

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Bevezetés

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

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

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

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

Előzmények

Magyargencs község területére rendezési terv 1986-ban készült. Az időközben bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások és az újabb településfejlesztési elképzelések, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének elősegítése indokoltá teszi a község területére új rendezési terv készítését. Ezért Magyargencs község Önkormányzata elhatározta, hogy elkészítteti a település új rendezési tervét. A kitűzött cél szerint olyan tervet kell készíteni, amely teret biztosít a település fejlesztési koncepciójában megfogalmazott céloknak.

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

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

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

Településfejlesztés

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

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

Általános ismertető

Magyargencs község Veszprém megyében, a kistérségi központ Pápától 19 kilométerre észak-nyugatra fekszik. A településtől a megyeszékhely Veszprém 68 km-re található délkeletre.

A Kemenesalja ÉK-i szélén megtelepült, korábban egyutcás falut K-ről a Marcal széles ártere határolja, melyből 1-2 m magas homokszigetek emelkednek ki. Az enyhén hullámos felszínű, 120-145 m tengerszint feletti magasságú Kemenesalja völgyéből a többnyire időszakos forrásokból táplálkozó Börhend-patak gyűjti össze a csapadékot. A szántóföldeken kívül nagy kiterjedésű ártéri rétek és az ősi növénytakarókból megmaradt cserfás erdők adják meg a táj jellegzetes képét. A településen nagyrészt extenzív mezőgazdasági területek találhatóak, jellemző művelési ág a szántó, gyeperét. A magasabb fekvésű területeken erdők is találhatóak.

A település kellemes táji környezetben található, területe 3801 ha, belterülete 147 ha.

Magyargencs a 8412-es Vönöck-Várkesző, illetve Pápa felől Békás, Kemeneshőgyész településeken keresztül a 8405 sz. összekötő úton közelíthető meg.

A menettrend szerint közlekedő autóbusszjáratok a Magyargencs - Pápa útvonalakon haladnak. A távolsági autóbusszjáratok közül a Sopron, Csorna irányába közlekedő járat érinti a települést. Magyargencsen vasútállomás nincs, a Győr-Celldömök vasúti mellékvonal legközelebbi megállóhelye 11 km-re Mezőlakon található.

A Vönöck-Várkesző összekötő út adja a község közlekedési tengelyét, melynek belterületi szakaszáról csatlakoznak le a lakóutak.

Az összekötő út belterületi szakasza az Petőfi Sándor utca, nevet viseli. Az út a külterületen északra Kemenesszentpéter és Várkesző felé, déli irányba Kemeneshőgyész felé biztosít közúti kapcsolatot.

A község utcáiban jelenleg mintegy 278 lakóház található. A településen a hatályos rendezési tervben kijelölt lakótelkek csak részben épültek be így a községben nem szükséges újabb lakóterület kijelölése.

A lakóterület beépítés falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó.

A község lakosság száma lassú csökkenést mutatva az utóbbi években mintegy 556 főre csökkent.

A lakosság helyben, vagy kis utazási távolságra Pápán, Győrben vagy Csornán talál munkahelyeket.

Magyargencs lakosságának jelentős növekedésével hosszabb időtávban sem lehet számolni. A településfejlesztés alapkonceptiója

szerint egyébként is a minőségi fejlesztés, a településen lakók életminőségének javítása a cél.

A lakóterületek infrastruktúráját tekintve a szennyvízelvezetés és a csapadékvíz elvezetés még megoldásra vár. A belterületi úthálózat felújításra szorul. A belterületen található utcák két oldalán árok húzódik, többnyire egy, helyenként mindkét oldalán beton lap burkolatú járda kíséri, melynek felülkezelése szükséges.

Magyargencsen műemléki épület a Petőfi utcában található volt Széll-kastély barokk stílusú épülete.

A település területi kapcsolataiban Pápa dominál, mely a térség hagyományos központja. Magyargencsen 20 férőhelyes óvoda üzemel. Az óvoda épületének műszaki állapota, valamint eszközellátottsága közepesnek mondható, a jövőben felújítása esedékes.

A házi orvos, fogorvos, és védőnő rendszeresen rendel a településen. Gyógyszertár a Petőfi utcában található. Kórház legközelebb pápán van. A községben posta megfelelően üzemel. A helyi kulturális élet színtere a könyvtár és a művelődési ház, melynek épülete megfelelő műszaki állapotú.

A további alapellátást a kiskereskedelmi egységek és vendéglátó egységek szolgálják (2 PB gázcsere lehetőség, 1 élelmiszerbolt, 1 vegyesbolt, 1 italbolt, 1 vendéglátóhely).

Magyargencs településnek a turizmus fejlesztésében a térség településeivel közös, egymást segítő és kiegészítő idegenforgalmi tevékenysége során lehet szerepe. A településnek idegenforgalmat generáló építészeti műemlék, illetve programok híján, csak természeti adottságaira támaszkodva van lehetősége a turizmus fejlesztésében.

Mezőlak külterületén fekvő szélmezői tavak turisztikai hasznosítása, Magyargencs község idegenforgalmára is hatással lehet, így a falusi turizmus lehetőségei kerülhetnek előtérbe.

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

A település környezeti adottságai (erdők, természeti ritkaságok, Marcal folyó), a szomszédos idegenforgalmi célterületek, kerékpáros és erdei túraútvonalak alapot biztosíthatnak az idegenforgalomnak, mint fejlesztési lehetőségnek.

A település külterületein a művelésre alkalmas földrészleteken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. A területre az egyéni gazdálkodási forma a jellemző, az erdőterületek zöme pedig erdőbirtokosságban működik. A vadászati jog birtokosa pedig a Rába-Marcalközi Vadásztársaság.

Jellemző fafajok: akác, tölgy, cser. Jellemző vadonélő állatok: szarvas, őz, vaddisznó, valamint a kisvadak számos faja. A mezőgazdasági művelésű területek jellemző művelési ága a legelő, rét és szántó. A volt major területén állattartással foglalkoznak.

Magyargencsen a vezetékes ivóvíz ellátás hosszútávon is megoldott, a közcélú szennyvízelvezető csatorna-hálózat megvalósítása folyamatban van. A beruházás nemzetközi pályázaton nyert pénzből, társulások formájában kerül megvalósításra.

A községben a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerű melynek folyamatos karbantartása és teljes kiépítése szükséges. A település elektromos energia ellátása megfelelő. A község vezetékes telefon ellátottsága megoldott, a bekötések aránya 76%-os. A mobil telefon elérhetősége a településen rossz. A kábeltelevízió hálózat a községben ki van építve. A község lakásainak 30%-ában vezetékes földgázzal fűtenek.

A hulladék gyűjtését és szállítását jelenleg a Győri Kommunális Szolgáltató Kft végzi, a hulladékot saját, győri telepére szállítja.

A község történeti áttekintése

Egykor minden bizonnyal összefüggő erdőségek, mocsaras területek borították a felszínt. Nem tudjuk pontosan, hogy a rómaiak előtti kultúrák milyen tájalakító tevékenységet végeztek, mit termeltek, tenyésztettek, hogyan gazdálkodtak. Feltételezhető, hogy már évezredekkel ezelőtt is lakott volt a térség, de az olyan jelentős tájalakító tevékenységek, mint a mezőgazdálkodással együtt járó erdőirtások mai értelemben csak kis területre korlátozódtak.

A X. század elején betelepülő magyar népcsoportok egyrészt magukkal hozták saját mezőgazdasági kultúrájukat, másrészt az itt lakó késő avar telepek lakóinak módszereit használták fel a termeléshez, tenyésztéshez. A középkori magyar állam megszilárdulásakor, a XII-XIII. században indult el a népesség olyan arányú növekedése, hogy szükség volt az erdők irtással szántókká történő átalakítására, lápok, vizes területek lecsapolására, patakmedrek rendezésére. Megjelentek a tájat mai napig is meghatározó templomok, templomtornyok első képviselői.

A település nevének első említésével az 1400-as években találkozunk, amikor mint prépostsági birtokot említik. Később a Kardos, a Károlyi, a Kisfaludy, a Ráki és a Hertelendy családok nevével találkozhatunk, akik jelentős szerepet töltöttek be a település életében.

A XVI. századi török háborúk miatt a lakosság nagyon megfogyatkozott, s ennek következtében nagy felületű szántóterületek maradtak parlagon, ahol megindult a begyepesedés, majd a beerdősülés folyamata. A XVIII. század első felének békésebb viszonyai között valamint a Mária Terézia által a környékbe betelepített telepések jóvoltából nőtt a népesség aránya, a degradált területeket megtisztították az elburjánzó növényzettől és az igerő növekedése lehetővé tette a szinte korlátlan mezőgazdasági művelést. A gazdálkodást urbáriumokkal szabályozták. Ezek szerint szabad volt az erdei makkoltatás és a közös legelők használata. A XIX. század 50-es éveiben tagosításokat végeztek, amelyek során újrarendezték a földterületek birtokviszonyait.

A XX. században a mezőgazdasági gépek megjelenésével és folyamatos fejlődésével új lendületet kapott a mezőgazdálkodás. Az állattenyésztés nagyüzemesítésével (istálló állattartás) elkezdődött a gyepfelületek cserjésedése, majd akácosodása.

Program

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

- A község temetője mellett a parkolási lehetőséget biztosítani kell.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A település területén biztosítani kell a lehetőséget annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.
- Kis telephelyek kialakítására alkalmas (kereskedelmi, szolgáltató) terület kijelölése környezetkímélő gazdasági tevékenység folytatására.
- A község környezeti állapotának megőrzését biztosítani kell, és javítását elő kell segíteni.
- Szabadidő, sport centrum kialakítása a közfürdő épületében.
- Játsszópark, színvonalas közösségi zöldterületek kialakítását elő kell segíteni.
- Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- Kerékpárút javasolt nyomvonalának kijelölése a környező települések összekötésére.
- Védeni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében.

Településszerkezet

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

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre osztható. A tervlapokon jelölésre kerül a jelenlegi, illetve a tervezett belterület határvonala.

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

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

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

A településszerkezeti egységek:

A beépítésre szánt terület egységek:

- o lakóterület
 - falusias terület,
- o különleges terület
 - turisztikai terület,
 - közmű terület,
 - mezőgazdasági üzemi terület.

A beépítésre nem szánt területek

- o közlekedési- és közműterület,
 - közúti közlekedés
- o zöldterület,
- o erdőterület,
 - gazdasági
- o mezőgazdasági terület,
 - általános
 - kertes
- o vízgazdálkodási terület,
- o különleges beépítésre nem szánt terület,
 - temető terület,
 - bányaterület.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Új lakótelkek a településen nem kerültek kijelölésre, de a korábban megkezdett Dózsa György és Rákóczi Ferenc utcai beépítések továbbra is biztosítandók.

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

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

Jelenleg mintegy 280 lakóépület található a településen.

Tanulmányozva a kialakult beépítési szerkezetet, megállapítható, hogy döntően az utcaszerkezetre merőleges telekszerkezet alakult ki. Magyargencsen az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző, amelyet továbbra is meg kell őrizni, és a szabályozásban az oldalhatáron álló beépítést kell támogatni. Az épületállományt vizsgálva a jellemző építménymagasság a 4,5 métert nem haladja meg. A tetőformát tekintve a nyeregtető, míg a héjazat tekintetében a cserép dominál. A szabályozási előírások megfogalmazásánál a kialakult állapotoknak megfelelően kell megfogalmazni a szabályozási elemeket, így új épületek kialakítása, illetve a meglévő épületállomány felújítása esetén a településképhez illeszkedő, harmonikus beépítés érhető el.

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

Különleges terület

Turisztikai terület

Magyargencsen hajdanán több főúri kastély és nemesi kúria is volt, mára sajnos egy részük eltűnt, vagy átépítették azokat, viszont a három legnagyobb még ma is eredeti szépségében hirdeti a letűnt idők hangulatát. Területük turisztikai hasznosítással került rögzítésre.

A **Széll-kastély** neobarokk épülete 1916-ban leégett s az akkor történt helyreállításkor kapta jelenlegi formáját. 1985-ben újították fel. Ma a könyvtárnak és a helytörténeti múzeumnak ad helyet, a község 183/3. hrsz-ú ingatlanán, mely egyben műemlék is. A korábbi iskola megszűnésével üresen maradó gyönyörű kastélyépület hasznosítása és megóvása érdekében a Honvédelmi Minisztériumtól kértek segítséget az önkormányzat, hogy a gencsi erdőben nyugvó Hertelendy Miklós, 1848-as huszár ezredes emlékének szervezzenek egy kiállítást.

Először csak huszáregyenruhákat, korabeli fegyvereket szeretett volna a község kiállítani, azonban a minisztériumban támogatóra talált, és volt aki felkarolta az ötletet, mondván, hogy az ilyen kis településnek a turizmuson kívül nincs más lehetősége, és javasolta egy hadipark kialakítását.

A Dunántúlon nincsen máshol ekkora ilyen jellegű kiállítás, ahol az 1848-tól a második világháborúig terjedő időszakot véve alapul, kihelyezett történelem órákat is tarthatnak az iskolák. A diákok kint megtekinthetik az eszközöket, aztán a teremben tartják az órát, végül odakint akár egy harci játékon is részt vehetnek. A kastély termeiben hadtörténeti tárlat került berendezésre, melyhez helytörténeti anyag került csatolásra.

A hadipark egyik kuriózuma egy Akácia nevű önjáró tarack, ebből mindössze tizennyolc darab létezett a Magyar Honvédségnél, a harckocsikat támogatta távolról, hatalmas hatótávolságú és 172 milliméter űrméretű, óriási harci eszköz. A másik egy VSZU önjáró légvédelmi löveg, ami a páncélos csapatokat védte a légi támadások ellen. A kiállítás tehát a rendszerváltásig használt harci eszközöket mutatja be.

A **Hátzky-kastély** mai arculatát 1860 táján alakították ki és a község belterületének déli határán, a 3/3. hrsz-ú ingatlanon található.

Barcza-kúriát 1904-ben Hátzky Sándor földbirtokos építette, majd a Barcza család tulajdonába került. a Petőfi utca derekán, a 102/1. hrsz-ú ingatlanon található, késő eklektikus jellegű épület dísztermében század eleji igényes kivitelű cserépkályha található.

A Hertelendy Miklós utcában található volt major területe is különleges turisztikai területként került lehatárolásra. az ingatlan az 538/14. hrsz-ú területen található.

Mezőgazdasági üzemi terület

A mezőgazdasági üzem övezetében a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

Az övezetbe a belterületről északra fekvő volt major területe tartozik (0396. hrsz.), valamint a vele szemközt lévő a majorsághoz tartozó üzemanyag tároló területe sorolandó (0174/1. hrsz.).

További mezőgazdasági üzemi terület tervezett a belterületen, a Széll kastélytól délre (185., 179/1., 179/2. hrsz.), istálló épületek elhelyezése céljából.

Közmű terület övezete

A közmű terület övezetében az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei helyezhetők el. Az övezetbe tartozik a vízmű telep területe a hidroglobusszal (03/4. hrsz.).

A beépítésre nem szánt terület egységek

Közlekedési és közmű területek

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

Közlekedési és közmű területbe kerül a 8412 sz. Várkesző - Vönöck összekötő út, mely a belterületet kelet-nyugati irányban szeli ketté. Az összekötő út belterületi szakasza a Petőfi Sándor utca nevet viseli.

Magyargencsen jelenleg kerékpárutak nem találhatóak, de a településen belül, valamint a szomszédos települések irányába az országos közutak mellett javasolt kialakítani.

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

Az utak mentén található árkok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Az út menti árkokat legalább két évente, illetve szükség esetén ki kell ásni, továbbá az útpadkát le kell tolni, hogy az útfelületről a csapadékvíz szabadon az árokba folyhasson.

Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új

utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.

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

Zöldterület

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

- A településen jelenleg kiépített közpark az Ady Endre utcában található, az 569. hrsz-ú ingatlanon.
- A Sport utcában a község sportpályája kapott helyet (188. hrsz.).
- A Hátky-kúria mellett, mindkét oldalon parkos terület található (3/1., 3/4. hrsz.), melyet továbbra is zöldterületként kíván megőrizni az önkormányzat.
- A belterület déli határa mentén tervezett egy nagyobb zöldterület kialakítása, mely a 725. hrsz-ú ingatlanon helyezkedne el.

Meglévő és tervezett intézmények körül célszerű nagyobb zöldterületet kialakítani.

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

Erdőterület

Magyargencsen az erdőterületek nagysága 1926,2 ha, ami az 3654 ha-os külterület 52,7 %-a. Az erdőterületek jelentős része, 1439,6 ha gazdasági rendeltetésű, 439,2 ha védelmi, és 47,4 ha egyéb részlet. Az erdőterületek 3%-a rendezetlen tulajdonviszonyú, 33%-án a Pápai Erdészeti Gazdálkodási Társaság gazdálkodik, 64 %-án magán erdőgazdálkodás folyik. A település északi területein nagyobb egybefüggő erdők találhatóak, valamint a község területén elszórva találhatunk kisebb kiterjedésű erdőfoltokat.

A kisebb erdőfoltok a gazdasági- és belterület mellett, valamint a vízfolyások partjainál elsődleges rendeltetésük szerint védett vagy védő erdők. A védelmi erdők területe 439,2 ha-t tesz ki a településen.

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

Mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület

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

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

Má₀ övezeti jelű területen, mely a település belterületétől keletre és a vízfolyások mentén kerültek kijelölésre, épületek nem helyezhetők el. Mivel ezek a területek tájképi szempontból érzékenyek, illetve nagyrészt gyepek, rét művelési ágú természeti területek, nem javasoljuk az építési tevékenység engedélyezését.

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

Kertes mezőgazdasági területek

Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe a település korábbi zártkerti területeit soroltuk. A kertes mezőgazdasági terület kijelölésének célja a településen olyan terület biztosítása, ahol lehetőség nyílik a kertművelésre (szőlő, gyümölcsös, kiskert), továbbá hely biztosítható a szőlőtermesztés és tárolás gazdasági épületeinek kialakítására.

A település belterületén, belterületi beépítésre nem javasolt kert művelésű telkeket mezőgazdasági kert terület kategóriába javasoljuk sorolni.

Az **Mk₀** mezőgazdasági kert övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el. A mezőgazdasági művelést a telkeken fenn kell tartani.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe kerül a település élővizeinek területe. A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a településen átfutó Cinca - patakot, valamint a Marcal - folyót.

További vízgazdálkodási terület a Kemenesmagasi felé vezető úttól északra lévő vízmű kutak területe (0281/2./3., 9).

A vízfolyások mindkét partján 6-6 méter széles fenntartó sávot szabadon biztosítani kell. A fenntartó sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, a fás növényzet megtartásával, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módú kezelés biztosításával.

Különleges beépítésre nem szánt terület*Temető terület*

A településen több temető terület is található.

- A Széchenyi utca mentén, a 247. hrsz-ú ingatlanon található a település ma is működő temetője. A temetőben ravatalozó is van.
- A Kemenesszentpéter felé vezető út mentén található a régi temető (0178/2. hrsz.), melynek északi irányú bővítése tervezett.
- A Széchenyi utca külterületi szakaszán, a volt majortól északra található a római katolikus temető (0176. hrsz.), melyet kegyeleti parkként kell kezelni.
- További kegyeleti parkként kezelendő temető területet találunk a Kemenesmagasi felé vezető út mentén, a kertés mezőgazdasági ingatlanoktól mintegy 250 méterre (0304/2. hrsz.).

Bánya terület

A település külterületén több bányaterületet találhatunk, ezen területeket különleges bányaterület terület-felhasználási egységbe soroltuk. Ezen területek a bányakapitányság nyilvántartása alapján kerültek lehatárolásra az alábbiak szerint.

- A 8412. sz. út nyugati oldalán található a Magyargencs I. és II. kavics bányatelek egymás szomszédságában (0198/13., 0198/16., 0187/6., 0187/11. hrsz).
- A közigazgatási határ Egyházaskeszővel szomszédos részén, a 073. hrsz.-on is találunk bánya területet, mely beleesik a bányakapitányság által megkutatott betonit lelőhelyek egy részébe.

Biológiai aktivitásérték számítás

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

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	86.09	2.5	215.225
gazdasági terület			
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	0	0.3	0
különleges terület			
turisztikai terület	3.41	3.5	11.935
mezőgazdasági üzemi terület	14.74	3.5	51.59
bányaterület	0	0.1	0
közmű terület	0.5	0.3	0.15
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közlekedési és közmű terü- letek			
autópályák, autóutak, főutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a bur- kolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a bur- kolt felületek 1/3-a	198.46	0.6	119.076
vasúti pályák a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a pálya- test szél. 1/3-a	0	0.8	0
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	2.85	6	17.1
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	0	9	0
gazdasági rendeltetésű	1597.25	6	9583.5
mezőgazdasági terület			
szántó	1496.8	3	4490.4
rét, legelő, gyep	302.37	6	1814.22
szőlő, gyümölcsös, kert	59.49	6	356.94
vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	13.21	6	79.26
természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
különleges terület			
temető terület	3.31	3.5	11.585
bányaterület	22.52	0.1	2.252
ÖSSZESÍTÉS	3801		16753.233

A változtatással érintett területek módosult biológiai aktivitásértékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	79.23	2.5	198.075
gazdasági terület			
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	0	0.3	0
különleges terület			
turisztikai terület	7.86	3.5	27.51
mezőgazdasági üzemi terület	16.47	3.5	57.645
bányaterület	0	0.1	0
közmű terület	0.5	0.3	0.15
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közlekedési és közmű területek			
autópályák, autóutak, főutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	207.06	0.6	124.236
vasúti pályák a kísérő zöldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	0	0.8	0
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	3.39	6	20.34
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	0	9	0
gazdasági rendeltetésű	1593.1	6	9558.6
mezőgazdasági terület			
szántó	1491.02	3	4473.06
rét, legelő, gyepek	302.37	6	1814.22
szőlő, gyümölcsös, kert	59.49	6	356.94
vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	13.21	6	79.26
természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
különleges terület			
temető terület	5.36	3.5	18.76
bányaterület	21.94	0.1	2.194
ÖSSZESÍTÉS	3801		16730.99

Intézményellátottság

Magyargencs intézményellátottsága megfelelő. Óvoda, napközi megtalálható a településen. Egészségügyi alapellátás helyben biztosított, az orvosi rendelő állapota megfelelő. A háziorvos és a védőnő is rendszeresen tart rendelést a községben. Kórház legközelebb Pápan van.

A további alapellátást a kiskereskedelmi egységek és vendéglátó egységek szolgálják (2 PB gázcsere lehetőség, 2 vegyesbolt, 1 italbolt és 1 vendéglátó egység). Posta helyben megtalálható. A kulturális igényeket a művelődési ház, könyvtár tudja kiszolgálni, melyek épülete jó műszaki állapotban.

A vállalkozói üzemeltetésű kereskedelmi egységek a piac bővülésével, illetve a piaci viszonyoknak megfelelően bővíhetnek, azonban elsősorban színvonaluk emelésére kellene nagyobb hangsúlyt fektetni.

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

A községben egy templom található.

Intézménymérleg

Igazgatási létesítmények

Községháza:	helyben megfelelő
Rendőrség:	körzeti megbízott

Egészségügyi létesítmények:

Szakorvosi rendelő:	háziorvos 1fő
gyermekorvos	nincs
fogorvos	nincs
Kórház:	Pápa
Gyógyszertár:	fiók jelleggel

Oktatási, kulturális intézmények:

Óvoda:	helyben megfelelő
Általános Iskola	nincs
Kultúrház	helyben meglévő
Könyvtár	helyben meglévő

Ellátó létesítmények:

Élelmiszerüzlet	2 db
Italbolt	1 db
Vendéglátóhely	1 db
Tüzép	nincs
Benzinkút	nincs
Posta	helyben megfelelő
Iparcikk	nincs

Tűzvédelem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A település belterületén meglévő tűzvízcsap hálózat biztosítja a tűzoltáshoz szükséges oltóvizet. Magyargencsen a tűzcsapok tí- pusa vegyesen föld alatti és föld feletti kialakítású. A tűzcsap- ok egymáshoz viszonyítva maximum 200m-re vannak. A szükséges víz- mennyiség a település vízvezetékéről biztosítható.

A településen nagy alapterületű intézmények nem találhatók. Az intézmények: óvoda, a művelődési ház, a könyvtár, a polgármesteri

hivatal, az orvosi rendelő épületeitől 100 méteren belül található tűzcsap, mely a községi vízvezetékre van felfűzve.

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

Az új lakóterületeken kialakított utcában tűzcsap már található.

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

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

Zárszó

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

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

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