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

Munkaszám : MMI_R.03.12.
Leíró: Kissné
Dátum: 2005.01. 19.

A G Y A G O S S Z E R G É N Y

teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

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

Leíró: Kissné
Dátum:
2005.01.19.

AGYAGOSSZERGÉNY
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 :	50 000
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 :	4000
SZENNYVÍZ KÖZMŰ TERV	TSZ-Ksz-1	M = 1 :	4000
GÁZELLÁTÁS KÖZMŰ TERV	TSZ-Kg-1	M = 1:	4000
ELEKTROMOS ENERGIA TERV	TSZ-Ke-1	M = 1:	4000
e) TÁJ és KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	TSZ-T1	M = 1 :	10000

II SZABÁLYOZÁSI TERV

A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

a) HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT(rendelettervezet)

b) SZABÁLYOZÁSI TERV (2 db A1 formátum)	SZ	M 1:	2000
SZABÁLYOZÁSI TERV	SZ-1/1-2		

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

Munkaszám :MMI_R.03.12
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

AGYAGOSSZERGÉNY

teljes közigazgatási terület

RENDEZÉSI TERV

01.

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

Munkaszám: MMI_R.03.12.
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

AGYAGOSSZERGÉNY

teljes közigazgatási terület

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

02. Előlap

Kiss Jenő Ferenc
okl. építészmérnök, vezető építésztervező
É1 08-0048/99 ..... településrendezés tervező

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

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

Szilvási József
V3a-1/T-08-006
V3b,d,f-2/T-08-006 ..... közműrendszer tervező

Gerendi Attila
okl. villamosmérnök
V-1-08-0640 ..... villamos vezető tervező

Korda Tibor
okl. gépészmérnök
G1 B SZFG 08-0571 ..... gáz közmű tervező

Somlai Zsanett
településmérnök ..... munkatárs

Kissné Konfál Valéria
ép. technikus ..... számítógépes feldolgozás

Győr, 2004.11.hó

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

Munkaszám:MMI_R 03.12.
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

A G Y A G O S S Z E R G É N Y
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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. Műszaki leírás

I. 2.2.	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

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

Munkaszám:MMI_R 03.12.
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

AGYAGOSSZERGÉNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

03. Tartalomjegyzék

I.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

I.1.1. MŰSZAKI LEÍRÁS

I. ELŐZMÉNYEK……5
II. A KÖZSÉG TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE……..6
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV CÉLJAI……...7
IV. TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, JÖVŐKÉPE……...8
V. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KISTÉRSÉGI KAPCSOLATOK……...9
VI. TELEPÜLÉSRENDEZÉST MEGHATÁROZÓ JELENLEGI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA……...9

1. Földrajzi elhelyezkedés, tervezési terület……..9
2. Településszerkezet……9
3. Népesség, lakás ellátottság……..10
4. Intézményi ellátás……11
5. Gazdaság……15
6. Területfelhasználás……..15
7. Kulturális örökségvédelem……..19
8. Táj- és természetvédelem……20
9. Kilátás- és látványvédelem……..22
10. Környezetvédelem……...22
11. Közlekedés……..24
12. Közmű ellátottság……...25

VII.A KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSÉNEK IRÁNYELVEI……27

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS……27

I. 1.2. TERVLAPOK

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

I. ELŐZMÉNYEK

Az I. fokú építési hatósági munka jelenleg AGYAGOSSZERGÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 1/1997. (I.27.) számú rendelete az 1996-ban a Dunántúli AGROBER Mérnöki Kft. Által készített rendezési terve alapján folyik.

Az építési hatósági feladatokat az önkormányzat az OÉSZ szerint készült tervek alapján végzi.

Az önkormányzat 7/2003.(XI.24) ÖKT rendelettel rendelkezik az *Állatok tartására* vonatkozóan.

A *zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzata és környezetvédelmi programjának elkészítése folyamatban van.*

A község képviselő testülete a megnövekedett építési telek igények kielégítésére a központ kialakításának igénye 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 11 oldalas felmérőíven 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, hangsúlyozattan kiemelve a konfliktusos helyzeteket. Adatszolgáltatásként megkaptuk a községben már kiépített közművek terveit.

A település fejlesztésére valamint lakó (üdülő) helyének környezetére vonatkozó kérdéseken keresztül lakossági kérdőíven kértük ki a lakosság véleményét. A nyilvánossá tételt követően a kiküldött 300 db lakossági kérdőívből beérkezett 31 db összesítő adatai és a rendelkezésre álló adatok alapján egyeztettünk a képviselő testülettel és meghatároztuk a település **fejlesztési koncepciót, amelyet a 70/2003. /XII.12./ ÖKT.** sz. határozattal fogadtak el .

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. március 19-i ülését anyagi okok miatt nem tudta megtartani. A Területi Főépítészi Iroda írásbeli nyilatkozatot adott, hogy a tervek tervtanácsi bemutatásának törvényi kötelezettségét teljesítettük

A 200……..-én megtartandó véleményezési eljárás során a rendezési tervi eszközöket az összes érintett szakhatósággal és szolgáltatókkal véleményeztetjük. A megkeresett lakossági és civil szervezetek valamint a szomszédos települések önkormányzatai nyilatkozatukban a rendezési tervvel egyetértenek.

Az eltérő vélemények tisztázására az érintettek bevonásával egyeztetést kezdeményezünk.

Az önkormányzat képviselő testülete 2003…….-án megtárgyalja a rendezési terv véleményezési eljárása során tett javaslatokat, véleményeket és dönt azok elfogadásáról. A település rendezési terv teljes dokumentációját a jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval együtt a rendelet jóváhagyása előtt véleményeztetjük az FVM Nyugat-Dunántúli Területi Főépítészi Iroda vezetőjével Keresztes Sándor területi főépítész Úrral. A törvényi előírásoknak megfelelően – ezzel egyidőben – 30 napra közzé tesszük.

A törvényi előírásoknak megfelelően elkészített és véleményezett, egyeztetett településszerkezeti terv jóvágyandó munkarészeit a képviselő testület határozattal hagyja jóvá, a szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzatot rendelettel alkotja meg.

II. A KÖZSÉG TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE

A Hanság szélén, vasúttól, főúttól távol fekszik. Kapuvártól 10 km-re, a Győr-Sopron 85-ös főútvonaltól 2,6 km-re. A falu határa északon, nyugaton és keleten az Ikva, ill. a Répce patak, délen a műút.

A település Agyagos és Fertőszergény egyesítéséből alakult ki 1927-ben. Addig közigazgatásilag két községnek számított, bár már az 1800-es évek elején összeépült a két község.

Agyagos Árpád-kori település. Első írásos említése 1256-ben Ogegus néven történt, s neve csak később változott Agagussá. Középkori birtokosai az Osl nemzetségből származó családok, továbbá a Csák- és Pok-nembeliek. A Csák nemzetség a XVI. századra is átvitte birtokjogát. A század végén azonban Esterházy Pál nádor lett a falu tulajdonosa, aki a szentmiklósi ill. a süttöri uradalmának kereteibe iktatta a falut. Agyagos sorsa a XVII. Század végétől kezdve összefonódott a szentmiklósi uradalom történetével.

A népesség száma közel két évszázadon át változatlan volt, 8-10 jobbágycsaládból és ugyanannyi nincstelen zsellérből állt. Ezekben a századokban a Fertő menti felvak lakossága rákapott a meg nem adóztatható halászatra, ez pedig a népesség szétszóródását, elszegényedését eredményezte. A község a XVII. sz-ban vegyesen halász és földművesfalu.

A XVII. század végén a török háborúkra való tekintettel az elviselhetelen adók elől az agyagosiak úgy próbáltak menekülni, hogy telkeikről kivonultak az adómentes gyöpre és összetákolt kunyhókban húzták meg magukat. 1711 után indult meg lassan a fejlődés.

A föld terméketlen volta és kis terjedelme kényszerítette az agyagosiakat arra, hogy az egykori szokásokat mellőzve minden évben bevéssék az egész határt. A szemtermés mellett még a XVIII. század folyamán is fontos megélhetési forrást jelentett a telkekhez kiosztott, azok tartozékát képező halászóvizek hozadéka. A gyékényfonásból és a sás aratásból is jelentékeny hasznot húztak.

1863. május 30-án a földesúr és az agyagosi úrbéresek között létrejött úrbéri rendezési, tagosítási, legelő elkülönítási és irtás-visszaváltó egyezség után az úrbéri kötöttségekből fölszabadult ingatlanok sorsa megváltozott. Minthogy Agyagoson nem volt erdő, ebbeli járandóságukat is legelőföldekből kapták meg. Megszüntették a halászóhelyeknek bérbevételét a földesúrtól, azokat ezután az uradalom saját kezelésébe vette. Így nagy kiterjedésű legelő jutott a volt úrbéresek tulajdonába, de annak feltörése, szántófölddé alakítása 1896-ig tartott.

Fertőszergény első írásos említése 1365-ben Zerghen néven történt. A középkorban a Gyórói és Nyéki család, majd Garai Miklós nádor, a XV. század közepétől a Kanizsayak voltak a birtokosok. A XVIII. század elején az Esterházy-tulajdon képező szentmiklósi (süttöri) uradalomhoz került. A XVI-XVII. században a halászat és erdőírtás még nagyobb szerepet játszott a község életében, mint a földművelés. A határ szűk volta miatt a telki állomány tekintélyes része szénatermő hanyrétből állt. Még a XIX. században is fontos megélhetési forrás volt a szénakeresekedelem. Szergény eredetileg nem a jelenlegi helyén feküdt, melyre a külterületen lévő kápolna dűlő neve is utal illetve az itt talált templomromok.

A két falu egyesítésekor vita tárgyát képezte az új elnevezés. Agyagosszergény, Szergényagyagos és az akkori esperes által javasolt Szentlászlófalva közül a minisztérium Agyagos javára döntött. A falu temploma egy hajós, egytornyú, romantikus stílusú épület. Az eredeti, Szent Mártonról elnevezett szergényi templom feltehetően a XIII. században épült és az 1529-es török átvonulás alkalmával elpusztult. A középkori gótikus templom betemetett alapfalai 1930 táján a községi legelő területén kerültek elő. A jelenlegi Szent László-templom Szergényben épült 1777-ben, tornyát 1792-ben emelték. Szűknek bizonyult, ezért Ullein József soproni műépítész 1883-ban lebontotta és romantikus stílusban újra építette. A látnivalók között említhető még a rokokó Mária-szobor, a későbarokk Szent-Család-szobor, a klasszicista Nepomuki Szent János szobor és a temetőkereszt.

(Forrás: Győr-M.-S megye kézikönyve, Szülőföldünk a Kisalföld, Csánki III. kot.

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.

IV. TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, JÖVŐKÉPE

A településfejlesztési koncepcióban és programban meghatározott fő fejlesztési feladatok:

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.

- A fejlődő Kapuvár vonzáskörzetében a település váljék az agglomeráció jelentős, zöld övezeti lakóhelyévé.
- A mélyfekvésű területek záporozó, halastóparti lakótelkek kialakításával az ingatlantulajdonosok letelepedését szorgalmazva a lakónépesség számának növelése.
- A lehetőségekhez mérten kedvező táji környezetbe üdülő telkek kialakítása.
- A meglévő kulturális épületállomány még jobb kihasználása, még fokozottabb, *élénkebb kulturális kínálat* kialakításával.
- A népességvonzás erősítése új munkahelyek létesítésének támogatásával, új *lakóterületek kialakításával*, lakótelkek biztosítása, minél változatosabb kínálattal.
- A településen jelenleg is működő gazdasági társaságok mellett további tőke erős *gazdasági egységek letelepedésének* lehetőségét teremtse meg terület biztosításával, adómentesen, ily módon növelve az önkormányzat pénzügyi bevételeit, biztosítva a település további pénzügyi forrásait.
- A külterületi *szántóföldek műveléséhez szükséges beruházások lehetővé* tétele, segítése fokozva ezzel a mezőgazdaság hatékonyabb működését.
- Területfelhasználás racionális alakítása, a lakóterületet zavaró funkciók kitelepítésének elősegítése, erre terület biztosítása, *védőterületek (ütközőzónák) kialakítása.*
- A magánbefektetésben kialakított építési telkeknél az ivóvíz-, villany-, csatornahálózatot, utakat az értékesítő köteles kialakítani a halastó melletti területen.

A fenti koncepciós 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.

V. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KISTÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A község településhálózati szerepkörét tekintve alapfokú település. A középfokú ellátás központja Kapuvár, Sopron, Fertőd és a regionális ellátás központja Győr, Győr-Moson-Sopron megye közigazgatási területén. A lakók a különböző közép- és felsőfokú ellátást biztosító szolgáltatásokat elsősorban Kapuváron, Sopronban ill. Győrben találják meg és veszik igénybe (középfokú közigazgatási, szakorvosi, középiskolai oktatás, művelődés-szórakozás). A község a Győr-Sopron 85-ös úttól 2,6 km-re fekszik. Közvetlen település szomszédjával Vitnyéddel a 85-ös számú országos másodrendű főút hálózaton keresztül, Fertőendréddel 253sz. Kapuvárral a 255 sz. , Oslival a 254 sz. út kapcsolódik.

Agyagosszergény és a szomszédos település között területfelhasználásból adódó hasznosítási és környezeti problémáról nincs tudomásunk.

Agyagosszergény község a Fertő Menti Önkormányzatok Társulás tagja. A szomszédos településekkel a véleményezési eljárás során egyeztetések történtek a folytonosságot igénylő infrastruktúrák (közlekedési útvonalak, közmű rendszerek) és a közös fejlesztési elképzelések vonatkozásában.

VI. 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:

Agyagosszergény a hanság déli szélén Fertőd és Kapuvár között fekszik, sík területen, az Ikva és a Répce között. Vasút hiányában megközelítése, a térséggel való kapcsolata - a 8517 számú összekötő úton keresztül - a 85-ös főközlekédi úton bonyolódik. Kapuvártól ény-i irányba 10 km-re, míg Soprontól keleti irányba 32 km-re fekszik. A községet északi és nyugati oldalán a Répce, míg déli oldalán a 85-ös főút határolja. Korábban a települést a Hanság lápos, mocsaras vidéke fogta közre három oldalról, ezzel is magyarázható a viszonylagos elszigeteltsége.

2. Településszerkezet, településkép

Agyagos Árpádkori jobbágy település nevét 1256-ban említik az első krónikák, míg Szergény nevét 1364. évi peres okirat említi először.

Valamikor mindkettő egy utcás település volt, fésűs beépítésű, előkert nélküli, kontyos házakkal. Agyagos a mai Arany J. u. területén, míg Fertőszergény a mai Széchenyi u. területén volt. Később a mai Kossuth u. épült ki, mint összekötő utca, majd a volt települések fő utcáival párhuzamosan a Mátyás utca és Táncsics út, mint lakó utca.

A községmag jelentős részén az oldalhatáron álló, földszintes, utcára merőleg gerincű beépítés, 4,5 m-es homlokzatmagasság a jellemző, a település új részein megjelent az előkert, és az épületek homlokzatmagassága itt több helyen 6,0 m-es. A Széchenyi utca végén is előkerttel épültek családi házak az elmúlt években-évtizedekben.

A település központja, intézmény centruma a későbbi településmagban alakult ki és fennmaradt akkor is amikor a fejlődés déli és északi irányban folytatódott ill. vitte el a területi súlypontot.
Különleges területfelhasználási egység a mezőgazdasági üzemi terület, a temető és sportpálya területei.

Zöldterületi területfelhasználási kategóriába a sport, a temető ill. templom ellőti terület sorolható, közpark, játszótér funkciójú terület a Táncsics és a Szabadság utca kereszteződésében található.

A külterület zömében szántó művelési ágú, csekély mértékben található rét, legelő.

A település északkeleti részén kis területen található csak erdő, melynek kisebb része magántulajdonban, nagyobb része a KEFAG kezelésében van.

3. Népesség

(KSH adat)

év	lakónépesség az év elején	természetes szaporodás ill. fogyás (-)	vándorlási különbö-zet	lakásszám db	épített lakás	óvodai fhely/óvodás	iskolás fhely/fő	munka nélkülie k száma
1996.	919	-2	4	346	5	50/31	160./74	
1997.	913	-6	-	351	6	50/38	160/70	
1998.	896	-2	-15	352	1	50/32	160/67	
1999.	907	-13	24	355	4	50/41	160/66	
2000.	907	-12	-10	355	-	50/41	160/66	
2001.	931	-1	9	346	1	50/28	160/76	

A népesség 1993-as 919 főről évenken át csökkent, majd 2001-től a mai 931 főre nőtt. A 6 éves időszak utolsó éveiben - ha változó nagyságban is - nőtt az odaköltözők száma.
Népsűrűsége 46,5 fő/km^2. Növekedett a helyben dolgozók száma, amely a magánvállalkozásokban jelentkezik elsősorban. A népesség 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 ipari, kereskedelmi-szolgáltató területek kijelölése.

Az állandó lakosság korstruktúrája öregedő Az idősebbek (70 év felettiek) lényegesen magasabb számban vannak mint a többi korosztály, a gyermekek száma alacsony.
A munkaképes lakosok száma 360 fő.
Az iparban 324 fő a munkaképes lakosok 90 %-a, a mezőgazdaságban 14 fő, a munkaképes lakosok 4 %-a, a tercier ágazatban 22 fő, a munkaképes lakosok 6 %-a dolgozik.
Működő vállalkozások száma 19 db, ebből Bt 3 db, egyéni vállalkozó 15 db és szövetkezet 1 db.
A községben a lakosság 5,5 %-a (52 fő) rendelkezik felsőfokú képesítéssel, középfokú képesítéssel 36,4 %-a (339 fő) rendelkezik.
Ez a folyamat a kvalifikált humán erőforrás elvándorlásának eredménye.

A jelenlegi kb.362 db lakásállomány - 10 db külföldi tulajdonban van - éves prognosztizált növekményét 3-5 db-ban lehet figyelembe venni, mely a tervezési időszakban 50 lakás terület igényét jelenti. A lakások állaga összességében jónak mondható, szemrevételezés alapján kb. 8-10 db olyan lakóépületet találtunk amelynek állaga ill. mérete feltételezhetővé teszi, hogy a terv időszakában bontásra ill. átépítésre kerül.

Tervezett trend:

év	lakónépesség	természetes szaporodás ill. fogyás (-)	vándorlási különbözet	lakásszám db	óvodai fhely/óvodás	iskolás fhely/fő	munka nélküliek száma
2005.	1000	2	67	380	50/30	160/79	
2010.	1050	5	45	405	50/32	160/82	
2015	1100	7	43	426	50/35	160/86	

15 éves távlatban egy viszonylag mérsékelt növekedés prognosztizálható. Első sorban bevándorlásból a környező zöldövezetbe költözők számának emelkedésével számoltunk. Ezen kívül számolni kell az üdülőnépesség számának növekedésével is, mely szezonális jellegű.

4. Intézményi ellátottság, szolgáltatások

Az alábbiakban az intézményi ellátottság kapacitás kérdéseit vizsgáljuk és becsült normák alapján meghatározzuk területi igényeiket, a fentiek alapján nyári időszakban kb. 4500 főre vetítve.

Oktatási intézmények:

Óvoda: 1 épületben 2 foglalkoztatós helyiségében 50 férőhellyel, jelenleg 28 óvódással működik, 56 %-os kihasználtsággal, növekvő gyermekszámmal (14 óvodás/foglalkozató), főzőkonyhával.
Az épület 1980-as évben épül, felszereltsége, funkcionális kialakítása, az épület állaga megfelelő. Esetleges bővítési igényeket területrészek biztosítják.

Általános iskola 8 tantermes, 49 fő alsó és 35 fő felső tagozattal, 1960-as években épült. Összes tanulói létszám 84 fő, 52 %-os kihasználtsággal, 10-15 fő/tanterem, ideális osztály létszámmal, a meglévő iskola 160 fő befogadására alkalmas. Tornacsarnok nélkül, torna szobával. A tanterem szám a terv távlatában kielégíti a tanulói létszám növekedésből eredő igényeket, minőségi és felszereltségbeli fejlesztésre van szükség. Az intézményeket a falu gázellátásával gázfűtésre állították át.

A *művelődési ház* a Kossuth L. utca 16. sz. alatt működik a polgármesteri hivatallal egy épületben, 250 férőhelyes teremmel. Funkcionálisan és fizikai állapotában sem felel meg. Film vetítések nincsenek. A község könyvtára az iskolában van, 20 m2-es helyiségben amely 6000 kötetes.

Igazgatási épületek:
A *polgármesteri hivatal* a Kossuth L. utca 16. sz. alatti épületben működik, 4 fővel dolgozik, 2 db hivatali helyiségben. H*ázasságkötőterem* nincs a településen.

A *rendőrség* jelenleg a településen nincs és rendőrőrs kialakításának igénye sem merült fel.

Egészségügyi, szociális ellátás:

Orvosi rendelő 1 fő házi orvossal az önkormányzat egészségügyi feladatainak ellátás szolgálják a Kossuth L. u. 18. sz. alatt, napi rendeléssel. A gyermekorvosi rendelést is ugyanott tartják. A szakrendelés Kapuváron történik. Az épület állaga megfelelő, külső-belő felújítására van szükség, felszereltségük kielégítő.
Gyógyszertár: a településen nincs.

Fogászati szakrendelő Kapuváron van.
Mentőállomás településen nincs.
Bölcsőde: jelenleg nincs és nem is terveznek.

Idősek napközi otthona nem működik, és a továbbiakban sincs rá igény. A szociális gondozás kiépítése folyamatban van.

Kereskedelem, szolgáltatás

Kiskereskedelmi egységek száma a KSH adatai szerint 8 db, ebből *élelmiszer* üzlet 3 db. Az ellátottság alapterületet tekintve kielégítőnek mondható (összességében) , kedvezőtlen azonban a területi elhelyezkedésük, mert a település délre eső területének nagy része ellátatlan.

A település központtól távolabbi lakóterületein magán házaknál több vállalkozás működik gazdaságosan. Ezeken a helyeken célszerű bővítést is lehetővé tevő kisebb decentralizált központokban területeket biztosítani, esetleg lakóépületek részeként.

Vendéglátás : a KSH szerint 4 db vendéglátóhelyből jelenleg 2 db működik.Hosszútávon is kielégítik az igényeket. Esetleges bővítésükre területükön lehetőség van.

A piac a településen nincs, a legközelebbi Kapuváron van.

Szabadidő-létesítmények és területei
A zöldövezetekbe, közparkokba, közkertekbe javasolt pihenési, turisztikai létesítmények.

Egyéb intézmények
Posta az Arany J. u. 1. sz. alatt lévő földszintes épületben működik, banki tevékenységet is végezve, a településen egyetlen helyen, személygépkocsival körülményesen megközelíthető helyen, az épületben biztosító társaság is működik.

Takarékszövetkezet a településen nincs.

A *római katolikus templom* (műemlék) a jelenlegi Szent László-templom Szergényben épült 1777-ben, tornyát 1792-ben emelték. Szűknek bizonyult, ezért Ullein József soproni műépítész 1883-ban lebontotta és romantikus stílusban újra építette. Az egyház részéről további fejlesztési igények nem merültek fel.

A temető: a templom mögött a település központjában található, területi bővítésére szükség van. Kitelepítése a jövőben sem várható. .

Területe 0,6 ha, maximálisan elhelyezhető sírhelyek száma: kb 800, jelenlegi sírhelyek száma: 700 db, 2001. évi halálozási mutató: 10 fő/év . A jelenlegi halálozási aránnyal számolva a temető kb 10 évig biztosítja a község lakosainak temetkezését.
A sportpálya a Mátyás király és a Lélek utca között mélyen fekvő területen helyezkedik el, területi bővítési lehetőség nélkül, öltöző és szociális építmények építésének lehetőségével.
A labdarugó pálya és a kézilabdapálya jó állagú.

A tűzoltószertár a volt tanácsháza területén működik, rossz állagú épületben, a tervezés során ez lebontásra kerül egy út kitorkollás miatt, az új épület helyét ki kell jelölni.

Vasútállomás a településen nincs.

Autóbuszmegállók a Volán helyközi járatai – Arany J. u., és az óvoda előtt oda-vissza megállnak - Győr-Fertőd- Sopron ,Fertőszentmiklós, Kapuvár, Petőháza útvonalon.

<u>*Idegenforgalom:*</u>
A Statisztikai Hivatal adatai szerint a kereskedelmi - és magán szállással a település nem rendelkezik. Konkrét idegenforgalmi cél lehet az országos műemlék védelem alatt álló római katolikus templom, a kálvária szoborcsoport és a Nepomuki Szent János szobor.

Intézményi ellátottság, szolgáltatások

H=helyben

	(KSH)			tervezett		
év	1996	2001.	ha	2005.	2010.	*ha*
oktatás, művelődés						
bölcsőde	-	-				
Óvodai férőhely/óvodás	H	50/41				
8 tantermes általános iskola						
férőhely/iskolás	H	160/66				
középfokú oktatás (esti)	-	-				
művelődési ház: férőhely	H					
igazgatás						
polgármesteri hivatal iroda /fő						
rendőrség	-	-				
egészségügy						
orvosi rendelő: db/fő	H	H				
fogorvosi db/fő	-	-				
gyógyszertár db/m2	-	-				
idősek otthona	-	-				
férőhely/fő						
kereskedelem, szolgáltatás						
élelmiszer üzlet* db/összm2	3	3				
piac* m2	-	-				
tüzelő-és építőanyag telep* m2	H	H				
egyéb üzlet* db/összm2						
vendéglátóhely*	4					
db/ülőhely						
egyéb intézmények						
posta	H	-				
db						
pénzintézet	-	-				
db						
templom*	1	1				
db						
temető*	1	1				
db/összha						
sportpálya* db/összha	1	1				
tűzoltószertár	1	1				
db/össz2						
vasútállomás*	-	-				
távolsági autóbuszváró*	H	H				
db						
benzinkút	-	-				
db						
idegenforgalom						
szálláshely*	-	-				
férőhely						
összesen terület km2	19,9	19,9				
ebből intézmény terület:						

A *-gal jelzett megnevezések nem tartoznak az intézmény kategóriába.

5. Gazdaság

Ipari tevékenység

Magánvállalkozók száma az önkormányzat adatai szerint 19 db, ebből 15 db magánvállalkozás, 3 db betéti társaság, 1 db szövetekezet. A magánvállalkozások jellemzően kisvállalkozói tevékenységüket a családi házaknál végzik.

Mezőgazdaság: M

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

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 ill. amit károsodás nélkül képes elviselni.

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

A termőterület kulturtáj, a mezőgazdasági termelésben a gabonatermelés dominál.

A mezőgazdaságban a magángazdálkodás a jellemző.

A településen a mezőgazdaságban 14 fő, a munkaképes lakosság 4 %-a dolgozik. Célként fogalmazható meg, hogy a jelentősebb mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építkezések súlypontja a külterületekre koncentrálódjon.

Mezőgazdasági üzemi: Müz

A helyi jól prosperáló termelőszövetkezet a település keleti részén nagyméretű központi telepen működik nagy létszámú állattartással.

Tercier ágazat

A település alapfokú ellátását a szolgáltatások területén az igényeknek megfelelő mértékben a meglévő szakmák biztosítják. Működésük mindig az igényeknek és a piac függvényében változik. A település nem lévő szolgáltatásokat Fertődön, Kapuváron, Sopronban ill. Győrben veszi igénybe a lakosság.

6. Területfelhasználás

6.1. Belterület:

A község földhivatali nyilvántartása szerint a jelenlegi belterület **100 ha 7282 m^2**

Lakóterület:79 ha jelenleg, a belterület 79 *%*-a.

A községben jelenleg 1db elbontandó, 15 db felújítandó lakóépület található.

A jelenlegi lakásállomány összesen 346 db - a KSH 2001. 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. Belterületének legjelentősebb része nagytelkes lakóterület, A település belterületén foghíjak és telekosztások révén van lakóterületi tartalék, így a fejlesztés egy része ezen megoldahtó, a további igényeket pedig belterületbe vonással lehet kielégíteni. A múlt évben kiadott 5 db építési engedély az elmúlt időszakhoz képest jelentős növekedést mutat, ami jelzi a lakásépítési kedvet, mely a jelenlegi kormány lakásépítési koncepciójával feltehetően növekedni fog. Figyelemmel kell lenni ugyanakkor a közeli Kapuvár és Fertőd lakás- és telek ingatlanár emelkedésére, mely kikényszerítheti a környező településeken az intenzívebb lakásépítést.

A 2015-ös évre prognosztizált kb 1100 fős népességnövekedésből *80-100. db új ház építési igény* prognosztizálható 2,5 fő/lakás értékkel számolva. A foghíjak és a lebontásra kerülő épületek telkeinek beépítésével a jelentős 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.
Az önkormányzat a 171-175, 276, 277, 309, 310,hrsz. lakóterület fejlesztésre alkalmas területtel rendelkezik.

További lakóterületek vonhatók be a településszerkezetbe a *275 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca,* ahol rendelkezésre áll a teljes infrastruktúra.

Tartalék lakóterületként a 0186 hrsz.ú földterület a Rákóczi utca felőli sávja.

Vegyes terület: településközponti vegyes :
Az igazgatási létesítmények a Kossuth L. utcában (polgármesteri hivatal, művelődési ház, óvoda) a falu központjában, míg az iskola az Arany J. utcában működik. (templom 0,16 ha, polgármesteri hivatal – művelődési ház 0,14 ha, összes területe: kb 0,3 ha). Az önkormányzat tulajdonában lévő polgármesteri hivatal, művelődési ház közelsége kínálkozó lehetőség - a szomszédos ingatlanok megvásárlásával - egy település központi vegyes összefüggő terület megvalósítására a Kossuth L. utcáról feltárhatóan.

Bizonyos mértékig a település főútja melletti kereskedelmi-szolgáltató létesítmények szaporodása ugyan szintén szétszórtan, de előre vetítik a főút mentén *településközponti funkciók* megvalósulásának lehetőségét.

Az érvényben lévő rendezési terv településközponti vegyes terület felhasználási egységet nem jelölt.

Gazdasági területek:

A jelenlegi rendezési tervben lakóterület közé kijelölt gazdasági területekkel a terv nem számol.

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.

Területi mérleg:

működő gazdasági társaságok	**(KSH)** 2001. db	ha	**befektetni szándékozók** 2005	2010.	2015
TSZ	1				
Egyéb: Bt	3				
magánvállalkozók száma:	21				
működő gazdasági társaságok területe:	25				
iparűzési adó mértéke					

Üdülő terület:

Igény mutatkozik vízparti üdülőtelkek kialakítására.

Különleges területek *3,8* ha, a belterület 3,8 %-a.

A *sportpálya* megfelelő nagyságú, kezelője az önkormányzat. Az öltöző felújítása most fejeződött be, meg kell oldani a parkolási gondokat.

A temető a templom közvetlen szomszédságában, a település központjában, parkolási lehetőségek nélkül működik.

Különleges területek	2003.	ha	2005	2010.	2015
temető:	1	0,6			
sportpálya	1	1,2			
különleges terület összesen	2	1,8			

Zöldterületek: 1,1 ha, a belterület kb.1 %-a.

A településen 0,4 ha közpark található.

Jelentős *közkert* van használatban, a *templom kert* (0,1 ha), a *temető* területe (0,6 ha) összesen 0,70 ha.

Nagyobb zöldterületek találhatók a sportpálya környékén, a temető körüli területeken melyek megtartásáról a terv a továbbiakban is számol.

Zöldfelületi intézmény a temető 0,6 ha, a sportpálya terület 1,2 ha, iskola 0,6 ha, óvoda 0,24 ha, összesen: 2,66 ha. Belterületen számításba vehető erdő nem található. Jelentős a lakó utcákon lévő fásítás. Kevés helyen azonban található élő sövény vagy cserje a közterületeken.

Belterületi mérleg:

mértékegység	ha			m^2/fő	%
területfelhasználás megnevezése	önkormányzati tulajdon	magántulajdon	összesen		
lakóterület:	79		*79*		*79*
vegyes terület(intézmény)	0,3		*0,3*		*0*
gazdasági terület			*0*		*0*
üdülő terület			*0*		*0*
különleges terület	1,8		*1,8*		*2*
közlekedési és közmű területek:	13		*13*		*13*
zöldterület (közpark)	1,1		*1,1*		*1*
vizek, közcélú vízilétesítmények	0,4		0,4		*1*
egyéb (szántó, vízmű stb.)	4,4		*4,4*		*4*
belterület összesen:	**100,7282**				*100*

6.2. Külterület : 1889 ha 6461 nm

Közlekedési és közműterület

Közúti közlekedés területei a közművekkel, kb.38 ha (árok, út), ebből önkormányzati út (kb.22 ha), állami (kb.16 ha). Külterületen művelés alól kivett (mezőgazdasági üzem) TSZ központi telep 9,5 ha, 0,76 hrsz.2,7, 0298/1 hrsz. 2,1 ha, összesen13,3 ha.

A településen vasútvonal nincs.

Erdő területek

Az erdő terület 63 ha az igazgatási terület 3 %-a, - a KSH 2000. évi adatai alapján – ennek 19 %-a 11,7 ha magántulajdonban van, a többi a KEFAG Rt. kezelésében. A jó minőségű szántóterületek gazdaságos művelése miatt nagyon kevés az erdőterület.

Mezőgazdasági területek

A település sosem volt számottevő mezőgazdasági község, a szántóföldi termesztés mellet gyümölcstermesztéssel is foglalkoznak.

Kert művelés ágú terület

Általános művelési ágú terület

Szántó terület 1230 ha, az igazgatási terület 65%-a, 5-6 minőségi osztályú, átlagosan 4-10 AK értékű, magántulajdonban, belterjes környezetbarát gazdálkodást folytatnak.

Gyümölcs területek : 0,29 ha, az igazgatási terület kb ……. %-a, jó termőhelyi adottságokkal rendelkező, homokos terület, területük nem számottevő.

Kertészet: jelenleg nincs.

Rét, legelő területek 284 ha, az igazgatási terület 15 %-a, nem számottevő állattartási tevékenység takarmány szükségletét elégíti ki.

Müz területe: a település északkeleti határában található a Szergényi TSZ major, és a Agyagosi TSZ major, ahol kb. 250 db marha van.

TSZ telepe, az igazgatási terület 0,6 %-a, épületekkel. Állattartást folytatnak, jelentős állatállománnyal.

Egyéb területek

A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek. Az igazgatási területen vízfolyások és csatornák vannak. Ezek a csatornák gyűjtik össze a felszíni vizeket és vezetik be a vízgyűjtő Ikva patakba, Kardos-érbe, és Répce folyóba.

Külterületi mérleg:

	KSH adat		**felmérőív szerint**	
megnevezés:	2000. évi KSH adat egyéni gazdaságokban ha	társasági tulajdonban ha	összes ha	A külterület %-ában
Kert művelési ágú				
szántó	1230		1230	65
gyep, rét, legelő	284		284	15
szőlő			-	
gyümölcsös	0,29		0,29	0
Általános művelési ágú				
mezőgazdasági terület:	1522		1522	8
erdő terület:	63,24		63,24	3
egyéb vízgazdálkodási terület	102		102	5
közlekedési és közmű terület: önkormányzati tulajdonban:	13,3		13,3	1
Művelés alól kivett terület	56,93		56,93	3
külterület összesen:			1889	100
Igazgatási terület összesen:			1990	

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

7. Kulturális örökségvédelem

Művi értékvédelem (történeti értékek, településkép)

Országos:

A településen egyedi országos védettségű műemlékek:

- Római Katolikus Templom	85 hrsz	Kategória:MIII .	Törzsszám: 3576
- Nepomuki Szent János szobor -	85 hrsz	Kategória: .	Törzsszám: 3571
- Kereszt	85 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 3578
- Mária szobor	84 hrsz	Kategória:……	Törzsszám: 3590
- Szent család szobor	016/33 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 3590
-Kálvária szoborcsoport + stációk	314 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 8797

Helyi: az épületek az érvényben lévő ÖRT szerint, a vizsgálatok és a tervezés során javaslattétel.

Lakóházak:	**-** Arany János utca 46.szám	255 hrsz
	- Széchenyi utca 29. szám	434 hrsz
	- Széchenyi utca 33-39 szám	438,439,440,441,649,650 hrsz.
	- Széchenyi utca 46 szám	653 hrsz
	- Táncsics utca 5 szám	588 hrsz

Régészet: a megyei múzeumtól adatszolgáltatást kértünk a régészéti lelőhelyek tekintetében, melyet részletesen lásd az Örökségvédelmi hatástanulmányban.

Településkép:

A településen a helyi műemlékvédelem alá javasolt épületek a kisalföldi tájegységre jellemző arculatot örökítenek át. A később, a századforduló és a 60-as évek épült családi házak utcára merőleges gerincű kis konttyal készített nyeregtetősek.

A szocializmusban jellegzetes un. kocka sátortetős házak mögött egyre alacsonyabb párkánymagassággal több lépcsőben megépült gazdasági épületek sora húzódik.

A településközpont a templom irányában kiszélesedő Fő út köré látszik szerveződni, mely kiszélesedés végében a templom zárja le a teret.

A települést megközelítve jellegzetesen falusias földszinti magastetős beépítésű képet mutat nagy méretű lakókertekkel.

A falu rendezett arculatának megteremtése a településkép elengedhetetlen feltétele

8. Táj- és természetvédelem

Természeti sajátságok:

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

Bel és külterületen egyaránt több régebbi kiszáradt tószerű, mélyfekvésű náddal és gazzal benőtt terület található.

A terület fontos tájalakító tényezői az igazgatási terület északkeleti részén délkeletről északnyugati irányban folyó Répce és Kardos-ér vízfolyások és a területet északnyugatról lezáró Ikva-patak, feltételezhető, hogy a jó minőségű földekkel párosulva a vízutánpótlást ezek biztosítják a területen.

A területen tájvédelmi körzet tudomásunk szerint nincs.

A helyszíni bejárásunk alkalmával számottevő, a táj képét befolyásoló tájsebet nem észleltünk.

A település zöldfelületi ellátása

A település beépítettségét és laksűrűségét figyelembe véve megállapítható, hogy belterületén a zöldfelület fajlagos nagysága nem kielégítő. A külterületen pedig a terület 3 %-án lelhető csak fel összefüggő erdőfelület.

A zöldterületek funkciójuk és használatuk módja szerint három csoportra oszthatók:

a.) korlátlan közhasználatra szánt zöldfelületek (közpark, közkert, lakókert, játszótér, a közlekedési területek zöldfelületei (utcai fasorok), sportpálya, védőfásítások),

b.) korlátozott közhasználatú zöldfelületek (időben korlátozott közhasználatú zöldterületek tartoznak: temető, sportpálya, játszókert).

c.) közhasználat elöl elzárt zöldfelületek (a közintézmények kertjei, az ipari-gazdasági létesítmények kertjei, és a családi házak kertjei).

Jelentős zöldfelületetekkel rendelkező intézmények: az *iskola* területe (0,6 ha), *óvoda* terül*et* (0,24 ha), *temető* területe (0,6 ha) a *sportpálya* területe (1,2 ha), a *templomkert (0,1 ha)*, összesen 2,66 ha.

A viszonylag nagy területű lakótelkek növényzettel fedett része a lakóterület 79 *ha*-nak (30 %-os átlagos beépítéssel és 10 % burkolt felületek figyelembevételével) kb. 60 %-a *kb 47,4 ha.*

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

Belterületi zöldfelületi mérleg:

megnevezés:	ha	m^2/fő	belterület %-ában
zöldterület	*1,1*	*11*	*1,0*
jelentős zöldfelületi intézmény: sportpálya,	*2,66*	*28*	*3,0*
belterületi erdő	*0*	*0*	*0*
lakókertek	*47,4*	*509*	*47*
zöldfelületek összesen:	*51,16*	*549*	*51*

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

A település igazgatási területének csak kb 3 *%*-a erdő felület (kb 63,2 ha), ami nagyon kevés, de a jó minőségű földterületeken a mezőgazdasági árutermelés a gazdaságos, gyepes területek 284 ha, 40 % aktivitás értéken számolva 113 ha.

Külterületi zöldfelületi mérleg

megnevezés:	ha	m^2/fő	külterület %-ában
gazdasági erdő összesen: ebből	*63,2*	*678*	
- magántulajdonban KSH adat	63,2		
- állami tulajdonban			
gyepes terület	*113*	*1213*	
zöldfelületek összesen:	176,2	1891	*9,3*

Az igazgatási terület egységes zöldfelülete összesen 227,36 ha, az igazgatási terület 11,4 %-a, magasabb az országos átlaggal.

A község északi igazgatási terület határán 500 m hosszban húzódik az Ikva-patak, északkeleti részén délkeletről északnyugatra a Répce folyó és a Kardos-ér.

Országos táj-és természetvédelemmel érintett terület az igazgatási területen fellelhető mozaikos, természetes élőhelyek a vízfolyások menti sík tájak erdős, gyepes területei.

Hely táj-és természetvédelem: a képviselő testületnek helyi védelem alá javasoljuk helyezni az Ikva patak, a Kardos-ér, és a Répce partjait igazgatási terület teljes hosszában

A Répce patak Osli felé vezető híd délnyugati részén a korábbi töltésépítési munkák maradványaként egy mélygödör alakult ki, mely veszélyezteti a patak és környékének vízháztartását. Javasolt a rekultiváció.

9. Kilátás- és látványvédelem

Látványi elem mindegyik jelentősebb vízfolyás, az Ikva patak, a Kardos-ér és a Répce folyó, melynek megőrzése és zöldfelületi fejlesztése indokolt.

Épített művi látványi elem a Fő útról a hivatal és a plébánia közötti zöldterület lezárásaként megjelenő Római Katolikus Templom.

10. Környezetvédelem

A település a Hanság déli részén az idegenforgalmi nevezetességéről híres Fertőd és a Fertő-tó közelében kellemes mikro klímájú. Az igazgatási területen az említett Répce parti gödrön kívül számottevő, a környezetet romboló tevékenység vagy létesítmény nincs.

Levegőtisztaság védelem
A településen légszennyező anyagot kibocsátó üzemről nincs tudomásunk

Az önkormányzat a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet értelmében Környezetvédelmi Program kidolgozására kötelezett.
A közúti közlekedésből származó füstgázkibocsátás a forgalmi utaknál zavaró hatású.

A település keleti részén, a belterületi határhoz viszonylag közel jelenleg működő Agyagosi TSZ központ területén kb. 250 db szarvasmarha tenyésztése folyik

Zaj-és rezgésvédelem

Az önkormányzat a 14/2001. (VI.29.) Korm. rendelet értelmében A zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatának rendelettervezetet készített, melynek elfogadása folyamatban van.
A zajártalommal az országos mellékutak mentén kell számolni.

Víz-és talajvédelem

A terület felszín alatti vízbázis hidrogeológiai védőterületet nem érint, viszont kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi terület „B" zónájába esik. A felszín alatti vizek védelme érdekében mielőbb meg kell szüntetni a még néhány helyen működő szennyvízgyűjtőket, és tulajdonosokat rá kell bírni a kiépített szennyvízhálózatra történő csatlakozásra.

A vízműkutak körül a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet értelmében a 10 m-es belső védőövezetet biztosítani kell. A külső védőövezetre vonatkozóan a beépítés előtt a vízügyi hatósággal egyeztetni kell.

A parti sávok, a vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról a 46/1999. számú Kormányrendelet intézkedik.

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

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

A kommunális és állattartásból eredő szennyezettség a csatorna hálózat kiépültével csökkent, a felszíni elvezetés felújításával, korszerűsítésével a vízrendezési és vízgazdálkodási problémák megoldódhatnak.

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

A Vitnyéd felőli mellékút bevezető szakaszának nyugati oldalán, valamint a település északnyugati belterületi határán nagyobb kiterjedésű, mély fekvésű náddal borított vízgyűjtő területek vannak.

Hulladék elhelyezés:

A településen a kommunális hulladék gyűjtése és rendszeres (heti) elszállítása megoldott. A REKULTÍV KFt. kukás rendszerben a győri telepre szállítja. A szelektív hulladékgyűjtésre a hivatal megkötötte a szerződést a REKULTÍV-al. A településen nincs dögkút. A nagyobb állattartó telepeken kötelezően előírt hullakamrából az elhullott állatokat az ATEV szállítja el.

Engedély nélküli szemét és törmelék lerakóhelyet találtunka 0230 földút Répce-pataki hídja déli oldalán, ahol a patak töltéskialakításához szükséges földkitermelő gödröt kezdték el illegálisan feltölteni

Javasoljuk: a terület felmérését követően rekultivációs terv készítését, mely lehetőséget biztosít pályázati úton elnyerhető pénzeszközökkel rekultiválni a területet.

Veszélyes hulladékkezelés

A lakossági veszélyes hulladék gyűjtésére jelenleg kialakult gyakorlat nincs, javasolt egy hulladékudvar kialakítása.

Egyéb

Integrált földhasználati rendszer alapelvének mind fokozottabb érvényesítése belterjes, környezetbarát gazdálkodással.

11. Közlekedés

Közúti közlekedés

A településen kisebb forgalmú, csak a települést kiszolgáló állami mellékút vezet keresztül, nem ismerjük a forgalmi adatokat. A közlekedésből eredő káros zaj és légszennyezés ellen védelemül semmi nem szolgál, az út fásítatlan, a káros hatások közvetlenül érik az épületeket és a kerteket. Javasolt a főút vonalvezetésének korrekciója a lehetőségek függvényében, valamint a közúti elemek korszerűsítése, felújítása, és a központi területrészen zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kiépítése

A jelenlegi településszerkezeti struktúrát a főútra Szergényi rész egymással párhuzamos két gyűjtőútja, míg az Agyagosi rész a főúttal párhuzamos gyűjtőútja határozza meg, miután a főút 90 fokban elfordul. A községen átvezető országos mellékút a belterületre érvényes sebességkorlátozás mellett a derékszögű kanyarokban nem biztosítja az átmenő forgalmat, mivel itt min. 80 m-es ívsugarakat kell biztosítani.

A településen új országos belterületi út nyomvonalak biztosításával elkerülhető lenne a több építési ingatlant érintő jelenlegi nyomvonal korrekciója. Az átmenő forgalom biztosítására a mellékelt ábra szerint az alábbi 30 m széles szabályozási szélességű változatokat javasoltuk:

1. a Rákóczi út nyomvonalán, mely mindkét csatlakozási pontján trafó áthelyezéssel járna, mely jelentős többletköltséggel jár.

2. a délnyugati, települést elkerülő út, mely az üdülőterület és lakóterület határán csatlakozna a Fertőd és Fertőendrédi tervezett utakhoz.

A képviselő-testület a fenti változatok egyikét sem fogadta el, a meglévő nyomvonal hosszú távú útkorrekciójával számol.

A fő út mentén leálló sávokkal parkolóhelyek kialakítására csak zártrendszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása esetén nyílik lehetőség.

A települési belső úthálózata kb. 9 km, melyből az önkormányzattól kapott kimutatás szerint 6,5 km kiépítettt, 2,5 km földút.Az utak szilárd burkolattat történő burkolása a fejlesztés meghatározó célja kell, hogy legyen.

Az intézmények előtt leállósávos *parkolók* kialakítása szükséges, a temető, a sportpálya, valamint a templom parkolóigényének kielégítése csak új, épített parkoló kialakításával lehetséges.

A főútvonalak mellett megvizsgáljuk a külön sávos kerékpárutak megvalósításának lehetőségét.

A település meglévő belterületi útjai útfelújítás, útszélesítés és karbantartás után a keresztszelvények előirányozta fejlesztésekkel megfelelnek a jelenlegi és a várható forgalmi követelményeknek.

A *tömegközlekedés* a 8517-es számú országos mellékút a 85-ös számú fő közlekedési útvonalon közlekedő járművekkel a szomszédos települések megközelítését biztosítja. Tulajdonképpen a VOLÁN a helyközi járatain bonyolódik bizonyos számú belső települési forgalom a község egyik végéből a másikba.

A *magántulajdonú gépkocsi* 150 db található a községben, de a helyi közlekedésben a kerékpárt, ingázás esetében tömegközlekedési eszközöket, jellemzően autóbuszt ill. személygépkocsit vesznek igénybe a lakosok.

Kötöttpályás közlekedés: a településen nincs. Vasútállomás legközelebb 10 km-re fekvő Kapuváron, ill Petőházán érhető el, de a vasúti közlekedést felváltotta a rugalmasabb és sűrűbb közúti tömegközlekedés.

12. Közmű ellátottság

Vízi közművek

A község vezetékes ivóvíz ellátását a Sopron és Környéke Víz és Csatornaműű Rt. biztosítja.

Szennyvíz közművek

A településen kiépített szennyvíz közmű rendszeraz igazgatási terület északnyugati határához közvetlenül csatlakozó endrédi szennyvízbefogadóba torkollik. A szennyvízkezelés néhány telken még szennyvízszikkasztókban ill. gyűjtőben történik. Az elszikkasztott szennyvíz potenciális talajvíz szennyező forrás.

Csapadékvíz közművek

Zárt rendszerű csapadékvíz elvezető rendszer a településen nincs. A felszíni vízelvezető rendszer nyílt elvezető csatornái a lejtés viszonyoknak megfelelően északi irányban az Ikvába keleti irányban pedig a Kardos-érbe, ill. a Répce patakba vezetik a keletkezett csapadékvizet.
A község csapadékvíz elvezetési rendszerében komolyabb problémák nem észlelhetők, a kisebb problémák megoldása a vízelvezető rendszer karbantartásával orvosolható.

Hulladékgazdálkodás:

REKULTÍV Kft. szervezetten a kommunális hulladékot hetente rendszeresen gyűjti. Javasolt komposztáló kiépítése az évi kétszeri lomtalanítás megszervezése, a mindenkit szolgáló plusz kontérek kihelyezésével. Ideiglenes falomb gyűjtő helyét a ….. utca telkén célszerű kijelölni.

Kijelölt kommunális hulladék lerakó nincs. Üzemelő dögkút, dögtemető a községben nincs.

Elektromos közművek

ÉDÁSZ szolgáltatásában trafó állomásokról biztosítják a szükséges elektromos áramot, probléma mentesen.

Gáz közművek:

A községben 1993 évben kiépített középnyomású gázhálózat van, a 362db háztartásból a rákötött háztartások száma 207 db,60 %.

Tűvfűtő közművek: a településen nincs

Egyéb termékvezetékek:

Hírközlés és távközlés :

A községben meglévő RDLU központ van, amelyből földkábellal és légvezetékkel biztosítja a MATÁV a szolgáltatást.

VII. A KÖZSÉG TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉNEK IRÁNYELVEI

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. 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 129 ha lesz a tervezett belterületbe vonásokat követően, amely 29 %-os belterületi növekedést irányoz elő.

1.1.1. Lakóterület fejlesztése Lke (kertvárosias), Lf (falusias lakóterület)

A 931 fős községben jelenleg meglévő 346 db családi lakóház mellett a lakótelkek kínálati helyzetének megteremtése a külföldiek számának jelentős növekedése miatt is indokolt.

A jelenlegi lakóterületből 0,84 ha-on intézmények működnek (iskola, óvoda stb.)

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 kb 10-12 db építési telek kialakításának lehetősége indokolt, a 10 éves távlatban. 180 fős lakosság szám növekedésével számolva összességében 70-100 db kialakítása válik szükségessé. A magánterületen történő fejlesztéseket a tulajdonos szándéka határozza meg, ezért kb 325 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.

Az alábbiakban részletezzük az új építési telkek kialakításának lehetséges lakóterületeit:

a.) A jelenleg kavicsolt Rákóczi utca teljes közművesítését kihasználva annak keleti jobb oldalán és az Arany János utcai hosszúkertek megosztásával kialakuló kertvégekben gazdaságosan a meglévő infrastruktúra kihasználásával jó fekvésű telkek alakíthatók ki. A jobb oldali mélyen fekvő nádas terület feltöltése ennek gazdaságosságát csökkenti.

b.) A Szergényi majorba vezető közművesítetlen földút az 5-ös, és 7-es számú tömbök keleti kertvégeiben a telkek megosztásával szintén lakótelkekké alakíthatók többségük lakossági megkeresésre.

c.) A kialakítandó 3-as tömb jelenlegi rendezetlen telekviszonyai új útfeltárásokkal lehetővé teszik a 2-es, 4-es tömb hosszú kertvégeinek hasznosításával további építési telkek kialakítását.

d.) A 6-os tömb kertvégei is hasznosíthatók az üdülőterület megközelítését szolgáló útról nyílóan.

e.) A Sopron irányában terciához vezető állami mellékút korrekciójának északnyugati oldalán, valamint a meglévő út déli oldalán a gazdasági területek védőerdejéig új építési telkek alakíthatók ki.

f.) A Mátyás király út temető mögötti, az országos mellékútra tervezett kivezető szakasza déli oldalán

g.) A 169 hrsz.-ú Mátyás király utcának kiépítésével és folytatásában az Arany János utca végéig meglévő az ezekkel párhuzamos utcákban lévő hosszú építési telkek kertvégeiben

h.) A település déli részén a Mátyás király főútra kivezetésének környékén a terv szerinti módon.

A rendezési tervben jóváhagyott területfejlesztések megvalósulását követően a község lakóterülete mintegy kb. 17 %-kal megnövekedve kb 92. ha-t tesz ki, lakóterület vonatkozásában.

Igényként jelentkezett, hogy a *meglévő belterületi területeken új utca nyitásával, a meglévő telkek megosztásával*, ahol arra mód és lehetőség van ott telekmegosztással, ill. a saroktelkek telekmegosztásával lehetőség nyíljon építési telkek kialakítására.

Új telek kialakítások:	**belterületen:**	**külterületen:**
- Rákóczi utca keleti oldalán	26 db	59 db
- A 169 hrsz.-ú út	13 db	
- A 6-os tömb kertvégei	6 db	
-I***. ütem összesen:***	***45 db***	***59 db***
- Sopron irányában terciához vezető út mentén (8,39,40,41 tömb)	6 db	32 db
- Arany János és Mátyás Király utcától délre eső terület: (29,30,31,32,33,34 tömb):	24 db	53 db
II. ütem összesen:	***30 db***	***85 db***
- A 465 hrsz. út bal oldalán: (5,7 tömb):	38 db	
- Tácsics és Széchenyi utca között északi részen:	53 db	
III. ütem összesen:	***91 db***	
Egy-egy telekkialakítások:	***17 db***	

Ezekkel a telekosztásokkal meglévő belterületen ***183 db*** építési telek kialakítására van lehetőség.

Lakóterületi mérleg:

	2002	2005. I. ütem	2010. II. ütem	2015. III. ütem	összesen ha	tartalék terület ha
meglévő lakóterület	79				**79**	
új lakóterület kialakítás:						
- belterületi határon belül:		*0*	*0*	*0*	0	
- külterület belterületbe vonásával		*6*	*9*	*0*	*15*	*2*
- átminősítés intézmény területté	0	*-2*	-		*- 2*	
összes lakóterület: ha	***79***	***4***	***9***	***0***	***92***	***2***
meglévő építési telkek:	390				390 db	
új építési telek kialakítások belterületen: db						
meglévő lakóterületeken telekosztásokkal:		45	30	91	166	
egy-egy telek kialakítás		10	7	0	17	
- külterület belterületbe vonásával		59	85		144	
összes lakó telek: db	**390**	**114**	**122**	**91**	**717**	

Kimutatás a külterületek ütemezett belterületbe vonásáról *lakóterület kialakításhoz:*

területrész neve.	Hrsz-ú területrész egy része	hrsz-ú területrésze egésze	ha	AK
Rákóczi utca keleti oldalán I. ütem:	-0168/12, 0136/8		5	
-Sopron irányában terciához vezető út mentén -Arany János és Mátyás Király utcától délre eső terület II. ütem:	045/4, 031/1, 031/2, 031/3		5	
III. ütem:				

A település főútjának mindkét oldalán az országos mellékút menti vonalas központjának megteremtése, kihangsúlyozása érdekében lehetősége biztosítunk az emeletes + tetőtér-beépítéses beépítésre azzal, hogy a földszinten kialakított üzlet, szolgáltató egység tulajdonosa az emeleten ill. a tetőtérben lakást tudjon kialakítani. Nem írjuk elő azonban kötelezően az emeletes beépítést, kihasználva az OTÉK adta lehetőséget, mely szerint az építési helyen az üzletek mögött a kertben családi ház épülhessen.
A módosított rendezési terv kertvárosias lakóövezeteit a települést délről határoló erdő mentén a képviselő testület döntése értelmében változatlanul hagyjuk.

A belterületbe vonás ütemezhetőségénél figyelembe vettük a Talajvédelmi Állomás képviselőjének nyilatkozatát, mely szerint először a rosszabb minőségű termőföldek beépítésére kerüljön sor.

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

A Kapuvár felőli út jobb oldalán az egyenlőre közművesítetlen főút mellett tartalék lakóterület kialakítására van lehetőség.

1.1.2. Intézmények területfejlesztése. Településközpont vegyes terület Vt

Oktatási intézmény:

Bölcsőde a településen nincs, az önkormányzat nem kíván területet részére kijelölni.
Óvoda: az 1 telken, 2 foglalkoztató helységben, 50 férőhellyel, jelenleg 28 óvodással működő 56 %-os kihasználtságú óvoda 2015-ig nem igényel bővítést, az évenkénti 2 óvodás korú gyermekkel számolva. Szükség lenne a gyermeklétszám növekedésével arányosan a szomszédos építési telkek kertrészével növelni az óvoda területét
Általános iskola: Mivel a jelenlegi iskola 52 %-os kihasználtságú, és még 2015-ben sem éri el a 100 %-os kihasználtságot. Jelentős a 6. osztályosok középiskolába iratása a regionális központokba. Szükség van azonban egy tornacsarnok építésére, amely az iskola jelenlegi területén megvalósítható. Gondoskodni kell a parkolóigény kielégítéséről is. Megállapítható, hogy nem feltételezve egy robbanásszerű létszám emelkedést a meglévő oktatási intézményeket hosszabb távon sem kell bővíteni. Az esetleges bővítési igény saját területen belül megoldható, új területet nem jelöltünk ki részére.

Művelődési ház: a hivatalban meglévő *művelődési ház* területe a terv távlatában kielégítő.

Feltétlen szükség van egy új több funkciós közösségi épület létesítésére, amely kielégíti a kulturális, a művelődési esetleg a sport, a mozi működtetés igényeit magasabb szinten, mely történhet a meglévő művelődési ház területén történő új épület építésével vagy a meglévő bővítésével, melynek területét településközponti vegyes területként a plébánia mögött, vagy az óvodával szemközti nagyméretű saroktelken gondolunk megvalósítani.

Igazgatási épület :

Polgármesteri hivatal: a köztisztviselői létszám növekedésből eredő iroda bővítési igényeket a tetőtér-beépítésével kielégíteni vagy megteremteni. Az ezen felüli épület bővítés saját területen vagy a tervben településközponti vegyes szomszédos területek bevonásával oldható meg.

Tűzoltószertár: a jelenlegi romos állapotban lévő tűzoltószertár telkén egy lakóút kerül kivezetésre, így létesítését valamely más területen kell megoldani vagy számára meglévő épületet kell biztosítani.

Egészségügy, szociális ellátás:

Orvosi rendelő: telke alkalmas arra, hogy az épület bővítésével egyéb szakorvosi rendelőket, laboratóriumokat alakítsanak ki.

Idősek napközi otthona: nincs, és igény sem jelentkezett rá.

Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás:

A meglévő lakóterületeken kifejezetten ilyen épületek létesítésére övezeti besorolást nem módosítottunk, mert a jelenlegi gyakorlat szerint lakóterületen a lakófunkció emeletre telepítésével a földszinten kialakított üzlettel a település főútja mentén kielégíthetőek az igények.

Egyéb intézmények:
Autóbusz megállók a VOLÁN járatainak meglévő megálló helyei korszerűsítésüket követően az igényeket kielégítik.

Intézményterületi mérleg

	2002	2005.	2010.	2015.	összesen ha
meglévő intézményterület:	*0*				*0*
lakóterület átminősítésével kialakított:	*2*				*2*
új intézményterület:					
- meglévő belterületi határon belül:					
- külterület 059 hrsz egy része:					*0*
összes intézményterület:	***2***				***2***

1.1.3. Gazdasági területek. Kereskedelmi, szolgáltató Gksz

Új gazdasági területeket a 8517-es számú Sopronba vezető országos mellékút mindkét oldalán kijelöltünk a település nyugati részén.

Ipari terület kialakítását a képviselő testület nem támogatja.

A belterület nagyságát további 39 ha-ral növeli.

Új gazdasági területek:	**belterületen:**	**külterületen**
a 8517-es út bal oldalán(048/7):		12,00 ha
I. ütem összesen:		***12,00 ha***
a 8517-es út jobb oldalán(031/1-3):		6,00 ha
II. ütem összesen:		***6,00 ha***
a 8517-es út bal oldalán(041/3-7, 043):		11,00 ha
a 8517-es út jobboldalán(033/6-9, 033/16-19)		16,00 ha
III. ütem összesen:		***27,00 ha***

A terv megvalósulása esetén a kereskedelmi szolgáltató területek nagysága 45 ha lesz.

Gazdasági területi mérleg

gazdasági társaságok	2000.	2005 I. ütem	2010. II. ütem	2015. III. ütem	ha
működő gazdasági társaságok területe					
ismert terület igények:					
ismert befektetői igények összesen:					
új gazdasági területek:		12,00	6,00	27,00	45,00
kereskedelmi-szolgáltató terület összesen:		**12,00**	**6,00**	**27,00**	**45,00**
ipari területek:					
gazdasági terület összesen:		**12**	**6**	**27**	**45**

Kimutatás ütemezett külterület belterületbe vonásáról gazdasági területek kialakításához:

területrész neve.	Hrsz egy része	Hrsz teljes terület	Ha	AK érték
- a 8517-es út bal oldalán **I. ütem:**	048/7		12 **12**	
- a 8517-es út jobb oldalán **II. ütem**	031/1-3		6 **6**	
- a 8517-es út két oldalán **III. ütem**	033/6-9, 033/16-19, 041/3-7, 043		27 **27**	

A főút melletti közművek, az infrastrukturális ellátottság teszi szinte kizárólagosan gazdasági célú használatra alkalmassá a kijelölt területrészt.

A 8517-es út déli oldalán a *tartalék* kereskedelmi-szolgáltató területet jelöltünk ki (kb. 27 ha).

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

A lakóövezetek felé a terv minden esetben minimálisan 50 m-es védőerdőt javasol telepíteni, elsősorban az üzem telekhatára mentén, üzemi területen.

1.1.4. Üdülő terület

A település nyugati határában jelenleg külterületi 045/1 hrsz.-on nyilvántartott mélyfekvésű, valamikori tó területének rendezése kapcsán mesterséges tó kialakítását tervezi. A partján közvetlen vízparti üdülőtelkek kialakításával a környező vízpartban szegény települések lakóinak igényét kívánja kielégíteni.

Új üdülő területek:	**belterületen:**	**külterületen**
045/1 hrsz-on		4,00 ha
I. ütem összesen:		***4,00 ha***

A terv megvalósulása esetén az üdülő területek nagysága 4 ha lesz.

Üdülőterületi mérleg

gazdasági társaságok	2000.	2005 I. ütem	2010. II. ütem	2015. III. ütem	ha
új üdülő területek:		**4**	**0**	**0**	**4,00**

1.1.5. Különleges területek K

Temető terület Kt

Új temető létesítését irányoztuk elő 1,1 ha területtel 81 hrsz-ú terület egy részén a Mátyás király út Sopron felé vezető 8517-es út kivezetése melletti északi területen. A teljes terület beépítésével kb 900 db sírhely alakítható ki, amely a jelenlegi 20 fő/év elhalálozási mutatóval számolva kb 45 évre biztosítja a temetkezéseket. A temető területéhez viszonyítva lehetővé tesszük egy kulturált ravatalozó építésének lehetőségét és az előírt parkolóhelyek kialakítását.

Sportterület Ksp

A jelenlegi sportpálya területe nagyságát tekintve megfelelő, helyszíne alkalmas a sport tevékenység végzésére valamint nagyobb szabadtéri más rendezvények megtartására is, de a szükséges építmények (öltöző, szoc. helyiségek, büfé) a területen nem helyezhetők el, számukra a szomszédos 93,94,95,99 hrsz.-ú lakótelkek kertvégeiben jelöltünk ki területet.

Különleges területek összesítése:

megnevezés	2002. meglévő	2005	2010.	2015	összesen ha
temető:	0,6	1,1			*1,7*
sportpálya	1,20	0,3	-		*1,50*
különleges területe összesen:	**1,8**	**1,4**			***3,2***

Tervezett állapot belterületi mérlege:

megnevezés	2002	2005. I. ütem	2010. II. ütem	2015. III. ütem	összesen ha	%
összes lakóterület:	*79*	*4*	*9*		*92*	*58*
összes intézményterület:	*2*			*-*	*2*	*1*
összes gazdasági terület:		*12*	*6*	*27*	*45*	*25*
összes üdülőterület:	*-*	*4*	*-*	*-*	*4-*	*2*
összes különleges terület.....	*1,8*	*1,4*			*3,2*	*2*
közlekedési és közmű terület	*13*				*13*	*9*
zöldterület:	*1,1*					
erdőterület:	*-*	*-*			*0*	
egyéb terület (vízmű, szántó)	*4,4*				*4,4*	*3*
belterület összesen:	*100*	*22,4*	*20*	*16*	*163,6*	*100*

A beépítésre szánt terület a terv megvalósulása esetén 63,6 %-kal, 163,6 ha-ra nő.

1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

A külterület területfelhasználásánál és szabályozásánál a fenntartható fejlődést a táj komplex teljesítő képességének megőrzése vezérli. Elkerülendő annak sűrű beépülése, gazdálkodási, ökológiai és esztétikai szempontokból. A külterület elsődleges funkciója a terület művelési ágának megfelelő gazdálkodási tevékenység biztosítása gazdaságosan. A képviselő testület nem kíván engedékenyebb szabályozást a külterületen, mint azt ahogy az OTÉK leszabályozza.

1.2.1. Közlekedési és közmű terület: KÖ

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 az új közlekedési utak és közművek építéséhez szükséges területeket a szabályozási terven az OTÉK által előírt minimális szabályozási szélességű területekkel biztosítják. Figyelembe vettük a közlekedési csomópontok kialakításához szükséges területi igényeket is.

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:

- a templom és hivatal közötti zöldterület korszerűsítését követően egy 3 m-es sétálóúttal célszerű összekötni a tervezett temetői parkolóval biztosítva a templom parkolóból történő közvetlen megközelítését.
- a 3-as tömb tervezett út vonalvezetése során kialakuló közterületen 503-510 hrsz.-ú területrészek egy részén, a szergényi rész új építési telek kialakításának zöldterületeit biztosítaná.(0,2 ha)
- a 045/1 hrsz-ú külterületen létesítendő halastó keleti partrészletét összekötnénk a jelenleg is játszótérként működő Táncsics utcai zöldterülettel, és így egy kultúrált, vízparti, sétányokkal, pihenőkerttel kialakított közparkot tervezünk.(1 ha)
- a Sopron felé, terciához vezető országos mellékút korrekciójával kialakuló háromszögben – egyrészt annak vitatott lakóterületi használhatóság okán – erdős magas növényzetű árnyas zöldterület kialakítását irányozzuk elő.(1,3 ha)
- a 24-es tervezett tömb teljes egészét játszó- zöldterületté javasoljuk kialakítani.(0,3 ha)
- a 30, 31-es tömb között kialakuló területrészen a szergényi zöldterületi központot javasolnánk kialakítani, játszótérrel, sportolási lehetőséggel a tervezett építési telkek kertvégeiben közlekedéstől védett, viszonylag zárt területen, sétálóutcákkal megközelíthető területen.(1 ha)

Közhasználatra szánt közkert és közpark területei a fejlesztést követően 3,8 ha-t tesz ki. Területén az OTÉK által megengedett építmények helyezhetőek csak el.

Zöldfelületi mérleg	**meglévő**			**tervezett**		
megnevezés:	ha	m^2/fő	belterület %-ában	ha	m^2/fő	belterület %-ában
közpark, közkert	*2,1*			*5,9*		
jelentős zöldfelületi intézmény	*2,66*			*2,66*		
belterületi tervezett erdő	-	-	-			
zöldterületek összesen:	*4,76*	*47,6*		*8,56*	*78,6*	
lakókertek	*47,4*			*61,8*		
zöldfelületek összesen:	*52,16*	*521*	*51*	*70,36*	*639*	*45*

A sport, a játék és a pihenés céljára szolgáló területek biztosításával kapcsolatos 10 m^2/lakos, a lakókerti pihenőhely, a 10 m^2/lakos lakóterületi közpark és sportterület

valamint a 10 m^2/lakos közpark, összesen min. 30 m^2/lakos kívánatos értéket a tervezett zöldfelületek kielégítik.

A meglévő utak legnagyobb része olyan széles, hogy a közlekedés építési fejezetben javasoltak figyelembevételével egy oldali esetleg mindkét oldali út menti fásítás tervezhető. A település zöldfelületi rendszerének részét képezik még a védőerdők, védelmi célú fásítások.

Javasoljuk a zöldfelületek fokozott karbantartását, felújítását kertépítészeti tervek alapján szakszerű kivitelezéssel.

1.2.3. Erdő területek E

Az igazgatási területen kis mennyiségben fellelhető erdőterületeket a rosszabb minőségű földterületek erdősítésével kellene növelni. Ezek:

- a 0148/1 hrsz.-ú major körüli terület
- a 8517-es út jobb oldalán a gazdasági terület és a lakóterület között

a 062 hrsz.-ú vízfolyás délkeleti oldalán 50 m-es sávban tervezünk - mezőgazdasági műveléskor keletkező por és egyéb környezeti hatás védelmére – védőerdőt

az új temető és a meglévő lakótelkek kertvégeiben beültetési kötelezettséggel kegyeleti szempontok miatt beültetési kötelezettséget javasolunk

a tervezett gazdasági területek és az új lakóterületek között minimálisan 50 m-es védőerdőt javasolunk kialakítani

A védelmi célú erdőket úgy kell kialakítani, hogy azok elsődleges védelmi funkciókon túl közjóléti igényeket is ki tudjon elégíteni ill. esztétikailag is élményt nyújtson.

A szigetesen elhelyezkedő zöldfelületi elemeket, közparkokat, a települést északnyugatról védő tervezett erdőt, az út menti fásítások kötik össze egymással, így alkotva egy egységes zöldfelületi rendszert.

Javasoljuk még az új lakóterületeket a kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági területektől védőerdőkkel elkülöníteni, beültetési kötelezettséggel.

Ev védőerdő :	belterület:	0 ha
	külterületen.	54,3 ha
Eg gazdasági erdő:	belterület:	0 ha
	külterület:	220 ha

Az igazgatási területen a fejlesztést követően 274,3 ha erdő terület lesz, a teljes igazgatási terület 14 %-a.

Környezetvédelmi célok indokolják az utak, folyók menti fásítást és a mező védőerdősávok telepítését.

1.2.4. Mezőgazdasági terület M

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 ill. amit károsodás nélkül képes elviselni.

Általános Má

Külterületen az OTÉK által szabályozott módon a terület művelési ágának megfelelő gazdasági épületek ill. az ottlakást 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.

Az alábbi területű külterületi ingatlanok művelési ágból történő ütemezett kivonására van szükség a rendezési terv céljainak megvalósulásához:

területfelhasználás	I. ütem ha	II. ütem ha	III. ütem ha	összesen ha	tartalék terület
lakóterület fejlesztés:	5-	5		10	1,5
gazdasági terület fejlesztés:	12	6	27	45	27
összesen:	**17**	**11**	**27**	**55**	**28,5**

1.2.5. Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos) V

Közcélú nyílt csatornák medre, partja V

Folyó vizek, medre és partja Vf

Az igazgatási területen átfolyó Ikva patak, Kardos-ér és Répce folyók partélétől számított 6-6 m-es sávját a fenntartási munkák végzése érdekében szabadon kell tartani. A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról a 46/1999 (III.18.)számú Kormányrendelet intézkedik.

Állóvizek medre és partja Vá

A település keleti kapujában a mély fekvésű nádas részben vízgyűjtő tavat javasolunk létesíteni, mely horgásztóként is funkcionálhat.

A nyugati határban az üdülőterület közepén kapcsolódva a zöld közparkhoz szintén egy vízgyűjtő tavat javasolunk, amely horgásztóként is funkcionálhat.

A tavak part 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 víz elvezető árkok. Ezek mindkét parti élétől számított 3-3 m szabályozott sávban mindennemű tevékenység (építés és egyéb) csak az illetékes VIZIG hozzájárulásával történhet.

Vízbeszerzési területek és védőterületeik Vv

A Vízmű kutak kutak körül a 123/1997 (VII.18.) Kormányrendelet értelmében a 10 m-es belső védőövezetet biztosítani kell. A külső védőövezetre vonatkozóan a beépítés előtt a vízügyi hatósággal egyeztetni kell.

1.2.6. Tartalék terület T

Területfelhasználási egységenként hosszú távon megvalósítandó terület felhasználási célkitűzés területe.

Lakóterületek: TLF

Tartalék falusias lakóterületeket jelöl ki a terv a hosszú távon a település délkeleti részén, a Rákóczi utca jobb oldalán, valamint a település északkeleti és délkeleti oldalán.

*Tartalék gazdasági területeket*jelöltünk ki a 8517-es út bal és jobb oldalán.

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt

GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax(96)519-206

Munkaszám: MMI_R.03.04
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

AGYAGOSSZERGÉNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

03. Tartalomjegyzék

I.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I.2.1. MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY 39
2. TÁJ - és TERMÉSZETVÉDELEM 41
3. KILÁTÁS- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM 43
4. KÖRNYEZETVÉDELEM 43
5. KÖZLEKEDÉS 47
6. KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS 49

I. 2.2. TERVLAPOK

KISTÉRSÉGI KÖRNYÉKTERV	TSZ-Á1	M = 1 :	50 000
TÁJ és KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	TSZ-T1	M = 1 :	10000
KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI TERV			
-KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI TERV	TSZ-K1	M = 1 :	4000
-ÚT KERESZTSZELVÉNYEK	TSZ-U1,U2	M = 1 :	200
KÖZMŰ FEJLESZTÉSI TERV			
-VÍZ ÉS CSAPADÉKVÍZ KÖZMŰ TERV	TSZ-KV1	M = 1 :	4000
-SZENNYVÍZ KÖZMŰ TERV	TSZ-KSZ1	M = 1 :	4000
-ENERGIAELLÁTÁSI TERV	TSZ-KE1	M = 1 :	4000
-GÁZ KÖZMŰ TERV	TSZ-KG1	M = 1 :	4000

1. 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.

1.1. VIZSGÁLAT:

1.1.1.régészeti örökség

A település két falu összevonásából jött létre. Agyagos először 1256-ból származó oklevélben szerepel, Szergény első említése 1365-ből ismeretes. (Csánky Dezső, Magyarország történeti földrajza a Hunyadiak korában. Bp, 1897.597.632.)

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

A tervezési területen *védetté nyilvánított régészeti lelőhely* tudomásunk szerint nincs és védetté nyilvánítási eljárás sincs folyamatban.

Jelenleg térképezhetetlen, beazonosításra váró adatok Agyagosszergény területéről:

(1) A Soprontól kelet felé tartó Római kori út, amely a Hanság déli szélén halad el, feltehetően érinti Agyagosszergény területét. 1895-ben a soproni bencés gimnáziumba került egy 4. századi sírlelet, ami az út mentén egy temetőt is valószínűsít. (Csatkai Endre, Sopron és környéke műemlékei Bp., 1956.27.p.) A lelet pontos előkerülési helye ismeretlen.
(2) A középkori templom mellett temetőnek is kellett lennie
(3) Várható a középkori két település egyéb épített objektumainak is az előkerülése
(4) Szergény középkori, Szent Mártonról elnevezett templomáról van tudomásunk. A feltehetően tipikus, kisméretű falusi templom az 1600-as évek elején már nem állt. „Szergényben régi templom is volt a mezőn, de elpusztult, Szent Mártonról nevezték. A hozzá tartozó paplak is …….elpusztult, 1631-ben Martonfalvai Istvánné veteményeskertje volt ennek a helyén.” (Páyr Sándor, A Dunántúli Evangélikus Egyházkerület története. Sopron, 1924.96.p.) Csatkai szerint valószínűleg e templom maradványait találták meg az 1930-as években a községi legelő területén (Csatkai, i.m. 455.p.) pontos helyét ennek sem ismerjük.

1.1.2. műemlékek

A településen egyedi országos védettségű műemlékek:

2) Római Katolikus Templom 85 hrsz Törzsszám: 3576

1777-ben épült, majd 1883-ban romantikus stílusban átépítették.

3) Nepomuki Szent János szobor - 85 hrsz Törzsszám: 3571

1831-ben készült szobor a templom mellett áll.

3) Kereszt 85 hrsz Törzsszám: 3578

1832-ben készült kereszt a templom bejáratával szemben áll.

4) Mária szobor 84 hrsz Törzsszám: 3590

1762-ből származó út menti szobor Immaculata a templomnál.

5)Szent család szobor 016/33 hrsz Törzsszám: 3590

A Szent család ábrázolás 1797-ből a Soproni út mellett (ún Kar-kereszt), egy másik Szent család az 1860-as évekből a falu végén, és az 1837-ben készült temető kereszt.

6)Kálvária szoborcsoport + stációk 314 hrsz Törzsszám: 8797

1.1.3.történeti kert: az érintett területen fennmaradt történeti kert nem található.

1.1.4.temető: A temető területén régészeti feltárás nem történt.

1.1.5.művészeti alkotások:

Millenniumi kereszt:

1.2. 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.

1.3. HATÁSELEMZÉS *szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével*

a. *történeti településhálózati következmények,*

b. *természeti, táji hatások,.*

c. *a településkép feltárulásának változásai,*

d. *régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei*,

e. *TörténetI térbeli rendszerek alakulása,*

f. *műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőgének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében:*
a *templom* a hitélet központja, társadalmi szempontból fontos, esztétikai megjelenésében számottevő a településen keresztül vezető út mellett közparkkal körülvéve kellemes színfoltja az épített környezetnek

g. *műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,*

*h. településkarakter változásának hatásai*l.

i. környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,

j. folyamatok iránya, visszafordíthatósága

k. kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

1.4. *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.

1.5.A rendezési terv vezető településtervezőjeként nyilatkozom, hogy a tervezett megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak, és hatósági előírásoknak.

1.6.MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1.6.1. ORSZÁGOS:

- Római Katolikus Templom	85 hrsz	Kategória: M III.	Törzsszám: 3576
- Nepomuki Szent János szobor -	85 hrsz	Kategória: M III.	Törzsszám: 3571
- Kereszt	85 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 3578
- Mária szobor	84 hrsz	Kategória:……	Törzsszám: 3590
- Szent család szobor	016/33 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 3590
-Kálvária szoborcsoport + stációk	314 hrsz	Kategória:	Törzsszám: 8797

Az épületek területén építési tevékenységet csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivataltól, mint hatóságtól kért építési engedély alapján lehet végezni. A közvetlen szomszédságikban lévő műemléki környezet határán belül az építési engedélyezési eljárás során, mint szakhatóság működi közre.

1.6.2. HELYI:

A helyszíni szemlék alapján, a lakossági észrevételek és a képviselő testület döntése szerint az épített környezet alábbi épületeit javasoljuk helyi védelem alá vonni:

Lakóházak:	- Arany János utca 46.szám	255 hrsz
	- Széchenyi utca 29. szám	434 hrsz
	- Széchenyi utca 33-39 szám	438,439,440,441,649,650 hrsz.
	- Széchenyi utca 46 szám	653 hrsz
	- Táncsics utca 5 szám	588 hrsz

A településkép védelme érdekében a villamos és telefon légvezetékeket fokozatosan földkábelekre ajánlatos cserélni, az előkertekben csúfoskodó gáznyomásszabályozókat közterületen aknákban javasoljuk elhelyezni. Az új beépítésű területrészeken fenti szempontokat követelményként kell érvényesíteni.

A Megyei Múzeumtól beszerezhető régészeti értékű területeket és lelőhelyeket a rendezési tervben feltüntettük.

2. TÁJ - és TERMÉSZETVÉDELEM

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.

Szakszerű tájvédelmi intézkedésekkel helyre lehet állítani az Ikva patak, a Kardos-ér és a Répce partot, hiszen csak a táj egészét szem előtt tartva érhetünk el megnyugtató eredményeket. A tájképi arculat megőrzését célozza továbbá a még fellelhető természetközeli nedves rétek-és kaszálók megtartása.

A tájrendezés sikere gyakran a település környezet-rendezésének függvénye. A környezetrendezés egyik legfontosabb részfeladata a települési környezet védelme, mely magában foglalja többek közt a település zöldfelületi rendszerének kialakítását és karbantartását. Ezek mind, az ember jó közérzetéhez, egyszersmind tisztább, egészségesebb környezetének kialakításához nélkülözhetetlenek.

Javasoljuk: a felszíni vizek elvezetésére árokrendszert kiépíteni ill. a meglévőket karbantartani. Az utcák fásítása nemcsak esztétikailag, hanem közegészségügyileg is fontos, csak utcafásításra alkalmas fa fajok telepítése megengedett (fásítási terv).

Közpark, közkert - létrehozásuk, rekonstrukciójuk csak szakember bevonásával történhet, törekedni kell az őshonos fafajok kiválasztására.

A védőfásításokat szakember által megtervezni, tájba illő őshonos fa-és cserjefaj ajánlott.

Az illegális szemétlerakodók tilalmának elrendelése.

2.1. ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Az igazgatási területen a Natura 2000 (SCJ Élőhelyvédelmi Irányelv) az alábbi területeket jelöli védelemre tervezett területeknek, mely területeket beépíteni nem javasolt, illetve a környékükön csak olyan tevékenység folytatható, melynek hatása nem áll ellentétben az irányelvben megfogalmazott céloktól:
0204,0229, 0258/2, 0312.

2.2. 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 település délkeleti határában külterületen elterülő az. ún. „Vízárkon aluli” területrészen, jelenleg szántóként használt, és összefüggő rétterülettel körülvett szántót javasoljuk rét, legelő művelési ágra visszaállítani, növelve a körülötte lévő rét, legelő életfeltételeit.

Az így kialakuló összefüggő rét, legelő élőhelyet helyi védelem alá is javasoljuk vonni.

2.3. JELENTŐS BEAVATKOZÁS A TÁJHÁZTARTÁSBA

A művelési ág megváltozása (pl. gyepből vagy erdőből szántó), a felszín alatti vizek „szabályozása" lokálisan éppen olyan jelentős lehet mint bárhol a termelésből való kivonás ill. a beépítés. A legdrasztikusabb tájháztartási beavatkozás a termőréteg eltávolítása vagy a mély fekvésű ökológia kiegyenlítő felületek feltöltése valamint a bányagödrök ellenőrizetlen anyagú feltöltése.

Javasoljuk mindenféle építménynél a földszinti padlóvonal helyes megválasztásával az épületek tájba illesztését, a termőréteg gazdálkodást körültekintően elvégezni, óvakodni a felesleges és nagymértékű tereprendezésektől. Javasoljuk a bányagödrök, mélyedések töltését csak indokolt esetben szervesanyag mentes földdel, a felszín alatti vizek elszennyeződésének megakadályozásával és csak rekultivációs tervek készítés-megvalósítása, az utóhasználat szakhatósági egyeztetése esetén engedélyezni.

2.4. VIZUÁLIS, ESZTÉTIKAI KONFLIKTUSOK

Az esztétikai szempontok a gazdaság fejlődésével előtérbe kerülnek. A tájképpel, a látvány szépségével vagy éppen csúfságával, a várható változások vizsgálatával a tájesztétika ill. a városesztétika foglalkozik. A táj a települési, ipari, mezőgazdasági és üdülőtáj stb. a természeti és a művi művészet szép elegyedésének sajátos színtere.

A környezetben, a tájban, a településben esztétikai értelemben is vissza tükröződik az ott élők életmódja, foglalkozása, műveltsége, szokása, világnézeti hovatartozása, akornoksága és így tovább.

Az utcakép, a településkép, a tájkép megítélése szubjektív és az egyes diszciplinák képviselői szerint eltérő. A tájrendező, a környezetvédő, a tájépítészek, a táj évszázados fejlődés történetének, a táj alakulási sajátosságoknak kifejezésre juttatására a művi létesítmények tájba illesztésére törekedni.

A településkapuk tudatos kialakításának hiánya.
Kedvezőtlenebb a településkép a 8517-es számú országos mellékútról, Sopron felől megközelítve, egyrészt az útvonal derékszögű vonalvezetése, másrészt a balról elterülő

ártér jellegű, mélyfekvésű, vegyes növényzettel borított terület miatt.
Javasoljuk a területen lakóterület kialakítását az új nyomvonal mentén.

3. KILÁTÁS- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM (művi és táji)

Művi látványvédelmet érdemel az összes országos műemlékileg védett és helyi védelemre javasolt épület és környéke.

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

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

A beépítésre szánt terület zöldfelületi borítottságát nagymértékben növelő háztáji gyümölcsös és kert művelésű ággal számolva a meglévő borítottság eléri a kívánatos 70 %-ot. A település nyugati lakóterületi határán 50 m-es erdősáv telepítése javasolt, amely a gazdasági területek felöl érkező környezetvédelmi problémákat kiszűri ill csökkenti.

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

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.

4.1. LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

A meglévő levegőtisztasági állapot megtartása ill. javítása 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.

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.

A környezeti hatásvizsgálatot 20/2001. (II.14.) Korm. rendeletben meghatározott - környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről kell készíteni.

A fentiekben nem említett a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

Útmenti levegő szennyezés és zajterhelés az önkormányzatnak a járművek rossz műszaki állapotából származó levegőszennyezés ellen csak a passzív védekezés lehetősége kínálkozik.

Javasolunk az önkormányzat szervezésében megvalósítani egy fásítási programot, amely a minden építési telek utcafrontján 5 m-enként telepítendő fák önköltségét vállalja.
A szabályozási előírásban kötelezően előírt belterületi fásítás jelentősen hozzájárulhat a levegőtisztaság további fokozásához.

Lombégetés: a jogszabály szerint tilos.

Javasoljuk telken belüli komposztálást, esetleg rendeletileg is, a komposztálni nem akarók részére közterületen lombgyűjtő konténerek kihelyezésével a központi komposztálás megvalósítását és a komposzt közterületi újra felhasználását a gyenge termőhelyi adottságú (a homokos altalaj) feljavítására.

Bűzkeltés az állattartásból (szarvasmarha, sertés) bűzkeltés környezetre gyakorolt hatása.
Javasoljuk belterületen az önkormányzat az 1991-ben készített Állattartási rendeletében meghatározta az állattartási tevékenységet, melyet a jelenlegi rendezési tervvel összhangban módosítani szükséges.

4.2. ÉLŐVILÁG

Allerogén anyagok keletkezése a parlagfű allergiát, a fűfélék virága szénanáthát, a hazai nyarak virága viszketegséget okozhat.

Javasoljuk a parlagfű lakóterület közeli túlszaporodásának megakadályozását, a szöszöző haza nyárak más fafajra történő fokozott cseréjének előirányzását.

Fertőzésveszély és állategészségügyi hatások

Hulladéklerakó helyeken a rágcsálók elszaporodása, máshol a kóbor kutya, a szúnyog vagy éppen a házi állat betegségek okozhatnak az emberre is veszélyes mértékű fertőzést.

Javasoljuk a rágcsálók, rovarok inváziószerű elszaporodását még idejében megakadályozni a közegészségügyi, az állatvédelmi és növényvédelmi szakemberek segítségével.

4.3. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Az országos mellékutakra zajvédelmi szempontból előírt nappali 65 ill. éjszaki 56 dB határértékeket a szabályozási szélesség biztosításán túl zajvédő- és porvédő három szintű (fásítással, bokrosítással és aljnövényzettel) növényzet telepítésétével biztosítani kell.

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 8/2002. (III.22.) KöM- EüM együttes rendelete rendelkezik.

A zajártalmat út menti fásítással lehet csökkenteni, mivel a távolság 30 m-évl arányosan az csak 1 dB-lel csökken. Az út fásítás mellett javasoljuk az előkertek védelmi jellegű növény telepítését, olyan növényekkel amelyek kiemelkedő porfogó, zajfogó képességekkel rendelkeznek (pl. Viburnum rhytidophyllum).

A zajártalom kiküszöbölésére az önkormányzat képviselő testülete nem csak az új elkerülő út megépítését tartja egyetlen megoldásnak. Az elkerülő út megépültéig is a földutak szilárd burkolatú úttá történő kiépítését javasoljuk.

Jelentősebb probléma megoldást a kikötőt az autópályára közvetlenül összekötő út és vasút megépítése jelenthet.

4.4. GYÓGYHELYEK HATÁRA: a településen nincs.

4.5. VÍZ-ÉS TALAJVÉDELEM

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

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.

4.5.1. Vízvédelem

A vízgazdálkodási feladatokat a felszín alatti vizek és a felszíni vizek vízminőségének védelme határozza meg. A terület felszín alatti vízbázis hidrogeológiai védőterületét nem érint, viszont felszíni szennyeződésre érzékeny.

Agyagosszergény területe a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerint kiemelten érzékeny területre esik, és a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B*” érzékeny* kategóriába tartozik.A 49/2001(IV.3.) Korm. rendelet alapján nitrátérzékeny területen fekszik, ebből kifolyólag mezőgazdasági tevékenység végzése esetén a jogszabály előírásai az irányadók.

A felszíni vizekbe szennyvíz és csapadékvíz csak vízjogi engedély útján vezethető be. Az előtisztító alkalmazása esetén a Vízügy az engedélyező hatóság. A felszíni vizekbe szennyvíz, vagy csapadékcsatornán bevezetett víz minőségére vonatkozóan csak a mindenkor hatályos előírások határértékeinek betartásával vezethető a 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM rendelet III.vízminőség védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.

A településen kiépített ***szennyvíz hálózat*** üzemel.

Az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok 33/2000.(III.17.). Kormány rendelet és a 49/2001.(IV.3.) / szerint kell eljárni.

A vízműkutak körül a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet értelmében 10 m-es belső védőövezetet kell biztosítani.

A felszín alatti vizek vízminősége védelme érdekében a felhagyott, tönkre ment vízbeszerzési helyeket szakszerűen el kell tömíteni, a bányagödröket, 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 víz levezető árkok, csatornák vezetik le.

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

A település ivóvízigénye a 061 hrsz.-ú földút településre bevezető belterületi határán megépített önálló községi vízművel biztosított.

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

4.5.2. 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 ág változtatás az arra alkalmas területek külterjesítésen kívül gyepesítéssel, erdősítéssel történhet. A gyümölcsös területek az igazgatási területen számottevőek.

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

Hulladék elhelyezése tekintetében szükséges felszámolni az illegális szemétlerakó helyeteket. Meglétük erősen talajszennyező, valamint fertőzőveszélyes. A szakszerűtlen szemétlerakás 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 hulladék telepeken. Max. 500-600 m-es elérési távolsággal számítva kb. 20 lakóterületekre kihelyezett konténerrel („ingyenes") megszűntethető az illegális hulladéklerakás.

4.5.3. Hulladék

A szelektív hulladékgyűjtés megvalósítására „hulladékudvar" létesítését javasoljuk, ahol mód és lehetőség nyílik a veszélyes hulladék gyűjtésére is. A hulladékudvar kialakítására a vonatkozó előírások az irányadók.

4.6. LAKÓÉPÜLETEK KÖZELSÉGE A KÖRNYEZETI ÁRTALOM KELETKEZÉSI HELYÉHEZ

A védőtávolság, a védőterület, és véderdő telepítésével környezeti ártalom keletkezésének megelőzésére jelöltük ki a gazdasági területek tervezett helyét. A település keleti szomszédságában működő volt TSZ központ kedvezőtlen szélirány esetén zavarja a települést.

Javasoljuk, hogy a kialakult helyzeten a technológia korszerűsítésével, környezetkímélő gazdálkodással javítsanak ill tartsák karban a meglévő és telepítendő védőerdőket.

4.7. MAGÁNVÁLLALKOZÓK TEVÉKENYSÉGE

A lakóterületen működő környezeti ártalmat okozó kisipari magánvállalkozások közelsége és tevékenységük folytonossága miatt a környező lakóterületekre potenciálisan zavaró hatást fejthetnek ki.

Javasoljuk a tevékenységük és ártalom hatásaik mértékének (levegő-, földfelszín, vízszennyezés, zajártalom, a melléktermékek, veszélyes hulladékok sorsa) folyamatos ellenőrzését és a túlkapások szigorú büntetését. Lakótelken zajos (pl.asztalos, karosszéria lakatos stb.) és légszennyező pl. festékszóró) tevékenységet folytatni ne lehessen.

4.8. EGYÉB

Az igazgatási területen a Bányakapitányság nyilvántartása szerint a tervezési terület:

- bányászati kutatásra engedélyezett területet,
- megállapított bányatelek területét,
- folyamatban lévő bányatelek fektetési eljárással érintett területet nem érint.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti közlekedés

Közlekedés földrajzi helyzet

Agyagosszergény a főútvonaltól távolabb fekvő, oda csak országos mellékúton, közúton lehet behajtani, ill. Sopron felé kihajtani. A szomszédos településeivel, Fertőendréddel, Vitnyéddel közvetlen útkapcsolata nincs

Külső közlekedési kapcsolatok

A Sopront Győrrel összekötő 85-ös számú országos főútról Vitnyéd után lehet megközelíteni jobbra Agyagosszergényt úgy, hogy áthaladva a településen a terciánál vissza csatlakozik az országos mellékút a nevezett főútba.

A településen áthaladó 8517-es országos mellékútról forgalmi adatok nem állnak rendelkezésünkre.

A Megyei Úthálózat fejlesztési koncepcióban szerepelnek a következő önkormányzati településközi utak:

- A 252-es számú Fertőd-Nyárliget
- A 253-as számú Fertőendrédi
- a 254-es számú önkormányzati településközi út Öntésmajor-Osli irányában
- a 255-ös számú Kapuvárra, a 256-os számú Vitnyédre.

Az új gyorsforgalmi Sopron-Győr tervezett útvonalvezetéséről két alternatív megoldás csatlakozik a Palmhageni határállomáshoz vezető Nyárligeti úthoz. Az Agyagosszergényhez közelebbi változat a település számára kedvezőbb közlekedési kapcsolatot eredményezne az országos főúvonal rendszerhez.

Belső úthálózat

Közlekedési hálózat szerkezeti fejlesztése:

A belső úthálózat a 8517-es országos mellékút derékszöges kanyaraival tarkított, változó szabályozási szélességű, a település főútját jelentő útba zsákutca szerűen becsatlakozó merőleges utcák szövevényeként jelenik meg.

Közlekedési szempontból problémás a főútvonal vonalvezetése mellett a bekötőutak végei összekötésének hiánya.

„A vonalvezetésre két alternatív elkerülő nyomvonalat jelöltünk, az egyik északkeletről a meglévő közművesített kavicsolt Rákóczi úti nyomvonal, mely mindkét vége felől trafóállomás áthelyezést igényel, és északi visszacsatlakozásnál mérlegház és egyéb TSZ épületek elbontását követeli meg jelentősen megnövelve a kiépítés költségeit.

A másik délnyugati elkerülő a 255-ös és 256-os önkormányzati településközi utak tervezett bekötésének csomópontjából a terciához kivezető derékszögű sarokhoz tervezett figyelembe véve a későbbi beépítés lehetőségeit. Teljes egészében külterületen.

A temető déli oldalán kialakult Mátyás király utca kivezetését javasoljuk az Arany János utcába a Tűzoltó szertár telkén, míg másik irányba az országos mellékút derékszögű sarkába.

A Széchenyi út és a Táncsics utcát zsák jellegének megszüntetésére a Fertőendrédi tervezett út megépítését javasoljuk a két utca közötti szakaszon.

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.

Az új lakó településrész tervezett úthálózatának szerkezetét a jelenlegi rendezési terv gyűjtő utak vonatkozásában nagyjából megtartotta. Az új utak keresztszelvényeit a mintakeresztszelvény 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. Csapadékvizük elvezetésére a csésze szelvényű burkolatot javasolunk.

	szabályozási szélességek	
Gyűjtőutak:	meglévő	tervezett
Mátyás király utca	16-20 m	16-20 m
Mátyás király út új tervezett szakasza		22 m
Táncsics M. utca	16-18 m	16-18 m

Szabályozási szélesség, útburkolatok

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. A meglévő lakó utcák közvilágítása kielégítő.

Az *új lakó utak* tervezett szabályozási szélessége 12-16 m, minimálisan 6 m szélességű útburkolattal. A tervezett új gyűjtőutak minimálisan 22 m szabályozási szélességgel minimálisan 7 m szélességű útburkolattal.

A jelenleg burkolatlan utakat lehetőség szerint pormentesített burkolattal kell ellátni. Az utcák mindkét oldalán lehetőség szerint a hiányzó járdák kialakítása megoldandó feladat.

Az utak mellett javasolt az árnyékadó növényzet telepítése.

Jármű tárolás, parkolók

A lakóterületi egységeken belül kívánatos a parkolást telken belül megoldani. Az intézmények parkolási igényét saját területen kialakított parkolóhelyekkel lehet biztosítani. Az önkormányzattal előtt kialakított 50db parkolóhely megfelel a jelenlegi normatív követelményeknek.

A főút mellett létesítendő - OTÉK előírása szerinti számú *parkolóhelyeket* igénylő épületek csak abban az esetben kaphatnak építési engedélyt, ha a szükséges parkolóhely saját telkükön biztosítható.

Az OTÉK szerint parkolóhely szükséglettel funkcionáló létesítmények javaslatot teszünk a szükséges parkolóhely kialakításának lehetőségére.

A község igazgatási területén belül üzemanyagtöltő állomás nincs, a legközelebbi Kapuváron és Fertődön található.

Járműjavítással a Fertőszentmiklóson működő autószervizek foglalkoznak, a településen 2 fő helyi járműjavító iparos foglalkozik kisebb javításokkal.

Kerékpáros közlekedés

Az országos mellékútvonalakon, külön kiépített kerékpárút az igazgatási területen nem halad keresztül.

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

Gyalogos közlekedés

Valamennyi beépített valamint beépítendő utcára ezenkívül értelemszerűen a hálózat kiegészítő szakaszaira is 1-1,2 m széles járdák építésének folytatását ill. új járdák építését irányoztuk elő.

A tömb áttöréssel kialakítandó, kizárólagosan gyalogos és kerékpáros utcákat a lassú forgalom számára igyekszünk vonzóvá tenni. Ezen utaknál külön gondot kell fordítani a csapadékvíz elvezetésre és a jó közvilágításra.

A sétány jellegű gyalogos utak esetében az esztétikus kialakítás és a megfelelő növényzet telepítése érdekében javasoljuk részletesebb terv elkészítését.

Tömegközlekedés

Kapuvár-Sopron viszonylatában közlekedő VOLÁN járatok megálló helyeinek számát növelni szükséges az új lakóterület részen ill. az új gazdasági területek magasságában.

5.2. Kötöttpályás közlekedés

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

5.3. Vízi közlekedés:

6. KÖZMŰELLÁTÁS

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

6.1. Vízi közművek

A soproni Víz Rt. Győri Üzemmérnökségén történt egyeztetés szerint a tervezett új falusias lakóterületek és kereskedelmi-gazdasági szolgáltató területek vízellátásnak többlet igényét az ……. m3/D vízmű telep két lemélyített kútjából biztosítani tudja a hálózat szükség szerint bővítésével. A Vízműtelep területén …….. m^3-es térszíni tározó medence van, amelyből 3 db szivattyú nyomja a vizet az AK200/30 típusú glóbuszba. (1988-as adat csúcsvízigény: ……. m^3/nap). Takarékossági okból tervezik a győri központi kútra csatlakozást.

A tervezett új gazdasági területek vízellátása az 1-es út NA 100-as gerincvezetékéről biztosíthatók.

A vízigényeket a vízszükséglet ismeretében kell egyeztetni a Vízművel.

A tervezett lakótelkek összes vízigény szükséglete:

telekkialakítások száma: 327 db
fajlagos vízigény: 180 l/fő/d
telkenkénti létszám: 3 fő
Qd = 327 db x 3 fő x 180 l/fő/d = 176 m^3/d

A létesítendő 327 új telekkialakítás vízellátása a meglévő vezetékről, ill. annak kb. 2000 fm-es bővítésével oldható meg .

A terv távlatában megvalósuló fejlesztések ivóvíz igényét a meglévő vízbázis és a regionális rendszer biztosítani tudja.

6.2. Szennyvíz közművek

A meglévő zártrendszerű kiépített vezetékes szennyvízcsatorna rendszer gravitációs illetve nyomott vezetékekkel csatlakozik a Fertőedréd határában az igazgatási terület nyugati részén megépített Fertőendrédi szennyvíztisztító kapacitású állomáshoz.

A rendszer „GBS" csatorna rendszer KKG PVC csövek felhasználásával MI-10-167/5-86 tervezési és építési alapelvek szerint. A községben meglévő 3 db szennyvízátemelő mellé a mélyen fekvő déli tervezett új településrész közepére újabb szennyvízátemelőt terveztünk.

Az új telekkialakítások miatt a meglévő rendszer bővítését lehetőség szerint gravitációsan terveztük, valamint a meglévő rendszert figyelembe véve , körzetenként összegyűjtve és a meglévő hálózatba átemelve terveztük, lehetőség szerint olyan ágba , hogy minél kevesebbszer kerüljön átemelésre a szennyvíz .

A tervezési távlatba várható becsült szennyvíz többlet mennyiség:
327* 3 fő*200 l = 196200 l/D * 0,9 = 176580 l/D = 176 m^3/D.

6.3. Csapadékvíz közművek

A bel-és külterületi felszíni vizeket a kisebb társulati kezelésben lévő nyílt csatornák, helyi víz levezető árkok vezetik le. A 8517-es sz. út - amely felszíni vízgyűjtő rendszer gerincvonala is egyben – nyugati irányban az Ikva patak felé vezeti el a felszíni vizeket. A mélyebben fekvő részeinek vízgyűjtője az Ikva patak. A település magas pontja a Mátyás király utca vége 21,63 Bmf körüli szinttel, melytől északnyugatra eső területrész vízelvezetése a tervezett temető melletti út mentén az üdülőterület záporozó taván keresztül az út menti vízlevezető árokkal az Ikvába történik.

Javasoljuk a képviselő testületnek helyi rendeletben szabályozza a belvíz elvezető rendszerek karbantartásának módját valamint az ezekkel kapcsolatos idegen tulajdonon szerzett jogait.

A település déli tervezett területrészén valamint a nyugati üdülőterület felszíni vízelvezetését záporozó tóba vezetve terveztük.

6.4. Elektromos közművek

A település főelosztó hálózati transzformátor állomásait az ÉDÁSZ 120/20 kV-os állomásából induló 20 kV-os vezeték táplálja.

I. jelű EHTR 160 kVA-os gép beépítésére alkalmas falazott transzformátor jelenleg 85 %-os kiterheltségű a nappali csúcs tekintetében a trafó állomás hőtárolós leterhelése 126 kW. Az állomás tovább nem bővíthető.

II. jelű OTR 20/250 típusú állomás 250 kVA telj. géppel üzemel, nappali csúcsterhelése 144 kW, hőtárolós leterhelése 178 kW. Az állomás kapacitása gépcserével és az állomás átépítésével növelhető.

III. jelű VOTR 20/400 típusú trafó állomás 250 kVA telj. géppel üzemel, nappali csúcsterhelése 192 kW, hőtárolós leterhelése 42 kW. Az állomás távlati igények kielégítésére nem alkalmas, teljesítményét átépítéssel lehet csak növelni.

IV. OTR 20/400 típusú állomás 250 kVA teljesítményű géppel üzemel, naapali csúcsterhelése 196 kW, hőtárolós leterhelése 120 kW. Az állomás kapacitása gépcserével növelhető.

V. Tervezett: a 044 hrsz-ú közlekedési út mellett OTR 20/400 típusú állomás 250 kVA teljesítményű géppel, nappali csúcsterhelése 196 kW, hőtárolós leterhelése 120 kW.

VI. Tervezett: a település déli részén, a Mátyás király utca folytatásában OTR 20/400 típusú állomás 250 kVA teljesítményű géppel, nappali csúcsterhelése 196 kW, hőtárolós leterhelése 120 kW.

A település nyugati részén tervezett új lakó-és gazdasági területek villamos energia ellátása érdekében az új igényként jelentkező teljesítményeknek megfelelően új transzformátorállomásokat kell telepíteni és ki kell építeni a megtápláló 20 kV-os légvezetéket és a kisfeszültségű hálózatot.

Az Arany János és a Mátyás király utcák folytatásában tervezett lakóterületek ellátására szintén új transzformátor állomást kell telepíteni.

A fogyasztás növekedése a megnövekedett lakások száma és az egy háztartásra jutó fajlagos növekedése miatt kb. 1200 kW-ra tehető az ipari fogyasztók nélkül. Figyelembe véve a kisfeszültségi hálózatok végein meglévő problémákat a lakóterületek fejlesztési ütemeként új oszlop, transzformátorok beépítése szükséges.

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

6.5. Gáz közművek

A településen kiépített középnyomású gázelosztó hálózat működik fogyasztónkénti nyomáscsökkentővel. A meglévő gázhálózat az ÉGÁZ Rt. nyilatkozata szerint a rendezési tervi igényelt területek gázellátást biztosítani tudja.
Az új fejlesztések számára középnyomású gázvezeték létesítését javasoljuk a meglévő hálózat tovább építésével.

A település nyugati részén tervezett gazdasági terület gázellátására a fogadó állomástól lehet új elosztó hálózatot kiépíteni, melyet célszerű a meglévő hálózathoz egy helyen visszahurkolni.

Javasoljuk az új területrészeken az aknába telepített nyomásszabályozó telepítését a közterületnek a növénnyel fedett részén, ill. épületek-építmények falába süllyesztve, elkerülendő így az előkertekben esztétikailag kifogásolható nyomásszabályozók további építését.

A település nyugati részén tervezett területfelhasználások előtt a nagy középnyomású gáz gerincvezetéket ki kell váltani a tervezett új elkerülő út északi oldalára kb. 1 km hosszban.

6.6. Távfűtő közművek. nincs

6.7.Egyéb termékvezetékek: nincs

6.8. Hírközlés és távközlés

Vezetékes rendszerű távközlés

A MATÁV képviselője a győri irodában történt egyeztetésen úgy nyilatkozott, hogy a községben létező MATÁV tulajdonú távközlési eszközök (hálózat, központ) bővítését követően, a bővített kapacitás függvényében a fejlesztési területek elláthatók vezetékes rendszerű távközléssel.

Mikrohullámú hálózat

A WESTEL mikrohullámú bázisállomásai továbbítják a hang és kép modulációkat.

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

Az említett országos mikrohullámú rendszer hálózatán kívül az igazgatási területén áthaladnak a mobil távközlési szolgáltatók bázisállomásaikról továbbított modulációs (mikrohullám) vonalak, az URH Party Rádió (90,7 frekvencia), a Pannon GSM és a Vodafone átjátszó tornyok .

Műsorszórás

Az Antenna Hungária Rt. bázisállomásairól modulációs vonalakon érkeznek a jelek a település mikrohullámú bázisállomásra, ahol kábel tv-én keresztül a lakások mintegy 80 %-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.03.12.
Dátum 2004. 11.
Leíró: Kissné

01.

AGYAGOSSZERGÉNY

teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és SZABÁLYOZÁSI TERV

(rendelettervezet)

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

Munkaszám: MMI_R.03.12.
Leíró: Kissné
Dátum: 2004.11.

AGYAGOSSZERGÉNY

teljes közigazgatási terület

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

02. Előlap

Kiss Jenő Ferenc
okl. építészmérnök, vezető építésztervező
É1 08-0048/99
..... településrendezés tervező

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

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

Szilvási József
V3a-1/T-08-006
V3b,d,f-2/T-08-006
..... közműrendszer tervező

Gerendi Attila
okl. villamosmérnök
V-1-08-0640
..... villamos vezető tervező

Korda Tibor
okl. gépészmérnök
G1 B SZFG 08-0571
..... gáz közmű tervező

Somlai Zsanett
településmérnök
..... munkatárs

Kissné Konfál Valéria
ép. technikus
..... számítógépes feldolgozás

Győr, 2004.11.hó

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

Munkaszám: MMI_R.03.12.
Dátum 2004. 11.
Leíró:
Kissné

A G Y A G O S S Z E R G É N Y

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 **SZ-** **M 1:2000**
(2 db A1 formátum)

SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-1

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

Munkaszám: MMI_R.03.12.
Dátum: 2004. 11.
Leíró: Kissné

A G Y A G O S S Z E R G É N Y

teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HÉSZ

II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

I. ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK……..…..5

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK……...… 9

Terület-felhasználási egységek
Építési övezetek előírásai
Övezeti előírások

III. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE……..…..… 26

Általános előírások
Védőterületek.

IV. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK…….…...… 28

V. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM……..…… 30

Országos művi értékvédelem
Helyi művi értékvédelem
Régészeti örökség

VI. TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEM…….…..… 33

VII.KÖRNYEZETVÉDELEM……...… 33

VIII.INFRASTRUKTÚRA…… 36

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK…….. 39

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK…… 40

AGYAGOSSZERGÉNY KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETE

13/2004.(XII.21.) rendelete a község és a közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzatáról

Agyagosszergény község képviselő testülete [1] biztosított jogkörében a következőket rendeli:
A TÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (a továbbiakban: OTÉK-nek) megfelelően szabad.

I. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ELOÍRÁSOK

ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1.§.

(1) Jelen rendelet Agyagosszergény 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:

- csak az országos érvényű rendelkezések, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak,
- a településre vonatkozó településszerkezeti terveknek,
- Agyagosszergény Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ),
- a HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban OTÉK) megfelelően szabad.

(3) A jelen szabályozási előírások csak a 2004.07. hónapban a „MENEDZSER" Mérnöki Iroda Kkt. által az MMI_R.03.12. munkaszámon készült az alább felsorolt rendezési tervekkel együtt érvényesek:

TSZ-1 rajzszámú TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV *1. számú melléklet*
SZ-1 rajzszámú SZABÁLYOZÁSI TERV (továbbiakbanSZT). *2.számú melléklet*

(4) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN (HÉSZ) nem szabályozott kérdésekben az OTÉK-nek megfelelő rendelkezéseket kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§.

[1] az 1990. évi LXV. tv. 16. §. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében

(1) ***Kötelező szabályozási elemek:*** melyeket kötelezően meg kell tartani, csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg.

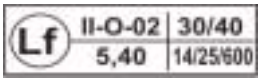
1. belterületi határvonal,
2. a beépített, ill. a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
3. a különböző terület-felhasználási egységek közötti határvonal,
4. az övezetek ill. az építési övezetek határvonala,
5. a szabályozási vonal, közterületet az egyéb terület-felhasználási területtől elválasztó vonal,
6. létesítmények védőterületei (védőövezet, védősáv),
7. védelemre kijelölt területek, objektumok (művi és táji védelem),
8. szövegesen meghatározott 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 felöli 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),
7. a szabályozási terven berajzolt irányadó telekhatárhoz kapcsolódó építési helyek az irányadó telekhatár módosulása esetén értelemszerűen azzal együtt módosulnak.

(3) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a településrendezési terv módosítása szükséges.

A szabályozási terven alkalmazott övezeti jelek jelentése:



Lf	*területfelhasználási egység* jele (falusias lakó)
II	*építési övezet* jele, **1, 2,** *övezet* jele
O	*beépítési mód (*oldalhatáron álló)
02	*sorszám*:azonos beépítésű övezeten belül nagyobb beépítettségű ill. magasabb vagy a telekméret szerinti megkülönböztetés
30	*a maximális beépítés mértéke a telekterület %-ban,*
40	*a minimális zöldfelület mértéke a telekterület %-ban*
14	*telek átlagos szélessége* m-ben
25	*a telek átlagos mélysége m-ben*
600	*minimális telekterület* m^2-ben

Az előírások alkalmazása

3.§.

(1) A HÉSZ rendelkezéseiben nem szabályozott kérdésekben az illeszkedés általános szabályainak alkalmazása kötelező.

(2) Lakóövezetben meglévő telken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető ill. a meglévő bővíthető - az építmények közötti előírt legkisebb távolságok betartásával - az övezetre előírt beépítettség mértékén belül.

(3) ***Külön*** *elvi építési engedélyben* meghatározott feltételekkel engedélyezhetők:

1. a lakóterületen a terület rendeltetésszerű 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. 400 m^2-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.

(1) **II. FEJEZET**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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:**	**L**
	Falusias lakóterület:	**Lf**
2.	**Vegyes:**	**V**
	település központ vegyes terület**:**	**Vt**
3.	**Gazdasági terület**	**G**
	Kereskedelmi, szolgáltató terület:	**Gksz**
4.	Üdülőterület	Ü
	Hétvégi házas terület	**Üh**
5.	**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**
   - közcélú nyílt csatornák medre és partja **Vcs**

6. **Tartalék terület:** **T**
   - falusias lakóterület **TLf**
   - kereskedelmi, szolgáltató terület **TGksz**

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.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf 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.

(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:

Területfelhasz-nálási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség / zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Lf	I-O-01	30/40	5,40	K
Lf	I-O-02	30/40	5,40	16/35/600
Lf	I-O-03	30/40	5,40	16/40/900
Lf	I-O-04	30/40	5,40	18/40/900
Lf	I-O-05	30/40	5,40	18/50/1200
Lf	I-O-06	30/40	7,50	18/35/900
Lf	I-O/SZ-07	30/40	5,40	18/30/600
Lf	I-O/SZ-08	30/40	5,40	18/50/1200
Lf	I-SZ-09	30/40	5,40	18/35/600
Lf	I-O/Z-10	30/40	5,40	18/35/600
Lf	I-O/Z-11	30/40	7,50	K
Lf	I-O/Z-12	30/40	7,50	18/35/600
Lf	I-Z-13	30/40	7,50	900

(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 mérete m	hátsókert m
beépített utca sorban	5,00 m	„H”, de min. 4,00	„Ht”, de min. 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min. 6,0 m

Beépített utcasor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcasor.
„H”: előírt legnagyobb építménymagasság.
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.
Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

(7) Az irányadó szabályozási vonallal szabályozott építési telkeknél az építési hely utca felöli határvonala az irányadó szabályozási vonaltól 5 méter. Az előírt előkert mélysége a tényleges utcai telekhatár és az irányadó szabályozási vonal távolságával nő meg.

(8) 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.

(9) A lakóterület építési telkén az építési helyen belül az építmények közötti megengedett legkisebb távolság biztosításával legfeljebb 2 lakóegységes épület helyezhető el az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig. Épületek elhelyezhetők.

(10) Az övezet építési telkein: 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. 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.

(11) 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.

(12) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke:

nappal	50	dB
éjjel	40	dB

(13) Az emissziós határértékeket a [2] rendeletei szerint kell meghatározni.

(14) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód.[3] együttes rendelete tartalmazza.

(15) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója: 40 %.

(16) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(17) Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül megengedett a szabadonálló álló beépítés, ha a telek minimális telekszélessége a 20 m, vagy annál nagyobb, és biztosítható a szabadonálló beépítési mód összes előírásainak betartása. Személygépkocsi tároló az építési hely oldalhatár felé eső határvonalára is elhelyezhető a védőtávolságok betartásával a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.

[2] a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási
[3] 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM

(18) 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 hullámpalafedés. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm2/telekm2): 0,5.

(19) A 22 m-nél szélesebb utcafrontú telkek - osztatlan közös tulajdonú telkek - ikresen is beépíthetők.

(20) 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.

Vt Település központ vegyes építési övezet
6.§.

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) *A településközpont vegyes területen elhelyezhető:*
2.1. Lakóépület,
2.2. Igazgatási épület,
2.3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
2.4. Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
2.5. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2.6. Sportlétesítmény,
2.7. Parkolóház, üzemanyagtöltő

(3) A településközpont vegyes területen [4] kivételesen elhelyezhető: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

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

[4] a 253/1997. (XII.20.) Korm rendelet . 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével

(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:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Vt	II-SZ-01	60/20	9,00	18/35/1500
Vt	II-SZ-02	80/20	9,00	18/35/1500

(6) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1-5 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített tömbben	kialakult,	„H”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min 6,0 m

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

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

(7) Településközponti vegyes területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - *az illetékes* Tűzoltóparancsnokság határozza meg.

(8) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,50 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(9) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(10) Az állatok tartására vonatkozó szabályokat az OTÉK, valamint a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet állapítja meg.

(11) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %. A zártsorú beépítésű építési övezeteken belül a 16 m-nél szélesebb utcafrontú építési telkeken megengedett az oldalhatáron álló beépítés, az ilyen beépítésű övezetek előírásainak betartásával.

(12) Az emissziós határértékeket a [5] rendeletei szerint kell meghatározni.

[5] a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

(13) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a [6] rendelete tartalmazza.
(14) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
(15) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge 30 -45 fok és az anyaga azonos kell hogy legyen, esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés. Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge és anyaga azonos legyen.
(16) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm2/telekm2): 2,4.
(17) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében a villamos és telefonvezetékeknél alacsonyabbra növő 1 fa telepítéséről valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Gksz...Kereskedelmi, szolgáltató terület

7.§.

(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:

Területfelhasználási ség jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete inimálisan élesség/mélység/ apterület
Gksz	III-SZ-01	60/20	15	25/50/2500

[6] mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1-5 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépítetlen tömbben	20,00 m	min. „H”	„Ht”, de min 6,0 m

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

(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 [7] rendeletei szerint kell meghatározni.

(9) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. [8] rendelete tartalmazza.

(10) A megengedett környezetterhelési határértékeket az önkormányzat az ezekről szóló ÖKT rendeletben határozza meg.

(11) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(12) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm^2/telekm^2): 2.

(13) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

(14) 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.

(15) 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.

[7] a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási
[8] 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

Üh Üdülő terület építési övezet

8.§.

(1) Elsősorban üdülő épületek elhelyezésére szolgáló terület a hétvégi pihenés és szabadidő eltöltésére.

(2) A hétvégi házas üdülő telken elhelyezhető épületek
2.1. 5,40 m épület magasságot meg nem haladó hétvégi házak,
2.2. A terület egészén lehetőség van telekosztás nélkül több szabadon álló, önálló vagy legfeljebb 2 üdülőegységes épület elhelyezésére
2.3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület és sport építmény a terület rendeltetésével összhangban.
2.4. A terület igényei szerinti gépjárművek tárolására az üdülőtelken belül épített garázs különálló épületben nem helyezhető el.

(3) Nem helyezhető el egyéb közösségi szórakoztató kulturális épület.

(4) Az övezet építési telkei csak *teljes közművesítés* esetén építhetők be.

(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:

Területfelhasználási ség jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete inimálisan szélesség/mélység/ apterület
Üh	IV-SZ-01	30/40	5,40	16/35/400

Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1-5 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített tömbben	kialakult,	„H”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min 6,0 m

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

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

(6) Az övezet építési telkén az utcai telekhatártól minden esetben 5 m-es előkertet, a szomszédos telekhatártól a legnagyobb építménymagasságot (5,40 m), a halastó partjától minimum 6 m távolságot el kell hagyni. A szabadonállóan elhelyezett üdülőépületek között az OTÉK építmények közötti legkisebb távolságot kell biztosítani.
Az előírt távolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(7) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 60 %.

(8) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.

(9) Terepszint alatti építmények építhetők. a talajvíz viszonyok figyelembevételével.

(10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm2/telekm2): 0,2.

(11) Az ingatlanok minden 150 m2-re után legalább 1 fa vagy cserje telepítéséről, fenntartásáról a tulajdonosnak telken belül gondoskodni kell.

(12) A területen épületet, építményt elhelyezni csak a területre készített szabályozási terv és helyi építési szabályzat képviselő testületi elfogadást követően az 1997.évi LXXVIII. - az épített környezet alakításáról és védelméről - szóló törvény alapján lehet.

K...Különleges terület építési övezet

9.§.

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

Kt: temető területe:

a. 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.

b. Meglévő temető kerítésétől számított 50 m-es védőtávolságon belül lakóépület csak teljes közmű (ivóvíz, közcsatorna, villany) megléte esetén építhető, az építtető teljes felelősségvállalásával. A védőtávolságon belül építési engedély nem adható ki olyan épületre, amelyben kegyeletsértő tevékenységet folytatnak (disco, lakatosműhely stb).

c. Tervezett új temetőnél 50 m-es védőerdő telepítése szükséges telekhatáron belül.

Ksp: sportterület

a) A sportterület a sportolási célokra kialakított terület.

b) A sportterületen sportpályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó stb.) helyezhetők el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 80 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal

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:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel - beépítési mód.- sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete szélesség/mélység/ minimális alapterület
Kt	V-SZ-01	3/40	7,50	/2000
Ksp	VI-SZ-01	3/40	7,50	/2000

(2) 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 m	hátsókert m
mindegyik övezetben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min 6,0 m

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság,
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.
Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

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

(4) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(5) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 40-50 %.

(6) 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.

(7) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.

(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): 2

(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 építmény építése.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖ...Közlekedési és közműterület

10. §.

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók 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. A közlekedésfejlesztési alátámasztó munkarészben, pl. „P12” jellel megjelölt (12 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.

Zp...Zöldterület

11.§.

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
(3) A zöldterületnek kerekesszékkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
(4) *A zöld területen elhelyezhető:*
(5) a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.)
b.) vendéglátó épület
c.) a terület fenntartásához szükséges épület
(6) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.
(7) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

Területfelhasználási ség jele	övezeti jel beépítési mód- sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete inimálisan élesség/mélység/ apterület
Zp	1-SZ-01	2/80	5,40	/2000

Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1-5 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített tömbben	kialakult,	„H”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min 6,0 m

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

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság
„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

(8) A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.
(9) A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogat egyenértékű - visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.
(10) Iparterületen telken belüli fásításról gondoskodni kell.

(11) Utcán belül csak az utca fásítására alkalmas fafajok telepíthetők, egy utcán belül lehetőleg azonos fajták kerüljenek telepítésre.

(12) Új utcáknál utcafásítási tervet kell készíteni. Az ültetendő fák között legalább annyi hely legyen, hogy a REKULTÍV Kft. által végzendő szolgáltatásokat ne akadályozza.

(13) 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 m^2-enként.

E...Erdőterület

12.§.

(1) **Ev védelmi erdő** (védett és védőerdő) területén építmények nem helyezhetők el.

(2) **Eg gazdasági erdő**területen 100 000 m^2-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.

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

Területfelhasználási ség jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete inimálisan élesség/mélység/ apterület
Eg	2-SZ-01	0,5/95	4,50	/10000
Ev	épület nem helyezhető el			

M....Mezőgazdasági terület

13.§.

(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 területrész 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 mindenkori művelési ágnak megfelelően értendő.

1. **Msz** szántó
   - a 720 m^2-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
   - a 720-1 500 m^2 területnagyságú telken - a nádas, a gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló 1 épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el
     - az 1500 m^2-t meghaladó telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
2. **Ml** legelő, rét
3. **Mh:** halastó terület: a Vízügyi hatósági engedéllyel rendelkező mesterséges tó kialakítására szolgáló terület, halastóval, a halászati tevékenységhez szükséges építmények építésének lehetőségével.

(3) 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. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,40 m lehet.

(4) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet.

(5) Az épületeket díszítő-takaró-fásítással tájba illően kell elhelyezni.

(6) 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:

Területfel-sználási egység jele	művelési ág szerint megkülönböztet ve	övezeti jel - beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építmény-magasság m	telek mérete minimum szélesség/mélység / alapterület
Má					
	Msz	3-SZ-01	1,5/95	4,50	/6000
	Ml	4-SZ-01	1,5/95	4,50	/6000
	Mh	5-SZ-01	5/85	4,50	/5000
Müz		6-SZ-01	30/40	9,00	30/100/2000

(7) 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.

(8) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(9) Az építési engedélykérelemhez beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építtető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(10) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből (pl. silók, szélerőmű) amennyiben a szomszéd tulajdonosi jogok nem sérülnek.

(11)A szélerőművek építését a testület bármely erre alkalmas külterületi földrészleten lehetővé teszi.

V Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos)

14.§.

(1) **Vf... folyóvizek medre és partja**

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

(2) **Vá állóvizek medre és partja**

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**

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

(4) 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.

(5) A Kardos ér, Répce folyó védett oldali töltéslábától számított 110 m-es sávjában építési tevékenység csak a Vízügyi Igazgatóság előzetes engedélyével, hozzájárulásával történhet.

(6) Az övezetekben csak legalább *részleges közművesítés* vagy azzal *egyenértékű műszaki megoldás* esetén lehet építkezni.

III.FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Épületek, építmény és településkép védelem
Általános előírások
15.§.

(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) 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.

(4) A közterület szabályozással érintett építési telkek a tervezett közterület szabályozás lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, figyelembe véve a telek végleges kialakításakori szabályozását.

(5) 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.

(6) Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

Védőterületek

16. §

(1) *Védőövezetek*: területén építkezni csak az ÁNTSZ ill. illetékes szakhatóságok hozzájárulásával lehet.

a. a temetők körül 50 m-es, a nagy létszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen 500 m, külterületen 1000 m-es

b. 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, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető,

c. 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) Vízmű kutak körül 10 m-es belső védőövezet biztosítása szükséges.

(4) *Védősávok:* a nyomvonal jellegű építmények esetén: mely területén építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok ill. szolgáltatók hozzájárulásával lehet.

d. A Kardos-éren, és a Répce-folyón a 6-6 m-es parti sávot a szakfeladatok ellátása érdekében szabadon kell tartani.

e. A vízfolyások, vízfelületek medrének szennyeződésektől való megvédésére közcélú nyílt csatornák partélétől 3 m, álló és folyóvizek partélétől 6 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni.

f. 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.

g. 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.

h. nagy középnyomású gázvezeték tengelyétől 5-5 m.

IV. Fejezet
Sajátos jogintézmények

17.§

(1) **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.

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

a) *Változtatási tilalmat* nem rendel el.

b) *Telekalakítási tilalmat* rendel el alábbi helyrajziszámú ingatlanok szabályozási tervben jelölt részére: .....hrsz-ú telekre.

c) *Építési tilalmat* rendel el az alábbi hrsz-ú telkekre:

- a település keleti oldalán a …… számú országos mellékút korrekciójánál:……..hrsz-ú telkek egy részén
- ….-es tömbben lévő új lakóutca számára: …… hrsz-ú telkek egy részén

(3) **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 telek megosztások iránya egyezzen meg az irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

e) A rendezési terv irányadó telekhatáraival nem egyező telekalakítás – telekcsoport újra osztása esetén, továbbá ha a telekalakítása során legalább 8 új építési telek keletkezik - csak telekalakítási terv alapján készíthető.

(4) **Elővásárlási jog**

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

…….hrsz-ú telkek egy része.

az összes építési tilalommal terhelt területrészekre.

Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti.

Az elővásárlási jog a megkereséstől számított 60 napig jogszerű.

(5) **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.....hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, hogy ingatlanát kijasátja a ..... szabályozási szélességének megteremtése érdekében, mivel a.....dőn belül nem épül meg.

(6) **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.

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

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

(8) **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 az .....alábbi hrsz-ú 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 alábbi …… hrsz-ú építmény 5 éven belül helyrehozatali kötelezettségét írja elő, ...anyagi támogatás nyújtása mellett.

d) Közérdekű környezetalakítás céljából a használatbavételi 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.

e) Az ..... hrsz-ú ingatlan korábbi rendeltetését, használati módját a ..... településrendezési intézkedés következtében kell megváltoztatni, ezért tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

V. Fejezet

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Országos művi értékvédelem

18.§.

(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. a 85 hrsz *Római katolikus templom*,
   M III kategória 3576 törzsszámon nyilvántartott
2. a 85 hrsz *Neopomuki Szent János szobor,*
   M I kategória 3571 törzsszámon nyilvántartott
3. a 85 hrsz *Kereszt,*
   M I kategória 3578 törzsszámon nyilvántartott
4. a 84 hrsz *Mária szobor,*
   M I kategória 3590 törzsszámon nyilvántartott
5. a 016/33 hrsz *Szent család szobor,*
   M I kategória 3590 törzsszámon nyilvántartott
6. a 314 hrsz *Kálvária szoborcsoport+stációk,*
   M I kategória 8797 törzsszámon nyilvántartott

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

(4) ***műemléki környezetbe*** tartozik:

a) - a 85 hrsz *Római katolikus templom:*
-83,84,86,102,103 hrsz-ú telkek.

b) – a 85. hrsz *Neopomuki Szent János szobor:*
-83,84,86,103 hrsz-ú telkek.

c) – a 85 hrsz. *Kereszt*
-83,84,86,103 hrsz-ú telkek.

d) – a 84 hrsz. *Mária szobor*
-83,85,86,103 hrsz-ú telkek.

e) – a 016/33 hrsz. *Szent család szobor*
-016/32,016/34 hrsz-ú területek.

f) – a 314 hrsz.*Kálvária szoborcsoport+stációk*
-313,315,322 hrsz-ú területek.

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

1. XJM Régészeti Adattára alapján
   1.
   2.
2. Potenciális lelőhely: nincs
3. Jelenleg térképezhetetlen, beazonosításra váró adatok Agyagosszergény területéről: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

19.§.

(1) **egyedi védettségű helyi művi értékek:**

a helyszíni szemlék alapján, a lakossági észrevételek és a képviselő testület döntése szerint az épített környezet alábbi *épületeit* javasoljuk helyi védelem alá vonni:

a) **-** Arany János utca 46.szám 255 hrsz
b) - Széchenyi utca 29. szám 434 hrsz
c) - Széchenyi utca 33-39 szám 438,439,440,441,649,650 hrsz.
d) - Széchenyi utca 46 szám 653 hrsz
e) - Táncsics utca 5 szám 588 hrsz

(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.

(5) 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, esztétikai szempontokat kielégítve, 1 m^2-nél nagyobb felületűek esetében építési engedély alapján**.**

(6) Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

VI. FEJEZET
TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEM

Országosan védett táj-és természeti érték

20.§.

(1) Az igazgatási területen a Natura 2000 (SCJ Élőhelyvédelmi Irányelv) az alábbi területeket jelöli védelemre tervezett területeknek:0204,0229, 0258/2, 0312.

Helyi védett táj és természeti értékek

21.§.

(1) A képviselő testület döntése értelmében:

a. *Helyi jelentőségű védett természeti érték:*
az Ikva patak, a Kardos-ér, és a Répce part az igazgatási terület teljes hosszában

(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 a természetvédelmi értékeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

(4) A Kardos-ér, illetve a Rábca-folyó partján a folyót kísérő idős tölgyek és nyárfák kivágását kerülni kell.

VII. Fejezet
Környezetvédelem

22.§.

(1) <u>Földvédelme</u>:

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 [9]. rendelet rendelkezik.
2. Új szennyező forrás létesítése esetén a helyrajzi számmal megnevezett telephelyre vonatkozóan az emissziós határértékeket a mód. [10] rendelet szerint kell meghatározni, az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. [11] együttes rendelete szerint megalkotott ÖK rendelet tartalmazza.
3. A környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a [12] rendeletben meghatározott - a *környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe* tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről.
4. A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.
5. A levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület szélvédett oldalán 50 m széles védőerdősávot kell kialakítani és fenntartani. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
6. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(3) A víz védelme

1. *Vízvédelmi besorolás*: Agyagosszergény területe a [13]. rendelet szerint kiemelten védett 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 használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól a [14]. A lakó és üdülő terület szennyvizeit közcsatornába kell elvezetni a hatályos [15] rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a [16] rendeletre.

[9] 21/2001.(II.14.) Korm
[10] 21/2001. (II.14.) Korm.
[11] 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM
[12] 20/2001.(II.14.) Korm.
[13] 33/2000. (III.17.) Korm
[14] 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM e.r. rendelkezik, mely szerint a III. pont vízminőség-területvédelmi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető csak a felszíni vizekben
[15] 204/2001.(X.26.) Kormány
[16] 2003.01.01-én hatályba lépő 203/2001.(X.26.) K.

4. Az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok, a [17] 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. Ahol csatorna rendelkezésre áll, ott rá kell kötni, ellenkező esetben talajterhelési díjat kell fizetni.
8. A beépítésre szánt építési övezetek területeinek szennyvizeit közcsatornába kell elvezetni a hatályos [18] rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a [19]rendeletre

(4) <u>Zaj - és rezgésvédelem</u>

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 [20] rendelete rendelkezik. A csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.

(5) <u>Élő természet táji értékeinek védelme</u>

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.

[17] 33/200.(III.17.). és a 49/2001.(IV.3.) Kormány
[18] 204/2001.(X.26.) Kormány
[19] 2003.01.01-én hatályba lépő 203/2001.(X.26.) K.
[20] 8/2002. (III.22.) KöM- EüM együttes

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.

(6) Hulladék gazdálkodás

1. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
2. Az illegális szemétlerakó helyeket meg kell szüntetni.
3. A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
4. A gazdasági-, különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.
5. 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 megszűntetéséről gondoskodni kell.

VIII. FEJEZET

INFRASTRUKTÚRA

Közlekedés

23.§.

(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 felelősséggel.

A településen lévő közutak besorolása:

Utcanév Osztályba sorolás	Meglévő szabályozási Szélesség (m)	Tervezett szabályozási szélesség (m)
Országos mellékutak (B.V.c.C.)		
Kossuth Lajos utca	17-30	17-30
Arany János utca	13-46	30-46
Széchenyi utca	12-29	30
Gyűjtő út (B.V.c.D)		
Táncsics M. utca	15-18	15-18
Mátyás király utca	14-17	22
Lakóút(B.VI.d.C)		
Rákóczi utca	10-20	12-20
Mátyás király utca	5-6	12
Szabadság utca	23-59	23-59
Lélek utca	8	8
101hrsz-ú út	14	14
98 hrsz-ú út	8-10	8-10
Petőfi utca	18	18

(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.

(6) A települési gyűjtőutakhoz csatlakozó utak esetében a saroktelkek kapubejáratait az alárendelt úton, az ingatlannak az útcsatlakozástól számított legtávolabbi pontján kell kialakítani.

Közművek

24.§.

(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 ivóvízhálózatot a [21] 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) Középnyomású 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 építendők.

(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 [22] rendelet szerint kell eljárni. Javasoljuk a távközléssel kapcsolatos fejlesztési igények a többi (közművekkel) fejlesztési igénnyel összefogva kerüljenek meghatározásra.

[21] 35/1996. (XII.29.) BM rendelet 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak
[22] 9/2000.(IV.19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X.6.) sz. KHVM

(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 (kábeltévé is) és belső védőcsövezéseit a [23] 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.

(15) Az épületekre használatbavételi engedély csak abban az esetben adható ki, ha a *közműcsatlakozások a közüzemi hálózathoz megépültek*.

[23] 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 84. §-a

IX. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Egyéb előírások
25.§.

(1) Az engedélyezési eljárás során a +-0,00 m-es szint a gyalogos bejáró tengelyében a meglévő útkorona szint magassága: (pl.: Bf …….=+-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 016/5-6 egy része, 016/7, 016/11-27 egy része, 016/29, 016/30 egy része, 016/41, 022/1, 023, 031/1-3, 033/6-9, 045/1-4, 048/7, 0112/3 egy része, 0136/3-4 egy része, 0168/6-8 egy része, 0168/12 egy része, 0168/13-14, 0186 egy része 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, a tervezett közterület alakítások, bővítések végrehajtása,

b) a helyi védelem elrendelése,

c) sajátos jogintézmények rendelettel ill. határozattal a törvényi előírásoknak megfelelő érvényesítése.

X. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. §.

(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 2005. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Agyagosszergény község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 1/1997. (I.27) rendelettel módosított 5/1996. (VIII.16.) és az állatok tartásáról szóló 7/2003.(XI.24.) rendeletek.

(4) A HÉSZ az OTÉK településrendezési követelményeinél szigorúbb, illetve megengedőbb követelményeket nem állapít meg.

(5) A HÉSZ-ben megfogalmazott az OTÉK-ban szabályozottakra történő hivatkozások az OTÉK esetleges módosításával értelemszerűen és a rendelet módosítása nélkül alkalmazandók.

(6) E rendelet kihirdetéséről az SZMSZ-ben foglalt szabályok szerint a jegyző gondoskodik.

Agyagosszergény, 2004.december.20

....
jegyző polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése került: 2004.december 21-én megtörtént.

Agyagosszergény, 2004.december 21.

……
Szalai József
jegyző