

MARCALTÓ

TELEPÜLÉSTERV

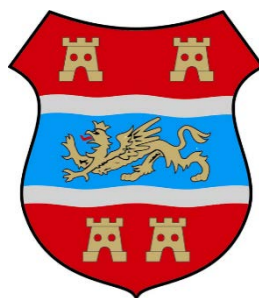


MARCALTÓ

TELEPÜLÉSTERV

Településrendezési terv

Alátámasztó munkarész



PRO ARCH.ÉPÍTÉSZ STÚDIO
2026

MARCALTÓ

TELEPÜLÉSTERV

MEGBÍZÓ:

MARCALTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8532 Marcaltó, Fő tér 13., Sandl Zoltán polgármester

TERVEZŐ:

PRO ARCH.ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

1085 BudaVeszprém, József krt.36.

FELELŐS TERVEZŐ:

R. Takács Eszter

okl. építészmérnök, vezető városépítész
É1, TT/1 01-2883

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:

Mezei László

okl. építészmérnök

TERVEZŐK:

Településfejlesztés, Településrendezés	PRO ARCH. ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ R. Takács Eszter vezető településtervező Leel-Őssy Zsolt okl. településmérnök
Tájrendezés környezetvédelem, zöldfelületek	ZöldMozaik Tájépítész Stúdió Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök, TK 01-5171, TR 01-5171
Közlekedés	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt. 2131 Göd, Bodza u. 2. Dr. Macsinka Klára okl. építőmérnök, KÉ-K, Tkö 13-1017
Közmű	KÉSZ Tervező Kft. 1016 BudaVeszprém, Naphegy utca 26. Bíró Attila okl. építőmérnök, TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 Hanczár Zsoltné okl. mérnök GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418 Csima- Takács Judit okl. tájépítészmérnök

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

BEVEZETÉS

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

- 2.1. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az épített környezet megőrzésére
- 2.2. Új beépítésre szánt területek
- 2.3. A módosítással érintett területek bemutatása
- 2.4. Területi mérleg

3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4. KÖZLEKEDÉS

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

- 5.1. Természetvédelem, tájkarakter és tájkép védelme
- 5.2. Tájrendezés, tájszerkezet javaslata
- 5.3. Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat
- 5.4. Új beépítésre szánt területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

6. KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

7. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

8. MELLÉKLETEK

BEVEZETÉS



Marcaltó az Országos Területrendezési terven elhelyezve

Marcaltó Önkormányzata 2025-ben határozatot hozott a község Településtervének elkészítéséről. A jelen dokumentáció a Településterv III. kötete, mely a Megalapozó vizsgálatok, Településfejlesztési terv után a Településrendezési terv része. Tartalma a teljes anyag szakági elhatározásainak, indoklásának összefoglalója.

A 750 fős község Pápához közel, Veszprém megye észak-nyugati határán található. Két nagyobb folyó torkolat vidékén fekvő községben a közigazgatási terület északi része sík vidék, a déli területek kisebb domborzati változatossága már a Bakony-alji kistáj része. A településen hagyományosan a legfontosabb megélhetési forrás a mezőgazdasági termelés, elsősorban az állattartás. Ma már sokan eljárnak a településről dolgozni, többen nyitottak a turizmus felé.

A Településterv készítésének aktualitását a magasabb szintű (országos és térségi) jogszabályok változása, az Önkormányzat és több fejlesztő megújítási szándéka is adta.

Marcaltó egykor négy vármegye határa állt: Győr, Sopron, Vas és Veszprém vármegyék találkozási pontján, jelenleg is itt van Győr-Moson-Sopron és Veszprém vármegyék határa. Vásáros falu volt, majd nagyközség, jelenleg körjegyzőség van a településen. A település két részből áll: a központi belterület, ahol 522-en laknak és az egykor önálló, ma már Marcaltó közigazgatásához tartozó lhász belterülete, ahol 233-an laknak (KSH, 2023).

A településen átmenő 8408-as számú mellékút biztosítja az elsődleges közlekedési összeköttetést a 83-as főút felé, ami 10 percre van a településtől és északi irányba az M1-es autópályán keresztül Győr városába, míg déli irányba a 8-as számú főútba torkollva Veszprémen és Székesfehérváron keresztül az M7-es autópályához biztosít kapcsolatot. Marcaltón áthalad a 14-es vasútvonal is.

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatot az Ingatlanfejlesztő Kft. készítette (vezető tervező: Fazekas Róbert) és a 10/2013. (XII.30.) rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testülete.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

Településtervezés

Térségi beágyazódás

A térségi koncepciók, fejlesztési elképzelések tekintetében a község a Dunántúli régióban, a Veszprém megyei fejlesztésekhez több kapcsolódni.

Veszprém vármegye Integrált Területi Programja 2021-2027 a községet a '**Komplex fejlesztéssel érintett és kedvezményezett járások célterülete**'-ként határolta le. Ezen belül a **Pápai járás kedvezményezett járásnak számít**. Az övezetbe tervezett fejlesztések közé tartozik: **humáninfrastruktúra fejlesztés, 4-5. számjegyű utak**, valamint **helyi és térségi turizmusfejlesztés**, önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése, szociális célú városrehabilitáció.

Veszprém megyei Területfejlesztési koncepció 2030 (A 33/2021. (VI.21.) MÖK határozat) alapján Veszprém a 83-as út a **Pápa-Győr Ipari Innovációs tengelyt** jelenti, ami mellett helyezkedik el Marcaltó. Ez a tengely a vármegyei koncepció egyik elsődleges prioritásként szerepel. A **vasúton való közlekedés vonzerejének helyreállítása** érdekében kiemeli a koncepció a vasúti közlekedés fejlesztésének szükségességét, ami a pápai térségben a **Csorna-Marcaltó-Pápa** viszonylatot jelenti. **Marcaltó nyugati felét az 'elmaradott települések térségébe'** sorolja a dokumentum, ahol a **társadalmi felzárkóztatással kívánják** a perifériák lemaradását és a területi elhelyezkedésből származó társadalmi hátrányokat csökkenteni.

Marcaltó közigazgatási területét érintő országos övezetek:

- ökológiai hálózat (magterület övezet, ökológiai folyosó, pufferterületének övezete)
- kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi és nagyvízi meder terület övezete

Az Országos és a térségi területrendezési tervek meghatározó övezeteinek és szerkezeti elhatárolásait a Megalapozó vizsgálat, a térségi megfeleltetést az alátámasztó munkarész külön fejezetben ismerteti.

Térségi tervi megfeleltetés alapelvei:

- az **északi természeti védelem alá eső területekre** vonatkozó előírásokat a szabályozási terv feltünteti. Ezeken a területeken új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre.
- a jobbnak ítélt **szántóterületeken** intenzíven beépíthető terület nem került kijelölésre (a grófi föld megmaradt),
- az **erdőterületek** övezeti besorolása a tényleges használat alapján került megállapításra, az **erdőtelepítésre javasolt területeket** a részletes fejlesztési terv távlati lehetőségként ábrázolja,
- **tájképvédelmi területeken** egyedi előírások kerültek megfogalmazásra,
- az új fejlesztések kijelölését a **vízvédelmi és árvízi területek** határozták meg (bár el tudnánk képzelni hatásosabb vízvédelmi rendszert is, ezzel már a régi idők földtulajdonosai is próbálkoztak, mikor áthelyezték a Marcal medrét).

Fejlesztési koncepció, célok

A megalapozó vizsgálatok alapján SWOT analízisben összegeztük Marcaltó alapvető erősségeit és kitörési lehetőségeit, s annak veszélyeit.

Erősségek	Gyengeségek
mezőgazdasági termelés hagyománya	csökkenő népesség
vizek-természeti környezet	nincs szennyvízelvezetés
történelmi hagyományok	közlekedés
munkahelyek	alapfokú egészségügyi ellátás
jó geoföldrajzi helyzet- út mente	korlátozott anyagi lehetőségek
Lehetőségek	Veszélyek
további munkalehetőségek szarvasmarhatelep, fuvarozás	környezetvédelem
új lakóterületek	árvíz
Közművek kiépítése vízmegtartó hálózatok, energia tudatos rendszerek	szomszédos bánya tevékenység
népesség növekedés	-
természeti turizmus vízitourizmus, kerékpáros létesítmények- megállító pontok, szállás, táborok, tanös- vények	táj jellege ne változzon
modern mezőgazdaság: öntözés, mezővédő erdősávok, biogazdál- kodás, további feldolgozási lehetőségek, értékesítő szövetkezet	-

Marcaltó fejlődése, „életben maradása” nagyban függ a gazdasági, társadalmi viszonyok változásától: az Európai uniós politikától, az Országos politikai helyzettől, a helyi gazdasági viszonyok alakulásától. Ezért érdemes minél jobban saját erőre támaszkodni, s egyben kihasználni a támogatásokat, térségi lehetőségeket. Így mind az egyének, mind az Önkormányzat a **lehetőségeik jobb kihasználásával kell a fejlesztésekhez szükséges anyagi alapot megteremteni.**

A község idealizált jövőképe egy olyan település, ahol az emberek a vidéken is megtudnak élni a jövedelmükből, a turizmusból, a mezőgazdaságból.

Jövőkép

Marcaltó az a település, ahol régen is és ma is jó lakni, élni, dolgozni, eltölteni a szabadidőnket, ahová érdemes elutazni, ahol szép a táj, finom a kenyér és a tej, szembe jön velünk a múlt.

azaz

MARCALTÓ

a természettel összhangban élő, fejlődő, mezőgazdasági település

Rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok

Célok

rövidtávú fejlesztési cél: A lakónépesség megtartása, a viszonylagos jólét megteremtése.

- Településterv elfogadása
- Energia tudatos, vízmegtartó közműhálózat tervezése
- Lakó és gazdasági területek fejlesztése
- Település marketing
- Turisztikai területek előkészítése
- Természeti területeken fakataszter, növény vizsgálat
- Épített értékek megóvásához önkormányzati támogató rendszer kidolgozása

középtávú stratégiai fejlesztési cél: Marcaltó ismert legyen a jó munka és lakókörülményeiről, a táji környezetéről, beköltözők száma nő.

- Lakó és gazdasági területek megépítése
- Településterv alapján kerékpáros létesítmény előkészítés
- Energia tudatos, vízmegtartó közműhálózat kiépítésének megkezdése
- Turisztikai területek fejlesztése
- Természeti, épített értékek megőrzése, tanösvény, közterületek, épület rehabilitáció

hosszútávú stratégiai célkitűzések

1. **Komfortosan, jó életkörülmények között élhető település** -Az itt élők életkörülményei javulnak, kulturált, dolgozó emberek száma emelkedik- kisebb az elvándorlás, fiatalok száma nő.
2. **Vonzó település** -turizmus (kirándulás, vízturizmus) munkahelyek száma nő- többen jönnek ide lakni, több turista keresi fel a települést.
3. **Természeti és épített értékek megőrzése**

Rendezési elvek

A településterv a meglévő építési szabályokat megfogalmazó Településrendezési eszközökre (TSZT, HÉSZ, SZT) és a településképvédelmét szabályozó rendeletre (TAK, TKR) alapozva készül, figyelembe veszi a helyi adottságokat, a kitűzött fejlesztési célokat és a mai jogszabályi környezetet.

A Településterv megalapozó munkarészeiben a jelenlegi szabályozási terv felülvizsgálatra került. Jellemzően azok az eddig is fejlesztésre jelölt területek építési lehetőségei megmaradtak, melyeknek a beépítését a tulajdonosok, illetve az Önkormányzat a közeljövőben tervezi.

A szabályozás az épített környezetben az alábbi területeken módosult:

- fejlesztési területek kerültek kijelölésre (Zsigmond tanya területe, Iháson a gazdasági terület bővült),
- törlésre kerültek a belterület mellett a mélyebben fekvő területek beépítési lehetőségei (Petőfi utcától keletre lévő telkek egy részén, a volt TSZ üzemi terület melletti gazdasági területek),
- kisebb, jellemzően magán vállalkozások számára a Petőfi utca mellett a lakóterületek helyett gazdasági területek kerültek kijelölésre,
- megváltozott a központi területek szabályozása, a településközpont vegyes területeken a meglévő beépítéshez jobban igazodó szabályozási paraméterekkel lehet építeni a Fő téren, a Fő utcában templom mellett, Iháson a központi területen,
- módosult Ihász szabályozása a múzeum körül, itt több lakásos, magasabb épületek felépítésére is lesz lehetőség.
- Új területfelhasználási elem a különleges turisztikai területek kijelölése (folyóparton, a központban a sportpálya mellett),

Közlekedés

A Térségi Szerkezeti Tervén jelöltek szerint Marcaltót területét érintő **térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok:**

- meglévő mellékutak
 - o 8408. j. út
 - o 8416. j. út
 - o 84115. út
- Országos törzshálózati vasútvonal,
 - o 14. Számú vasútvonal

Fenti nyomvonalas létesítményeket, egyéb infrastruktúra hálózati elemeket a Településterv tartalmazza.

Tájrendezés, zöldinfrastruktúra

Marcaltó változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetének meghatározó elemei a külterületet uraló, vízfolyások által szabdaltnak látszó mezőgazdasági területek, melyeket értékes természetes és természetközeli élőhelyek, a patakvölgyeket kísérő gyepek és az északi és délkeleti részek az összefüggő erdők alkotnak. Az idők során a szántóterületek dominanciája vált meghatározóvá. A tájrendezés során az értékes védett területeknek, ökológiai hálózati elemeknek, hagyományos tájhasználatnak, a kiterjedt és a jellemző mezőgazdasági hasznosításnak a megőrzése a cél.

Közművek

Marcaltó népessége lassan csökkenő tendenciát mutat, amely folyamat kedvezőtlen a település infrastruktúra fejlesztésére nézve. A település fenntartásához létszükség, hogy a jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. **A lakosság megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A szennyvízelvezető hálózat teljes kiépítése elengedhetetlen.**

A beavatkozással érintett területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatban rögzíteni. A funkcióváltással, új, vagy módosított beépítésre szánt területhasznosítás számára, a település közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítésének a megoldásáig, annak a részleges közműellátását kell megoldani a szennyvíz ártalommentes kezelésének megoldásával, az arra vonatkozó, a helyi építési szabályzatban rögzített előírások betartásával.

A beépítésre szánt beavatkozással érintett területek nagy része vagy már jelenleg is közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a területeknél, a közműellátáshoz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a termikus energiaellátást kell megoldani, valamint a szennyvíz kezelés-elhelyezésre és a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó helyi építési szabályzatban előírtakat kell teljesíteni. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az TÉKÁ-ban előírt követelményeket is kielégíti. A beavatkozással érintett területek közműellátásának egy része közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével, illetve a megújuló energiahordozók hasznosításának kiépítésével biztosítható.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy javasolt fejlesztési lehetőségek, beavatkozások a település számára irányadónak tekinthetők, de egyes beavatkozási területek javasolt funkciójának szabályozását csak akkor szabad elkészíteni, ha a feltételek biztosítására a fejlesztővel, beruházóval megállapodás született. A közműfejlesztés megvalósítása önkormányzati feladat, a megelőlegezett szabályozással, az önkormányzatra terhelhetővé válik a közműfejlesztés megvalósításának köteleme!

Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már

beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közmű-igények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigény volumenét kell meghatározni.

A javasolt területhasznosítás módosítások közműellátásának kielégítésére a következő közmű-igények prognosztizálhatók:

	Víz-igény (m ³ /nap)	*Kelet- kező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia- igény (kW)		Földgáz igény nm ³ /h
			hálózat	megújuló	hálózat	megújuló	
Új fejlesztési területek igényei	165	149	6838	1709	4199	1049	583
Meglevő beépítés táv- lati igénynövekedés	37	33	472	118	737	184	298
Összes távlati kielégí- tendő igény	202	182	7310	1827	4936	1233	881
Ebből: a tervezés távla- taig várható igény	40	36	1462	365	987	247	176

*megjegyzés: a település közcsatornás szennyvízelvezetésének megvalósítása esetén

Ezek a megengedett távlati fejlődés esetén várható összesített igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, valamint a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél is irányadónak tekintendő.

Tervezői tapasztalat, hogy a távlatra prognosztizált fejlesztéseknek a tervezés távlatáig reálisan csak egy kis része kerül megvalósításra, ezért a közműfejlesztés megvalósításának ütemezését segíti, a távlatra prognosztizált igényekből a tervezés távlatáig várható igény meghatározása.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energia- ellátási igény is csökkenthető. Az új beépítés közműellátásához, a termikus energia-igények meghatározásánál, az arra vonatkozó 9/2023 (V.25.) ÉVM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

2.1. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az épített környezet megőrzésére

Marcaltó közigazgatási területén két, nagyobb lakott terület és több mezőgazdasági üzemi terület van, melyek alapvetően a mai szőhasználat, - beépítésre szánt építési telkekből állnak. A közigazgatási terület szabályozásához ennek megfelelően több lap készül, külön kerül ábrázolásra az északon lévő falu, s a déli lhaszi térség. A külterületeket feldolgozó szabályozás nagyobb léptékben a teljes közigazgatási területre került kidolgozásra.

A közigazgatási terület északi részén, a folyók mellett, a Marcal torkolatánál a rendezési tervben a természeti területek védelmét tartottuk elsődleges szempontnak, új beépítésre szánt terület ezen a környéken nem került kijelölésre. A szabályozás lehetőséget ad kismértékben a parti területek turisztikai, sportolási hasznosítására. Új különleges-sport, strand területek lehatárolásával csónakházak, vízi sportlétesítmények, öltözők helyezhetők el ezeken a területeken.

Vonalas szabályozási elemek

A térség fő hálózati eleme a Csorna-Pápa között menő **8408-as** számú települési mellékút. Az eddigi tervekben ennek az útnak az áthelyezése szerepelt, **a jelenleg érvényben lévő térségi tervek a meglévő út bővítését, korszerűsítését tervezik.** Így a lakott területek között várhatóan a forgalom majd nő, ami például a turizmus, az áruszállítás szempontjából nagyon kedvező lehet, de a zajszint emelkedés a lakóterületeken nem kedvező. Javasoljuk távlatban az **út melletti fasor elhelyezését, s a tervezett térségi kerékpárút kijelölését** a településközi út mellé.

Közterület, településszerkezeti védelem



közterület rehabilitációs terv területe

A Fő tér környékén a hagyományos „négyzetes” köztér-piac vizuális helyreállítását érdemes **közterület rehabilitáció tervvel megtervezni.** A Rába mellett szükséges lenne egy nagyobb, rendezett zöldtér kialakítása, mely megállító, figyelemfelkeltő erővel kiemelné a falut az út melletti beépítések közül.



A Fő utca a falu régi beépítési hagyományait vonalvezetésében, épületeivel máig nagyrészt megőrizte. Szükséges lenne a közterületi kialakítás javítása is. Már az országban kevés ilyen vonalvezetésű, beépítésű utca maradt fenn. A két ház között a régi fasorral beültetett földes köztér nem volt részre tagolva, mint a mai, korszerű burkolt közút és mellette a víz-elvezetést szolgáló sekély árok, valamint a keskeny járdák a házak előtt, nem volt az utcán a villanyvezetékek zavaró sokasága. **Nagy fontos lenne a Fő utcát közterületalakítási terv alapján, minél előbb átépíteni.** az útvonalon javasolt a fákkal szegélyezett vegyes használatú burkolat, a zárt felszín alatti vízvezetés, föld alatt vezetett elektromos hálózat megvalósítása.

Így talán visszafordítható az a folyamat, melyben a régi házakat folyamatosan lebontják, s helyettük jellegtelen mai épületeket építenek. Egy szép régi, utca, s beépítés nem csak a falunak lenne büszkesége, de a más vidékekről is kitüntetés lenne ide költözni.

Építészeti értékvédelem

A részletes leírást, védelmi szabályozást lásd az Örökségvédelmi Hatástanulmányban, HÉSZ-ben. Itt a helyi védett épületekre hívnánk fel a figyelmet. Javasoljuk az Önkormányzatnak, hogy a még meglévő, anyagában, formavilágában autentikus épületek megóvása érdekében **TÁMOGATÓ rendeletet dolgozzon ki**, melyben az egyes homlokzatok épületek megóvásához anyagi segítséget nyújt.

Szabályozási terv

A település közlekedési hálózata, közművek

A lakóutcák általános szabályozási szélessége 12 m. Ettől eltérő, kialakult közlekedési területeken a szabályozási szélesség megegyezik a telekhatárral. Az utakat, közterületeket fásítani kell.

A HÉSZ-ben megfogalmazásra került, hogy lehetőség szerint a légvezetékeket a föld alá kell helyezni. A szennyvízelvezető hálózat kiépítésekor törekedni kell az elválasztott rendszerű hálózat kiépítésre. Az utcák, közterek fásításánál várostűrő fajokat kell alkalmazni.

A szabályozás az épített környezetben az alábbi területeken módosult:

- fejlesztési területek kerültek kijelölésre (Zsigmond tanya területe, lháson a gazdasági terület bővült),
- törlésre kerültek a belterület mellett a mélyebben fekvő területek beépítési lehetőségei (Petőfi utcától keletre lévő telkek egy részén, a volt TSZ üzemi terület melletti gazdasági területek),
- kisebb, jellemzően magán vállalkozások számára a Petőfi utca mellett a lakóterületek helyett gazdasági területek kerültek kijelölésre,
- megváltozott a központi területek szabályozása, a településközpont vegyes területeken a meglévő beépítéshez jobban igazodó szabályozási paraméterekkel lehet építeni a Fő téren, a Fő utcában templom mellett, lháson a központi területen,
- módosult lhász szabályozása a múzeum körül, itt több lakásos, magasabb épületek felépítésére is lesz lehetőség.
- Új területfelhasználási elem a különleges turisztikai területek kijelölése (folyóparton, a központban a sportpálya mellett),

A település beépítésre szánt területei, építési övezetek

Lakóterületek

Kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezet került kijelölésre lháson, ezek a házak a régi munkásházak, „sorházas beépítés” épületeinek telkei. Általában egy telken 4-5 épület áll zártosan összeépítve. Minden házhoz tartozik egy kis kert, melyekben általában van minden lakásnak melléképülete.

Falusias lakóterület építési övezete a faluban a legáltalánosabb, a Helyi Építési Szabályzat teleknagyság, párkány magasság és esetleg beépítési mód alapján 3 övezetet különböztet meg. A falusiaslakóterület jellemzően laza, alacsony lakóterület, ahol egy telken **1 lakóház s benne legfeljebb 2 lakás építhető.**

Lf-1- hagyományos lakóterületek, ahol általában a magastetős épületek az utcavonalra illeszkednek, előfordul emeletes ház (K) is földszintes épületek között, nagyobb telek nagyság az általános. A telkek egy részén érdemes településképi szempontból a **zöldfelület megőrizni.**

Lf-2- A Fő utcán kívüli lakóterületek övezete, ahol általában előkerttel beépülő, lekontyolt épületekből álló beépítés

Lf-3- A malom övezete, mely magasabb a környezeténél és a meglévő tevékenység megtartása települési érdek.

Intézmény területek

Településközpont vegyes területek (vt) övezetei alkotják a faluközpontot, az intézmény épületek telkeit. A szabályozás 4 darab vt övezetet különböztet meg. A Vt-1-3 övezetekben önállóan lakás nem helyezhető el.

Vt-1 -A katolikus templom építési övezete, melyben kialakult a telek és a beépítés. A templom bővítéséhez legfeljebb 10%-kal növelhető a beépítettség.

Vt-2 -A falu központi, oktatási igazgatási épületeinek építési övezete.

Vt-3- Az lhászi múzeum és környezetének építési övezete.

Vt-4- Az lhászi múzeum mellett lévő területek, ahol egy építési telken legfeljebb 4 lakás építhető.

Gazdasági terület:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezet kerül kijelölésre a belterületen. A területen egyéni vállalkozók letelepedését várják. S feltehetően az itt átmenő gazdasági forgalom majd nem fogja terhelni a lakóterületeket. Fontos a terület látvány védelme, hiszen a Fő út felől nagyon látható lesz a terület.

Egyéb ipari terület (Gipe) a meglévő gazdasági területek övezete. Ezeket a területeket általában eddig is gazdasági tevékenységet végeztek, csak a területek nem a használat szerinti besorolásban voltak. Az övezetekben elhelyezhető minden olyan létesítmény, melyek nem illenek a lakóterületre (gépállomás, benzinkút, fuvarozási telep, stb.), s rajtuk gazdasági tevékenység folyik (lhászi gazdasági területek)

Különleges terület

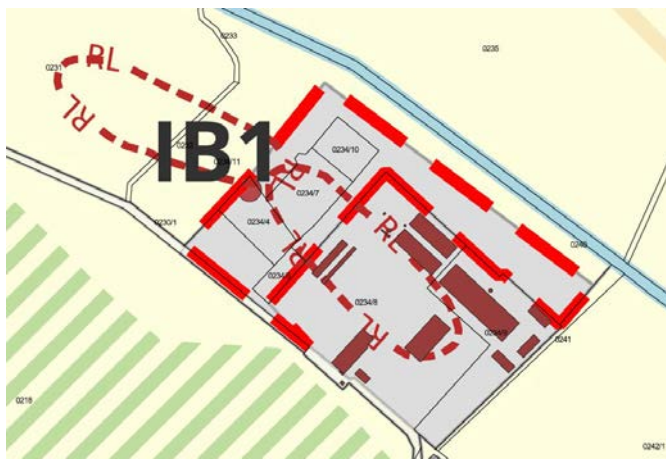
Idegenforgalmi, turisztikai terület, K-Tu jelű övezet kialakításának célja, hogy a településen szállás, biciklis pihenőhely, tábor felépítésére legyen megfelelő terület. A terület 20%-a földszintes épületekkel építhető be.

Mezőgazdasági üzem terület, K-mű jelű övezet a meglévő mezőgazdasági üzemek, állattartó telepek építési övezete, melyben legfeljebb 2000 m²-es telek alakítható ki, a telek terület 40%-án állhat legfeljebb 8,0 méter párkány magasságú épület. Az épületek nagyságára vonatkozó kötöttség törlésre került.

2.2. Új beépítésre szánt területek



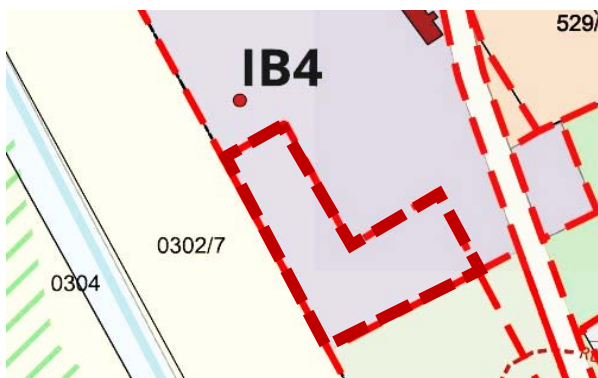
1. Terület: Zsigaháza, mezőgazdasági üzem bővítése



Helyrajzi szám: 0230/1 egy része, 0234/4-5, 7-8 10, 11 egy része,
 Terület nagysága: 9,09 ha
 Övezet módosítás: Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetből a szomszédos üzemi területek bővítése érdekében azokkal meg-
 egyező, K_{MÜ} jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület ö-
 vezetbe kerül átsorolásra.

kivonat fejlesztési tervi elképzelésből

2. Terület: Ihász, ipari major bővítése



Helyrajzi szám: 529/27
 Terület nagysága: 0,54 ha
 Övezet módosítás: a Gipe jelű ipari gazdasági te-
 rületnél az észszerű hasznosítás érdekében terü-
 letcserével történő bővítés.

kivonat fejlesztési tervi elképzelésből

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása
(Trtv. 8. alcím szerinti előírásoknak való megfelelés igazolása)

1 táblázat

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) előírásainak való megfelelés	
Trtv. 12.§ (1)	Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. Megfelel, mindkét terület 250 méternél távolabb helyezkedik el a közigazgatási területtől.
Trtv. 12.§ (2)	Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csere-területként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. Megfelel, lháson az erdőterületen kijelölt új beépítésre szánt terület több, mint 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterület kerül kijelölésre.
Trtv. 12.§ (3)	A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. Az a) pontban foglaltak teljesülnek, igazolást lásd: 2. táblázatban.
Trtv. 12.§ (4)	A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonába kerülnek.
Trtv. 13.§ (1)	Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. A VINGIS adatbázis szerinti szőlő termőhely kataszteri területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.
Trtv. 13.§ (2)	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. A nyilvántartás szerinti gyümölcs termőhely kataszterbe tartozó területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Új beépítésre szánt területek elhelyezkedése és a zöldterület/erdőterület pótlás helye
Méptv. előírásainak való megfelelés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak való megfelelés	
Méptv. 7. § (2)	Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció számára. Teljesül, igazolást lásd: „A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása” 2. számú táblázatban.
Méptv. 8. § (1)	A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és Teljesül, a korábbi Településrendezési eszközök szerint a zöldterület nagysága: 7,02 ha az új településrendezési terv szerint a zöldterület övezet nagysága: 9,37 ha b) a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 %-ánál a beépítésre szánt terület nagysága a településrendezési terv szerint: 125,93 ha a zöldterület övezet nagysága a településrendezési terv szerint: 9,37 ha a zöldterület övezet a település összes beépítésre szánt területének 7,44 %-a
Méptv. 8. § (2)	Új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, Megfelel, a kijelölésre került új lakóterület és vegyes terület építési övezetek csatlakoznak meglévő települési területhez, beépítésre szánt területhez. b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölését követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és Megfelel, az új beépítésre szánt terület kijelölések nem eredményezik a szomszédos települések beépítésre szánt területeivel való összenövést, a település körüli zöld gyűrű megmarad. c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Megfelel, a tervezett új beépítésre szánt területek céljára nincs alkalmas barnamezős terület.

MARCALTÓ

TELEPÜLÉSTERV

A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

2. táblázat	Új beépítésre szánt terület és a Méptv. 7. § (2) szerinti új kijelölés					Csereterület/BIA érték fenntartást szolgáló terület					Csereterület egyenleg	BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingat- lan(ok)	mérete	kijelölés előtti általá- nos használata	kijelölés utáni álta- lános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti álta- lános használata	átsorolás utáni álta- lános használata	átsorolás utáni BIA ér- ték egyenlege		
Fejl. te- rület jele	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA szá- mított ér- téke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított ér- téke)	terület egyenleg (ha)	BIA számított ér- tékek egyenlege)
mezőgazdasági terület igénybevételével járó új beépítésre szánt terület												
IB1	0230/1 egy része	0,38	KÖu	KMÜ	-0,04	388/8-17 egyes részei	8,72	Lf-2*	Má	+11,34	+4,955*	+8,69
	0234/4-5,7-8 10, 11 egy ré- sze	8,71	Má	KMÜ	-25,86	503/3 egyes ré- szei	0,51	Lf-1	Ev	+3,37		
						529/27 egyes részei	0,73	Lf	Zkp	+4,19		
							0,27	Gipe				
						031/2-9, 11, 13 egyes részei	2,15	Gipe	Zkp	+12,47		
IB4	0529/27 egy része	0,54*	Ev	Gipe	-4,64	529/27 egyes részei	2,19	KMÜ	Má	+6,57		
						529/27 egyes része	0,15	Gipe	Ev	+1,29		

*zöldterületet és erdőterületet érintő új beépítésre szánt terület esetén a szükséges pótlás területe 1,25 szorzóval számított érték a Trtv. 12. § (2) bekezdés szerint

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (3) bekezdése értelmében a BAÉ növekmény az új Településtervezési hatályba lépéséig használható fel, utána a település BAÉ-e 0.

3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az Országgyűlés 2018. decemberében hagyta jóvá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban *Trtv.*), mely egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza Magyarország (továbbiakban: *OTrT.*) és a kiemelt térségek —a Budapesti Agglomeráció (*BATrT.*) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet (*BKÜTrT.*) — területrendezési tervét. A *Trtv.* Második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet.

Az *MaTrT*-vel, illetve az új *OTrT*-vel összhangban álló Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi tervéről és övezeteiről szóló önkormányzati rendeletét a Veszprém Megye Önkormányzata Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletével fogadták el. A Rendelet 2020. január 13-tól hatályos.

Marcaltó közigazgatási területére együttesen vonatkoznak az *OTrT.* és Veszprém megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: *VMTrT.*) előírásai.

Az *OTrT.* 2. melléklete, az Ország Szerkezeti terv megmutatja Marcaltó elhelyezkedését Magyarország térstruktúrájában. A közutak, vasútvonalak jelenlegi és fejlesztési elképzelései mellett (tervezett főút Pápa és Szilsárkány között) a térségi infrastruktúra és a különleges intézmények elhelyezkedését.

A Pápától induló **tervezett főút** Szilsárkány közigazgatási területén csatlakozik be a 86-os számú, Szombathelyt Csornával összekötő főútba.

Területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

A *VMTrT.* 1. függeléké meghatározza a településenként és területfelhasználási kategóriánként meghatározandó területi érintettség számszerű adatait. Ez alapján:

Területhasználati kategória	Terület (ha)	Arány (%)
Erdőgazdálkodási térség	743,46	33,67
Mezőgazdasági térség	1292,95	58,56
Települési térség	156,77	7,10
Vízgazdálkodási térség	14,71	0,67
Összesen:	2207,89	100

A térségi tervi megfeleltetés munkarészben kell bizonyítani az *Trtv.* 11.§-ának teljesülését, vagyis a vár-megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben való területhasználatok kijelölését. Ezeknek az eltérési lehetőségét szabályozza az *Trtv.* 11.§-a.

	Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Települési térség	Vízgazdálkodási térség
<i>VMTrT.</i> terület	743,46 ha	1292,11 ha	157,61 ha	14,71 ha
<i>TrT.</i> eltérés	0 ha	13,13 ha	12,95 ha	0 ha
<i>Eltérés mértéke</i>	0 %	1,02 %	8,22 %	0 %
<i>Megfelel</i>	igen	igen	igen	igen

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

Trtv. 29-30/A. §-ai szerint:

„**29. § Az erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az új településtervezési terv az erdőgazdálkodási térség területére vonatkozó előírásoknak **megfelel**, részletebben lásd a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásánál.

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A mezőgazdasági térség területén belül az új Településrendezési tervben 46,48 ha (3,6 %) terület nem mezőgazdasági övezeti besorolást kapott (jellemzően meglévő erdő/erdősült területek, vízgazdálkodási területek, gazdasági terület bővítése, közúti és kötőtpályás közlekedési területek, új fejlesztés).

A Településrendezési tervben így a VMTTrT-n mezőgazdasági térségbe sorolt terület 96,4 %-a került mezőgazdasági övezetbe besorolásra. Ez több, mint az előírt minimális 75%.

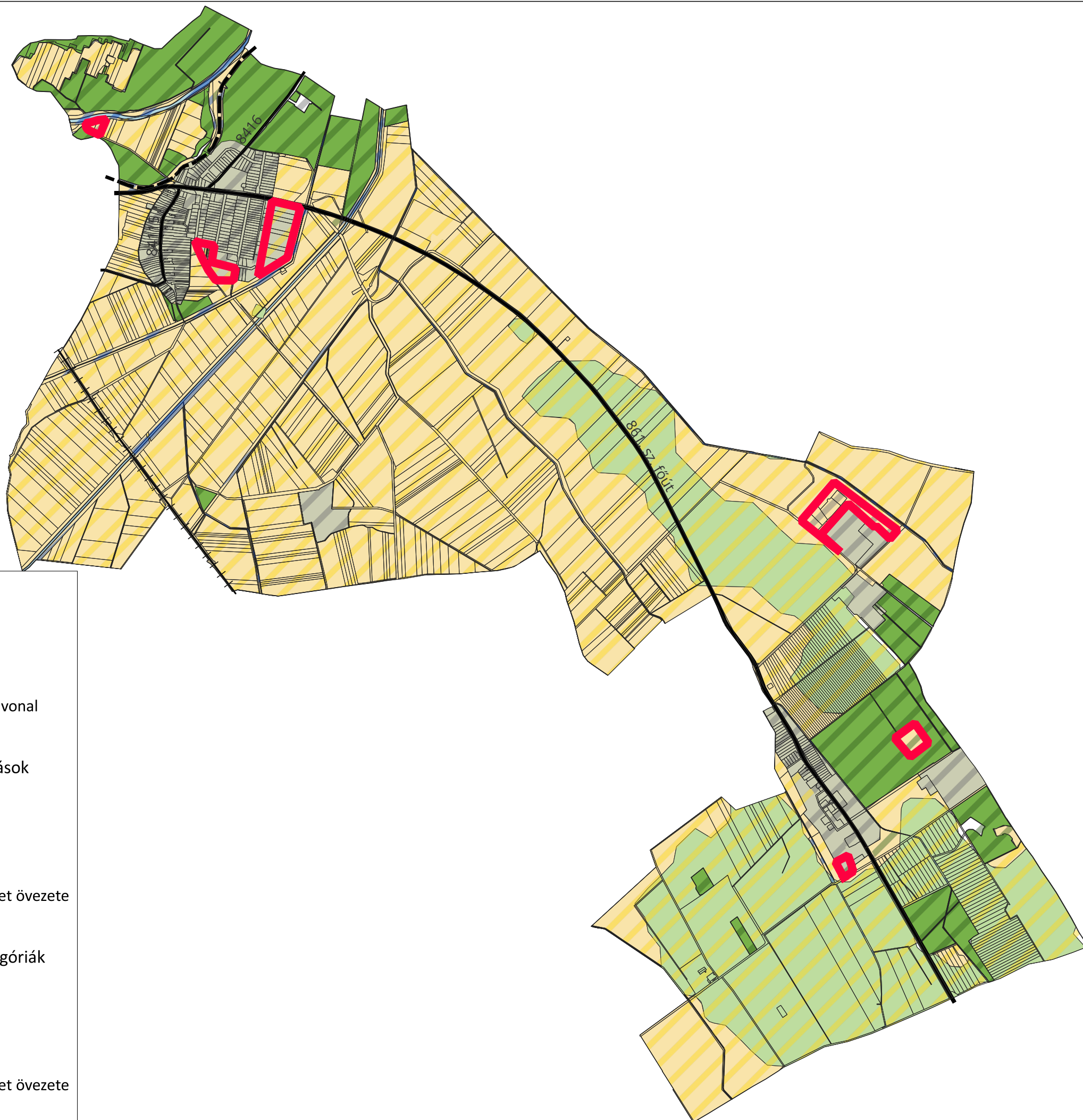
Az új Településtervezési terv összesen a mezőgazdasági területfelhasználási térségbe sorolt területen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre.

Az új településtervezési terv **megfelel** a mezőgazdálkodási térségre vonatkozó előírásoknak.

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

A vízgazdálkodási térség 14,71 ha-os területe a Településrendezési tervben teljes egészében vízgazdálkodási övezetbe került besorolásra.

Az új településtervezési terv **megfelel** a vízgazdálkodási térségre vonatkozó előírásoknak.



□ Földrészlet

⋈ Országos vasúti mellékvonal

— Mellékút

— Főút

— Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

Településterv

Településtervi területfelhasználások

— Erdőgazdálkodási térség

— Mezőgazdálkodási térség

— Vízgazdálkodási térség

— Települési térség

— Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Térségi terv

Térségi területfelhasználási kategóriák

— Mezőgazdasági térség

— Települési térség

— Vízgazdálkodási térség

— Erdők övezete

— Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

— Eltérés

4. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési alátámasztó munkarész az alábbi alapelvek és célkitűzések alapján készült:

- Közlekedésbiztonsági jellemzők javítása
- gyalogosbarát közterületek kialakítása
- fenntartható közlekedési módok lehetőségeinek megteremtése (kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, kerékpáros barát utcák kiépítése)
- csapadékvizek elvezetésének, illetve helyben tartásának megoldása.

4.1. Közúthálózat:

Térségi kapcsolatok

Közúthálózat

Országos mellékutak:

Meglévő, megmaradó:

Meglévő, megmaradó:

- **8408. j.** Pápa – Szilsárkány összekötő út
- **8416. j.** Tét – Marcaltó összekötő út
- **84115. j.** Egyházaskesző – Marcaltó bekötőút

Helyi közúthálózat:

A helyi főúthálózat (Útkategória: B.IV.b.C):

Meglévő és megmaradó elemek:

II. rendű belterületi főutak (B.IV.b.C.):

- Fő tér (8408. j. út)
- Béke utca (8416. j. út)
- Fő utca (84115 j. út)

Mellékutak:

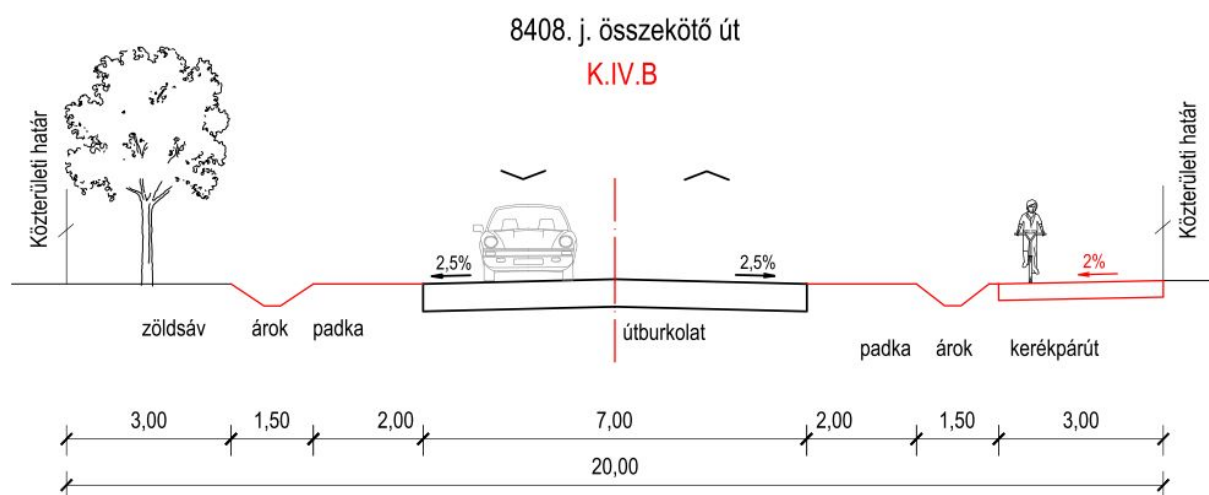
Az úthálózat egyéb elemei települési mellékutak.

Tervezett elemek:

Főúthálózati elemek:

A Vármegye Szerkezeti Terve szerint a 8408. j. országos mellékút főúttá fejlesztése tervezett a jövőben. Mivel az út települést érintő szakaszán a meglévő közterületi szélesség legalább 20 m, a sávszélesség és a padkaszélességek esetleges növelése miatt nem szükséges a közúti terület növelése.

Bár a térségi terv ezt a nyomvonalat nem tartalmazza, egy kerékpáros létesítmény nyomvonalának kijelölése és megvalósítása indokolt lenne Marcaltó és Pápa között, a 8408. j. út mentén, önálló kerékpáros infrastruktúráként. Mivel az elérhető adatok szerint az út a közúti terület közepén fut, egy önálló kerékpáros létesítmény elhelyezhetősége biztosított a jelenlegi szabályozási szélességben.



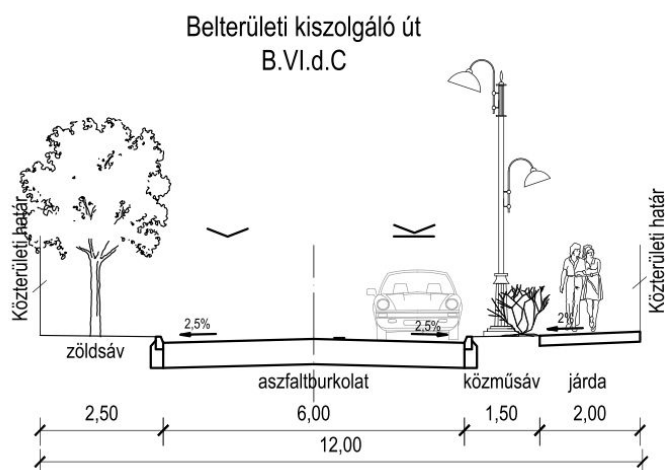
Kiszolgáló utak:

Útkategória: B.VI.d.C.

A település kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, kétoldali járdák, széles zöldsávok és nyílt árkos vízelvezetés jellemzi.

A települési úthálózat kiegészítéseként további kiszolgáló, illetve feltáró utak építése javasolt a fejlődő lakó- és rekreációs területek kiszolgálására, amelyek közterületi szélessége a szabályozási terven látható.

A tervezett rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztések megvalósításának közlekedési feltételeként kell tekinteni, hogy a tervezett lakóterület (Dózsa György utca mentén), gazdasági terület



és sportterületek megközelítése megfelelően kiépített közutakon (kiszolgáló utakon) lehető legyen, legalább 12 m közterületi szélességgel. A kiszolgáló utakon kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpálya, legalább egyoldali járdafelület, a csapadékvizek elvezetésére, illetve szikkasztására alkalmas nyílt árok, közműsáv és lehetőség szerint zöldsáv elhelyezhető legyen.

tására alkalmas nyílt árok, közműsáv és lehetőség szerint zöldsáv elhelyezhető legyen.

Mintakeresztszelvény

A külterületi településrészekben a feltárási útszakaszokon legalább 8 m széles, egyéb útszakaszokon legalább 6 m széles szabályozás szükséges.

A településközpontban tervezett köztér-rehabilitációk során a gyalogosok számára biztonságosan használható burkolt felületeket, a kerékpárosok számára tárolókat szükséges biztosítani.

A tervezett sportfunkciók esetében a parkolófelületek méretezése a várható legnagyobb járműméret szerint történjen.

4.2. Közösségi közlekedési hálózat:

A község belterületének 100 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, 300 m gyaloglási távolságot feltételezve. A közösségi közlekedési rendszer szabályozási tervet érintő módosulása nem tervezett a közeljövőben, a közösségi közlekedés továbbra is a helyközi buszjáratokra épül majd, öt autóbusz-megállóval.

4.3. Gyalogos és kerékpárforgalmi hálózat:

A gyalogosok számára jelenleg is rendelkezésre állnak járdafelületek. Az új közutak, közútszakaszok kiépítése során a belterületen legalább egyoldali, 2 m széles járda kiépítése szükséges. A buszmegállók biztonságos gyalogos megközelítését a közterületek rendezése során meg kell oldani.

A térségi szerkezeti terv nem mutat térségi, vagy országos jelentőségű tervezett kerékpáros nyomvonalakat Marcaltó területén. Helyi jelentőségű kerékpáros létesítmények fejlesztését terveztük Pápa irányába, illetve a Rába és Marcal partja felé.

Tervezett kerékpáros létesítmények:

- 8408. j. út mentén, önálló kerékpáros infrastruktúraként kiépíthető (a közterületi szélesség növelése nélkül) a Marcaltó – Pápa összeköttetést biztosító kerékpáros kapcsolat.
- Rába-part felé haladó kerékpáros infrastruktúra a Fő tér irányából, a gáton. Önálló kerékpáros létesítményként kiépíthető.
- Rába-part felé haladó kerékpáros infrastruktúra a Dózsa köz irányából, a gáton. Önálló kerékpáros létesítményként kiépíthető.

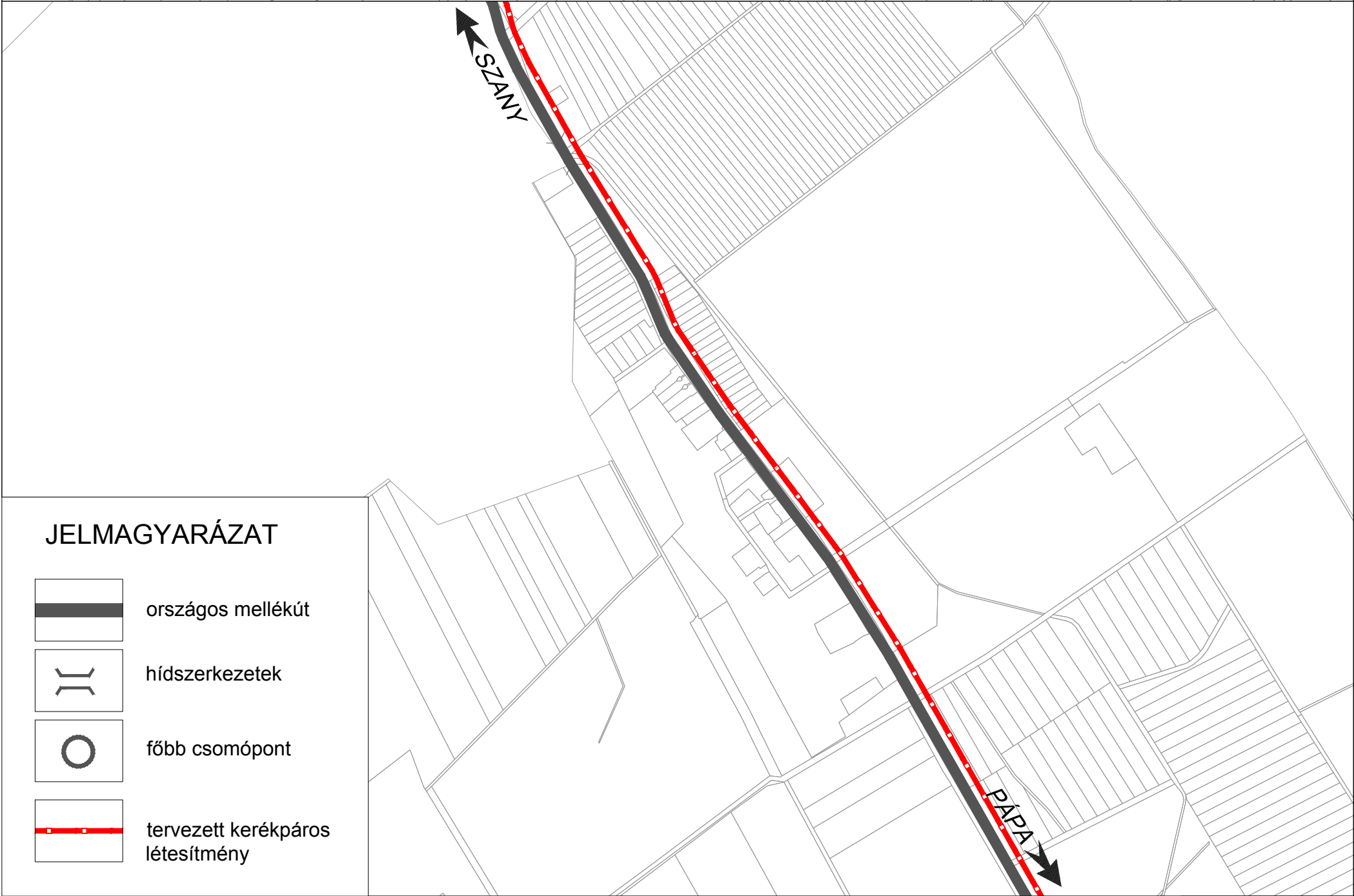
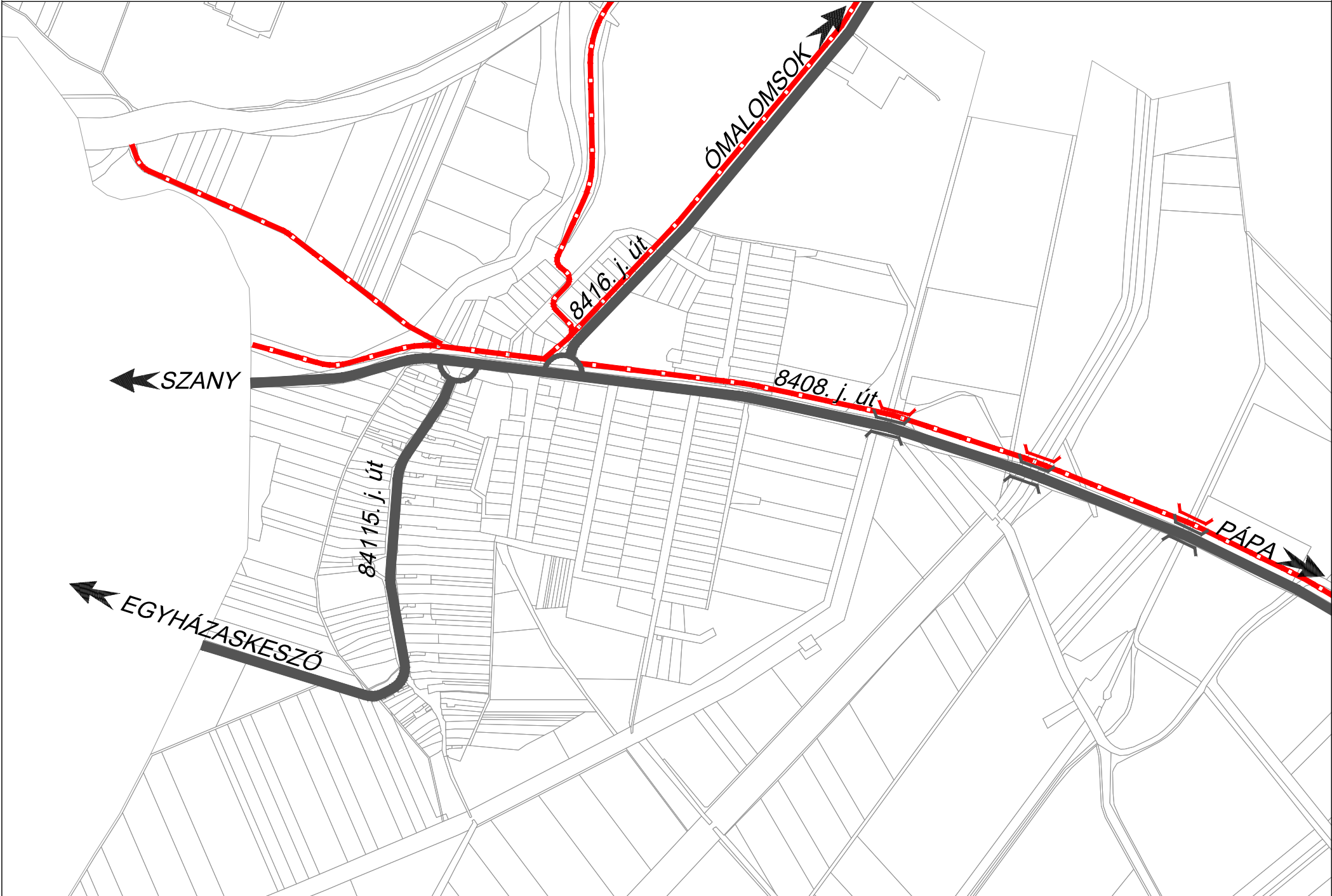


ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ (TERVEZETT ÁLLAPOT)



KT-1.
2026. augusztus
M=1:25 000

MARCALTÓ - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



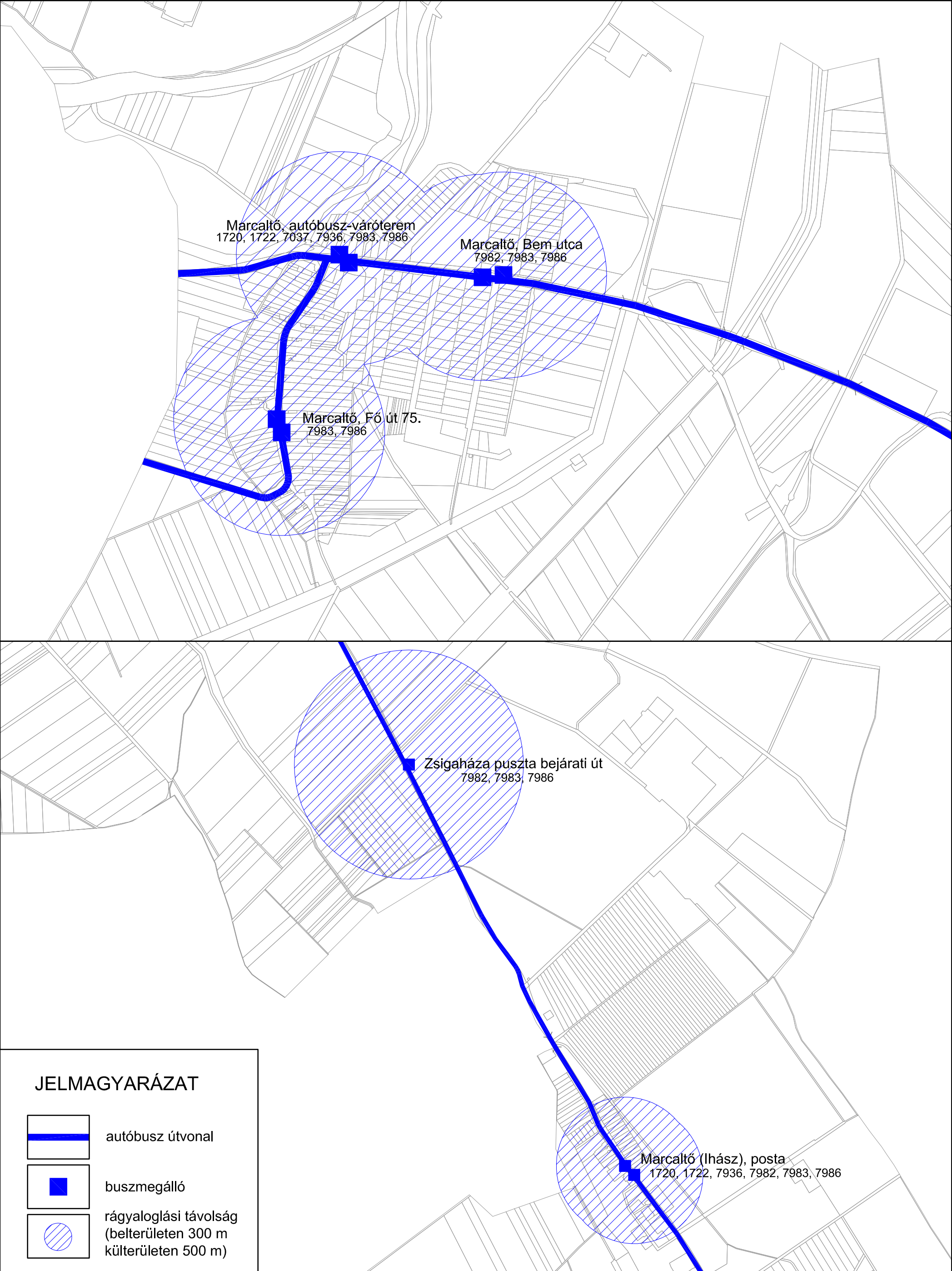
JELMAGYARÁZAT

- országos mellékút
- hídstrzerkezetek
- főbb csomópont
- tervezett kerékpáros létesítmény

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

KT-2.
2026. augusztus

MARCALTÓ - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

5.1. Tájrendezés, tájszerkezet javaslata

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- magasabb rendű tervek MaTrT és VMTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- magasabb rendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat, erdő övezet),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- visszavonásra kerülő korábbi fejlesztési területek valós területhasználata,
- környezetvédelmi szempontok,
- volt mezőgazdasági majorok, birtokközpontok hasznosíthatósága,
- állattartó telephelyek funkciója
- egyéb településfejlesztési érdekek
- figyelembevételével.

A fenti szempontoknak együttesen kell érvényesülniük, amelyek azonban egymásra is kihatással vannak.

A tájrendezés során az ökológiai hálózat elemei, a tájképi és ökológiai szempontból is kiemelkedő területek esetén cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfelelő övezeti rendszer kialakítása. Az egyes övezetek nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem a természetvédelmi-, tájképi érintettség, jellemző területhasználat által, nagyobb összefüggő területegységek vonatkozásában is.

Erdőterületek

A településen alacsony az erdőszültségi arány, ezért az erdőterületek megtartása kiemelt cél. A tervezés során az SZT-n jelölt erdőterületek összevetésre kerültek a Veszprém Megyei TrT-ben kijelölt erdőgazdálkodási térség, a földhivatali nyilvántartás, a tényleges erdőszültség, valamint az Országos Erdőállomány Adattárban lehatárolt kataszteri erdőterületekkel.

A településeken nagyrészt összhangban vannak a művelési ág, a valós állapot és az erdészeti nyilvántartás szerinti erdők. Ezeket az erdőket a településrendezési eszközök egyrészt nem mind jelöli erdőterület övezetben, ugyanakkor máshol jelentős területeket jelöl ki mezőgazdasági területen erdőként.

Az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőkkel sem kiterjedésben, sem a rendeltetésben nincsenek összhangban a hatályos településrendezési eszközök.

Elsődleges szempontként szerepelt a tervezés során a MATrT erdő övezetnek, az Országos Erdőállomány Adattári erdőknek és a valós állapotnak történő megfeleltetés. Ennek érdekében a legnagyobb eltérést mutató Rába menti ártéri terület egységen volt a legfontosabb az erdők övezeti besorolásának felülvizsgálata.

A hatályos szabályozási terv a Rába mentén húzódó galéria erdősávot vízgazdálkodási területként jelölte. Az említett erdők az erdészeti kataszterben nyilvántartott erdőterületek, továbbá a térségi erdőterület övezetbe és erdőgazdálkodási térségébe tartoznak. A térségi tervek területfelhasználási rendszerére, valamint az övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza a következők szerint:

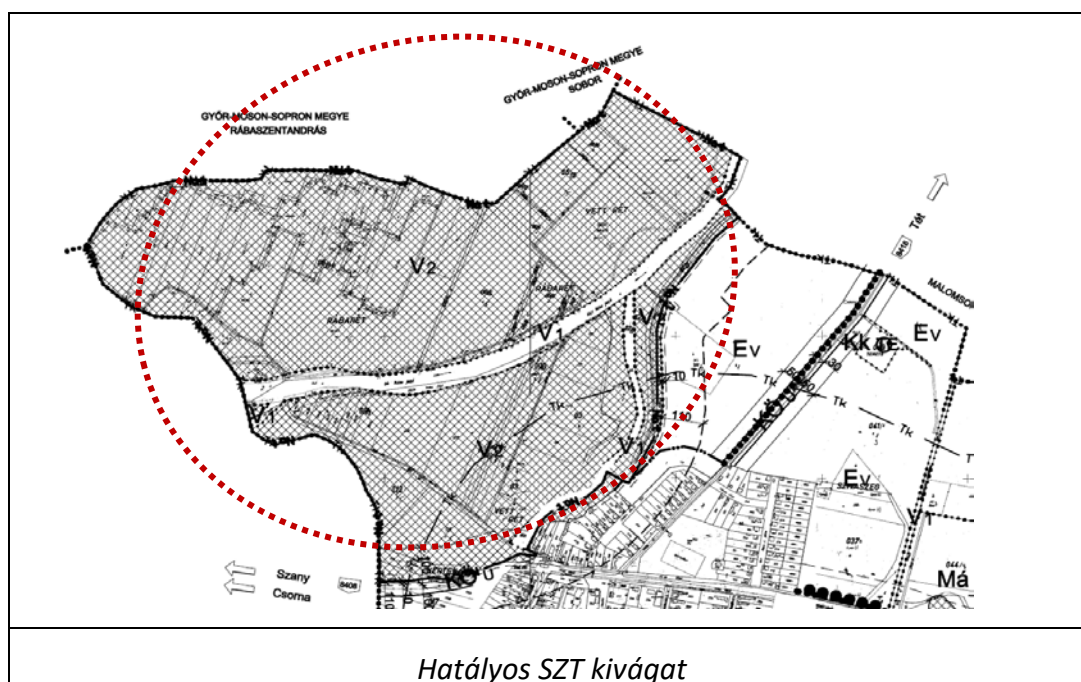
11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

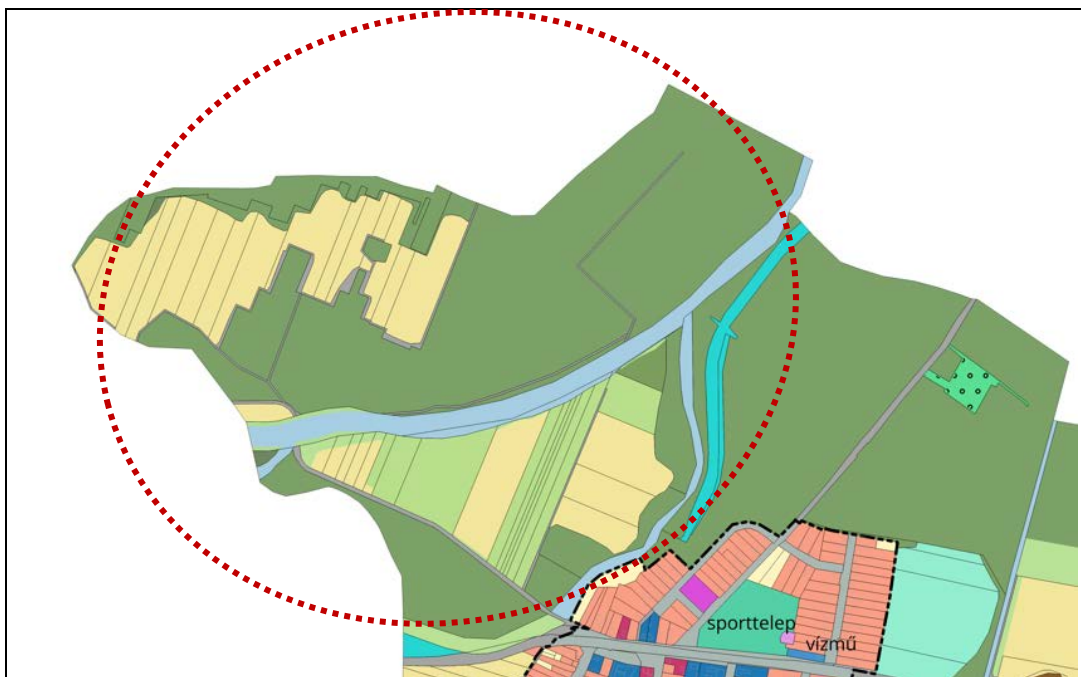
A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan az OTrT továbbá az alábbi szabályt hozza:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

A fenti jogszabályi feltételeknek való megfeleltetés, az összhang megteremtése indokolja a hivatkozott kiterjedt erdő, vízgazdálkodási területből erdőterületbe való átsorolását. Ezen erdők védelmi erdőterületként való szabályozása javasolt, amely figyelembe veszi a terület ökológiai hálózati érintettségét, tájképvédelmi terület övezetével és Natura 2000 területtel való lefedettségét.

Az átsorolások jellemzően erdő művelési ágú, tényleges erdőállománnyal fedett területeket érintenek, így a javaslatok egyben a valós állapotnak történő megfeleltetések is egyben.





Területhasználat vizsgálat tervlap kivágat



Ortofoto kivágat

Marcaltő erdősültsége alacsony, így kiemelkedő jelentősége van a településen található **kisebb erdőtömbök, erdőfoltok megőrzésének** is.

Ennek érdekében a földhivatali nyilvántartás alapján az erdő művelési ág szerinti erdőket, továbbá azon kisebb erdősült foltokat, fásított területeket is javasolt erdő területfelhasználásba sorolni, melyek az erdészeti kataszterben ugyan nem szerepelnek, azonban valós állapotukat vizsgálva erdősülési folyamatok figyelhetők meg. Ezek egyes esetekben a korábbi anyaggödrök területei.

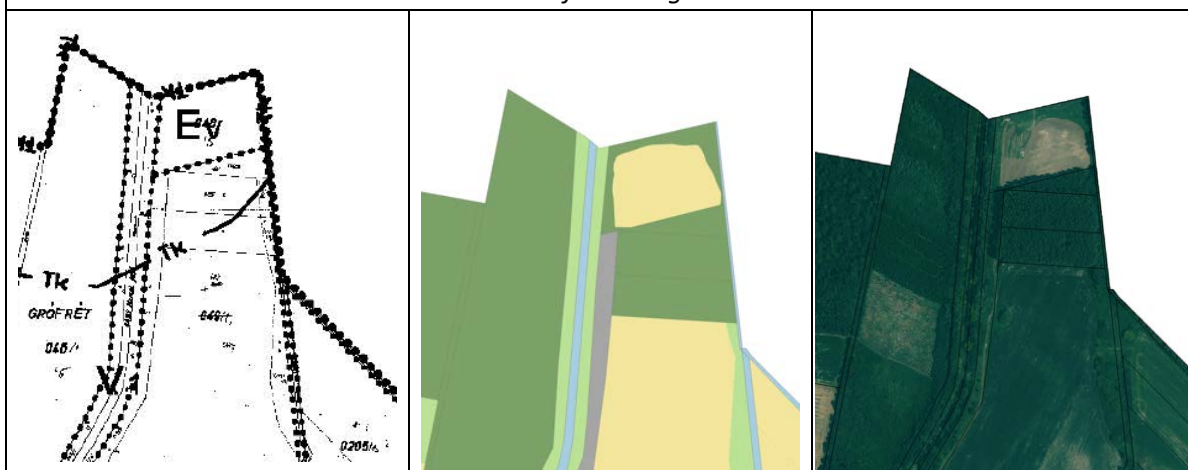


Hatályos SZT kivágat

Területhasználat vizsgálat tervlap kivágat



Ortofoto kivágat



Hatályos SZT kivágat

Területhasználat kivágat

Ortofoto kivágat

Ezen átsorolásokkal a VMTrT erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírások is teljesülnek, ugyanis az VMTrT által jelölt erdőgazdálkodási térség térségébe eső, a tervezett SZT-n erdőterületi övezetbe sorolt területek közös része 93,2 %.

Erdőterületek differenciálása

Marcaltó korábban hatályos településrendezési terveiben az erdőterületek az északi településfélén nagyobb részt védelmi erdőterületként szerepeltek, míg a déli településrész összefüggő kiterjedt erdőterületei gazdasági erdők voltak. Ez a korábbi szabályozás differenciáltan kezelte a védett Natura 2000 területek, ökológiai hálózat által érintett, vagy tájképvédelmi övezetként lefedett erdőket, a déli részek összefüggő természeti védettségektől mentes erdeitől.

Jelen javaslat során így nagyrészt fenntartásra kerülnek a korábbi övezeti besorolások, azonban némely tekintetben módosítás tervezett. Az erdészeti adatszolgáltatás szerint jellemzően nagyobb arányú a gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők aránya, azonban a legdélibb fekvésű erdőtömb védelmi besorolása a kataszter szerint. ez a hatályos szabályozás szerint gazdasági erdő. Az erdőtömb értékesebb fafajú állományokkal rendelkezik, mint az elegyes-méztás égeres, a kocsányos tölgyes és egyéb kemény lombos erdők. Itt így felülvizsgálatra kerül a korábbi övezeti besorolás és Ev jelű védelmi erdőbe kerül átsorolásra.

A fenti javaslatok alapján az ökológiai hálózati érintettség, táji- természeti értékek jelenléte figyelembevételre kerül. Az erdőterületek differenciálása során **új kategória is megjelenik, a védelmi és az új nomenklátúra szerint egyéb erdőterületeken kívül, ugyanis lhász belterület-közei részein kijelölésre kerülnek rekreációs erdőterületek is.**

A differenciálás szempontját jelentette a szabályozás során megállapítandó megengedhető beépítés, építmény elhelyezés, melyet a természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok indokoltak.

A javaslatban erdők az alábbi három TÉKA szerinti megnevezésű övezetbe soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Ee jelű egyéb erdőterület
- Er jelű rekreációs erdőterület.

A hatályos HÉSZ szabályozása mindössze két övezetet rögzített az erdőterületekre vonatkozóan. A korábbi HÉSZ szigorú előírásai tartandóak fenn a mai jogszabályi környezetnek megfelelően az egyes előírásokat. A hatályos HÉSZ előírásai szerint védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad, a 10 ha-nál nagyobb gazdasági erdők területén 0,5% beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Jelen javaslat értelmében az **Ev jelű védelmi erdőterületen** az akkori teljes épületmentesség helyett az erdei kilátó és magasles elhelyezhető, egyéb épületek azonban továbbra sem. A HÉSZ tervezetben az épületek alapterülete a bruttó 50 m²-t nem haladhatja meg, továbbá a meghatározott 100 000 m² beépíthető telekméretet, a valóságban csak néhány telek éri el.

Az **Eg jelű gazdasági erdőterületek** kiterjedése a jelen SZT javaslatban ábrázolt néhány területre korlátozódik. Az övezetben 10 ha-os beépíthető és 5 ha kialakítható telekméret került meghatározásra, továbbá a beépítés mérték 0,3%-ban lett maximalizálva, mely lehetővé teszi a gazdasági erdőterületbe sorolt telken az erdőműveléshez szükséges építmények

elhelyezhetőségét, ugyanakkor megakadályozza az erdőterület felaprózódását és a beépítések sűrűsödését.

A rekreációs célú erdő új övezetként jelenik meg a településen (Er). A lhászi belterület környezetének Er-1 jelű övezetében az erdészeti létesítmények és a kilátó mellett a rendeltetésnek megfelelő turisztikai és testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági területek

A települések tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése kiemelt feladat. Alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, az egyedi adottságok megőrzése, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme és a TÉKA új nomenklatúrájához való igazodás.

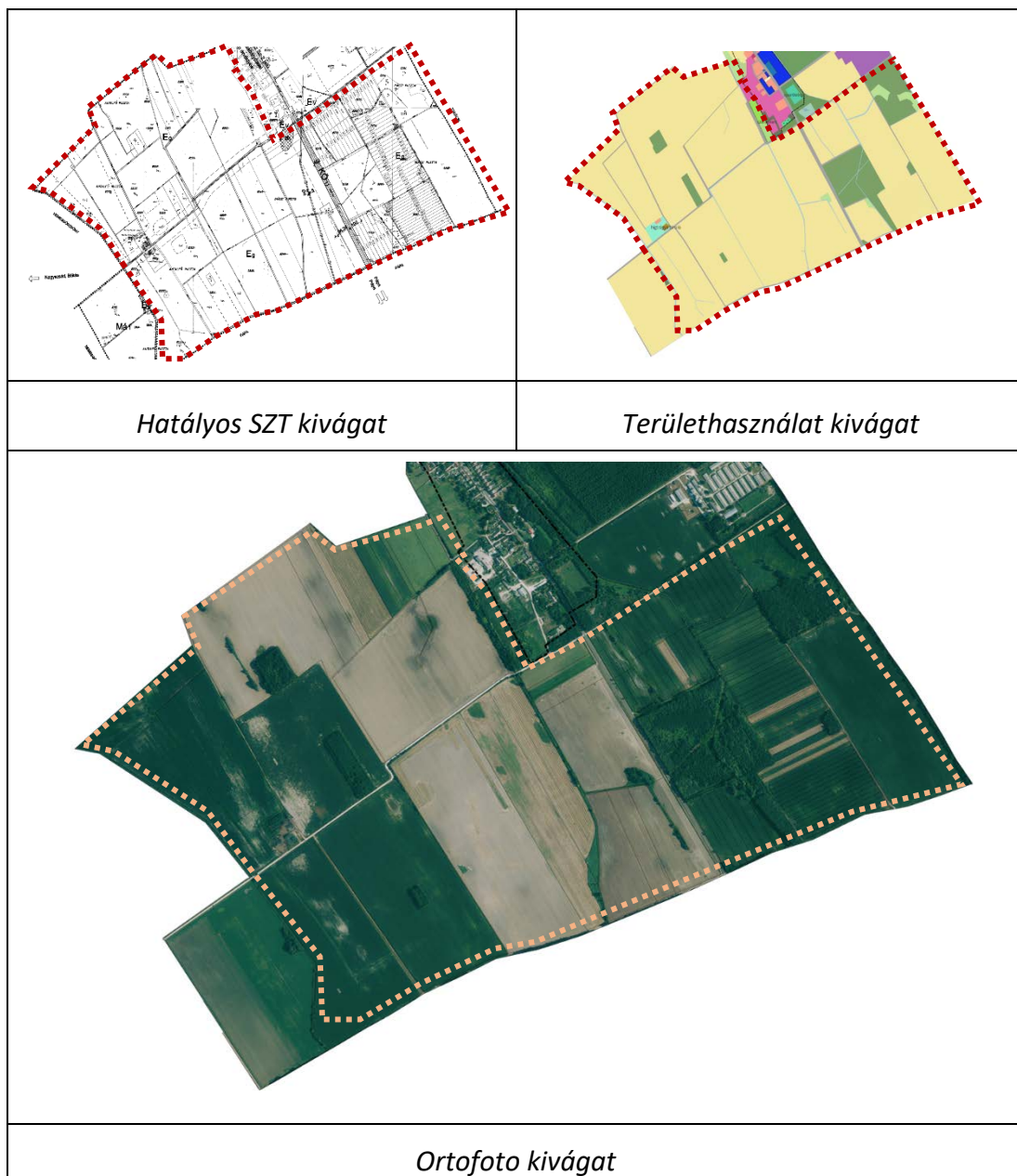
Ennek nyomán a javaslatban szabályozási szinten külterületen két általános használat jelenik meg, az általános mezőgazdasági (Má), és a tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt) területek. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület jellegében megfelel a korábbi Má-0 jelű mezőgazdasági övezetnek, mely a gyeperő, rét, nádas, mocsár művelési ágú területeket foglalta magába, csak a jogszabályi követelményekhez igazodva változik a megnevezése.

Ezen differenciálás továbbra is fenntartandó, az új nomenklatúra szerint Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területként. Ezeken a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíttelenség megőrzése.

A tervezés során az egyik szempont a magasabbrendű területrendezési terveknek való megfeleltetés. A településen nagy az átfedés a mezőgazdasági térség és a hatályos településrendezési eszközökben mezőgazdasági területként jelölt területek között, ezáltal a hatályos tervek ebből a szempontból megfelelnek az előírásoknak. A VMTrT-ben kijelölt erdőgazdálkodási térség azonban a valós erdőknél jóval nagyobb területeket fed le. Az erdőként ábrázolt, főként művelés alatt álló szántók erdőtelepítésre alkalmas területek a térségi terv szerint. A korábbi SZT nagyrészt követte a megyei térségi szerkezeti terv által ábrázolt erdőket, így a település déli részének szántói gazdasági erdőkként szabályozottak.

A korábbi településrendezési eszközök így a déli településrészen, lhász belterületének déli szélétől nyugatra és délkeletre fekvő földrészleteken, jelentős erdőterületeket jelölt ki. Az erdők nem kerültek eltelepítésre, a szántók művelés alatt állnak, Ezek az ingatlanok így jelen javaslat értelmében valós használatuknak megfelelően kerülnek besorolásra általános mezőgazdasági területekként. Az erdők településszerkezeti szintű törlése nem érinti a valós erdőállományokat, kataszteri erdőket, azok az érintett területsávban továbbra is erdőterület övezetben maradnak.

Ez az általános mezőgazdasági területeket érintő legjelentősebb javaslat.

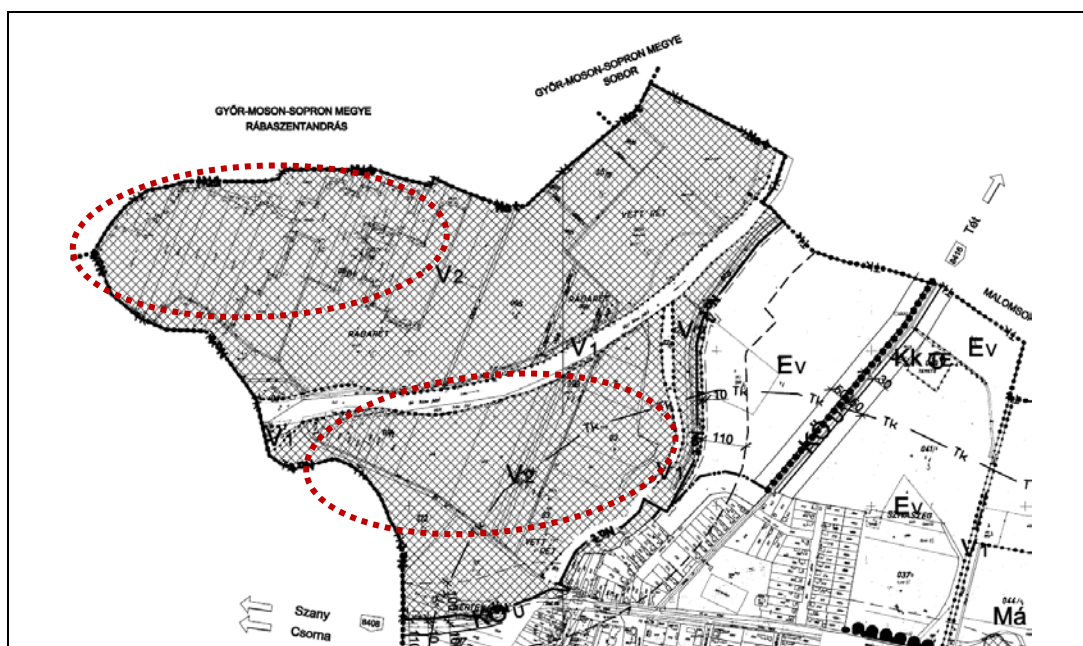


A településen a korábbi hagyományos tájhasználatnak köszönhetően fennmaradt gyepterületek találhatóak jellemzően a vízfolyások mentén, az északi védett területeken, a belterülettől nyugatra és Zsigaházai telep környezetében. Arányuk azonban mára már jóval alacsonyabb. A mezőgazdasági területek differenciálásának egyik fő szempontját az ökológiai hálózati érintettség és táji természeti értékek, extenzív használatú gyepek jelentik, mely a korábbi hatályos SZT szerint is célként szerepelt, azonban kevés terület került Má0 jelű övezetbe. A gyepek többsége Má1 jelű övezetbe volt sorolva, mely most felülvizsgálatra került, mind az ökológiai hálózatba eső, mind az azon kívüli mezőgazdasági területeken, a tényleges területhasználat és a területek térbeli helyzete alapján.

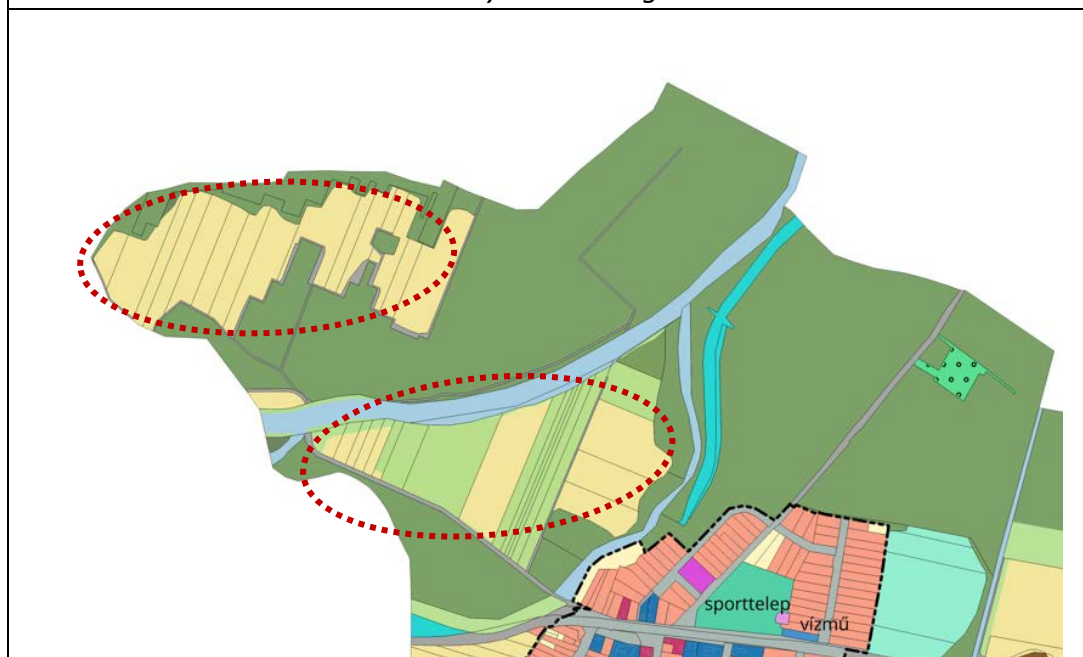
A korábbi differenciálás a mezőgazdasági területeken belül továbbra is **fenntartandó**, az új nomenklatúra szerint **Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területként**. Ez az övezet az

ökológiai folyosóba tartozó területeken, a vízfolyások mentén, illetve különböző körülmények által kialakult extenzív használatú gyepesedő területeken egy egységes, a gyepek fennmaradását ösztönző, extenzívebb területhasználatot támogató övezet.

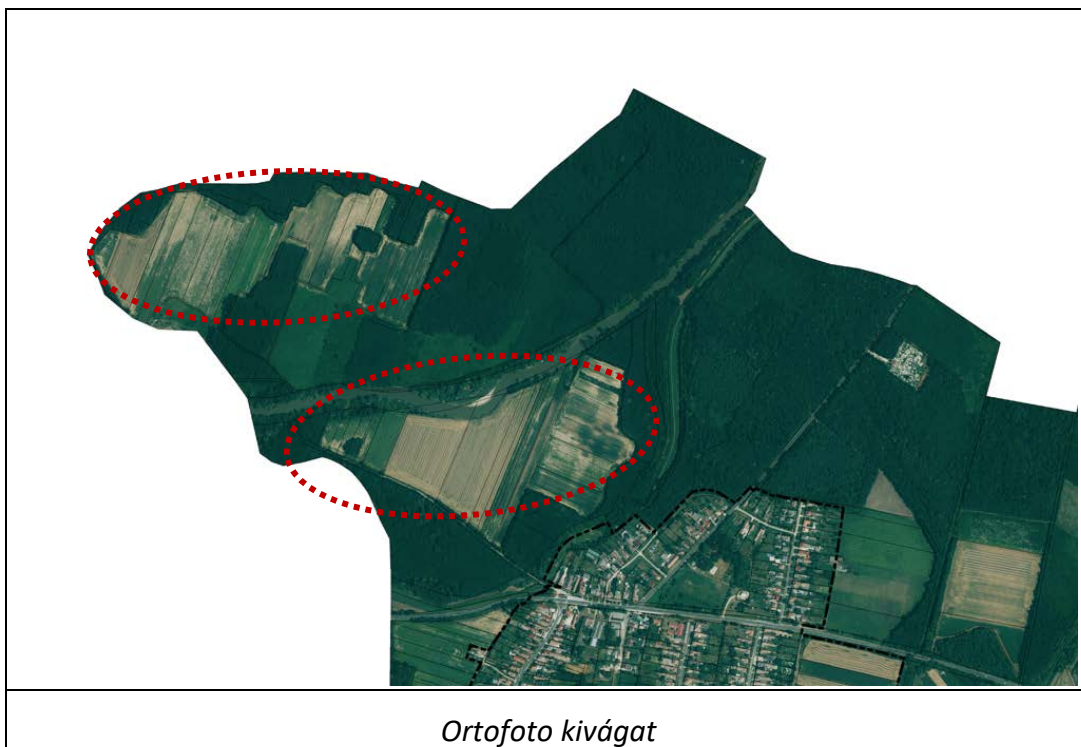
A javaslatok nyomán a mezőgazdasági területeken belül a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek viszonyított aránya növekszik az általános mezőgazdasági területekhez képest, melynek indoka, hogy nagyrészt az általános mezőgazdasági területek átsorolásával jönnek létre. Ezen a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépítetlenség megőrzése.



Hatályos SZT kivágat

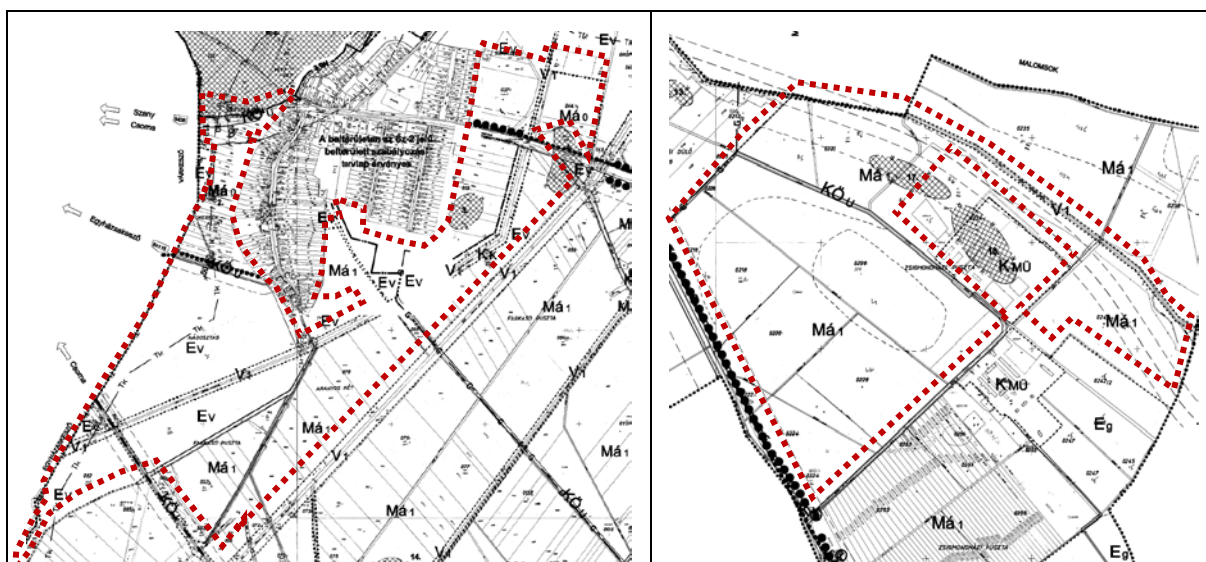


Területhasználat vizsgálat tervlap kivágat

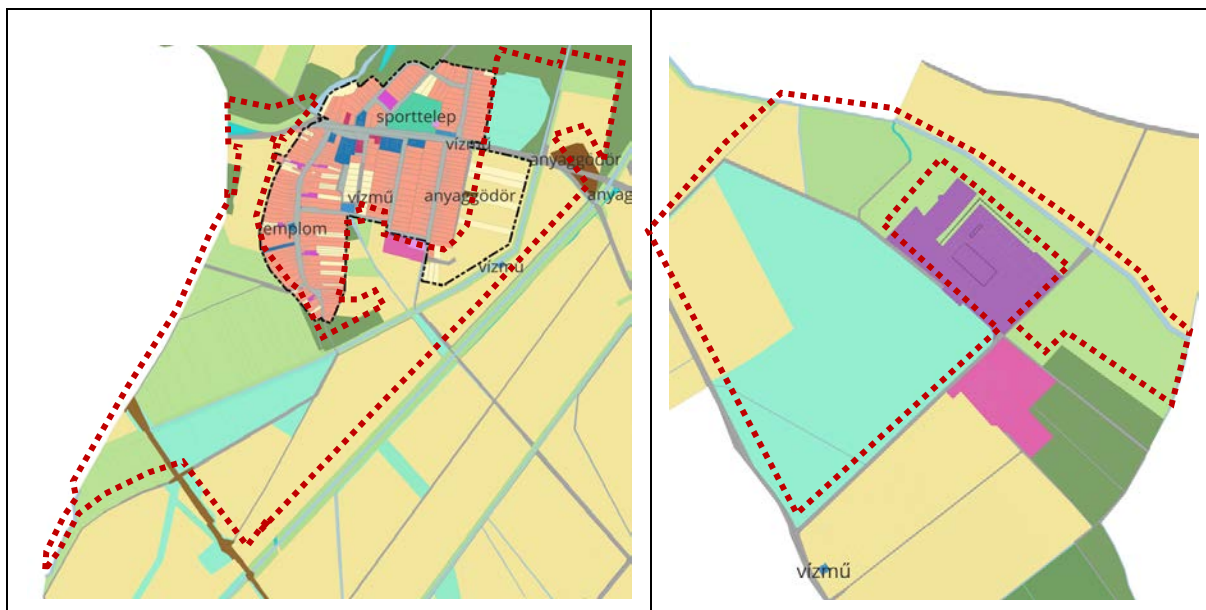


Ortofoto kivágat

A belterülettől nyugatra és északkeletre voltak a hatályos szabályozáson is kijelölt Má-0 övezetek. A belterülettől délnyugatra pedig az extenzív gyepterületeken védelmi rendeltetésű erdők voltak kijelölve. Ezeken a területeken az átsorolás azonban nem érint valós erdőállományokat, kataszteri erdőket, vagy erdő művelési ágú földrészeket.



Hatályos SZT kivágat



Területhasználat vizsgálat tervlap kivágat



Ortofoto kivágat

A hatályos terv szerint a helyi építési szabályzat megkülönböztet általános és Ma0 jelű mezőgazdasági területet, ez utóbbiban „épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos” volt. Ez azonban, mint bemutatásra került csak nagyon minimális területet érintett a belterület nyugati és ÉK-i oldalán. Má1 jelű általános mezőgazdasági területen a szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb területen, a rendeltetésszerű használatot szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület volt építhető, továbbá „a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;”. A „gyep, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb területen, 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;”. Gyümölcsültetvény esetén is külön szabályozást adott, azonban ez nem jellemző művelési forma a településen, így ettől az övezettől eltekintünk.

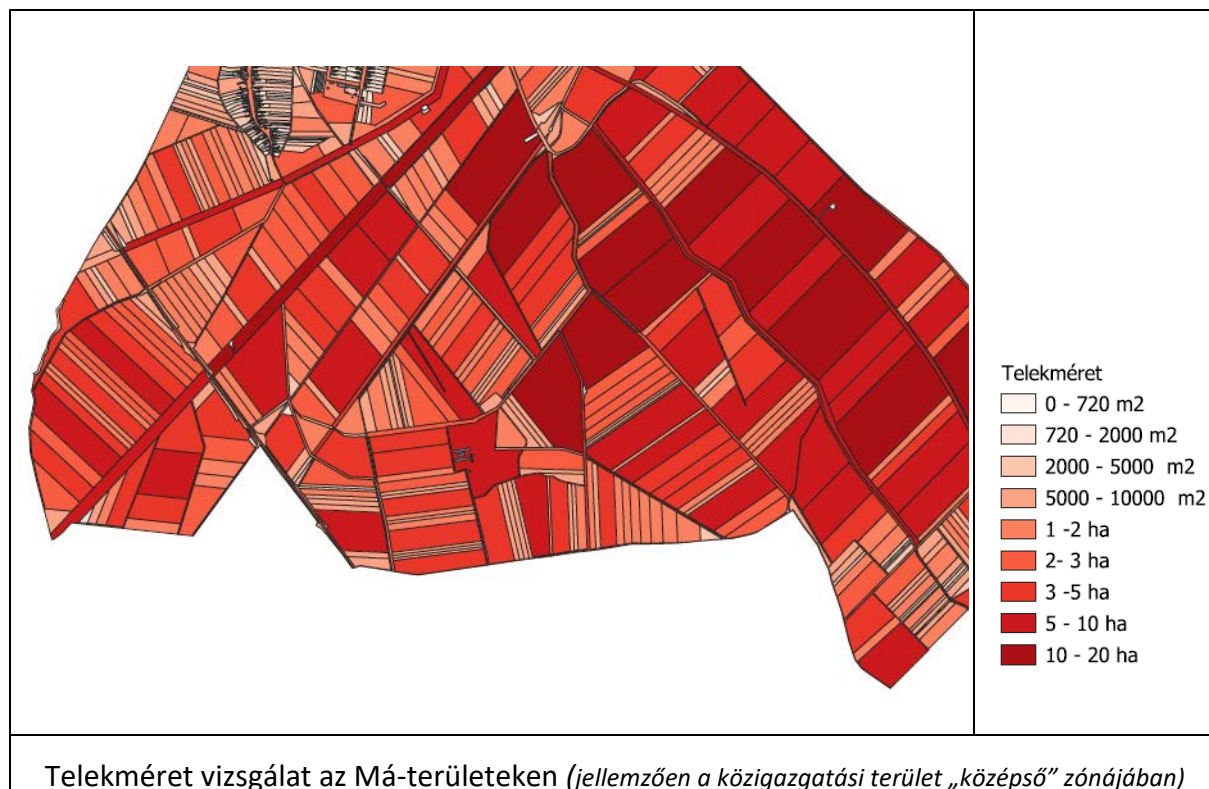
A jelenlegi szabályozást a HÉSZ javaslat kismértékben szigorítja. A gyepterületek átsorolódnak a tájgazdálkodási területbe amely kevesebb lehetőséget ad az építésre.

Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyeper mezőgazdasági területek tartoznak, ezért az építmény elhelyezést is javasolt szigorúbb feltételekhez kötni. A kialakítható legkisebb telekméret 50 000 m², a megengedett legkisebb beépíthető telekterület javasoltan 150 000 m². Ez utóbbi csak néhány nagyobb összefüggő rét és legelő területen engedi meg a beépítést. Kisebb telkek a belterülethez közel fekszenek, azonban ezt a területrészt érinti a nagyvízi meder övezete, melyen kerülendő állattartó építmények megjelenése.

A beépítési százalék 0,5%-os értéke is szigorúbb, mint a korábbi 1 %-os beépíthetőség, és a TÉKA rendelkezéseinél sokkal szigorúbb előírás. Az Mt jelű övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

Jelen szabályozási javaslat valamelyest szigorítást jelent, a hatályos szabályozás során ugyanis az általános mezőgazdasági terület övezetében megengedett kialakítható telekméret 10 000m²-ben került meghatározásra, a beépíthető telekméret 10 ha-ban, a legnagyobb beépítettség pedig 0,2% volt. Lakóépület és birtokközpont is létesíthető volt.

Marcaltón az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termelés és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei. Jelen szabályozási javaslat szigorítást jelent, ugyanis az általános mezőgazdasági terület övezetében a megengedett kialakítható telekméret 30 000m²-ben, a beépíthető telekméret 100 000 m²-ben, a legnagyobb beépítettség pedig 1%-ban való meghatározása javasolt.



Az Má jelű övezetben lakóépület továbbra is elhelyezhető, csak 20 ha feletti teleknagyságú földrészleten. Ez kizárólag a déli lhásztól nyugatra fekvő mezőgazdasági területeken engedi meg lakóépület megjelenését, illetve telekösszevonások révén, vagy birtokközpontban. Bár a beépítési százalék emelkedett, azonban a maximális beépített alapterület maximuma továbbra is 1000 m². Birtokközpont továbbra is kialakítható, a feltételek azonban itt is kissé szigorúbbak, a birtoktestnek minimum 20 ha, a birtokközpontnak min. 3 ha területnagyságúnak kell lennie. További szabályzót jelent a beépíthető telkek esetén a minimális telekszélesség megadása, mely szintén a beépítések sűrűsödését akadályozhatja meg, melyet 200 m-ben javasolt megadni

Az szabályozás értelmében a mezőgazdasági terület övezeteiben tanya, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt területek temető területek a hatályos településrendezési eszközben meghatározott két temető. Az egyik a település északi közigazgatási határához közel fekszik a 040 hrsz-ú telken. A másik lhász déli részén helyezkedik el az 528 hrsz-ú telken. A két temetőt módosítás nem érinti, elnevezésében változik.

Az újonnan kijelölésre kerülő különleges területek:



- Kb-Tu, különleges, beépítésre nem szánt turisztikai terület,**
a Béke utcában a *Z jelű közpark egy részén*, a sportpálya mellett, turisztikai fejlesztés, táborok, biciklis pihenő elhelyezését tervezik.



- Kb-Sp2, különleges, beépítésre nem szánt sport terület**
a Rába mellett, *V2 jelű, vízgazdálkodási, mezőgazdasági területen*, csónakház, sója, evezős-sport terület kialakítására fenntartott terület.



- Kb-Sp1, különleges, beépítésre nem szánt sport terület**
Marcal mellett, *Má jelű, gyepes terület*, strandolási lehetőség tovább-fejlesztésére kijelölt terület.

	Hrsz	Terület	övezeti besorolás	
		ha	jelenlegi	tervezett
1.	253	0,84	Z	Kb-Tu
2.	012/13-15	0,97	V2	Kb-Sp2
3.	059/1, 059/13-14	0,25	Má	Kb-Sp1

5.2 Védett természeti és táji területek, térségi ökológiai rendszerek

Marcaltó természeti értékeinek köszönhetően ökológiai és természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, melyek leginkább az északi településrészt érintik. A Rába parti településen a vízfolyásmenti területek értékes élőhelyet biztosítanak számos növény- és állatfaj számára.

Marcaltót területét Natura 2000 terület, az Országos Ökológiai Hálózat elemei (magterület, és pufferterület), valamint Tájképvédelmi terület övezete érinti.

A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

- Nemzetközi védettségű Natura 2000 terület: Rába, a település külterületének északi részén.
- Országos jelentőségű természetvédelem – Ex lege védett kunhalom a 0210/13 hrsz-ú ingatlanon a Gerence halom
- Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - magterület – település külterületének nyugati, Egyházaskeszővel határos csücske
 - pufferterület – a belterületet északról körülölelő többnyire erdővel borított területek, a Rába mente és az északi erdőkkel, szántóval fedett településhatárig nyúló területek.

Tájképvédelmi terület övezete Marcaltón egyetlen összefüggő területegységet érint a település északi részén, mely lefedi a Natura2000 területeket és ökológiai hálózat pufferterületének jelentős részét

A Natura 2000 területek, térségi ökológiai rendszerek védelme a településterv készítése során az általános használatok és építési övezetek, övezetek természetvédelmi szempontú meghatározásával és szigorúbb szabályozási mutatók megalkotásával lehetséges. A Natura2000 területeken és az ökológiai hálózat területein az érintett erdő, rét, legelő és szántóföldi területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosíthatja a rendszer folyamatoságát és lehetőséget teremt a természeti területek, bővítésére, fejlesztésére is.

Marcaltó fenn említett érintett területein mind a fejlesztési tervi, mind a rendezési tervi szinten olyan kategóriák és övezetek kerültek meghatározásra, melyekre megalkotott szigorú előírások biztosítják a természeti értékek védelmét. Ezen előírások korlátozzák az elhelyezhető funkciók körét, az építés rendjét, valamint korlátozzák az építmények elhelyezésének lehetőségét.

Hosszú távon, a fenti javaslatokkal cél az ökológiai sokszínűség visszaállítása, a tájpotenciál további növelése. A területek ökológiai fejlesztését, a sajátos helyi adottságok megőrzését kell lehetővé tenni, a tájszerkezet fenntartható egyensúlyának megteremtésével, tájfásítás végrehajtásával, a gyeperedő és fásított területek fenntartható használatával. A védett területek, ökológiai hálózati elemek extenzív tájhasználat, a gyepek és erdők a természetkímélő gazdálkodása révén tarthatók fenn és fejleszthetők.

5. Zöldinfrastruktúra fejlesztés

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a **közhasználatú zöldterületek és zöldfelületek**, melyeknek elsődleges funkciója lehetőséget biztosítani a szabadtéri szabadidős, rekreációs tevékenységek számára. A településen a hatályos szabályozás szerint egységesen Z jelű zöldterületeként kijelölt zöldfelületek találhatók. A kis lakosságszám és a kertesházias környezet miatt nem jelentkezik akkora igény a közparkok használatára, mint egy sűrű beépítésű városias környezetben. Ezért főként egy funkciós parkok találhatók a településen, leginkább sportpályával. Két nagyobb területegységen találhatók ezek, az egyik a belterület központjában a 253 hrsz-ú telken egy 2,7 hektáros alapterületű park, a másik lhász településrész a 526 hrsz-ú telken kijelölt 2,95 ha alapterületű közpark. A Dózsa köz folytatásában a tervezett lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan egy zöldterület is ki lett jelölve. A két nagyobb terület javasoltan a továbbiakban többfunkcióra is alkalmas **Zkp jelű közparkként kerülnek szabályozásra**, a jelenleg csak kijelölt kisebb erdősült terület pedig **Zkk jelű közkertként**.

A kiépített, jelenleg is használati értékkel bíró zöldterületekként funkcionáló területek, illetve a még kiépítetlen potenciális zöldfelület fejlesztési helyszínek fenntartásra kerülnek **Zkp jelű közparkként és Zkk jelű közkertként**. A vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.

Mint említettük jelenleg a sport funkcióval rendelkező parkok előfordulása jellemző a településen, ezek megőrzése mellett a **minőségi fejlesztés és funkcióbővítés** is javasolt, mely mind a használati mind az esztétikai értéket növeli. A kiépítetlen, javasoltan közkert besorolású területen javasolt a lakosság igényeihez igazodó találkozó- és pihenőhely kialakítása, a növényállomány gondos megválasztása, a település arculatához igazított berendezési tárgyakkal való felszerelése. A még csak részben funkcióval feltöltött parkok esetén és a hozzá csatlakozó újonnan kijelölt **Kb-Tu jelű Turisztikai és rekreációs célú területeken** a település lakóinak és a turistáknak is vonzó tényező jelenthet egy harmonikusan kialakított, tájba illő növényzettel parkosított terület.

A korlátozott használatú zöldfelületek, mint a **templomkert és a temető** funkcióhoz igazodó fejlesztése, vizuális-esztétikai és használati értékének növelése pihenőhelyek kialakításával és határoló növényzet ültetésével tovább gazdagítható.

A község **lakóterületein** jellemzőek a nagy zöldfelületi borítottságú telkek, melyek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek. A lakóterületek esetén a **legkisebb zöldfelületi arány** megadásával elkerülhető a telkek túlzott burkolása és a zöldfelületek minimumra csökkentése, ezáltal a biológiailag aktív felületek aránya fenntartásra kerül. A lakóterületek előtti közterületek, utcák karbantartott növényzettel való kialakítása is fontos cél mind városökológiai, mind a kedvező közérzet szempontjából.

Telken belüli védőfásítások a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek esetén fontos. Javasolt a telkek zöldfelületeit lehetőség szerint a telekhatárok mentén kell biztosítani, különösen a gazdasági, és különleges területek esetén. A sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező. A település külterületén található állattartó telephelyek növényzárvánnyal történő izolációja a tájba-illesztést segíti.

Útmenti zöldsávok és utcai fasorok szempontjából a kiterjedt mezőgazdasági területek között fekvő településen intenzív fásítás indokolt, több a korábbiakban már kifejtett szempontból is.

Azonban a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított **fásítási program** a település arculatát is kedvezően befolyásolhatja a levegő- és környezet-minőség javításán túl. A már **megvalósult növénytelepítések megőrzése, fejlesztése** kiemelt feladat. Újonnan telepített fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra és többször iskolázott sorfák alkalmazására. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre.

Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok, vonalas zöldfelületi elemek tekintében javasolt a külterületi mezőgazdasági táblákat tagoló, valamint a természetközeli élőhelyek összeköttetését biztosító **fásítások és mezővédő erdősávok** megtartása és fejlesztése. Javasolt a **mezővédő növény-sávok rendszerének kialakítása, ezt külön nem jelöli a szabályozási terv.**

A mezőgazdasági táblákat tagoló, valamint a természetközeli élőhelyek összeköttetését biztosító külterületi fásítások és mezővédő erdősávok aránya fejlesztendő. Támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén is cserjesávokból, fasorokból álló zöldsávok, mezővédő erdősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése, a szélérózióknak kitett területen. A szélesebb mérséklésével az erdősávok kedvezően befolyásolják a mikro- és mezoklimát, emellett egyenletesebb csapadékeloszlást is eredményeznek. A mezővédő erdősávok fás társulásai a kedvező klimatikus hatások mellett számos élőlénynek nyújtanak élőhelyet és menedéket, táplálékforrást. A mezővédő erdősáv javasolt 4 sorból álló, min. 7 m széles, fa- és gyümölcsfafajokból telepítendő, mellette csatlakozó öko- vagy gyeptsáv létrehozása javasolt.

6. KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Viziközművek

Vízellátás

A település helyzetfeltáró vizsgálatai alapján a központi beépített terület minden utcájában és lhász-pusztai településrészén is a vezetékes vízellátás 2 db saját települési fűrt vízműkútról biztosított.

A beavatkozási területeknél javasolt övezetmódosításoknál vízigény-növekedés várható, ennek kiszolgálása az egyes területeknél a már kiépített vízvezeték hálózatról, illetve annak tovább építésével biztosítható. A tervezett fejlesztések vízigényeinek biztosítását, - amennyiben azt a közüzemi vízellátó rendszerről kívánják biztosítani - az üzemeltető Bakonykarszt Zrt.-vel kell egyeztetni. Közüemi vízellátó hálózat építése bejelentési/vízjogi engedélyköteles tevékenység.

Az egyes fejlesztésekhez, a további tervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybevételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat tovább építése megvalósítható. A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében műtárgyak területbővítést nem igényelnek, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

A tűzi vízellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknel kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzi vízcsapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. Meg kell említeni, hogy nagyobb volumenű fejlesztések esetén a beruházásra építési engedély csak a tűzi vízellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzi víz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzi víz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatonál közműfejlesztési feladatként, főként a hálózatépítés-fejlesztés rekonstrukció igénye kerül előtérbe, természetesen az elfogadott fejlesztések megvalósításához szükséges új igények biztosítására új hálózati kapcsolatok-bekötések kiépítése mellett.

Az ivóvízzel történő takarékosagra törekvés a jövőben összetársadalmi-gazdasági érdekünk. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel (pl. telken belüli vízvisszatartás) való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosítható.

Az egyes ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemi szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedéllyel létesíthető, ahol a rendeletben előírtak figyelembevételével 500m³/év vízkivétel az

engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy Marcaltó a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik. Továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a belterület egy részét Marcaltó-Ihász vízmű vízbázisának hidrogeológiai védőövezet lehatárolása is érinti. Valamint Marcaltó közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti besorolás alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny besorolású (2.a, 2.c alkategóriába esnek a településhatáron belüli területek). Mivel egyre jobban előtérbe kerül a felszíni és felszín alatti vízkészletek és a saját vízbázisok fokozottabb védelme, ezért a szennyvízelvezetés, kezelés megoldása az egyik kiemelt feladata a településnek.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fejlesztések során keletkező szennyvizek környezetszennyezést kizáró módon történő elhelyezéséről gondoskodni kell!

A vízkészletek védelme érdekében ma már a tisztított vizek **talajba szikkasztását is célszerű elkerülni és ezt a helyi építési szabályzatban szereplő előírásokkal biztosítani kell.**

A település jelenleg szennyvíz közcsonnás elvezetésével és megfelelő kezelésével nem rendelkezik. A közcsonnra hiányában az egyes ingatlanoknál keletkező szennyvizeket helyi házi gyűjtőmedencékbe gyűjtik.

A szennyvízcsatorna hálózat jövőbeni kiépítésre vonatkozóan információk és tervek nem állnak rendelkezésre, a Nemzeti Szennyvízkezelési program keretében lesz erre a jövőben fejlesztési támogatás.

A közcsonnás szennyvízelvezetés megvalósításáig a településen átmenetileg közműpótló alkalmazható. A közműpótlásra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban szereplő előírások alkalmazása szükséges. A helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan havi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el. Továbbá a kommunális szennyvízkezelésre egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a telepítésére vonatkozó jogszabályok szigorú betartásával. Megjegyezzük, hogy a házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának egyik szigorú feltétele, hogy a talajba a tisztított szennyvíz szikkasztása sem megengedhető, így csak akkor alkalmazható, ha az egyéb korlátozó előírásokon kívül a tisztított szennyvíz elhelyezésére felszíni vízbefogadás biztosított.

A település nagy része nagyvízi meder területi érintettségű, amely az alkalmazható szennyvízkezelési megoldások lehetőségét erősen korlátozza.

Meg kell jegyezni azonban, hogy valamennyi egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés használata kezelést igényel és környezetkárosítási kockázatot jelent! A kockázat csak szigorú, fegyelmezett használattal minimalizálható. Ez irányú kockázatot növeli, hogy a közműellátás megoldása telekjogú, így a telek adás-vételével a használatának joga az új tulajdonosra tovább száll, és csak feltételezhető, hogy a mindenkori telektulajdonos a fegyelmezett üzemeltetést

teljesíteni fogja. Ezért az egyedi kisberendezések alkalmazási lehetőségére szigorú ellenőrzési lehetőséget biztosító szabályozás szükséges. A kisberendezések megfelelő körülmények, használat és üzemeltetés mellett tudják biztosítani az előírt tisztítási hatásfokot. Azért meg kell említeni azt a gyakorlati tapasztalatot, hogy a beruházáskor tett szigorú üzemeltetési vállalások hosszútávon nem maradnak fenn. Mivel ez gyakran már az első tulajdonosnál is, vagy a későbbi tulajdonosváltásoknál feledésbe merül, míg az így kialakított egyedi szennyvízkezelési megoldás telekjogilag fennmarad.

A kisberendezés megfelelő tisztítási hatásfokának feltétele a kiegyensúlyozott, megfelelő minőségű szennyvíz terhelés. Minél kisebb egység elvezetésére kerül kiépítésre, annál kevésbé biztosítható a kiegyensúlyozott terhelés. Jól belátható, hogy egy család esetében a biológiai kisberendezés tápanyagát biztosító szennyvízterhelés (pl. nyaralás alkalmával) hetekre kimaradhat, amely aztán egyik napról a másikra kell, hogy visszaépüljön. Továbbá a beruházáskor fogyasztói oldalról ígért szennyvízminőség fenntartása sem garantált, így olyan -sajnálatosan általánosnak tekinthető- a csatorna etikettnek nem megfelelő terhelés érheti a kisberendezést, amely a tisztítási hatásfokot tartósan lerontja (pl. sütőolaj kiöntése).

További probléma az egyedi szennyvízkezelési megoldásnál a tisztított szennyvíz megfelelő befogadójának a biztosítása. A legkönnyebben alkalmazható elhelyezés a felszín alatti szikkasztás, illetve kiöntözés. Ez a hazai klimatikus viszonyok mellett nagyon kockázatos és a probléma nem jelentkezik azonnal és feltűnő formában, hanem hosszú távú és szinte visszafordíthatatlan talajszennyezést okoz. Amelynek a felelőse -nevesített hozzáértő üzemeltető hiányában- nehezen számon kérhető, illetve tulajdonosváltások kapcsán esetleg lekövethetetlen. Meg kell jegyezni, hogy Marcaltó egyes részein magas a talajvízállás, vízjárta területek is vannak, ami szintén nehezíti a szikkasztás lehetőségét.

A szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazása csak átmeneti közműpótlóként javasolható, így mielőbb a közüzemű közcsontrás szennyvízelvezetés kiépítése és szennyvíztisztító telepen történő ellenőrzött megtisztítása a cél.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település döntő hányadán nyílt árkos rendszerű vízelvezetést alakítottak ki. Az igényesebb közterület kialakítás érdekében a jövőben az árkok szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

Marcaltó ár-és belvízzel veszélyeztetett település, ahol a közigazgatási terület nagy része nagyvízi mederben fekszik, ezért nagy hangsúlyt kell fektetni a csapadékvíz-gazdálkodásra, ezzel megelőzve az elöntéseket, és megőrizve a vízkészleteket.

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (pl. új beépítések, új utak miatt) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége is nő, a lefutási ideje viszont csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél. Továbbá számolni kell a klímaváltozás okozta

szélsőséges csapadékesemények előfordulásával is, amelynek környezetkárosítás nélküli elvezetési lehetőségére szintén fel kell készülni.

Ezért a jövőbeni fejlesztések előkészítése során minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani a csapadékvizekkel történő jó gazdálkodás érdekében. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. A keletkező szennyezett csapadékvizek befogadóba történő bevezetése előtti tisztításáról gondoskodni kell, szennyezett csapadékvíz nem vezethető élővízbe, valamint nem szikkasztható el.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A csapadékvíz elvezetés zavarmentessé tétele érdekében a település csapadékvíz elvezető rendszerét fejleszteni kell, figyelembe véve a szélsőséges nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadási, elvezetési igényét. A településen fellépő káros vizek elleni védekezésre, az esetleges kárfelszámolásra az önkormányzatoknak törvényi kötelezettség alapján helyi vízkárelhárítási tervet kell készíteni, melyben foglaltakat évente felül kell vizsgálni. A tervet a vízügyi igazgatóság hagyja jóvá. A vízkár esemény rendezése a helyi katasztrófavédelemmel együttműködésben történik.

Energiaközművek

A vizsgálatok szerint Marcaltó jelenlegi energiaellátására a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata, bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

A felülvizsgálat során kialakítandó új ellátási struktúrának biztosítani kellene a komfortos élet-körülmény megőrzését, figyelembe kell venni a fenntarthatóság gazdasági elvárásait, a környezetterhelés növekedésének a minimalizálását és a várható klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálásának kezelési igényét is. A felmelegedés mértéke már elérte azt a szintet, hogy a gépi hűtés biztosítása nélkül a hőség-napokon az élhetőség nem biztosítható. A gépi hűtés energiaigénye pedig lassan meghaladja a téli fűtés hőszükségletének energia igényét.

Az új energiamixben így nemcsak a téli fűtés energiaellátását, hanem a nyári hűtés energiaigényének a kielégítését is optimális energiahordozói struktúrával, biztosítani kell. A háztartások számára jelenleg rendelkezésre álló, gazdasági szempontból elérhető gépi hűtésre alkalmazott műszaki berendezés villamosenergiával üzemeltethető, amely egyben fűtési célra is alkalmas. A villamosenergia felhasználásának mérséklésére a megújuló energiahordozó szélesebb körű hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy a hagyományos tüzelőanyag okozta környezetszennyezés csökkentésének megoldására szolgáló közműfejlesztések beruházására alapították az EU-ban a SECAP pályázati keretet. Ez az EU-s támogatási keret, a „Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv” (SECAP) egy pályázati lehetőség, amelyre pontosan az olyan közműfejlesztési feladatok megvalósítására lehet pályázni, amely a dekarbonizációt szolgálja, hozzájárul a környezeti állapot javításához.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

Villamosenergia ellátás

A villamosenergia ellátás fejlesztési javaslatának készítésekor az új, teljesen átalakuló energiamixben a villamosenergia növekvő szerepével számolni kell. Távolatlag a világítási és technológiai igények kielégítése mellett a termikus energiaellátásban is jelentős szerepet kap a villamosenergia, részben közvetlen ellátási feladatként, részben a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségének kiegyenlítéseként.

Az energia árrobbanás hatására, bár a háztartások fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a takarékosabb fogyasztásra törekednek, mégis nő a prognosztizált villamosenergia igény, amelyet a villamosenergia termikus energiaellátásban várhatóan betöltendő növekvő szerepvállalása okoz.

A termikus energiaellátásban a fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonása szükséges, de annak időjárás függőségének kiegyenlítésére igénybe vendő villamosenergia jelentősen növeli a közhálózati villamosenergia igényt. Ennek csökkentésére a helyi tárolókapacitás kiépítésével nyílik majd lehetőség, amelyhez szükséges műszaki berendezés jelenleg fejlesztés alatt áll.

A villamosenergia igényprognózis kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztés a szolgáltató feladata és a villamosenergia szolgáltatási törvény alapján a költségei is, amelyből csak a törvényben előírt mértékig terhelheti rá a költségeket a fogyasztókra.

A településen meglévő közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb árnya korlátozza.

Földgázellátás

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az áralakulás bizonytalansága. A földgázellátás várható alakulása kiemelt figyelmet igényel Marcaltón is, ahol a lakásállomány 50,1 %-a kiszolgáltatottan veszi igénybe a jelenleg kiépített földgázellátást. A kiszolgáltatottságból kivezető utat a villamosenergia hasznosításának növelése jelentené, természetesen a megújuló energiahordozó kiegészítő igénybevételével.

Ez az átállás csak komolyabb gazdasági befektetéssel lenne elérhető, amely még fokozottabb költségterhet jelentene.

Egyelőre a műszaki és gazdasági bizonytalanságok ellenére a földgázellátás igénybevételére a településen továbbra is szükség lesz. A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat tovább építésével biztosítható.

Megújuló energiahordozó alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A vizsgálatokban is már rögzítésre került, hogy távlatilag, különösen a jelenlegi hazai és nemzetközi energiaválság hatásainak kompenzálására, az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. Marcaltó földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága alapján érdemi energiatermelési célú hasznosításra a napenergia, a szélenergia és a geotermikus energia vehető igénybe.

A megújuló energiahordozók közül jelenleg a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget, de reálisan hasznosítható még a föld energiája is. A település természeti adottsága, hogy a napenergiáját 2450-2500 körüli éves napos órákkal tudja hasznosítani, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a helyi építési szabályzat keretében lehet szabályozni.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. A passzív napenergia-hasznosítással is jelentős mértékű energiafogyasztás takarítható meg. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

Marcaltő esetében is fontos szempont az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatása, ami a település népességének megtartásához is komoly segítséget tud nyújtani az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének biztosításán keresztül az „otthonról” történő kapcsolattartás, a munkavégzés biztosításával, így pedig a lakosság helyben tartásával, vagy akár vállalkozások megtelepedésével.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik, ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg.

A település fejlesztési szándékainak megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábellekkel kivitelezve javasolt kiépíteni.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

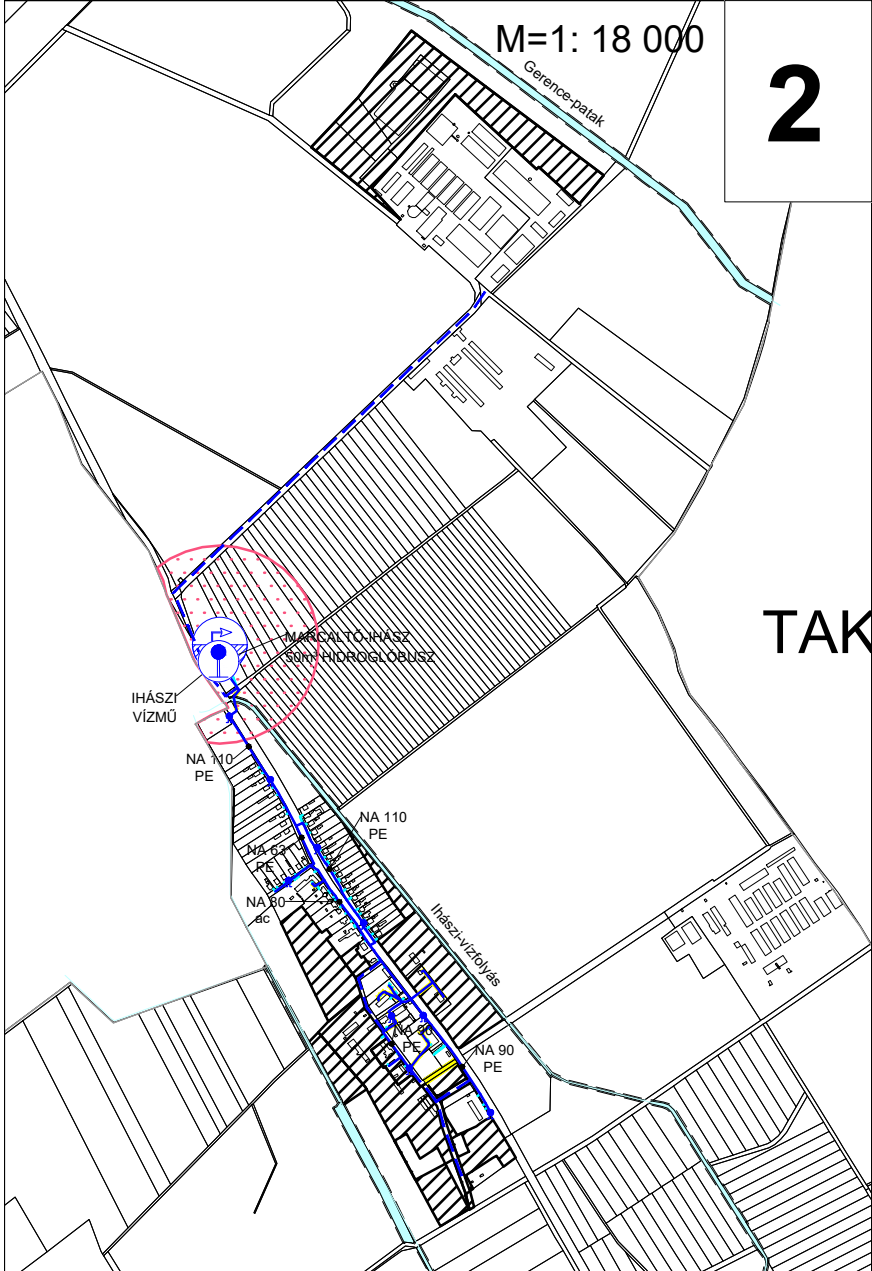
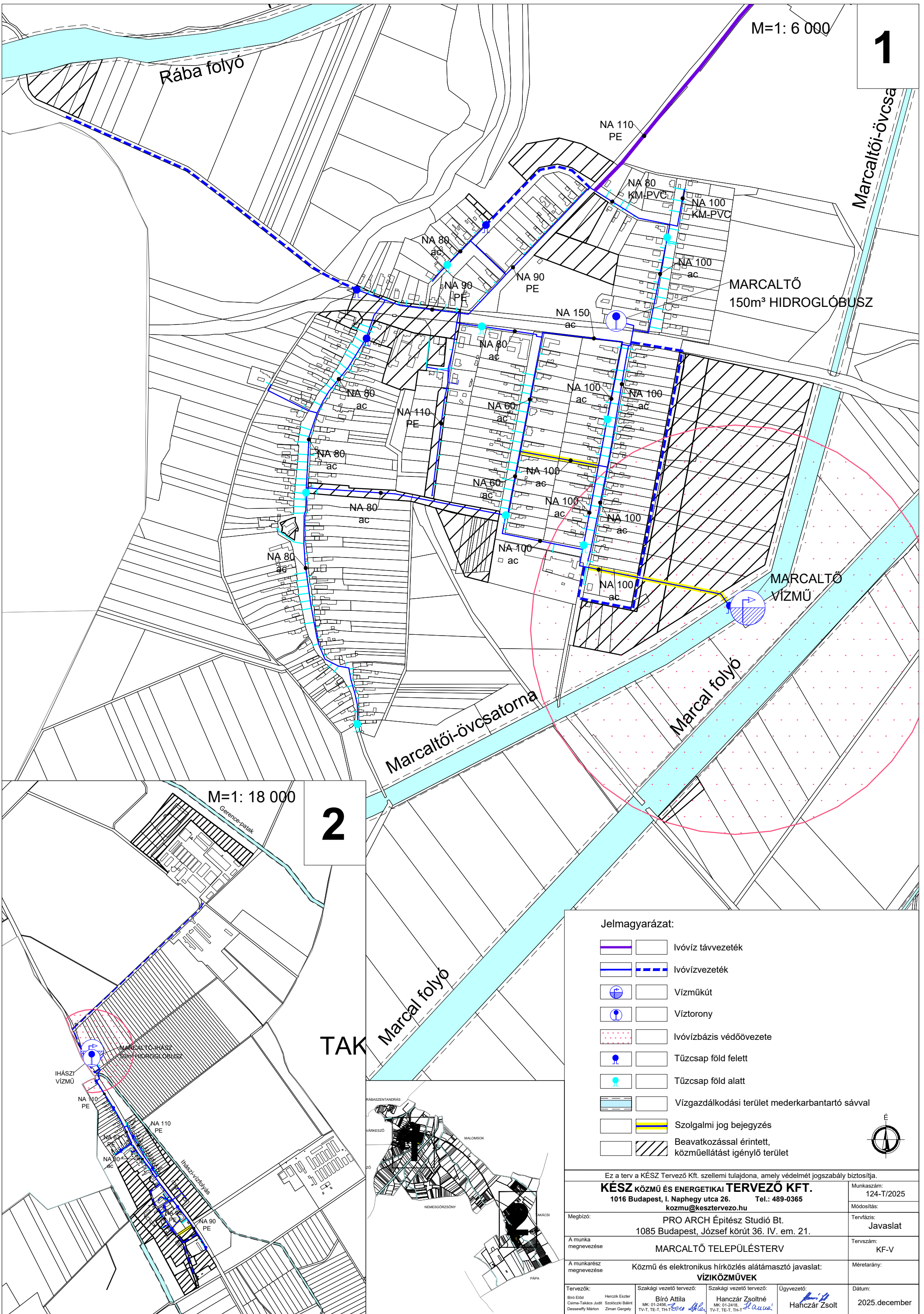
A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Marcaltőn elméletileg valamennyi vezetéknélküli táv- (Telekom, Yettel, One) és hírközlési szolgáltató megfelelő 5G és 4G vételi lehetőséget tud biztosítani.

A jövőben új létesítmények elhelyezését egyedileg, a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a helyi építési szabályzatban rögzített előírások figyelembevételével.

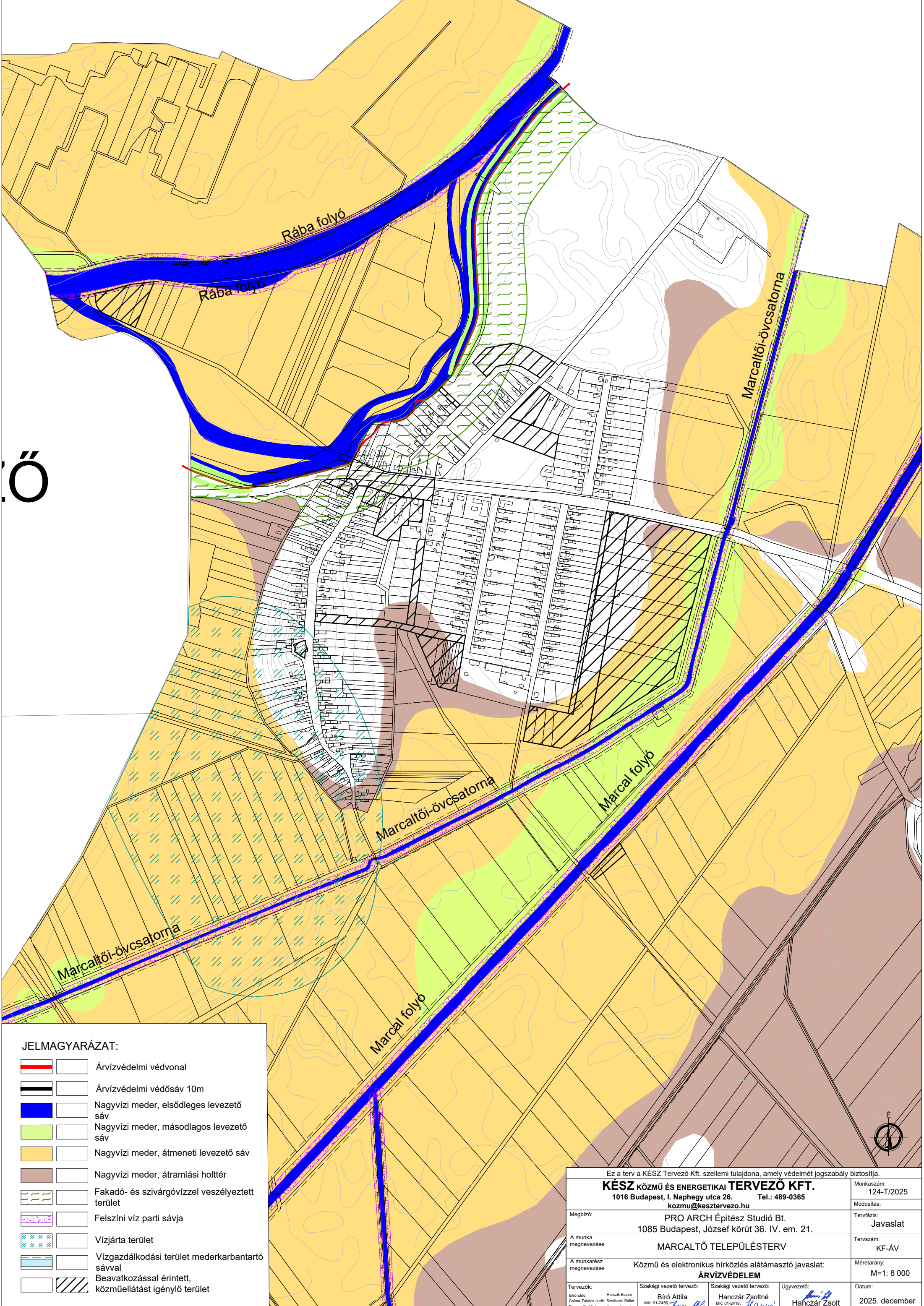
Árvízvédelem

A települést a Rába és a Marcal folyó nagyvízi medre érinti, ahol az árvízvédelem a Rába mentén árvízvédelmi töltés kiépítésével biztosított. A településen a levonuló árhullámok elsősorban a nyílt árterű Marcal folyó mentén okozhatnak árvízvédelmi feladatokat. A területileg illetékes Vízügyi Igazgatóság az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (ÉDUVIZIG).

A javasolt területfelhasználások során a terv készítésénél figyelembe kell venni a 83/2014. (III.14.) Korm. rendeletben előírtakat, a nagyvízi mederkezelési tervben kijelölésre került levezető sávokat, amelyre vonatkozóan a 3. mellékletben az egyes levezető sávokban megengedhető területfelhasználási lehetőségeket is rögzítették.



Jelmagyarázat:			
Ivóvíz távvezeték	Ivóvízvezeték	Vízműkút	Víztorony
Ivóvízbázis védőövezete	Tűzcsap föld felett	Tűzcsap föld alatt	Vízgyűjtő terület mederkarbantartó sávval
Szolgalmi jog bejegyzés	Beavatkozással érintett, közműellátást igénylő terület		
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám: 124-T/2025
Megbízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.			Módosítás: Tervfázis: Javaslat
A munka megnevezése MARCALTŐ TELEPÜLÉSTERV			Tervszám: KF-V
A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: VÍZIKÖZMŰVEK			Méretarány:
Tervezők: Bíró Eőld Csima-Takács Judit Dessvény Márton	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Dátum: 2025.december			



JELMAGYARÁZAT:

Árvízvédelmi védvonal

Árvízvédelmi védősáv 10m

Nagyvízi meder, elsődleges levezető sáv

Nagyvízi meder, másodlagos levezető sáv

Nagyvízi meder, átmeneti levezető sáv

Nagyvízi meder, átramlási holtter

Fakadó- és szivárgóvízzel veszélyeztetett terület

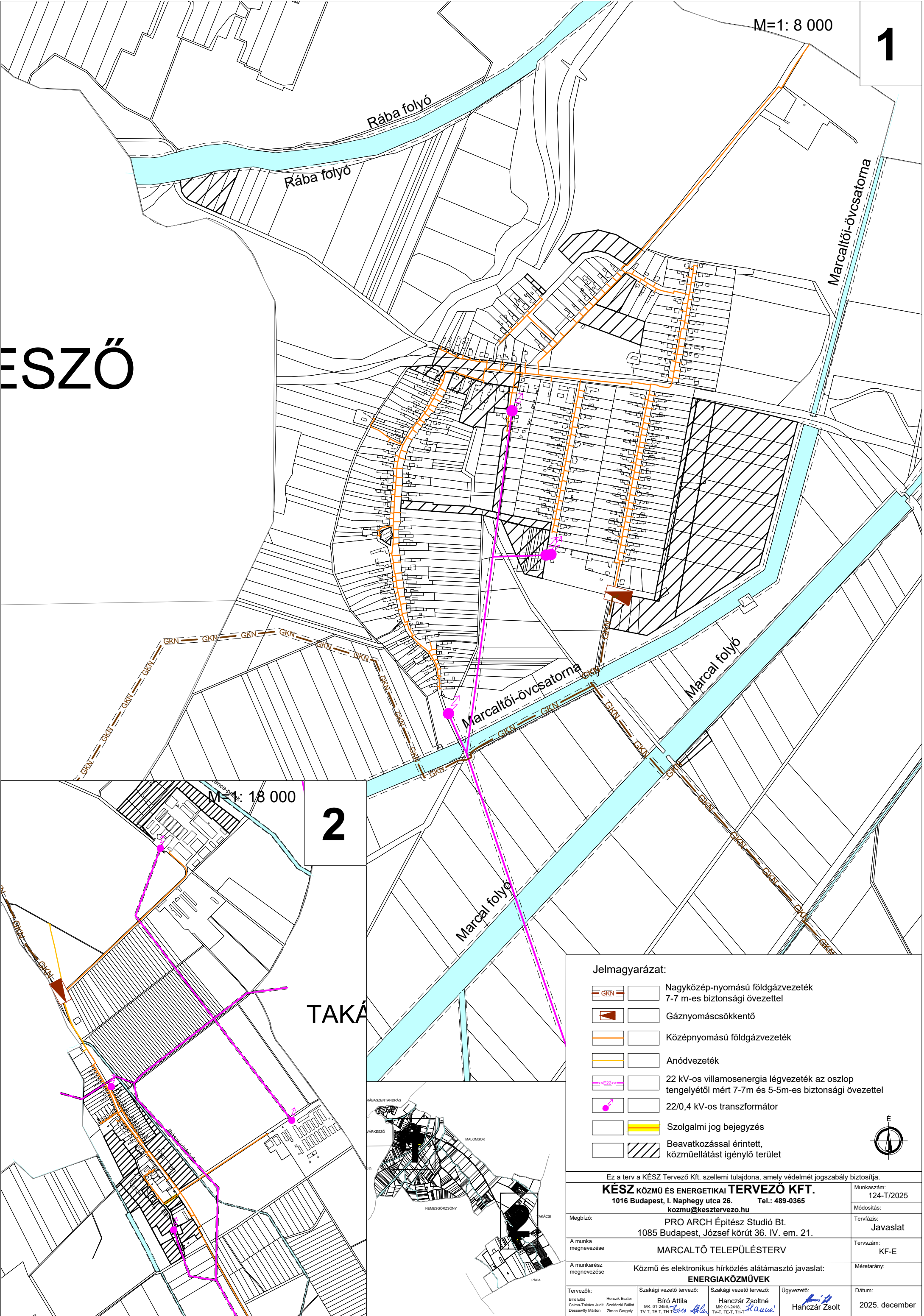
Felszíni víz parti sávja

Vízjárta terület

Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

Beavatkozással érintett, közműellátást igénylő terület

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 124-T/2025	
Megbízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.		Tervfázis: Javaslat	
A munka megnevezése MARCALTÓ TELEPÜLÉSTERV		Tervszám: KF-ÁV	
A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: ÁRVÍZVÉDELEM		Méretarány: M=1: 8 000	
Tervezők: Bíró Eőld Csima-Takács Judit Dessewffy Márton	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Dátum: 2025. december			



M=1: 8 000

1

KÉSZŐ

Rába folyó

Marcaltelepi-övezsatorna

Marcal folyó

Marcal folyó

TAKÁ

M=1: 18 000

2

Jelmagyarázat:

- Nagyközép-nomású földgázvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- Középnomású földgázvezeték
- Anódvezeték
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7m és 5-5m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Szolgalmi jog bejegyzés
- Beavatkozással érintett, közműellátást igénylő terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 124-T/2025

Módosítás:

Megbízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.

Tervfázis: JAVASLAT

A munka megnevezése MARCALTÓ TELEPÜLÉSTERV

Tervszám: KF-E

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: ENERGIAKÖZMŰVEK

Méretarány:

Tervezők: Bíró Előd Czima-Takács Judit Dessényi Márton	Herczik Eszter Szócski Balint Ziman Gergely	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2025. december
---	---	---	---	-----------------------------	--------------------------

M=1: 8 000

1

KÉSZŐ

Rába folyó

Marcaltői-övcSATORNA

Marcaltői-övcSATORNA

Marcal folyó

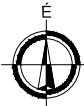
M=1: 15.000

2

Marcal folyó

Jelmagyarázat:

- Hírközlési hálózat föld felett (2 Connect)
- Hírközlési hálózat föld alatt (2 Connect)
- Hírközlési hálózat föld aléPítményben, regionális szerepű (2 Connect)
- Hírközlési hálózat aléPítményben (Telekom)
- Beavatkozással érintett, közműellátást igénylő terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 124-T/2025

Módosítás:

Megblízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.

Tervfázis: JAVASLAT

A munka megnevezése MARCALTŐ TELEPÜLÉSTERV

Tervszám: KF-H

A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány:

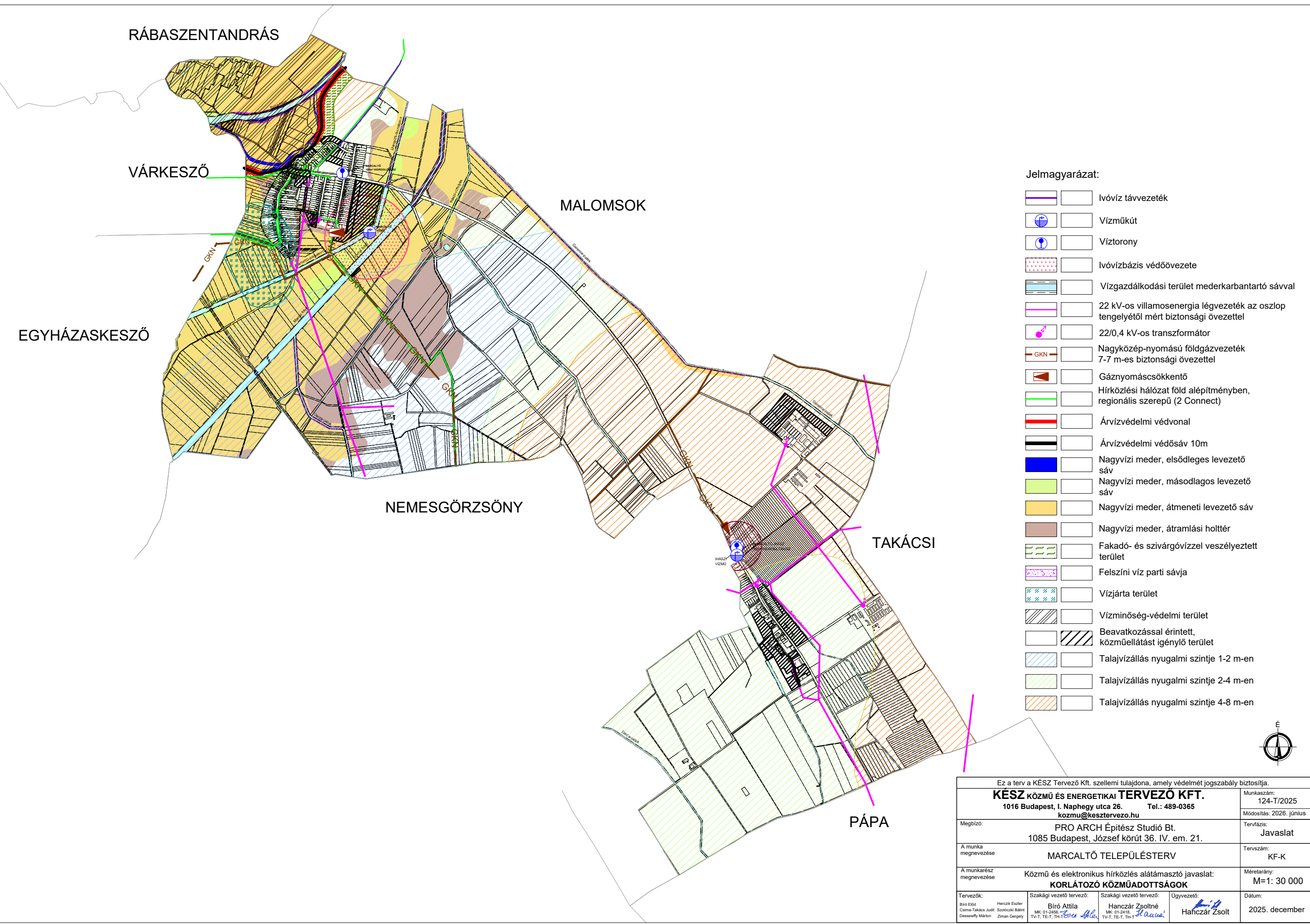
Tervezők:
Bíró Előd
Csiszai-Tóth Judit
Dosszevffy Márton

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

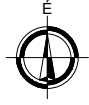
Ugyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum: 2025. december

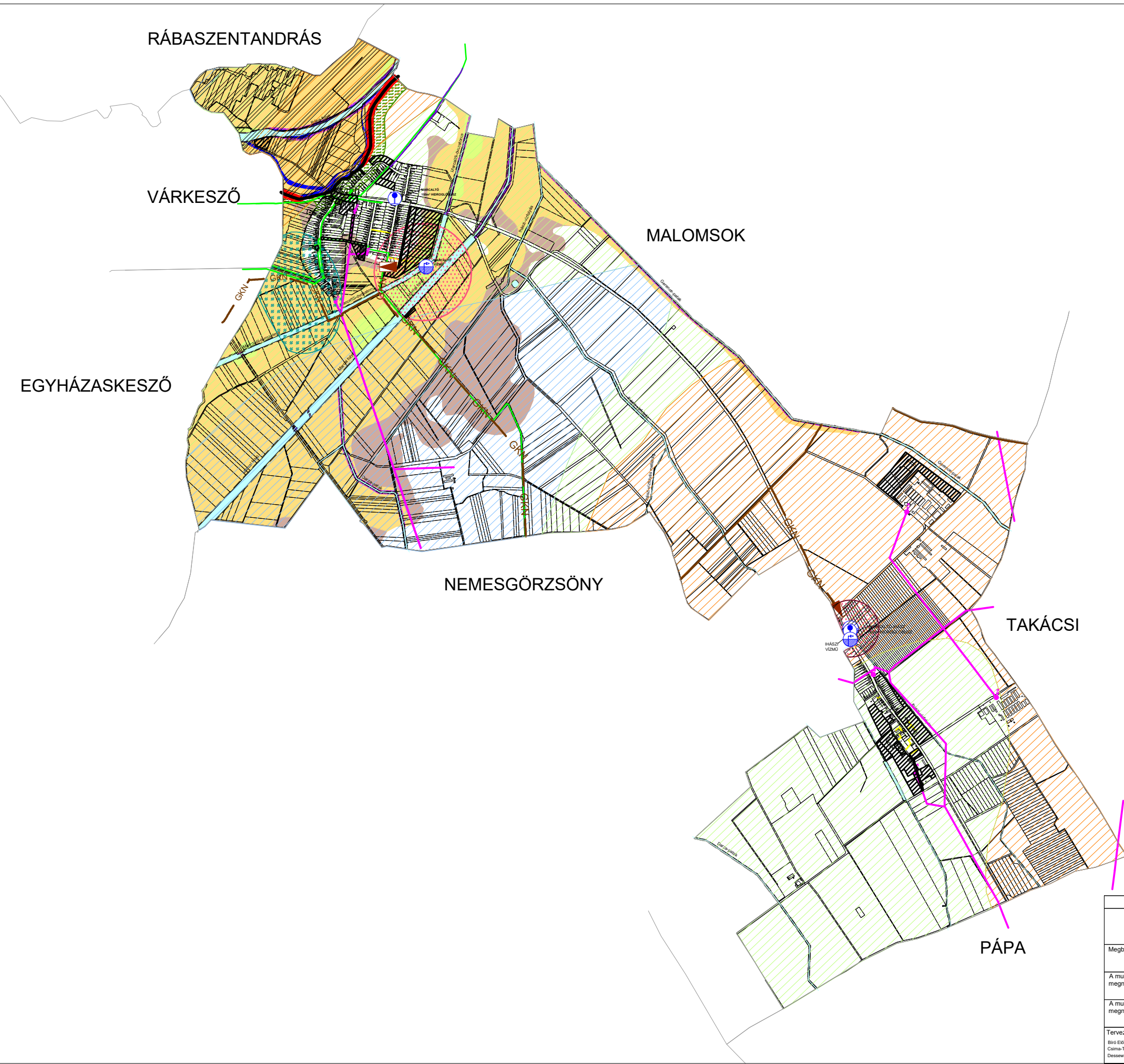


Jelmagyarázat:

- Ivóvíz távvezeték
- Vízműkút
- Víztorony
- Ivóvízbázis védőövezete
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- Hírközlési hálózat föld alépitményben, regionális szerepű (2 Connect)
- Árvízvédelmi védvonal
- Árvízvédelmi védősáv 10m
- Nagyvízi meder, elsődleges levezető sáv
- Nagyvízi meder, másodlagos levezető sáv
- Nagyvízi meder, átmeneti levezető sáv
- Nagyvízi meder, átramlási holttér
- Fakadó- és szivárgóvízzel veszélyeztetett terület
- Felszíni víz parti sávja
- Vízjárta terület
- Vízminőség-védelmi terület
- Beavatkozással érintett, közműellátást igénylő terület
- Talajvízállás nyugalmi szintje 1-2 m-en
- Talajvízállás nyugalmi szintje 2-4 m-en
- Talajvízállás nyugalmi szintje 4-8 m-en



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám: 124-T/2025
Megbízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.			Módosítás: 2026. június
A munka megnevezése MARCALTÓ TELEPÜLÉSTERV			Tervfázis: Javaslat
A munkarész megnevezése Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: KORLÁTOZÓ KÖZMŰADOTTSÁGOK			Tervszám: KF-K
Méretarány: M=1: 30 000			
Tervezők: Bíró Erika Csima-Takács Judit Dessényi Márton Herczék Eszter Szölöczki Bálint Ziman Gergely	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2465- TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418- TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
			Dátum: 2025. december



Jelmagyarázat:

- Ivóvíz távvezeték
- Vízműkút
- Víztorony
- Ivóvízbázis védőövezete
- Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Nagykép-nyomású földgázvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- Hírközlési hálózat föld alépitményben, regionális szerepű (2 Connect)
- Árvízvédelmi védvonal
- Árvízvédelmi védősáv 10m
- Nagyvízi meder, elsődleges levezető sáv
- Nagyvízi meder, másodlagos levezető sáv
- Nagyvízi meder, átmeneti levezető sáv
- Nagyvízi meder, átramlási holtter
- Fakadó- és szivárgóvízzel veszélyeztetett terület
- Felszíni víz parti sávja
- Vízjárta terület
- Vízminőség-védelmi terület
- Talajvízállás nyugalmi szintje 1-2 m-en
- Talajvízállás nyugalmi szintje 2-4 m-en
- Talajvízállás nyugalmi szintje 4-8 m-en



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	124-T/2025
Megbízó: PRO ARCH Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.		Módosítás:	2026. június
A munka megnevezése		Tervfázis:	Vizsgálat
MARCALTŐ TELEPÜLÉSTERV		Tervszám:	KM-K
A munkarész megnevezése		Méretarány:	M=1: 30 000
Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: KORLÁTOZÓ KÖZMŰADOTTSÁGOK		Dátum:	2025. november
Tervezők: Biro Erika Csalma-Takács Judit Dessewffy Márton	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-1, TE-1, TH-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-1, TE-1, TH-1	Ügyvezető: Hanczár Zsolt

7. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

A korábbi fejezetekben bemutatott térségi terveken szereplő övezeteken, környezet- és természetvédelmi területeken, valamint országos és helyi védettségű építészeti értékeken kívül az alábbi korlátozó tényezők vannak jelen Marcaltó közigazgatási területén:

- patakok, vízfolyások védőterületei: állami fenntartásúaknál 6-6 méter, önkormányzati fenntartásúaknál 3-3 méter, amit mederkarbantartó sávként meg kell hagyni,
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése,
- közutak védőterületei: országos főútnál az út tengelyétől számított 50-50 méter széles terület, amin belül külterületen nem lehet kijelölni új rekreációs erdőterület és új zöldterület övezetet,
- az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50–50 méteren belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el,
- nagyközép-nyomású földgázvezeték mentén 7-7 méteres biztonsági övezet van,
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 5-5 méteres biztonsági övezettel.