



TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, épületenergetika, műszaki ellenőrzés

MAGYARPOLÁNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES, FOLTSZERŰ MÓDOSÍTÁSA

Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) a) alatti "teljes" egyeztetési eljárásban a 37. §. szerinti előzetes tájékoztatás lefolytatásához összeállított dokumentáció



2016. július hó.

Megbízó:	Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.
Tervező:	TÉR-SZER Kft 8200 Veszprém, Viola u. 14/b.
Ügyvezető:	Szabó Zoltán
Településrendező:	Szabó Zoltán okl. építészmérnök településrendező vezető tervező TT/1 19-0100.
Munkatárs:	Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405
Törzsszám:	TSZ-65/1/2016.

Tartalomjegyzék

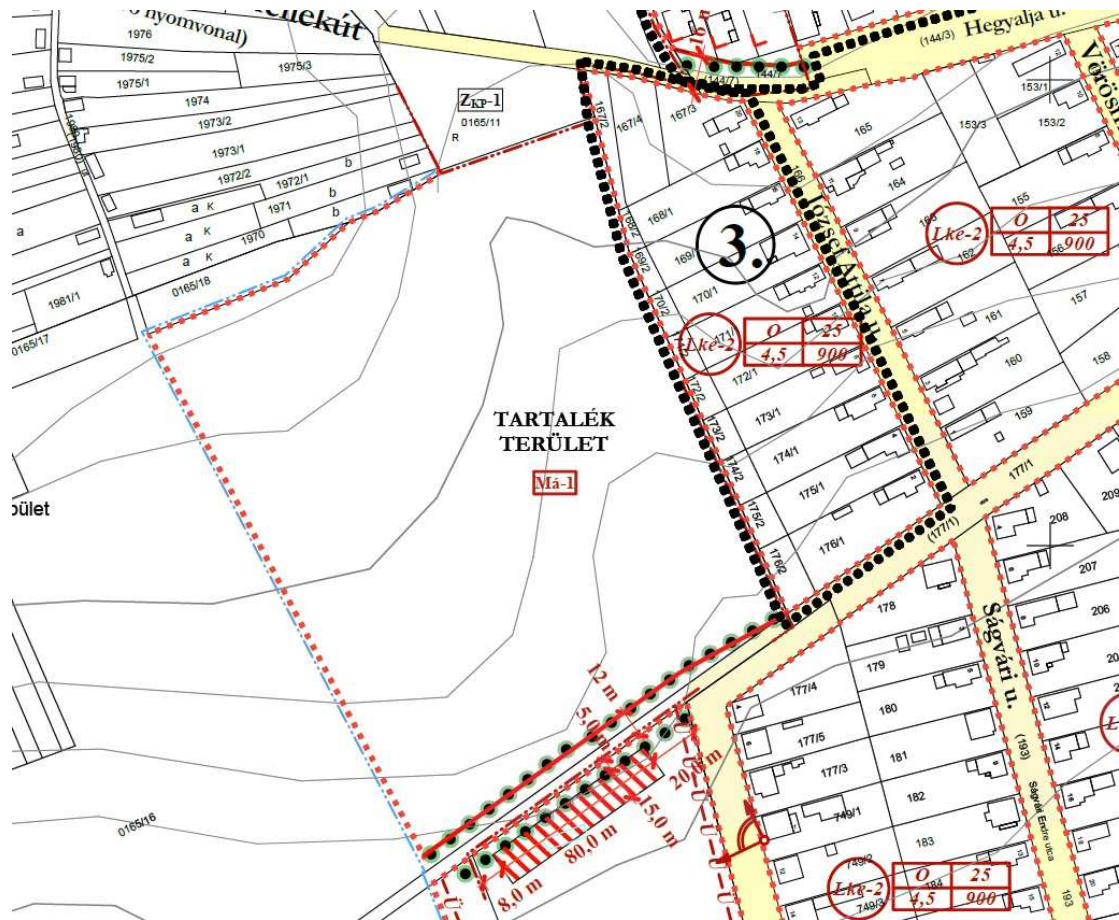
Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) a) alatti "teljes" egyeztetési eljárásban a 37. §. szerinti előzetes tájékoztatás lefolytatásához összeállított dokumentációhoz

Szöveges előzetes tájékoztatási anyag hatályos szabályozási tervi kivágatokkal

1. A 0165/16 hrsz-ú mezőgazdasági területen korábban kijelölt tartalék lakóterület tényleges, végrehajtható kiszabályozása részben Lke-2 építési övezeti jelű oldalhatáron álló beépítési módú, részben egy új, Lke-4 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú kisebb telkes lakóterületként, zöldterületekkel.
2. A 0190/25 alatti ingatlan lakóterületként, belterületi beépítésre szánt területként történő kiszabályozása. (Tulajdonosi kérelemre)
3. A 2218/2 alatti ingatlant befoglaló településszerkezeti egység átsorolása Mke-2 övezetből Mlke-2 övezetbe. (Tulajdonosi kérelemre)
4. A 112 és a 120/2 hrsz-ú ingatlanokra jelölt beépíthetőséget korlátozó jelölés törlése a beépíthetőség érdekében a szükséges járulékos intézkedésekkel, közterület szabályozással. (Tulajdonosi kérelemre)
5. A 112 és a 120/2 hrsz-ú ingatlanokat befogadó Lf-1 építési övezetben a kialakítható és a beépíthető minimális telekterület előírás felülvizsgálata a kialakult telekszerkezet paraméterei alapján. (Tulajdonosi kérelemre HÉSZ és szabályozási terv szinkronizálása)
6. A 0165/11 alatti ingatlan közpark besorolásának felülvizsgálata, lehetőség szerint lakó övezetbe való átsorolása. (Tulajdonosi kérelemre)
7. A 2215/2 alatti ingatlant befoglaló településszerkezeti egységen belül a kijelölt "építési sáv" kiterjesztése oly módon, hogy a 2215/2. hrsz. alatti meglévő, ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület teljes terjedelemben abba beletartozzon.
8. A hrsz. 2217/... - 2223 alatti ingatlanokat befoglaló településszerkezeti egységen belül a kijelölt "építési sáv" korrekciója oly módon, hogy az a telkekre benyúló, 8 m közterületi szélességet eredményező szabályozási vonaltól kezdődően 30 m széles sávot fedjen le a jelenlegi hossztartománnyal megegyezően.

Veszprém, 2016. július hó.

1. A 0165/16 hrsz-ú mezőgazdasági területen korábban kijelölt tartalék lakóterület tényleges, végrehajtható kiszabályozása részben Lke-2 építési övezeti jelű oldalhatáron álló beépítési módú, részben egy új, Lke-4 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú kisebb telkes lakóterületként, zöldterületekkel.



A hatályos településszerkezeti eszközök (fenti ábra szerint) tartalmazzák a sportpálya területétől északra általános mezőgazdasági területen a tartalék lakóterület kijelölést.

A település fiatalokat megtartó képességének növelését, aktív korú lakók arányának javítását megtestesítő módosítás az országos lakáspolitikai irányelvekkel összhangban új építési lehetőségek kialakítását célozza.

A kialakítandó telkek kisebb része a hagyományos falusi életmód kiszolgálására alkalmas nagyobb méretű, oldalhatáron álló beépítési módú, nagyobb része nagyobb szélességi méretű, kisebb területű, igényes lakóházak létesítésére alkalmas, szabadon álló beépítési módú lesz.

A lakóterület fejlesztés a József Attila utcai hátsókerthekhez csatlakozó mélyebb fekvésű területen közterületi zöldfelület, attól délnyugatra két ütemben kialakítható módon két új lakóutca kialakítását tartalmazza, mindkét utca mindkét oldalán teleksorral.

Tekintettel arra, hogy a kijelölés már a hatályos településrendezési eszközökben szerepel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek az önkormányzat ezen módosításhoz.

2. A 0190/25 alatti ingatlan lakóterületként, belterületi beépítésre szánt területként történő kiszabályozása. (Tulajdonosi kérelemre)



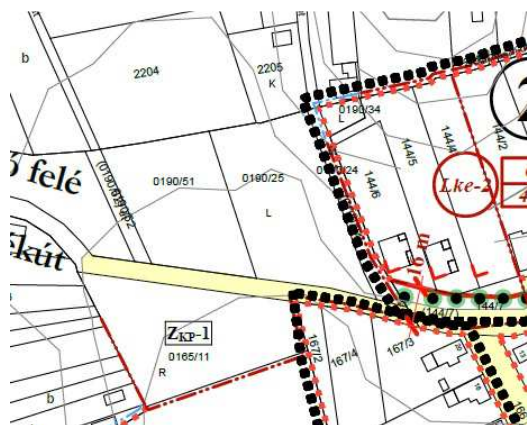
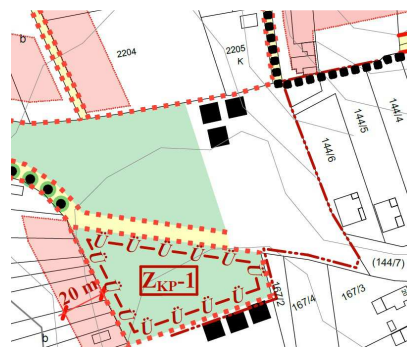
A területet a hatályos település-szerkezeti terv zöldterületi terület-felhasználással illeti.

Az ingatlan magántulajdonban van, annak önkormányzati tulajdonba való átvétele és azon közterületi zöldfelület kialakítása a kialakult kapcsolatrendszer, települési funkcionális rend alapján hosszú távon sem kívánatos.

A tárgyi ingatlanok a környezetéhez illeszkedő terület-felhasználása megoldandó.

A hatályos zártkert-szabályozási tervlap az érintett ingatlan egyértelműen a központi belterülethez tartozóan szabályozott területként tünteti fel.

A szomszédos külterületi ingatlan már egyértelműen erdő besorolású, de a kérelemmel érintett ingatlanról a központi belterülethez csatlakozó zártkert szabályozása nem rendelkezik. Az adott viszonylatban az általános külterületeket szabályozó tervlap nem releváns.



A belterületi szabályozási tervlap az érintett ingatlan keleti határáig szabályoz.

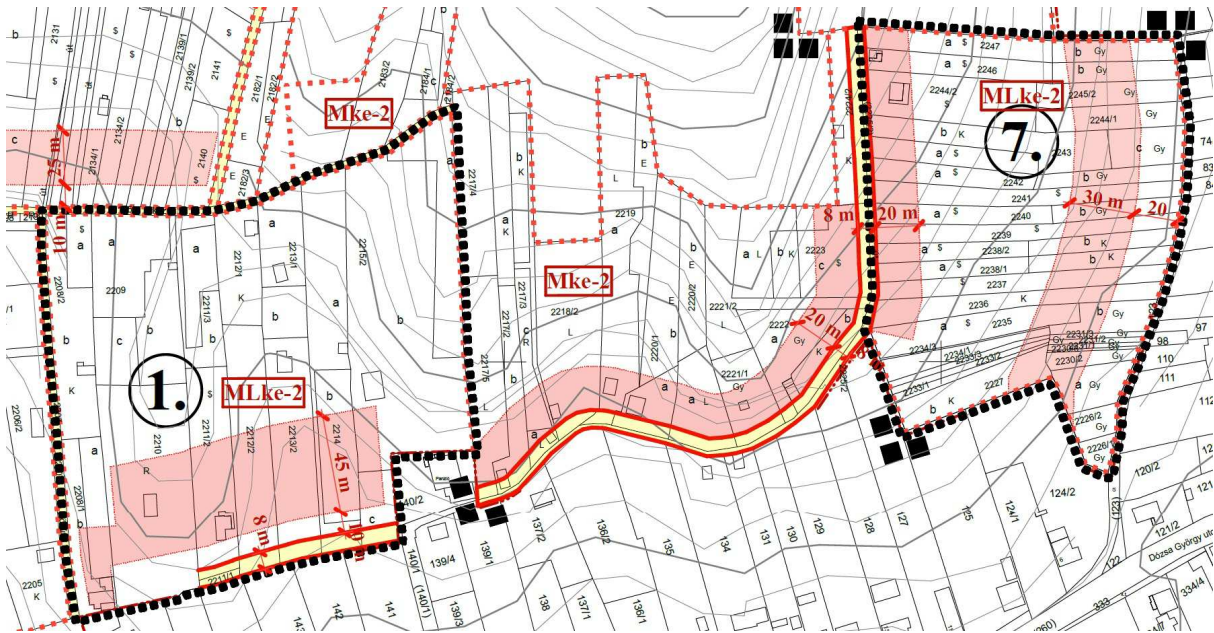
Így a szabályozási tervlapok összességében a kérelemmel érintett ingatlan nem szabályozzák.

Az ingatlanra vonatkozó egyértelmű utalás tehát kizárólag a település-szerkezeti tervlapon található.

A módosítás során az ingatlan (pl. biológiai egyenérték számításánál) előzőek alapján zöldterületi besorolással kívánjuk figyelembe venni.

Tekintettel a 0165/11. hrsz-ú ingatlan tervezett lakóterületi besorolására és a közeli, József Attila utcai hátsókertekhez csatlakozó mélyebb fekvésű területen közterületi zöldfelület besorolás előírányszabályozására, a 0190/25. hrsz. alatti ingatlan csatlakozó Lke-2 lakóterülettel azonos besorolása tervezett.

3. A 2218/2 alatti ingatlant befoglaló településszerkezeti egység átsorolása Mke-2 övezetből MLke-2 övezetbe. (Tulajdonosi kérelemre)

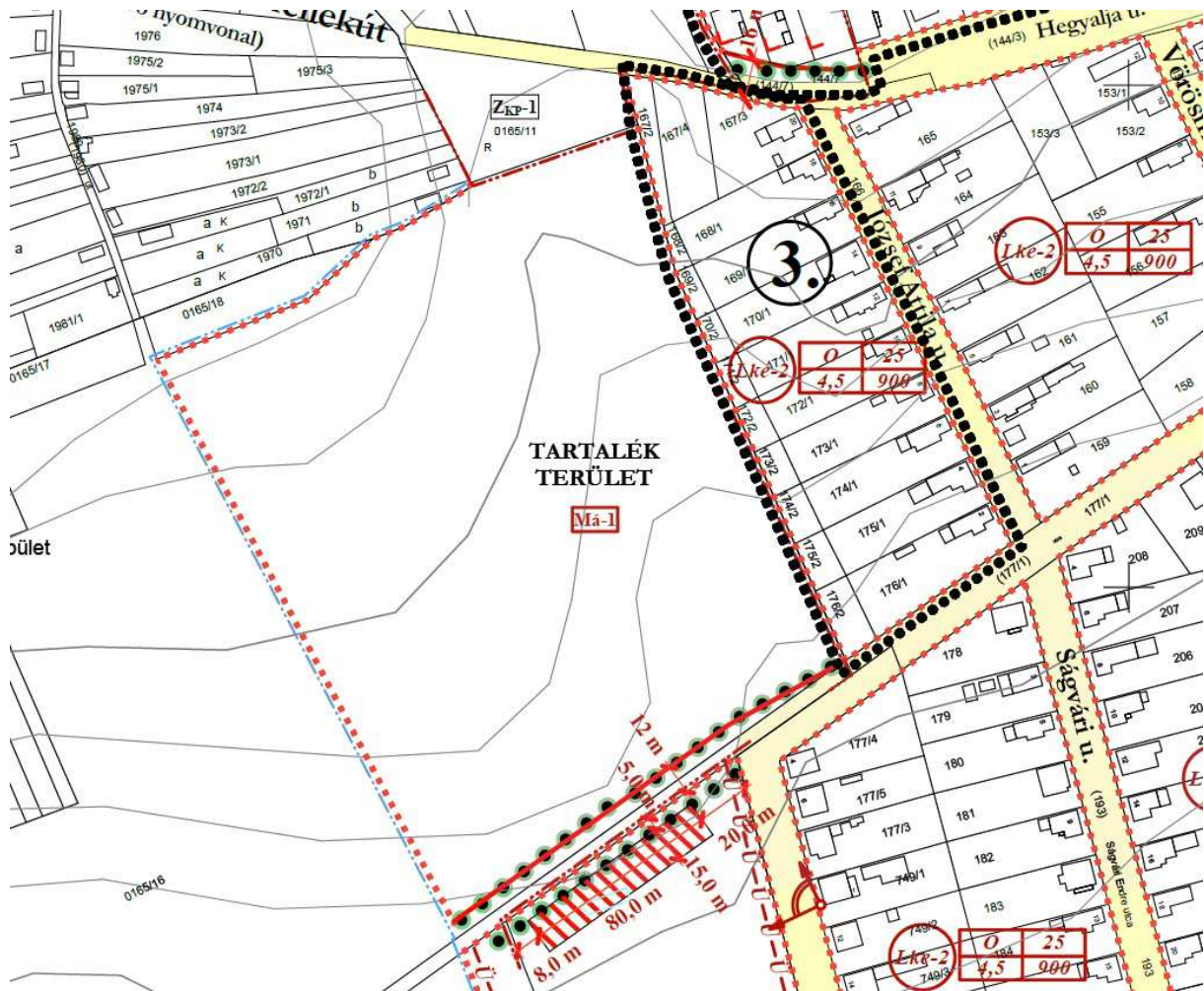


5. A 112 és a 120/2 hrsz-ú ingatlanokat befogadó Lf-1 építési övezetben a kialakítható és a beépíthető minimális telekterület előírás felülvizsgálata a kialakult telekszerkezet paraméterei alapján. (Tulajdonosi kérelemre HÉSZ és szabályozási terv szinkronizálása)

A HÉSZ normaszövegében sajtóhiba okán az érintett Lf-1 építési övezetre vonatkozó táblázatban nagyobb érték szerepel, mint a belterületi szabályozási terv építési övezeti pecsétjében. (1000 illetve 600 m²)

A módosítás a két eltérő, így ellentmondásos érték szinkronizálását hivatott elvégezni a szabályozási terven jelölt 600 m²-es érték alkalmazásával. A módosítás a HÉSZ normaszövegének (táblázatban szereplő területmértékének) korrekciójával valósul meg.

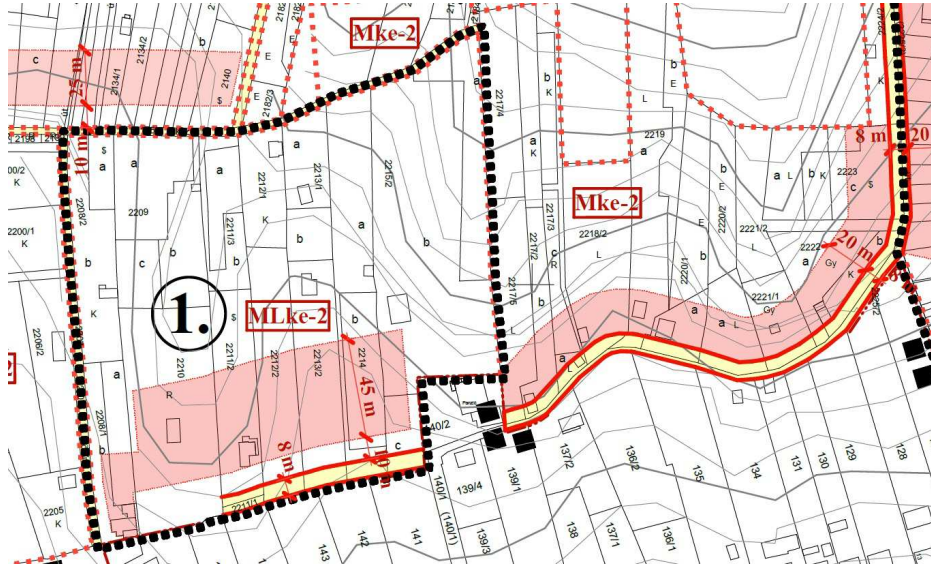
6. A 0165/11 alatti ingatlan közpark besorolásának felülvizsgálata, lehetőség szerint lakó övezetbe való átsorolása. (Tulajdonosi kérelemre)



A 0165/11 alatti ingatlan közpark besorolása biztosítja jelenleg az annak nyugati oldalán csatlakozó kertgazdasági övezetbe sorolt és csatlakozó tartományában kijelölt "építési sávval" rendelkező ingatlanok megközelítését. (hrsz. 1970-1975/3)

A kérelem teljesítése lakóterületbe sorolással avval a feltétellel teljesíthető, hogy a "tartalék lakóterület" végrehajtható kiszabályozása során annak Hegyalja utcához való közterületi csatlakoztatása ezt a megközelítési lehetőséget a továbbiakban biztosítani tudja. A közterületi zöldfelület a tervek szerint egyebekben a közelben nagyobb felületen és jobb településszerkezeti kapcsolatokkal biztosított lesz.

7. A 2215/2 alatti ingatlant befoglaló településszerkezeti egységen belül a kijelölt "építési sáv" kiterjesztése oly módon, hogy a 2215/2. hrsz. alatti meglévő, ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület teljes terjedelemben abba beletartozzon.
8. A hrsz. 2217/... - 2223 alatti ingatlanokat befoglaló településszerkezeti egységen belül a kijelölt "építési sáv" korrekciója oly módon, hogy az a telkekre benyúló, 8 m közterületi szélességet eredményező szabályozási vonaltól kezdődően 30 m széles sávot fedjen le a jelenlegi hosszstartománnyal megegyezően.



A 2215/2. hrsz. alatti meglévő, ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület közelében véget érő "építési sáv" kiterjesztése úgy, hogy a tárgyi épület teljes terjedelemben abba beletartozzon nem érint koncepcionális kérdéseket.

Oly módon, ahogy ugyanezen "építési sáv" nyugati végén a2208/1. alatti ingatlan esetében, egy amorf végződéssel lekövethető.

A hrsz. 2217/... - 2223 alatti ingatlanokat befoglaló településszerkezeti egységen belül a kijelölt "építési sáv" jelenlegi 20-ról 30 m-re történő növelése a domborzati adottságok és a hagyományos pincék szerkesztési logikája szerint, figyelembe véve a szabályozás miatti változásokat és az ehhez képest jelentkező előkert-igényt is szakmailag támogatható.

A módosítás a 314/2012. Korm. rendelet 45. § (2) a) alatt leírtaknak megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A így módosított településrendezési eszközök a 314/2012. Korm. rendelet 45. § (1) alatt leírtaknak megfelelően 2018. december 31-ig alkalmazhatóak.

A településrendezési eszközök fentiek szerint elkészítendő módosított anyagának egyeztetése, véleményezése a vonatkozó 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) a) alatt leírt "teljes" egyeztetési eljárás szabályai szerint történik. (Új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül a megbízási program szerint)

Veszprém, 2016. július hó.

Szabó Zoltán
okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező