

HATÁROZATI JAVASLAT

Magyargencs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
__/2010. (__.) határozata
Magyargencs Településszerkezeti leírásának
és településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

Magyargencs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyargencs község teljes közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti leírását és településszerkezeti tervét a csatolt mellékletben foglaltak szerint jóváhagyólag elfogadja.

Magyargencs, 2010.

Boros Tamás
Polgármester

Sándorné Enessey Piroska
Körjegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS**1. Tervi előzmények**

- (1) A település jelenleg hatályos rendezési terve 1986-ban készült.
- (2) A társadalmi-gazdasági folyamatok, valamint a jogszabályi kötelezések – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és végrehajtási rendeletei – készítették az önkormányzatot arra, hogy elkészíttesse az új településrendezési tervet. A tervezésre a City Plus Bt kapott megbízást.
- (3) Az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót 2003. júliusában a 22/2003. (VII. 15.) számú határozatával elfogadta. A koncepció meghatározta a legfontosabb célokat és feladatokat, a település fejlesztési irányait.
- (4) A településrendezési terv – az adottságok mellett – az Országos Területrendezési Tervben (a továbbiakban: OTrT), a Megyei Területrendezési Tervben, a településfejlesztési koncepcióban és az érdekelt államigazgatási szervek előzetes véleményében leírtakat veszi figyelembe és tenné kiindulási alapnak.
- (5) Az OTrT Magyargencs közigazgatási területét érintő országos övezetei:
 - Országos ökológiai hálózat övezete,
 - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
 - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
 - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete.
- (6) A Megyei Területrendezési Terv Magyargencs közigazgatási területét érintő szabályozási övezetei:
 - Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete,
 - Védett természeti terület övezete
 - Tájképvédelmi terület övezete
 - Térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete.
- (7) A megyei területrendezési tervben védett természeti területként jelölt területek helyén valójában országos védelem alatt álló természeti terület nem található.

2. Településszerkezet térbeli kialakulása

- (1) Magyargencset a Kemenes nyúlványa, illetve a Marcal és a Rába karolja át. Magyargencs község Veszprém megye északnyugati részén, a Marcal-folyó mentén fekszik, annak vízgyűjtő területéhez tartozik, és itt folyik keresztül a Cinca-patak is.
- (2) A település falusias jellegű. A 18-ik század derekán jobbára egyutcás falu, mely ekkor a római katolikus templom két oldalára szerveződik. Ezt a jellegét lényegében máig megtartotta azzal, hogy az egykori főutccával párhuzamosan a 19-ik század második felétől kezdődően a tele-

pülés szerkezete még néhány utcával kibővült úgy, hogy a főutca vezető szerepe máig megőrződött.

- (3) A településkép értékes elemei a három kúria-épület, illetve a falu központjában emelt római katolikus templom. A település észak-nyugat – dél-keleti irányú úthálózattal rendelkezik.

3. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

- (1) Magyargencs a Közép-Dunántúli régióban, Veszprém megyében, a pápai kistérségben található település.
- (2) Magyargencs község tagja a Pápai Többcélú Kistérségi Társulásnak.
- (3) Magyargencs a 8412. jelű Várkesző- Vönöck összekötő út mellett található. A megyeszékhely (Veszprém) a 8412. jelű, a 8405. jelű és 8404. jelű mellékutakon át a 83. számú és 8. számú főutakon keresztül közelelithető meg.

4. Népeség, ellátás

- (1) A település lakónépesége jelenleg 560 fő körül mozog.
- (2) Az elmúlt évek statisztikáját figyelembe véve, a település lakónépeségét a terv távlatában (10év) max. 600 fővel kell figyelembe venni.

5. A településszerkezeti tervlap elemei

- (1) A településszerkezeti tervlap értelmezését részben a tervlap (jelkulcs), részben jelen fejezet tartalmazza.
- (2) A településszerkezeti tervlap elemei:
 - a) Közigazgatási határ
 - b) Meglévő és tervezett belterületi határ
 - c) Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek
 - d) Meglévő és tervezett közutak (országos főút, mellékutak), kerékpárutak, és csomópontjai.
 - e) Meglévő és tervezett terület-felhasználási egységek területi meghatározása a sajátos használat szerint.
 - f) Meghatározó műszaki infrastruktúra - hálózatok
 - g) A terület-felhasználást jelentősen befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
 - h) Védett természeti- táji értékek, területek
 - i) Védett művi értékek, területek
 - j) Régészeti lelőhelyek

6. Településszerkezet, terület-felhasználás, belterületi határ

- (1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik.
- (2) A település belterülete 147 ha, külterülete 3635 ha.
- (3) A település területét építési szempontból:
 - a.)beépített és beépítésre szánt
 - b.)beépítésre nem szántterületekre tagozódik.
- (4) A település területe az alábbi terület-felhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - o lakóterület:
 - o falusias terület,
 - o különleges terület:
 - o turisztikai terület,
 - o mezőgazdasági üzemi terület,
 - o közmű terület.
 - b.) 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.

7. Lakóterületek, lakásellátás

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóterület megoszlása Magyargencsen:
 - a. falusias lakóterület.
- (2) Jelenleg mintegy 280 lakóépület található a településen.
- (3) A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak alapján Magyargenc lakosságának jelentős növekedésével hosszabb időtávban sem kell számolni, de a községben való letelepedési és építési kedv kiszolgálása érdekében lakótelkeket továbbra is fenn kell tartani.
- (4) Falusias lakóterület a település összes lakóingatlana, a község központi szerepkörű ingatlanait is bele értve, melyek a Petőfi utca mentén, illetve a tér környezetében alakultak ki. Az övezetre a hagyományos beépítések a jellemzők.
- (5) Magyargencsen új lakóterületek nem kerültek kijelölésre, de a korábban megkezdett Dózsa György és Rákóczi Ferenc utcai beépítések továbbra is biztosítandók.
- (6) A falusias lakóterületen megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

- (1) Az egyéb ipar - 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.
- (2) Mezőgazdasági üzem övezetbe tartozó területek a településen:
 - o További mezőgazdasági üzemi terület található a Kánya értől keletre. A területen a Comitas Szövetkezet sertéstelepe üzemel.
- (3) Az egyéb ipar - településgazdálkodás övezetében az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei helyezhetők el.
- (4) Településgazdálkodás övezetbe tartozó területek a településen:
 - a. Gázelosztó állomás, gázfogadó állomás területe. Az ingatlanok a 8306 sz. úttól keletre találhatóak.
 - b. A Győri Kommunális Szolgáltató által tervezett hulladékudvar területe. Az ingatlan a belterület közelében, a 83121 sz. út déli oldalán található.
- (5) Az egyéb ipari területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,5.

8. Különleges területek

- (1) A különleges terület-felhasználási kategóriába tartozó területek:
 - a. turisztikai terület,
 - b. mezőgazdasági üzemi terület,
 - c. közmű terület.

- (2) A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazásra került az idegenforgalom, mint fejlesztési lehetőség, továbbá Magyargencsen több főúri kastély és nemesi kúria is megtalálható volt, melyek közül a három legnagyobb még ma is fellelhető és területük turisztikai területként került rögzítésre.
- (3) A fentieknek megfelelően, valamint egyéb fenntartási okból kifolyólag turisztikai területként került kijelölésre:
- a község központjában található Széll-kastély és környezete, ahol hadipark és helytörténeti múzeum került kialakításra.
 - mint tervezett turisztikai hasznosítású ingatlan a Hátzky-kastély, mely a település belterületének déli határán található, valamint
 - a Barcza kúria, mely a Petőfi utca derekán kapott helyet.
 - további tervezett turisztikai hasznosítású ingatlan került kijelölésre a volt major területén, mely a Hertelendy Miklós utcában található.
- (4) Mezőgazdasági üzemi terület 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.
- (5) Mezőgazdasági üzem övezetbe tartozó területek a településen:
- a belterületről északra fekvő volt major területe tartozik, valamint a vele szemben fekvő ingatlanon lévő, a majorsághoz tartozó üzemanyag tároló területe,
 - további mezőgazdasági üzemi terület tervezett a belterületen, a Széll kastélytól délre álló épületek elhelyezése.
- (6) Az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei különleges közmű területben került elhelyezésre.
- (7) Az övezetbe tartozik a vízmű telep területe a hidroglóbuszal, mely a 8412. sz. út délkeleti oldalán található.
- (8) A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5.

9. Közlekedés

- (1) A községnek az országos közúthálózatba tartozó meglévő és tervezett útjai, a település úthálózata, gyalogos és kerékpárutak közlekedési területnek minősülnek.
- (2) Országos főút a községet nem érinti.
- (3) Országos mellékutak:
8412. jelű Várkesző- Vönöck összekötő út
 - Veszprém megye területrendezési terve tartalmazza a tervezett Celldömölk- Magyargencs- Szany- Tét összekötő út kialakítását is.
- (1) Helyi gyűjtőút:

- Széchenyi u.,
 - Petőfi S. u.
- (2) Kiszolgáló utak:
- Dózsa Gy. u.,
 - Hertelendy u.,
 - Ady E. u.,
 - Rákóczi u.,
 - Béke u.,
 - Árpád u.,
 - valamennyi meglévő és tervezett kiszolgáló utak.
- (4) A településen jelenleg kerékpárutak nem találhatók, de a településen belül, valamint a szomszédos települések irányába az országos közutak mellett javasolt kialakítani.
- (5) A községben nincs vasúti megállóhely. A legközelebbi vasútállomás Mezőlakon és Pápán található.
- (6) A községből menetrendszerűen közlekedő autóbusszal közvetlenül Kemenesszentpéter és Pápa érhető el.

10. Közművek

- (1) Magyargencs község területén a közcélú ivóvízhálózat kiépült. A község Kemeneshőgyész településsel közös vízbázissal rendelkezik.
- (2) Magyargencsen a közcélú szennyvízelvezető csatorna-hálózat nem épült ki. A távlati tervek Kemeneshőgyésszel közös tisztítómű kialakítását irányozták elő.
- (3) Magyargencsen a csapadékvíz elvezetés a kiépített nyílt csapadékvíz elvezető - árokhálózat biztosítja. A község felszíni vizeinek befogadója közvetlenül vagy közvetve a Marcal folyó.
- (4) Magyargencs energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamos energia fogyasztói rákötések aránya 100%-os. Magyargencsen a vezetékes földgázellátás, a belterületen 100%-osan kiépült. Jelenleg a bekötések száma 80 db, mely 30 %-os bekötési arálynak felel meg.
- (5) Magyargencs távközlési hálózata kiépült. A település belterületén a vezetékes telefonhálózat bekötési aránya 76%-os. A mobil telefon elérhetősége a település nagy területén nem megfelelő, a vételi lehetőség gyenge.
- (6) A település területén a kábeltelevízió hálózat kiépült a településen, a rákötések aránya 53%.

11. Zöldterületek

- (1) A településen jelenleg kiépített közpark az Ady Endre utcában található.
- (2) További zöldterület:

- a. a Sport utcában található sportpályája területe,
 - b. a Hátzky-kúria mellett, mindkét oldalon található parkos terület,
 - c. a belterület déli határa mentén tervezett egy nagyobb zöldterület kialakítása, mely a 725. hrsz-ú ingatlanon helyezkedne el.
- (3) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, vendéglátó épület, kiszolgáló épületek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.

12. Erdőterületek

- (1) Magyargencs erdőterületei elsődlegesen gazdasági rendeltetésű, meglévő erdők.
- (2) Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani.

13. Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter, a táji, természeti értékek védelme, továbbá a tájba illő hagyományos gazdálkodás biztosítása érdekében a következő övezetekre tagolódik
 - a. általános mezőgazdasági terület (beépítésében korlátozott),
 - b. általános mezőgazdasági terület,
 - c. kertes mezőgazdasági terület.
- (2) Beépítésében korlátozott általános mezőgazdasági terület (**Má₀**) a használata, valamint védelme érdekében került kijelölésre, ahol épületeket elhelyezni nem lehet.
- (3) Általános mezőgazdasági terület (**Má₁**) a község valamennyi külterületi legelő, szántó, rét, gyeperő hasznosítású területe.
- (4) Kertes mezőgazdasági területek a volt zártkerti területek. 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.
- (5) Beépítésében korlátozott kertes mezőgazdasági terület a jelenlegi belterületen került kijelölésre. Az ingatlanok adottsága és jelenlegi felhasználása alapján területükön építési tevékenység nem folytatható.

14. Vízgazdálkodási területek

- (1) Vízgazdálkodási terület terület-felhasználási kategóriába tartozik a folyóvizek medre és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik.

- (2) A település területén a vízgazdálkodási területbe tartozik a településen átfutó Cinca - patak, valamint a Marcal - folyó.
- (3) További vízgazdálkodási terület a Kemenesmagasi felé vezető úttól északra lévő vízmű kutak területe.

15. Különleges beépítésre nem szánt területek

(1) Temető terület:

- a. a Széchenyi utca mentén található a település ma is működő temetője. A temetőben ravatalozó is van.
 - b. a Kemenesszentpéter felé vezető út mentén található a régi temető, melynek északi irányú bővítése tervezett.
 - c. a Széchenyi utca külterületi szakaszán, a volt majortól északra található a római katolikus temető melyet kegyeleti parkként kell kezelni.
 - d. További kegyeleti parkként kezelendő temető területet találunk a Kemenesmagasi felé vezető út mentén, a kertés mezőgazdasági ingatlanoktól mintegy 250 méterre
- (2) Magyargencs külterületén, több bányaterület is található, melyek különleges bányaterület terület-felhasználási egységbe sorolandók. Ezen területek:
- e. A 8412. sz. út nyugati oldalán, egymás szomszédságában található a Magyargencs I. és II. kavics bányatelek,
 - f. A közigazgatási határ Egyházaskeszővel szomszédos részén, fekvő bánya terület beleesik a bányakapitányság által megkutatott betonit lelőhelyek egy részébe.

16. Települési értékvédelem, táj- és természetvédelem

Magyargencs védett és védelemre javasolt építményeit, természeti értékeit az örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálja, és elemzi.

17. Környezetvédelem

- (3) Magyargencs környezeti állapota általánosságban jónak tekinthető. A településen az életminőség javítása, a település környezetében meglévő természeti értékek, védelemre javasolt természeti területek megőrzése, állapotuk javítása érdekében fokozott figyelmet követel a környezet minőségének javítása, a környezetvédelmi szabályok betartása, betartása.
- (4) A településen jelentős talaj- és talajvízszennyezést okozó objektum jelenleg nem található.
- (5) A csapadékvíz elvezetését nagyrészt nyílt árkos rendszerrel oldották meg.
- (6) A településen a szennyvizek gyűjtésére csatornahálózat még nincs kiépítve.

- (7) A település területén üzemi tevékenység nem folyik. A közlekedés okozta, illetve a lakossági fűtésből származó légszennyezés nem jelentős.
- (8) A település területén jelentős zajterhelő forrás nem található. A közlekedésből származó zajterhelés nem jelentős.
- (9) A kommunális hulladék gyűjtése szervezeten történik. A hulladékok elhelyezése a Győri Kommunális Szolgáltató Kft. hulladéklerakóján a jogszabályoknak megfelelően biztosított. Szükséges a hulladékkezelés jogszabályi megfelelőségének folyamatos biztosítása.