



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) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció



2018. szeptember hó.

<b>Megbízó:</b>	<b>Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.</b>
<b>Tervező:</b>	<b>TÉR-SZER Kft 8200 Veszprém, Viola u. 14/b.</b>
<b>Ügyvezető:</b>	<b>Szabó Zoltán</b>
<b>Településrendező:</b>	<b>Szabó Zoltán okl. építészmérnök településrendező vezető tervező TT/1 19-0100.</b>
<b>Munkatárs:</b>	<b>Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405 Szabó Bence okl. építészmérnök, gyakornok</b>
<b>Törzsszám:</b>	<b>TSZ-84/1/2018.</b>

## Tartalomjegyzék - tervjegyzék

**Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció**

### **1-Szöveges anyag**

- Fedlap (aláírólap)
- Tartalomjegyzék - tervjegyzék
- Tervezői nyilatkozat
- Előzmények, az eljárási rend alátámasztása
- Módosítás szöveges ismertetése

### **Alátámasztó munkarészek:**

- A területrendezési tervek és a településszerkezeti, szabályozási tervek összhangja
  - o A 2003. évi, Országos Területrendezési Terv elfogadásáról szóló XXVI. törvény („OTRT”) településre és konkrét tervezési helyszínre vonatkozó utalásai
  - o A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” tervezési területre vonatkozó előírásai
- Örökségvédelmi nyilatkozat
- Biológiai aktivitás érték számítás

### **2-Jóváhagyandó munkarészek:**

- Településszerkezeti leírás kiegészítése (kiegészítés-2) és határozati javaslat
- Helyi Építési Szabályzat módosító rendeletének tervezete

Tervlapok:

- TSZ-2M Módosított településszerkezeti tervi kivágat (1 db A4 lap)
- SZT-1MM Módosított belterületi szabályozási terv
- SZT-3 M Aktualizált (volt) zártkerti szabályozási terv (módosított terület hatálytalanításával)

### **3-Terviratok: (külön tartalomjegyzék szerint)**

- Megalapozó önkormányzati döntések
- Hatályos településrendezési eszközök

Veszprém, 2018. szeptember hó.

## Településrendezői tervezői nyilatkozat

### Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormányrendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció

Alulírott tervező kijelentem, hogy a csatolt dokumentáció elkészítésekor a vonatkozó általános érvényű jogszabályokat betartottam.

Az általános érvényű előírásoktól eseti eltérés engedélyezésének szükségessége a tervezés során nem merült fel.

A tervezési területek a 2003. évi XXVI. tv. (Országos Területrendezési Terv) övezeti tervlapjainak egyikén sem szerepelnek olyan jelöléssel, ami a település egészének figyelembe vételével készítendő területi kimutatást, vagy speciális további intézkedést igényelne.

A dokumentáció készítése során erre vonatkozó megbízás hiányában nem volt feladatomban a hatályos településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata, a megváltozott jogi környezethez történő aktualizálása, azt a várhatóan a közeljövőben induló általános felülvizsgálat keretei között szándékozik a település megtenni.

Az egyeztetési eljárás 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) c) alatt leírt tárgyalásos módjának megválasztása a 32. § (6) c) alatti feltétel fennállásán alapul, vagyis a beruházás *c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

A csatolt dokumentáció elkészítéséhez kamarai tagságom és névjegyzéki besorolásom figyelembe vételével településrendezési szakterületen a szükséges jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

.....  
**Szabó Zoltán**

okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## **Előzmények, az eljárási mód alátámasztása**

### **Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció**

**Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.**

#### **1. Előzmények:**

Magyarpolány Község ma hatályos településrendezési eszközei illetve azok előzményei 2004. évben kerültek elfogadásra. A képviselő testület a településszerkezeti tervet a 28/2004. (VI. 9.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Tervek a 18/2004. (VI. 9.) számú önkormányzati rendelettel kerültek megállapításra.

Az eredeti jóváhagyás óta eltelt időben az önkormányzat tájékoztatása szerint településrendezési eszközt érintő változás egy alkalommal történt.

A hatályos településszerkezeti tervet az önkormányzat a 43/2015. (VII. 23.) számú határozatával módosította.

A hatályos HÉSZ normaszövege tekintetében a település a 2014-2015. évi módosítások során az annak eredeti megállapítása óta eltelt időszak jelentős számú jogszabályi változására tekintettel jogszabály szerkesztési okokból 7/2015. (VII. 24.) szám alatt új rendeletet alkotott, és a 18/2004. (VI. 9.) számú önkormányzati rendelettel megállapított eredeti HÉSZ-t hatályon kívül helyezte.

Magyarpolány Község Önkormányzata egy jelentős támogatással megvalósítandó, konzorciumi településfejlesztési szándék előkészítéseként, egy kényszerű helyszínváltoztatást követően a kijelölt új fejlesztési területen elhatározta településrendezési eszközeinek részleges (foltszerű) módosítását. Módosítási szándékát a 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozatában rögzítette a módosítás programjának egyidejű meghatározásával.

Az eredeti, jelenlegihez közeli beruházási helyszín a hatályos településrendezési eszközök módosítása nélkül biztosította volna a létesítés építésjogi feltételeit. Az eredeti helyszín tulajdonosa, mint konzorciumi partner kilépett a beruházói körből, ezért vált szükségessé soron kívül új helyszín kijelölése.

Az új helyszín a beruházás adottságainak (jellegének, léptékének) figyelembe vételével már nem volt a település kialakult települési területén belül biztosítható, ezért az önkormányzat a konzorciumi partnerek bevonásával a központi belterület peremén, ideális adottságokkal rendelkező, de a hatályos településrendezési eszközök módosítását is igénylő helyszínt választott ki.

A helyszínváltás önmagában is, de a településrendezési eszközök módosítási igénye különösen feszes időbeni ütemezést eredményezett a falu számára kiemelt fontosságú ügyben.

**Az eljárási mód alátámasztása:**

A fentebb ismertetett okokból az önkormányzat 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozatában rögzített döntése szerint a módosítás vonatkozásában a 314/2012. Kormányrendelet 32. § (6) c) alatti feltétel fennáll, vagyis a beruházás *c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

Élve az idézett jogi felhatalmazással a szükséges egyeztetéseket a beruházás időbeni feszességének megfelelően a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti "tárgyalásos" egyeztetési eljárás szabályai szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe vételével folytatja le az önkormányzat.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**

okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**

okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**

okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Módosítás ismertetése

### **Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció**

#### **A. A módosítási szándék áttekintő ismertetése:**

Magyarpolány Község Önkormányzata 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozatával kezdeményezte településrendezési eszközeinek módosítását, egyben meghatározta a község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó tervezési programot. A módosítás programja szerint jelen eljárásban egyetlen rész-területeken kívánja a hatályos településrendezési eszközeit módosítani:

A módosítás egy konkrét, jelentős pályázati támogatással megvalósuló beruházás, a "Lélekzug" projekt megvalósítását készíti elő. (Eredeti helyszín a Plébániakert volt)

A beruházás zöldbe ágyazott, csendes, jól megközelíthető, belterülethez közeli, közművesíthető területet igényel. Alaprendeltetése egészséges életmódra nevelés, fejlesztés, képzés.

A kiválasztott helyszín ideális feltételeket biztosít mindehhez, ugyanakkor a településképi szempontjából is kedvező. A zöldbe ágyazott, organikus létesítmény méltó lesz a csodálatos természeti és épített környezethez.

A rajzi és a szöveges munkarészekben a módosítási helyszín és programot az egyszerűbb beazonosíthatóság érdekében kiemelve szerepel és képez hivatkozási alapot.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program megalkotásakor az önkormányzat nem vizsgálta részletesen a módosítás megvalósíthatóságának jogi és szakmai feltételrendszerét, erre a tervezési folyamat során került sor.

A zöldbe ágyazott, csendes, organikus létesítmény a csodálatos természeti és épített környezethez jól illeszkedik, környezetére várható rendeltetése, kis forgalma okán jelentős zavaró hatást semmilyen területen nem gyakorol.

Előzőek alapján a képviselő-testület határozattal is dokumentáltan kinyilvánította, miszerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

## **B. A módosítási szándék részletes ismertetése:**

Általánosságban:

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 2019. december 31-ig alkalmazhatóak.

A településrendezési eszközök fentiek szerint elkészítendő módosított anyagának egyeztetése, véleményezése a vonatkozó 314/2012. Kormány rendelet 32. § (6) c) alatt leírt feltétel teljesülésére tekintettel a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) c) alatt leírt "tárgyalásos" egyeztetési eljárás szabályai szerint történik. *(a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt)*

A településszerkezeti és szabályozási tervek minimális, foltszerű módosításaira tekintettel a hatályos és a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, HÉSZ és a szabályozási tervek) közötti szinkron megtartása érdekében a jelkulcsokat és az övezetek, építési övezetek megnevezését, jelölését, paramétereit változatlanul megtartottuk.

A HÉSZ rajzi mellékleteinek száma változatlanul három, az eredeti logikával azonosan belterületi, külterületi és (volt) zártkerti szabályozási terv.

A módosítással érintett terület jelenleg is és a módosítás után is külterületi elhelyezkedésű, azonban terület-felhasználása, a csatlakozó belterülethez fűződő szorosabb településszerkezeti kapcsolódása és rendeltetése okán a település vezetőivel egyeztetett módon a belterületi szabályozási terven kerül ábrázolásra szabályozási tervi szinten.

A külterületi szabályozási terv ennek megfelelően változatlan, a belterületi szabályozási terven szerepeltetjük az új (külterületi) beépítésre szánt területre vonatkozó szabályozást, ennek megfelelően a módosítással érintett terület korábbi, volt zártkerti szabályozását a zártkerti szabályozási terven kitakarással hatálytalanítottuk. Evvel a változtatással az eredeti külterületi szabályozási tervlap marad mellékletként érvényben, a belterületi és zártkerti területek szabályozási terve a módosítási helyszínek elhelyezkedése miatt a módosításokkal egységes szerkezetben új tervlapként képez majd mellékletet.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## OTRT. tervezési területeket érintő előírásai

### Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció

Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.

A 2003. évi XXVI. tv. (Országos Területrendezési Terv) Ország Szerkezeti Terve (2. sz. melléklet) alapján:

A tervezési területeket (szabályozási terv módosítás) kijelölt, **tervezett** országos beavatkozás nem érinti. A településen áthaladó földgázszállító vezeték jelöl.

A 2003. évi XXVI. tv. (Országos Területrendezési Terv) övezeti tervlapjai (3. sz. melléklet) alapján:

3/1. számú melléklet (Országos ökológiai hálózat övezete)

A tervezési területet nem érinti érdemi övezeti besorolás. (Részletes elemzést lásd a megyei területrendezési terv vizsgálatánál is)

3/2. számú melléklet (Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/3. számú melléklet (Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/4. számú melléklet (Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területén található ilyen övezeti besorolás, de a módosítási program pont területét nem érinti.

3/5. számú melléklet (Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területének túlnyomó többségét, ezen belül a program pont helyszínét az övezeti besorolás érinti. A HÉSZ és az időközben megalkotott, a településképvédelméről szóló hatályos helyi rendelet a besorolásból eredő részletes előírásokat tartalmazza.

3/6. számú melléklet (Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/7. számú melléklet (Országos vízminőség-védelmi terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területén található ilyen övezeti besorolás, de az egyik módosítási program pont területét sem érinti.

3/8. számú melléklet (Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szüség tározók területének övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás



3/9. számú melléklet (Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete)  
Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

A fentebb részletezett övezeti besorolások egyike sem igényli az érintett övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét elkészíteni. Erre tekintettel az OTRT alapján lehetséges a településszerkezeti eszközök folszerű módosítása, a változtatás lokális kezelése a tervezési program szerint.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építésztechnikus  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építésztechnikus  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építésztechnikus  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Veszprém Megye Területrendezési Tervének tervezési területeket érintő előírásai

**Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció**

**Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.**

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” tervezési területekre vonatkozó előírásai:

„Veszprém Megye műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények rendszere” szerint

1.7. alatt a kerékpárút hálózat fő elemeinél a térségi kerékpárút hálózat elemei között szerepel 4. sorban a Pápa - Ganna - Magyarpolány - Ajka - Halimba – Taliándörögd - Kapolcs - Monoszló - Zánka nyomvonal

1.10. alatt Térségi szénhidrogén szállítóvezeték Ajka-Győr

Veszprém Megye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Terve (2. sz. melléklet) alapján:  
A tervezési terület „mezőgazdasági térségben” helyezkedik el. A szerkezeti terv tartalmazza nyomvonaljelöléssel a térségi kerékpárút hálózat előzőekben ismertetett nyomvonalát.

Veszprém Megye Területrendezési Terve övezeti tervlapjai (3. sz. melléklet) alapján:

3/1. számú melléklet (Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete)

A tervezési területhez kötődő helyszínt nem érinti érdemi övezeti besorolás, jelöletlenül helyezkedik el.

3/2. számú melléklet (Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/3. számú melléklet (Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területén találhatóak ilyen övezeti besorolások, de azok a módosítási program pont területét nem érintik.

3/4. számú melléklet (Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/5. számú melléklet (Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete)

Magyarpolány szinte teljes közigazgatási területét a tervlapon az országos jelentőségű övezeti besorolás érinti, ennek megfelelően a tervezési területek mindegyike országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében helyezkedik el. Az ebből fakadó részletes előírásokat a HÉSZ már korábban is tartalmazta, a településkép védelméről szóló hatályos helyi rendelet átvette, így azok szinte változatlan formában továbbra is hatályban maradtak.

3/6. számú melléklet (Történeti települési terület övezete)

Magyarpolány teljes közigazgatási területét a tervlapon az övezeti besorolás érinti, ennek megfelelően a tervezési terület történeti települési terület övezetében helyezkedik el. Az ebből fakadó részletes előírásokat a HÉSZ már korábban is tartalmazta, a településkép védelméről szóló hatályos helyi rendelet átvette, így azok szinte változatlan formában továbbra is hatályban maradtak.

3/7. számú melléklet (Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete)

A besorolás a tervezési helyszínt részben érinti. A módosítás során bányászati jellegű tevékenység nem merül fel.

3/8. számú melléklet (Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/9. számú melléklet (Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete)

Magyarpolány teljes közigazgatási területét a tervlapon az övezeti besorolás érinti, ennek megfelelően a tervezési terület ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetében helyezkedik el. Konkrét lehatárolást igénylő módosítás nem merült fel.

3/10. számú melléklet (Együtt tervezhető térségek övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/11. számú melléklet (Nagyvízi meder övezete, rendszeresen belvív járta terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/12. számú melléklet (Földtani veszélyforrás terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/13. számú melléklet (Vízerosziónak kitett terület övezete)

Magyarpolány teljes közigazgatási területét a tervlapon az övezeti besorolás érinti, ennek megfelelően a tervezési terület vízerosziónak kitett terület övezetében helyezkedik el. A terület-felhasználás minimális mértékű változása speciális intézkedést a módosítással összefüggésben nem igényel.

3/14. számú melléklet (Szélerózióknak kitett terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

3/15. számú melléklet (Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete, honvédelmi terület övezete)

Magyarpolány közigazgatási területét sehol nem érinti ilyen övezeti besorolás

A fentebb részletezett övezeti besorolások egyike sem igényli az érintett övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét elkészíteni.

Területi mérleg: hagyományosan vidéki települési térség = 129,66 ha, 4,8 %, erdőgazdálkodási térség = 1636,37 ha, 60,7 %, mezőgazdasági térség = 929,87 ha, 34,5 %.

A településszerkezeti terven terület-felhasználás változását igénylő módosítás a megyei területrendezési terv mezőgazdasági térségbe sorolt területét érinti, kis mértékben csökkentve a településszerkezeti tervben eredetileg mezőgazdasági terület-felhasználással illetett területet. A megyei területrendezési terv által kijelölt területnagysághoz (929,87) ha képest a hatályos településszerkezeti terv által kijelölt mezőgazdasági terület-felhasználással illetett terület 1093,82 ha (117,63 %) mértékű, tehát a módosítás előtt teljesül az előírt minimum 85 %-os arány.

A módosított településszerkezeti terv által kijelölt mezőgazdasági terület-felhasználással illetett terület 1,85 ha átsorolás miatti minimális területcsökkenéssel 1091,97 ha (117,43 %) mértékű, tehát még bőven teljesül az előírt minimum 85 %-os arány.

A településszerkezeti terven terület-felhasználás változását igénylő módosítás a kijelölt erdőgazdálkodási térségbe sorolt területet nem érinti, de kis mértékben növeli a hatályos településszerkezeti tervben erdőgazdálkodási térségbe sorolt terület-felhasználással illetett területet. A megyei területrendezési terv által kijelölt területnagysághoz (1636,37 ha) képest a hatályos településszerkezeti terv által kijelölt erdőgazdasági terület-felhasználással illetett terület 1387,59 ha (84,79 %) mértékű, tehát a módosítás előtt nem teljesül az előírt minimum 85 %-os arány.

a tervezett, módosított településszerkezeti tervben

A tervezett, módosított településszerkezeti tervben a kijelölt erdőgazdálkodási térségbe sorolt terület megteremtett 0,839 ha többlettel már 1388,43 ha mértékű, a megyei területrendezési terv által kijelölt területnagysághoz 84,85 % arányú. Megállapítható, hogy a településszerkezeti tervben erdő terület-felhasználással illetett terület ugyan minimális eltéréssel még így is alatta marad az előírt minimum 85 %-os aránynak, de a módosítás kedvező irányú változást eredményez e-tekintetben. A teljes összhangot csak a településrendezési eszközök közeli jövőben tervezett teljes felülvizsgálata során szándékozik és tudja majd a település megteremteni.

Fentiekre tekintettel a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” alapján lehetséges a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, HÉSZ, szabályozási tervek) foltszerű módosítása, a változtatás lokális kezelése.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Örökségvédelmi nyilatkozat

**Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció**

**Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.**

Régészeti és művi értékvédelem:

A régészeti és műemléki nyilvántartásban Magyarpolány közigazgatási területén a tervezési területet érintő régészeti lelőhely, védett művi érték nem található.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek elhelyezkedése és művi értékvédelmi nyilvántartása alapján a településrendezési eszközök részleges és foltszerű módosítása során a tervezési terület régészeti és művi értékvédelmi érintettsége kizárható.

Előzőek alapján a módosítás során a hatályos településrendezési eszközökkel egy ütemben elkészített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti és művi értékvédelmi munkarészeinek átdolgozása, részletezése, kiegészítése nem vált szükségessé.

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építész mérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építész mérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építész mérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Biológiai aktivitás érték számítás

### Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció

Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.

A terület-felhasználás változásainak összefoglalása a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet adatainak alkalmazásával:

A hivatkozott rendelet 1. sz. melléklete 1. pont szerinti (aktuális) alapadatok:

Terület-felhasználási mód:	Pont/ha alapérték adat	Pont/ha számítási adat*
Kiszolgáló utak	0,6 pont/ha	0,6 pont/ha
Közjóléti jellegű erdő terület	9,0 pont/ha	9,0 pont/ha
Zöldterület 3 ha alatt	6,0 pont/ha ( $Z_{\min} = 40\%$ )	6,0 pont/ha ( $Z_{\min} = 40\%$ )
Kertes mezőgazdasági terület	5,0 pont/ha	5,0 pont/ha
Különleges beépítésre szánt terület egészségügyi, oktatási célra	3,0 pont/ha	3,0 pont/ha

\*4. § (1)<sup>4</sup> Az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban a beépítésre szánt területekre megadott értékmutatók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott legkisebb zöldfelületi arányok esetére vonatkoznak.

(2)<sup>5</sup> Az (1) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy az adott területhasználton belüli különböző felületminőségekhez tartozó, 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható (differenciált számítás), helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

A terület-felhasználás változást indukáló módosítási program pont területi változásainak kimutatása és a biológiai aktivitás érték változásának részletes számítása:

Módosítási program pont: 1,85 ha kertes mezőgazdasági terület helyett 0,245 ha kiszolgáló út, 0,592 ha egészségügyi, oktatási jellegű beépítésre szánt különleges terület, 0,839 ha véderdő, 0,173 ha zöldterület kijelölése.

Változás előtti érték:	1,85 ha x	5,0 pont/ha	9,250 pont
Változás utáni érték:	0,245 ha x	0,6 pont/ha	0,147 pont
	0,592 ha x	3,0 pont/ha	1,776 pont
	0,839 ha x	9,0 pont/ha	7,551 pont
	0,173 ha x	6,0 pont/ha	1,038 pont
Változás			+1,262 pont

A jelen, eljárásrendje és sürgőssége okán külön, tárgyalásos eljárásrenddel folyó módosítás során biológiai aktivitásérték többlet keletkezik, azonban az evvel párhuzamosan a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) a) alatti "teljes" egyeztetési eljárással folyó, véleményezés fázisában tartó módosításnál az itt jelentkező többletet figyelembe vesszük.

Természetesen a többletet keletkeztető tárgyalásos eljárással folyó módosítás lezárása, jóváhagyása megelőzi a többletet felhasználó másik, teljes eljárás lezárását, jóváhagyását, így nem fordulhat elő, hogy negatívummal zár a két párhuzamos módosítás csak az egyik jóváhagyásával.

A település biológiai aktivitás értékének változása a jelen módosítással párhuzamosan folyó másik módosítással (Törzsszám TSZ-65/...) együtt összességében sem okoz biológiai aktivitás érték csökkenést (Megfelel)

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építész-mérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építész-mérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építész-mérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

# Terviratok

## Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormányrendelet 32. §. (1) c) alatti "tárgyalásos" egyeztetési eljáráshoz összeállított dokumentáció

Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata 8449 Magyarpolány, Dózsa György u. 6. sz.

### 1. Iratok, dokumentumok:

- 1.1 Magyarpolány Község Önkormányzatának 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozata (V. pont) annak kinyilvánításáról, hogy a Képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- 1.2 Magyarpolány Község Önkormányzatának 41/2014. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozata (közúthálózat fejlesztési terv felülvizsgálatáról)
- 1.3 Magyarpolány Község Önkormányzatának 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozata (II. pont) hogy a "Lélekzug" beruházás vonatkozásában döntött, miszerint a 314/2012. Kormányrendelet 32. § (6) c) alatti feltételnek megfelelően a beruházás kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.)
- 1.4 Magyarpolány Község Önkormányzatának 84/2017. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozata (I. pont) a hatályos településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról, a módosításra vonatkozó tervezési program meghatározásáról

### 2. Hatályos településrendezési eszközök

- 2.1 Településszerkezeti terv és leírások
- 2.2 Helyi Építési Szabályzat és mellékletei:
  - SZT-1M belterületi szabályozási terv
  - SZT-2 külterületi szabályozási terv
  - SZT-3M zártkerti szabályozási terv

Veszprém, 2018. szeptember hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építésmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Balázs**  
okleveles építésmérnök  
településrendező munkatárs  
Otn. É 19-0405.

**Szabó Zoltán**  
okleveles építésmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.