csak az ÁNTSZ ill. illetékes szakhatóságok hozzájárulásával lehet.
1. a temetők körül 50 m-es, a nagy létszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen 500 m, külterületen 1000 m-es,
 2. a rádió adótornyok 500 m-es védőtávolságon belüli területrészei, a település ill. a szomszédos települések beépítésre szánt területének határától 1000 m-es távolságon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épülethozzátartozék csak a beruházó által beszerzett az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető,
 3. oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50 m-es körzetén belül állattartó épület nem építhető.
- (2) Temető telekhatárától mért 50 m távolságon belül a temető működését zavaró, kegyeletsértő létesítmény nem építhető.
- (3) Gazdasági terület telekhatárától számított 500 m-es távolságon belül lakóépület - beépített lakótelkek kivételével - nem építhető.
- (4) Vízmű kutak körül 10 m-es belső védőövezet biztosítása szükséges.
- (5) Védősávok: a nyomvonal jellegű építmények esetén: mely területén építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok ill. szolgáltatók hozzájárulásával lehet.
1. A Keszeg-éren a 6-6 m-es parti sávot a szakfeladatok ellátása érdekében szabadon kell tartani.
 2. A vízfolyások, vízfelületek medrének szennyeződésektől való megvédésére közcélú nyílt csatornák partételtől 3 m, álló és folyóvizek partételtől 6 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni.
 3. a 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (a szélső szálaktól számított 5-5 m) épület elhelyezése csak a kezelő (ÉDÁSZ RT.) előzetes hozzájárulásával lehet.
 4. a D 160 PE 80/G SDR 11 4 bar-os gázelosztó vezeték védőövezete a vezeték tengelyétől mindkét oldalra 5-5 m, D63-, D32-, D20-as elosztó- és bekötővezetékeké 4-4 m. Védelemmel ellátott szakaszok védőövezete, ahol a védőövezet csökkentése indokolt, keresztmetszettől függetlenül 3-3 m.
 5. nagy középnyomású gázvezeték tengelyétől 5-5 m.

IV. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

15.§

Építésjogi követelmények:

Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően.

Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak az említett törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok előírásai szerint lehet.

(1) **Tilalmak:** a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében:

- a) *Változtatási tilalmat* nem rendel el.
- b) *Telekalakítási tilalmat* nem rendel el
- c) *Építési tilalmat* rendel el az alábbi hrsz-ú telkekre:
- 140, 141/1, 141/2, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153 hrsz-ú telkek egy részére, az Arany János utca déli oldalán (11-14-es tömb) lévő terület feltárásához létesítendő út kialakítására,
-23, 61, 136, 137 hrsz-ú területek egy részére a Petőfi Sándor utca szélesítésére

(2) **Telekalakítás**

- a) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen.
- b) Az új kialakított telek és a telekalakítás után visszamaradt telek(ek) méretének meg kell felelnie az építési övezetre előírt telekméretnek.
- c) A telekalakítás kezdeményezőjét utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezi az önkormányzat.
- d) A rendezési terv irányadó telekhatáraival nem egyező telekalakítás megengedett, amennyiben az övezet előírásainak megfelel.

(3) **Elővásárlási jog**

A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg az alábbi ingatlanokra:

- az összes építési tilalommal terhelt területrészekre.
Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti.
Az elővásárlási jog a megkereséstől számított 60 napig jogszerű.

(4) **Kisajátítás**

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében kisajátítja utak céljára.

Az önkormányzat pénzügyi helyzetétől függően tárgyalásokat folytat a. **23, 61, 136, 137.** hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, hogy ingatlanát kijasátja a Petőfi S. út szabályozási szélességének megteremtése érdekében.

(5) **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

Helyi közút céljára - a kisajátítási, kártalanítási szabályai szerinti kártalanítás mellett - az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében a területeket igénybeveszi és lejegyzi. A kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, ill. az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték - növekedés - összegét.

(6) **Útépítési-és közművesítési hozzájárulás**

Az önkormányzat költségén létesülő helyi közút ill. közművek költségeit teljes egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja utcai telekhossz arányában.

(7) **Településrendezési kötelezések és kártalanítási szabályok.**

- a) A tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében *5 éves beépítési kötelezettséget* állapít meg a.23, 24 és a 16 hrsz-ú önkormányzati területeken kialakítandó építési telkekre.
- b) Amennyiben az ingatlantulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- c) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények helyrehozatali kötelezettségének előírását a képviselő testület nem támogatja kellő pénzügyi fedezet hiányában.
- d) Közérdekű környezetalakítás céljából a használatbevételi engedély kiadását követő 5 éven belüli beültetési kötelezettséget ír elő a terven jelölt területekre valamint az építési telek utcai telekhatárának hosszában 5 m-enkénti fásításra.

V. FEJEZET KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos művi értékvédelem

16.§.

(1) A kulturális örökség fogalom körébe tartozó javakra és az ezekkel kapcsolatos mindenféle tevékenységre a 2001. LXIV. törvény Általános rendelkezései és a Régészeti örökség védelme fejezeteinek előírásai vonatkoznak.

(2) **egyedi védettségű** műemlékek a KÖH adatszolgáltatása ill. a műemlékjegyzék alapján

1. 17 hrsz Katolikus *templom* Mtsz 3488 számon nyilvántartott.

2. Szentháromság szobor 109/2 hrsz-on Mtsz 3489 számon nyilvántartott

(3) Fent nevezett országos védettségű műemlékek esetén a Kulturális Örökség-védelmi Hivatal hatóságként jár el.

(4) **műemléki környezetbe** tartozik:

1. 14, 15, 16, 18, 19, hrsz-ú ingatlanok teljes egésze, illetve a 22 hrsz-ú közterület egy része, valamint a 109/2 hrsz-ú közterületen lévő Szentháromság szobor körüli aszfaltozott utak által határolt terület.

(5) **Régészeti örökség**: A településszerkezeti és a szabályozási terven feltüntetett *régészeti lelőhelyek* (a Győr-M. S. megyei Múzeum adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre):

A területileg illetékes Xantus János Múzeumtól írásban díjfizetés ellenében kapott a régészeti adattárunkban szereplő

Régészeti lelőhelyek:

1. Külterület 016/5 hrsz Ramosd-domb (EOV x 259220 – y 515300)

2. Belterület, Petőfi u. 22. (és feltehetőleg a szomszédos telkek is)

3. Külterület 036/11, 036/12, 036/13, 036/14, 036/15 hrsz „Hany” (EOV x 259760 - y 516990)

4. Külterület 042/6, 042/9, 042/10 hrsz „Keszeg-ér mellett” (EOV x 259530 – y 518080)

A településszerkezeti terven jelölt, be nem számozott régészeti lelőhelyek:

Bótfá 042/22 hrsz

Gyimos: két korai avarsír néhány ékszere került felszínre 042/28 hrsz

(*Forrás: Kinczer József: Acsalag, Bősárkány, Maglóca és Barbacs története I.*)

Potenciális lelőhely:

Az adatszolgáltatás alapján az igazgatási területen nincs.

Jelenleg térképezhetetlen, beazonosításra váró adatok Maglóca területéről:

Az adatszolgáltatás alapján az igazgatási területen nincs.

- (6) A régészeti lelőhelyek területén végzendő összes földmunka (alapárokásás, közműépítés stb.) megkezdése előtt 8 nappal azokat a helyileg illetékes múzeumnak be kell jelenteni, az esetleg szükséges régészeti leletmentés érdekében.
- (7) A szabályozási terveken fent említett *műemléki környezetben és régészeti a lelőhelyként* jelölt helyrajzi számú területek esetében a **KÖH szakhatóságként** jár el. A KÖH véleményében javasolja a tervezés időszakában előzetes szakhatósági állásfoglalás kérését.

Helyi művi értékvédelem

17.§.

- (1) **egyedi védettségű helyi művi értékek:**
- (2) A településkép javítása érdekében ezen építmények területének és a körülötte lévő épületegyüttes telkeinek - beépítési terv alapján - kertészeti eszközökkel történő rendezése szükséges.
- (3) Nevezett építményekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a *helyi területi és egyedi védelem alá* helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni.
- (4) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az épületeket, építményeket, jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

VI. FEJEZET

TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEM

Országosan védett táj-és természeti érték

18.§.

- (1) A Fertő-Hanság Nemzeti Park országos jelentőségű védett területe: 041, 042/2-26, 043 helyrajzi számú területek.
- (2) Érzékeny Természeti Terület használatára vonatkozó iránymutatást a 2/2002. KöM-FVM együttes rendelete ad.
- (3) A Tájvédelmi körzet területén bármiféle beavatkozás csak a természetvédelméről szóló 1996. évi LIII. Törvénnyel összhangban végezhető.

Helyi védett táj és természeti értékek

19.§.

(1) A képviselő testület döntése értelmében:

A 19. hrsz.-ú területrészt, az elhelyezett milleniumi kereszttel.

(2) Nevezett természetvédelmi értékekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a *helyi területi és egyedi védelem alá* helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni.

(3) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az természetvédelmi értékeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

(4) A Keszeg-ér partján a folyót kísérő idős tölgyek és nyárfák kivágását kerülni kell.

VII. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelem

20.§.

(1) Földvédelme:

1. A területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.
2. Területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni (elkészültéig zárt rendszerű szennyvíz gyűjtőben).
3. A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a *talaj védelme érdekében* - (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
4. A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.
5. A fentiekben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(2) Levegő tisztaság védelem

1. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet rendelkezik.
2. A környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben meghatározott - a *környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe* tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól a 193/2001. (X.19.) Kormányrendelet szól.

3. A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.
4. A levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület szélvédett oldalán 50 m széles védőerdő sávot kell kialakítani és fenntartani. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(3) A víz védelme

1. *Vízvédelmi besorolás*: Maglóca területe a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik és a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” *érzékeny kategóriába* tartozik. A terület felszín alatti vízbázist nem érint.
2. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni.
3. A felszíni vizekben csak a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM e.r. 3. vízminőség – védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető. A lakó és üdülő terület szennyvizeit közcsonnába kell elvezetni a hatályos 204/2001.(X.26.) Kormány rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a 2003.01.01-én hatályba lépett 203/2001.(X.26.) K. rendeletre.
4. Az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok a 33/2000.(III.17.). és a 49/2001.(IV.3.) Kormány rendelete szerint kell eljárni.
5. A felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
6. Szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok további szennyvíz iszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtérben, töltésekkel nem védett ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett vízjárásos, ill. mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.
7. Szennyvíz csatornával nem rendelkező területeken zártrendszerű szennyvíz-gyűjtőbe kell a szennyvizet vezetni a csatorna kiépültéig, szennyvizet szikkasztani tilos.

(4) Zaj - és rezgésvédelem

1. A területen a zaj -és rezgésterhelés csökkentése, valamint a csend védelme érdekében, - legalább a forgalmi úttal érintett szakasz mentén - az újonnan létesítendő oktatási, kulturális és szociális létesítmények esetében azok zaj elleni védelmét biztosítani kell.

2. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelete rendelkezik. A csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.

(5) Élő természet táji értékeinek védelme

1. A területen meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívüli esetben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően szabad. Kivételt képez az erdők erdészeti módszerekkel történő gondozása, tervszerű ritkítása és cseréje.
2. A beépített ill. a beépítésre szánt területen és annak határától mért 2000 m-es távolságán belül női ivarú nyárfa nem telepíthető.
3. A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Az építési engedélyezés terv részeként kell meghatározni, ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor annak visszapótlásáról. A visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint- az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
4. Az igazgatási területen található a Fertő-Hansági Nemzeti Park Tájvédelmi Területe. A tájvédelmi körzet területén bármely épületet, építményt, utat, közművet stb. létesíteni csak a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága, mint területileg I. fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(6) Hulladék gazdálkodás

1. A hulladékgazdálkodásról a 2000. évi XLIII. törvény rendelkezik.
2. Hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről a 22/2001. (X.10.) KöM rendelet, a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről a 98/2001. (VI.15) Kormányrendelet intézkedik.
3. A 110/2002. (XII.12.) számú OGY határozattal elfogadott Országos Hulladékgazdálkodási Tervet s e tervben meghatározottakat a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 37 §. (1) bekezdése alapján érvényesíteni kell a terület és településrendezési tervek jóváhagyása, illetve más önkormányzati döntések meghozatala során.
4. Települési szilárd hulladékok kezelésre szolgáló hulladékgyűjtő udvarok, hulladékgyűjtő szigetek, átrakó állomások kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól az 5/2002. (X.29) KvVM rendelet szól.
5. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
6. Az illegális szemétkerakó helyeket meg kell szüntetni.

7. A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
 8. A gazdasági-, különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.
 9. Meglévő építmény átalakítása vagy használati (rendeltetési) módjának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi határértékeknek a gazdasági területhez - közterülettel elválasztva vagy anélkül - legalább a csatlakozó lakóterületi építési hely határán teljesülniük kell.
- (7) Tájsebek: az elszórtan előforduló kisméretű, illegális homokgödrök megszüntetéséről gondoskodni kell.

VIII. FEJEZET INFRASTRUKTÚRA

Közlekedés

21.§.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és azok védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
- (2) A tervezett nyomvonal szabályozási szélességen belül létesítmény, épület és építményre építési engedély nem adható ki kártérítési felelőséggel.

A településen lévő közutak besorolása:

| Utcanév | Meglévő szabályozási szélesség | Tervezett szabályozási szélesség |
|--|--------------------------------|----------------------------------|
| <i>Országos mellékutak</i> | | |
| Petőfi utca (8511 számú) | 6-15 | 30 |
| Barbacsai utca (8511 számú) | 10 | 30 |
| Széchenyi utca (8513 számú) | 13-36 | |
| <i>Önkormányzati településközi út</i> | | |
| 139 hrsz-ú út egy része | 10 | 30 |
| <i>Gyűjtő út</i> | | |
| Arany János utca | 10-12 | 22 |
| Kossuth Lajos utca | 10-14 | 22 |
| <i>Kiszolgáló út</i> | | |
| Újtelepi utca | 20 | |
| 108 hrsz-ú utca | 10-12 | |
| 20 hrsz-ú utca | 10-12 | |
| 12 hrsz-ú utca | 12 | |
| 5 hrsz-ú utca | 12 | |
| <i>Vegyes használatú út</i> | | |
| 119/4 hrsz-ú utca | 6 | |
| <i>Gyalogút</i> | | |
| 121 hrsz-ú utca | 6 | |
| 88 hrsz-ú utca | 6 | |

- (3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú jármű elhelyezését kell biztosítani saját telken.
- (4) Autóbusz várakozóhelyet az előírásoknak megfelelően jelölt helyeken kell létesíteni.
- (5) A közlekedési területeken elhelyezendő útépítési, közmű és zöldfelületi elemeket a mintakeresztszelvények szerint kell megvalósítani.

Közművek

22.§.

- (1) A területen a közműhálózatokat, és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni ill. kialakítani.
- (2) A közműlétesítmények elhelyezésénél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat, a védőtávolságokat be kell tartani. Védőtávolságon belül építkezni csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. A közműves ivó vízvezeték a 35/1996. (XII.29.) BM rendelet 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak figyelembevételével kell kialakítani.
- (4) A területen a közművek telepítésénél lehetőleg azokat a közterületek alatt kell elhelyezni.
- (5) A területen a felszíni vizek védelme érdekében a vízállásos területek, tavak rendezése során az illetékes vízügyi (szak)hatóság előírásai szerinti kell eljárni (vízfelületek, tó, csatorna, forrás, kút).
- (6) A meglévő vízgyűjtő helyek környezetéből a felszíni vizeket a folyóba csak megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.
- (7) Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.
- (8) Középnymású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomáscsökkentő az épület utcai homlokfalán nem helyezhető el.
- (9) A területen szükséges transzformátor(ok)at a szakhatóságok ill. az üzemeltető által meghatározott és jegyzőkönyvben rögzített helyen, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, melléképületben vagy a főépület tömegén belül) kell elhelyezni. Az oszlopos légvezetékek helyett a jövőben elektromos földkábelek építendőek.
- (10) A lakó, vegyes és gazdasági épületekre használatbavételi engedély csak abban az esetben adható ki, ha a közműcsatlakozások a közüzemi hálózathoz megépültek, a csapadékvíz elvezetésére nyílt vagy burkolt árokkal ill. a víz levezetésére alkalmas úttal rendelkezik.
- (11) A távközlési építmények létesítésénél a vonatkozó 9/2000.(IV.19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X.6.) sz. KHVM rendelet szerint kell eljárni. Javasoljuk a távközléssel kapcsolatos fejlesztési igények a többi (közművekkel) fejlesztési igénnyel összefogva kerüljenek meghatározásra.

- (12) Új közművek létesítésekor és egyéb építési tevékenység esetén a meglévő közművezetékek védelméről gondoskodni kell.
- (13) Célszerűnek tartjuk megvizsgálni a megújuló energiaforrások (bio, szél, víz) kérdését helyi és kistérségi viszonylatban is. Az egyes épületeknél a fűtési rendszert alternatív (pl. földgáz és hagyományos, földgáz és olaj stb.) javasoljuk megoldani. Épületek tervezése esetén a távközlés hálózat bevezetéseit (kábeltvé is) és belső védőcsövezéseit a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 84. §-a figyelembevételével, a vezetékeit a vonatkozó hatósági előírások, valamint az MSZ 17-033 sz. szabványnak megfelelően kell elhelyezni.
- (14) Meglévő távközlési hálózat keresztezése vagy megközelítése esetében a nyomvonalas közművek tervezőinek be kell tartani az MSZ 7487 sz. közmű elrendezési szabvány, amely biztosítja a távközlésnek fenntartott területet.

IX. FEJEZET EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Egyéb előírások

23.§.

- (1) Az engedélyezési eljárás során a $\pm 0,00$ m-es szint a gyalogos bejáró tengelyében a meglévő útkorona szint magassága: (pl.: Bf= $\pm 0,00$ m).
- (2) A telekalakítások terület-felhasználási terv szerinti végrehajtása érdekében az érintett területeket belterületbe kell vonni.
- (3) Belterületbe kell vonni a rendezési tervekben jelölt területekre eső jelenleg 023/1, 028/3-8-as helyrajzi számú külterületi földrészleteket.
- (4) A rendezési terv végrehajtása, az abban foglaltak megvalósítása érdekében szükséges intézkedések:
- a) a tervezett belterületi terület-felhasználások területének igény szerinti, ütemezett belterületbe vonása,
 - b) a tervezett közterület alakítások, bővítések végrehajtása,
 - c) a helyi védelem elrendelése,
 - d) sajátos jogintézmények rendelettel ill. határozattal a törvényi előírásoknak megfelelő érvényesítése.

X. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24.§.

- (1) A HÉSZ rendelkezéseit valamennyi az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és annak módosításai értelmében vett ügyben alkalmazni kell.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet -15§(1) bekezdés c) pontja, valamint a 15§(3) bekezdés kivételével – 2004. április 1-jén lép hatályba.
- (4) A 15§(1) bekezdés c) pontja, valamint a 15§(3) bekezdés hatályba lépéséről az önkormányzat a későbbiek folyamán külön rendeletben rendelkezik.
- (5) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az önkormányzat 8/1996.(VIII.18.) rendelete hatályát veszti.
- (6) A HÉSZ az OTÉK településrendezési követelményeinél szigorúbb, illetve megengedőbb követelményeket nem állapít meg.

Maglóca, 2004.....

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: 2004.....