

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Bevezetés

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

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

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

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

Előzmények

Mezőlak község területére rendezési terv 1984-ben készült. Az időközben bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások és az újabb településfejlesztési elképzelések, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének elősegítése indokoltá teszi a község területére új rendezési terv készítését. Ezért Mezőlak község Önkormányzata elhatározta, hogy elkészítteti a település új rendezési tervét. A kitűzött cél szerint olyan tervet kell készíteni, amely teret biztosít a település fejlesztési koncepciójában megfogalmazott céloknak.

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

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

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

Településfejlesztés

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

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

Általános ismertető

Veszprém megye északnyugati részén Pápától nyugatra fekszik Mezőlak község. A települést Nemesgörzsöny, Kemeneshőgyész, Békás, Mihályháza, Borsosgyőr, Pápa és Nagyacsád települések határolják körbe.

Mezőlak a kistérségi központ Pápától 9 kilométerre nyugatra, a megyeszékhely Veszprémtől 57 km távolságra fekszik északnyugatra.

A Pápai-síkság Tapolca és a Marcal közötti részén fekvő, mintegy 1000 fős település. A helységnév magyar eredetű, első okleveles említése 1286-ból származik. A középkortól a XVII. század közepéig a Zámbó család birtokában volt. A XIX. században az Esterházy család tulajdonába került, s ismét uradalmi székhely lett. 1702-ben malmot építettek a Tapolca vizén. A falu közepén álló református templom (Kossuth L. u.) helyén volt a Boldogságos Szűz tiszteletére szentelt katolikus templom, építéséről a XIV. századból van adat. E gótikus stílusú templom átépítésével alakult ki 1623-ban a mai templom. A XVIII. században késő barokk jellegűt kapott. 1911-ben teljesen felújították. Műemlék, védett. A református templom közelében áll a XVIII. század végén épített római katolikus templom.

Mezőlak, Pápa felől a 8404 sz. Pápa - Celldömölk összekötő úthoz csatlakozó 84112 jelet viselő Pápadereske - Békás összekötő útról Borsosgyőr felől közelíthető meg. A 8 sz. főút Pápadereske, Dáka, Pápasalamon és Noszlop településeken keresztül érhető el.

A településen áthalad a Győr-Celldömölk vasúti mellékvonal, melynek megállója is van a településen.

A menetrend szerint közlekedő autóbuszjáratok Pápa-Kemenesszentpéter-Mihályháza útvonalon haladnak, üzemeltetője a Bakony Volán Rt. A buszok járatsűrűsége az igényeket kielégíti, azonban hétvégén azok optimalizálása szükséges.

A belterületen található utcák két oldalán árok húzódik, többnyire egy, helyenként mindkét oldalán beton lap burkolatú járda kíséri, melynek felülkezelése szükséges. A településen áthaladó közút az Arany János és a Kossuth utca nevet viselik.

Mezőlak területén számos szépen karbantartott porta, illetve felújított lakóépület található, de előfordulnak erősen leromlott állagú épületek is. A lakóterület beépítés falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó.

A településen a lakosság száma az utóbbi években stagnál, kevés új lakóház épül, kerül átalakításra. Mezőlak belterületén jelenleg üres telek nem található.

Mezőlakon az intézményellátottság megfelelően működik. A településen 50 férőhelyes óvoda, és 160 diák befogadására alkalmas Általános iskola található. Az iskolán belül működik az Allegró Magánzeneiskola, valamint a Tánc-Lánc Művészeti magániskola. Az alapfokú egészségügyi ellátást tekintve háziorvos tart rendelőt, továbbá védőnő, fogorvos és gyógyszerár is elérhető a községben. Kórház legközelebb Pápán van. A további alapellátást a kiskereskedelmi egységek és vendéglátó egységek szolgálják (4 vegyesbolt, 4 italbolt). Posta megfelelően működik. A kulturális igényeket a művelődési ház, könyvtár tudja kiszolgálni.

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

A település külterületein a művelésre alkalmas földterületeken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, valamint állattartással foglalkoznak. Mezőlak mezőgazdasági területeinek nagy részét a Kinizsi Mezőgazdasági Szövetkezet műveli. Jelentősebb gazdasági tevékenység a településen nem található.

A településen az elektromos hálózatra minden lakás rá van kötve, az ivóvíz hálózatra való rákötések aránya is 100%-os. A közcélú szennyvízelvezető csatornahálózat megépült. A település Békás, Mihályháza, Nyárad településekkel együtt építette ki a hálózatot. A településen csapadékvíz elvezető árok, folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. A vezetékes földgázhálózat kiépítése megtörtént, jelenleg a lakások 80%-a csatlakozott a hálózatra. A lakóházak közül 75% vezetékes telefonnal rendelkezik. A mobiltelefonok vételi lehetősége megfelelő. A kommunális hulladékot a Győri Kommunális Szolgáltató Kft. hetenként saját telepére szállítja.

Mezőlak történeti áttekintése

A település határában római kori és Árpád-kori leleteket is találtak, melyek arról tanúskodnak, hogy a terület adottságait számos népcsoport előnyösnek találta a letelepedéshez.

A tájat és a benne élő ember sorsát a Marcal mocsaras melléke befolyásolta, melynek ma már csak hírmondóját láthatjuk. Valaha jóval kiterjedtebb erdőségek borították a felszínt, a patakok, vízfolyások partján, közelében áthatolhatatlan láperdők, bokorfűzések nőhettek. Kisebb erdőirtások és lecsapolásra irányuló törekvések minden bizonnyal már a honfoglalás előtt történtek, de ez a folyamat feltehetően a XII.-XIII. században vált általánossá.

A X. század elején betelepülő magyar népcsoportok egyrészt magukkal hozták saját mezőgazdasági kultúrájukat, másrészt az itt lakó késő avar telepek lakóinak módszereit használták fel a termeléshez, tenyésztéshez. A középkori magyar állam megszilárdulásakor, a XII-XIII. században indult el a népesség olyan arányú növekedése, hogy szükség volt az erdők szántókká, gyeppe történő alakítására, lápok, vizes területek lecsapolására, patakmedrek rendezésére. Az irtás a jobbágyságnak éves tevékenységei közé tartozott.

Az 1200-as évekből származó oklevél Mezeulaknak, Mezewlaknak nevezi a települést. Bél Mátyás monográfiájában már Mező Lak néven szerepel. Ebben az időben többen birtokolják, legnagyobbbrészt Kenessey István jogán Castilglioni gróf, akinek második házassága révén kerül az Esterházy család kezébe. A XVIII. század első felének békésebb viszonyai között nőtt a népesség aránya, a degradált területeket megtisztították az elburjánzó növényzettől és az igaerő növekedése lehetővé tette a szinte korlátlan mezőgazdasági művelést. Az 1784-87 között történt felmérés szerint 78 család lakott itt, jobbágyként adózva. A református templomot 1623-ban építették, majd 1838-ban és 1911-ben felújították. Már 1560-ban tanítói állást létesítettek. Az evangélikusok 1893-ban szerveztek iskolát. Számos külterületi major tartozott a településhez, de ezek az idők folyamán megszűntek.

1836-ban Esterházy Miklós gróf a község 5119 holdjának közel felét birtokolta. A XX. század 30-as éveiben került a terület nagy része az ácsi cukorgyár részvényeseihez. Az 1945-ös földosztáskor pedig 3116 holdat osztottak ki az igénylők között.

A XX. században a mezőgazdasági gépek megjelenésével és folyamatos fejlődésével új lendületet kapott a mezőgazdálkodás. Nagy területeket csapoltak le, megindult a táblásítás. A hajdan lóval, fogattal művelt kisparcellákat felváltották a nagy területű szántók, melyeket a gépek akadálytalanul, hosszan, kevesebb fordulással művelhettek. A területnyerés miatt megszűntek a mezsgyéken, utak, patakok mentén kialakult erdősávok. A vasút és útépités tovább csökkentette a biológiailag aktív felületet, társulásokat, populációkat szakított szét. A lakosok száma 1950-től folyamatosan csökken, jelentős a 60 év feletti aránya. Óvoda, általános iskola működik a településen.

Program

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

- Új lakóterületek kialakításának lehetőségét biztosítani kell.
- A csapadékvíz elvezető árokrendszer folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.
- Kis telephelyek kialakítására alkalmas (kereskedelmi, szolgáltató) terület kijelölése környezetkímélő gazdasági tevékenység folytatására.
- A község környezeti állapotának megőrzését biztosítani kell, és javítását elő kell segíteni. Csak a környezetet minimális mértékben terhelő ipari, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.
- Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- Kerékpárút javasolt nyomvonalának kijelölése a szomszédos települések érintésével.
- Védni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében.
- Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását a továbbképzési és támogatási források igénybevételének lehetőségeiről.
- Kulturális programok szervezése, bővítése és azok lakossági igényeknek megfelelő kiválasztása.
- A szecessziós jegyeket is felmutató helyi építészeti érték, a Sold kastély megóvása.
- A település idegenforgalmi vonzerejének felmérése, megismertetése a célközönsséggel.
- Marcal, Bitva kínálta lehetőségek kihasználása.
- A halastó és környezetének turisztikai hasznosítása.
- Lovasturizmus kiépítésének vizsgálata.
- A meglévő turistautak mellé továbbiak kijelölése, karbantartása.

Településszerkezet

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

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre osztható. A jelenleg hatályban lévő építési törvény már nem ad olyan nagy hangsúlyt a belterületnek, illetve a külterületnek, mint a korábbi jogszabályok. Jelenleg beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek a szabályozás szempontjából a mérvadóak. Ennek ellenére a tervlapokon jelölésre kerül a jelenlegi, illetve a tervezett belterület határvonala.

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

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

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

Településszerkezeti egységek:

Beépítésre szánt területek:

- o lakóterület:
 - falusias terület,
- o vegyes terület:
 - településközpont vegyes terület,
- o gazdasági terület:
 - ipari terület, (egyéb ipar),
 - ipari terület, (mezőgazdasági üzem),
 - ipari terület (településgazdálkodás).

Beépítésre nem szánt területek:

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

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Új lakóterület a jelenlegi belterületen került kijelölésre a településen.

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

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

Jelenleg mintegy 390 lakóépület található a településen.

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

Lakóterületeket telkek újraosztásával, telekcsoport rendezésekkel jelöltünk, figyelembe véve a már kialakult és a korábbi tervekben is szereplő elképzeléseket.

A már megkezdett beépítések és utcaszerkezet folytatásaként:

- A Bartók utca meghosszabbításával és kétoldali beépítés biztosítása mellett (21 telek)
- A Bartók és Ady Endre utcák között, velük közel párhuzamosan húzódó új útra merőlegesen megkezdett telekosztások folytatásaként (25 telek)

A településen már kiépített utcára felfűződő telkek kialakításával, telekcsoport újraosztással:

- Az Arany János utca északi oldalán, az Ady Endre utcától nyugatra (335/2., 340/2. hrsz.) fekvő ingatlanok újraosztásával (6 telek)

A már kialakított lakóterületek beépítésével, illetve az ingatlanokra továbbra is a lakóterületi hasznosítás támogatásával:

- Arany János u délnyugati végén (284/2-/11. hrsz) 7darab telek alakítható ki.

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

Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

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 hatással a lakó funkcióra.

Ennek alapján került kijelölésre:

- Az Arany János utca északi oldala, mely az Ady Endre és Kossuth Lajos utcák között húzódik (344-351., 359. hrsz.). Az ingatlanokon az általános iskola, kultúrház, önkormányzati hivatal is található.
- A Kossuth Lajos utca északi vége, ahol a műemléki református templom területe, valamint a katolikus templom és környezete kerül el (1/1., 2., 3/1., 3/2. hrsz.).

Gazdasági terület

Ipari terület

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Egyéb ipari terület

Egyéb ipari területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

A gazdasági létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a környezetvédelmi előírásokat. Olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

A létesítmények parkolási igényét a területeken belül kell megoldani.

Egyéb ipar

Egyéb ipari területek közé sorolandó a Sokoró Ipari és Kereskedelmi Kft. területe, mely a belterület északi határán a Petőfi Sándor utca mentén (36/3., 37., 42. hrsz.) található.

Egyéb ipar továbbá a volt TSZ-major területe, melyen jelenleg gépműhely található és a Petőfi Sándor és Kossuth Lajos utcák kereszteződésétől északra kapott helyet (7/1., 7/2., 7/4. hrsz.).

A külterületi ingatlanokon található V-Gépipari Vállalkozás telephelyének területe, mely a belterület nyugati szomszédságában, a 84112. sz. út északi oldalán található (02/1./2./4./6. hrsz.) szintén egyéb ipari területek közé sorolandó.

Tervezett egyéb ipari területet jelöltünk a V-Gépipari vállalkozás számára, terménytárolás céljából, a telephelytől északra található ingatlanok területére (02/10. hrsz.).

Mezőgazdasági üzem

A területen a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

A község belterületének északi határa mellett fekvő ingatlan területe (015/27. hrsz.), ahol birkahízlalásával és tartásával foglalkoznak, ezért a telepet mezőgazdasági üzemi területként szabályoztuk.

A Nagyacsád felé vezető út déli oldalán található „Asszonyfa puszta” területe (0204/3. hrsz.), valamint a Mihályházán található „Kistima puszta” Mezőlakra átnyúló ingatlana (0284/4 a. hrsz.), mely a 84112. j. úttól nyugatra található.

Településgazdálkodás

Egyéb ipari terület területfelhasználási kategóriába kerülnek a település energiaszolgáltatási, és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgáló területek. Az övezetbe a település szennyvízátemelőjének területe (0174/11. hrsz.), a gázfogadó területe (0296. hrsz.), valamint a hulladékudvar (0179/13. hrsz.) tartozik.

A beépítésre nem szánt terület egységek

Közlekedési és közmű területek

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

Közlekedési és közmű területbe kerül a 84112. sz. Békás - Pá-padereske összekötő út, melynek belterületi szakasza a Kossuth utca, Arany János utca nevet viselik.

Közlekedési és közmű területbe kerül a településen áthaladó Celldömölk - Pápa hazai törzshálózati vasúti vonal egyvágányú vonala is.

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

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

Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.

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

Zöldterület

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

A településen jelenleg kiépített közpark nem található. A község sportpályája a már külterületi Bartók és Ady Endre utca közötti területen kapott helyet (06/1./13./14. hrsz.). További zöldterületet az Arany János utca délkeleti végében, a vasúti terület mellett találhatunk (284/12. hrsz.)

Tervezett zöldterület az újonnan kiépítendő út északi végében, a 318/3. hrsz-on került kijelölésre.

A meglévő és tervezett intézmények körül célszerű nagyobb zöldterületet kialakítani.

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

Erdőterület

A községben az üzemtervezett erdőterületek nagysága 25,3 ha, amiből 8,7 ha védelmi-, 16,6 ha gazdasági rendeltetésű. Az erdőterületek 83%-a rendezetlen tulajdoni viszonyú (Aminek oka, hogy a meglévő erdősávokban nincs fahasználati lehetőség.), 4%-án az AGROPRODUKT Rt gazdálkodik, 13%-án magán erdőgazdálkodás folyik.

Erdő telepítése javasolható a község belterülete köré. Fasorok, erdősávok telepítése javasolt a meliorációs utak, valamint a mesterséges és természetes vízfolyások mellé is.

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

Mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület

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

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

Má₀ övezeti jelű területen, mely a Séd patak mentén, illetve attól keletre került kijelölésre, épületek nem helyezhetők el. Mivel ezek a területek tájképi szempontból érzékenyek, illetve nagyrészt gyepek, rét művelési ágú természeti területek, nem javasoljuk az építési tevékenység engedélyezését.

Az **Má₁** jelű általános mezőgazdasági övezetben

a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

b.) gyepek, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.

d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.

Az OTÉK előírásai szerint kialakított birtoktest esetében a fent meghatározott beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti

Állattartó épületet a felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

Kertes mezőgazdasági területek

Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

Kertes mezőgazdasági terület a belterületen alakult ki. A kertes mezőgazdasági terület kijelölésének célja a településen olyan te-

riület biztosítása, ahol lehetőség nyílik a kertművelésre (gyümölcsös, kiskert).

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

Vízgazdálkodási terület

A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a településen átfutó Kis Bitva - patak, Tapolca - patak, Bakonyér - patak, Séd - patak medrét és parti sávját, továbbá a vízbeszerzési területeket és azok védőterületeit, így a 0176/10 hrsz-ú területen lévő vízmű kút területét, valamint a 0176/8 hrsz-ú ingatlanon található új kút és hidroglóbusz területét.

A külterületi vízfolyások és közcélú vízelvezető létesítmények mellett 6 m széles parti sávot a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzésére szabadon kell hagyni.

Beépítésre nem szánt különleges terület

Temető terület

A település működő temetőjének területe a belterület keleti határán húzódik, a 170., a 172. és a 0179/13. hrsz-ú ingatlanokon. Bővítése nem szükséges. Az ingatlanok összevonhatósága érdekében a külterületi földrészlet belterületbe vonását el kell végezni.

A temető ravatalozóval, illetve hosszú távú kapacitásokkal rendelkezik, így a szabad területek felparcellázásával a felmerülő igényeket ki tudja elégíteni. A területen a zöldfelületi jelleg erősítendő.

Bánya terület

A község közigazgatási területén Mezőlak észak-nyugati határában a Bányakapitányság nyilvántartás alapján három bányászati joggal lefedett ipari terület található. Ezek közül kettő (Mezőlak I. és Mezőlak II.) tőzeg, illetve lápföld bánya bezárt, de a bányatelek jogi jelleg még nem került törlésre. Ezen területek nem kerültek bányaterületbe, a tényleges területhasználat szerint vízgazdálkodási, illetve mezőgazdasági területbe soroltak.

A Bányakapitányság nyilvántartása szerint működő bánya a Mezőlak III. jelű tőzegebánya. Területe a Bányakapitányság álláspontját figyelembe véve különleges bányaterületbe került besorolva. Az ingatlan Veszprém Megye Területrendezési terve alapján ökológiai hálózat által érintett terület.

A terv a megyei terv hatályba lépését megelőzően is működő bányát jelöli beépítésre szánt területként.

Turisztikai terület

A Talajerőgazdálkodási Kft. Mezőlak (Szélmező) 056/2., 056/6., 056/8., 019. hrsz-ú ingatlanokon ökopark létesítését tervezi, melynek elvi engedélyezési tervét irodánkunknak megküldte.

A hasznosítandó terület a Békás és Kemeneshőgyész között lévő közút északi oldalán helyezkedik el. A 056/6. hrsz-ú területen tíz éve két tó alakult ki, a Marcal egykori szabályozása következtében és természetes úton. Az I. és II. tó halastóként való hasznosításának vízjogi fennmaradási engedélyezése folyamatban van.

A Talajerőgazdálkodási Kft., mint tulajdonos az ingatlan újrahasznosítását tűzte ki céljául. A program fő irányvonala egy ökopark keretein belül kialakítandó pihenőövezet megvalósítása. A park funkciója a pihenés és a szabadidős kikapcsolódás mellett a Kisalföld térség állat- és növényvilágának, valamint népi szokásainak és kultúrájának a bemutatása.

A program megvalósítása jó lehetőséget nyújt a területen egyébként gyengének mondható turizmus megélénkítésére.

Biológiai aktivitásérték számítás

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

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLOGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	82.44	2.5	206.1
vegyes terület			
településközpont vegyes terület	1.86	0.7	1.302
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0.3	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	28.51	0.3	8.553
különleges terület			
temető terület	0	3.5	0
turisztikai terület	0	3.5	0
bányaterület	0	0.1	0
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közülekedési és közmű területek			
autópályák, autópályák, főutak			
a kísérő zöltsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak			
a kísérő zöltsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	58.25	0.6	34.95
vasúti pályák			
a kísérő zöltsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	25.2	0.8	20.16
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	2.07	6	12.42
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	17.53	9	157.77
gazdasági rendeltetésű	0	6	0
mezőgazdasági terület			
szántó	1622.95	3	4868.85
rét, legelő, gyepek	129.88	6	779.28
szőlő, gyümölcsös, kert	1.25	6	7.5
Vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	147.45	6	884.7
Természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	5.79	7	40.53
különleges terület			
temető terület	1.1	3.5	3.85
turisztikai terület	0	3.5	0
bányaterület	32.72	0.1	3.272
ÖSSZESÍTÉS	2157		7029.237

A változtatással érintett területek módosult biológiai aktivitás-értékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
lakóterület			
falusias lakóterület	81.92	2.5	204.8
vegyes terület			
településközpont vegyes terület	1.86	0.7	1.302
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0.3	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0.4	0
egyéb ipari terület	34.52	0.3	10.356
különleges terület			
temető terület	0	3.5	0
turisztikai terület	0	3.5	0
bányaterület	0	0.1	0
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
közlekedési és közmű területek			
autópályák, autóutak, főutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	63.32	0.6	37.992
vasúti pályák			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	27.63	0.8	22.104
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	2.59	6	15.54
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	17.97	9	161.73
gazdasági rendeltetésű	70.49	6	422.94
mezőgazdasági terület			
szántó	1542.36	3	4627.08
rét, legelő, gyepek	70.27	6	421.62
szőlő, gyümölcsös, kert	1.25	6	7.5
Vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	147.45	6	884.7
Természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	5.79	7	40.53
különleges terület			
temető terület	1.1	3.5	3.85
turisztikai terület	55.76	3.5	195.16
bányaterület	32.72	0.1	3.272
ÖSSZESÍTÉS	2157		7060.476

Intézményellátottság

A településen a kulturális igényeket szolgálja a könyvtár és kultúrház. 50 férőhelyes óvoda és 160 férőhelyes Általános iskola működik a községben. Az orvosi rendelőben tart rendelést a házi-orvos. Fogorvosi ellátás, védőnő, illetve gyógyszerár elérhető a településen.

A településen négy vegyesbolt, négy italbolt működik. A vállalkozói üzemeltetésű kereskedelmi egységek a piac bővülésével, illetve a piaci viszonyoknak megfelelően bővíthetnek, azonban elsősorban színvonaluk emelésére kellene nagyobb hangsúlyt fektetni.

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

Intézménymérleg

Igazgatási létesítmények
 Községháza: helyben megfelelő
 Rendőrség: körzeti megbíztott
 Falugazdász: helyben

Egészségügyi létesítmények:
 Szakorvosi rendelő:
 házi orvos 1 fő
 gyermekorvos nincs
 fogorvos 1 fő
 védőnő 1 fő
 Kórház: Pápa
 Gyógyszertár: meglévő

Oktatási, kulturális intézmények:
 Óvoda: helyben meglévő
 Általános Iskola: helyben meglévő
 Kultúrház: helyben meglévő
 Könyvtár: helyben meglévő

Ellátó létesítmények:
 Élelmiszerüzlet 4 db
 Tüzép nincs
 PB gázcsere: helyben
 Vendéglátó egység 4 db
 Benzinkút nincs
 Posta helyben meglévő
 Iparcikk nincs

Tűzvédelem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A település belterületén meglévő tűzvízcsap hálózat biztosítja a tűzoltáshoz szükséges oltóvizet. Mezőlakon a tűzcsapok típusa föld feletti kialakítású. A tűzcsapok egymáshoz viszonyítva maximum 200m-re vannak. A szükséges vízmennyiség a vízvezetékéről biztosítható, melyet a Bakonykarszt Víz és Csatornamű Zrt. üzemeltet.

A településen nagy alapterületű intézmények nem találhatóak. Az intézmények 100 méteres környezetén belül található tűzcsap, mely a községi vízvezetékre van felfűzve.

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

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

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

Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata érintettsége

Mezőlak község Veszprém Megyében helyezkedik el. A jelenleg hatályos Veszprém Megye Területrendezési Terve (VMTRT) és Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata (VMTSZ) a település területére vonatkozó rendelkezései, és azzal való egyezősége az alábbiakban foglalható össze:

Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete

Kiemelten fontos érzékeny természeti területek övezetébe sorolt terület a településnek a belterületétől északra eső része.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A település közigazgatási területén kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete nem lett kijelölve.

Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A település közigazgatási területén komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezetébe sorolt területek nem találhatók.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

A településen kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek övezete alá tartozó területek nem lettek kijelölve.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

A település közigazgatási területén felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete nem található.

Védett természeti terület övezete

Védett természeti terület övezete a közigazgatási terület észak-nyugati határában került kijelölésre.

Védett természeti terület védőövezete

A település közigazgatási területén védett természeti terület védőövezete, nem került kijelölésre.

Természeti terület övezete

A település nyugati részén a védett természeti terület alatti területen természeti területek övezete került kijelölésre.

Ökológiai (zöld) folyosó övezete

Ökológiai (zöld) folyosó övezete a vízfolyásoknál és a közigazgatási határ észak-nyugati sarkában került kijelölésre.

Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A település nyugati részén található bányaterületek térségi tájrehabilitációt igénylő területek övezete alá tartoznak.

Tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi területek övezete alá tartozik a településnek a belterületétől északra eső része.

Térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

Az egyes védelmi előírások figyelembe vételével térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület a település területén nem található.

Hullámtér és nyílt ártér övezete

A település közigazgatási területén hullámtér és nyílt ártér övezete nem került kijelölésre.

Csúszásveszélyes terület övezete

Csúszásveszélyes területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.

Vízerózióknak kitett terület övezete

Vízerózióknak kitett területek övezete a település közigazgatási területén nem lett kijelölve.

Szélerózióknak kitett terület övezete

Szélerózióknak kitett területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.

Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek övezete

A település közigazgatási területét honvédelmi és katasztrófavédelmi területek közül egyéb katonai ingatlan védőterülete érinti.

Zárszó

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

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

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