



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, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés

MAGYARPOLÁNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES, FOLTSZERŰ MÓDOSÍTÁSA

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



2021. október hó.

Megbízó:

Magyarpolány Község Önkormányzata

8449 Magyarpolány, Dózsa Gy. u. 6. sz.

Tervező:

TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola u. 14/b.

Tel: (88) 403-818 és (30) 642-36-62

Email: terszerkft@gmail.com

Ügyvezető:

Szabó Zoltán

Településrendező:

Szabó Zoltán okl. építészmérnök

településrendező vezető tervező

TT/1 19-0100.

Munkatárs:

Szabó Bence okl. építészmérnök, okl. települmérnök

településrendező gyakornok, É 19-0454

Törzsszám:

TSZ-121/1/2021.

Tartalomjegyzék, tervjegyzék

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

Tárgyalásos eljárás – véleményezési szakasz

Tartalomjegyzék	2
Tervezői nyilatkozat	3
Előzmények, az eljárási mód alátámasztása	4
Módosítás szöveges ismertetése	6
A környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzése	9

Megalapozó munkarészek

A tervezéssel érintett terület bemutatása	10
A területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata	11
A tervezéssel érintett terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	21
A hatályban lévő településrendezési eszközök	21
A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	21
A területfelhasználás vizsgálata	22
Közlekedés	22
Közművek	22

Alátámasztó munkarészek

Településrendezési javaslatok	23
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	23
Szabályozási koncepció	23
Beépítési terv	25

Jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzat módosító rendeletének tervezete	
--	--

Terviratok

Megalapozó önkormányzati döntések	
Partnerségi egyeztetés dokumentumai	
Hatályos településrendezési eszközök	

Veszprém, 2021. október hó.

Településrendezői tervezői nyilatkozat

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

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

Az egyeztetési eljárás a 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) c) alatt leírt tárgyalásos módjának megválasztása a 32. § (6) c) alatti feltétel fennállásán alapul, vagyis a beruházás Magyarpolány Község Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítással érintett területet, a tervezett módosítások beruházás megvalósítása miatt indokoltak.

A csatolt dokumentáció elkészítéséhez kamarai tagságom és névjegyzéki besorolásom figyelembevételével településrendezési szakterületre a szükséges jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2021. október hó.

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

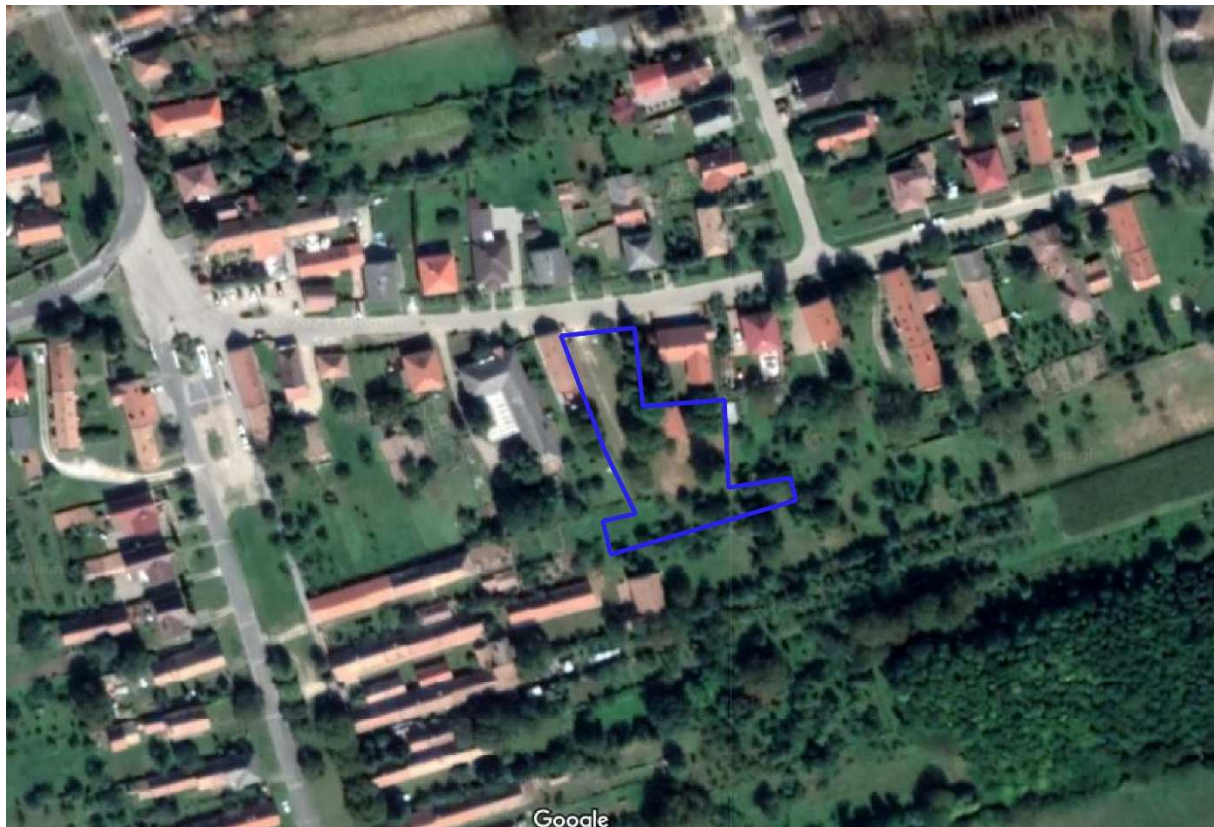
Előzmények, az eljárási mód alátámasztása

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 több alkalommal is történt.

A 2004-ben a 28/2004. (VI. 9.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzat első alkalommal a 43/2015. (VII. 23.) számú határozatával, második alkalommal a 111/2018 (XII.17.) 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. Módosításra 2 esetben került sor, az 5/2018. (XI. 30.) és a 6/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendeletekkel.



az iskolai tornaszoba létesítésére kijelölt önkormányzati ingatlanok lehatárolása
műholdfelvételen, forrás: Google Earth

Magyarpolány község Képviselő-testülete 68/2020. (IX. 17.) számú határozatában döntött arról, hogy a kiemelt állami beruházként megvalósuló iskolai tornaszoba helyszínéül az Önkormányzat tulajdonában álló 488, 489, 471. hrsz. alatti ingatlanokat jelöli ki. Az iskolai

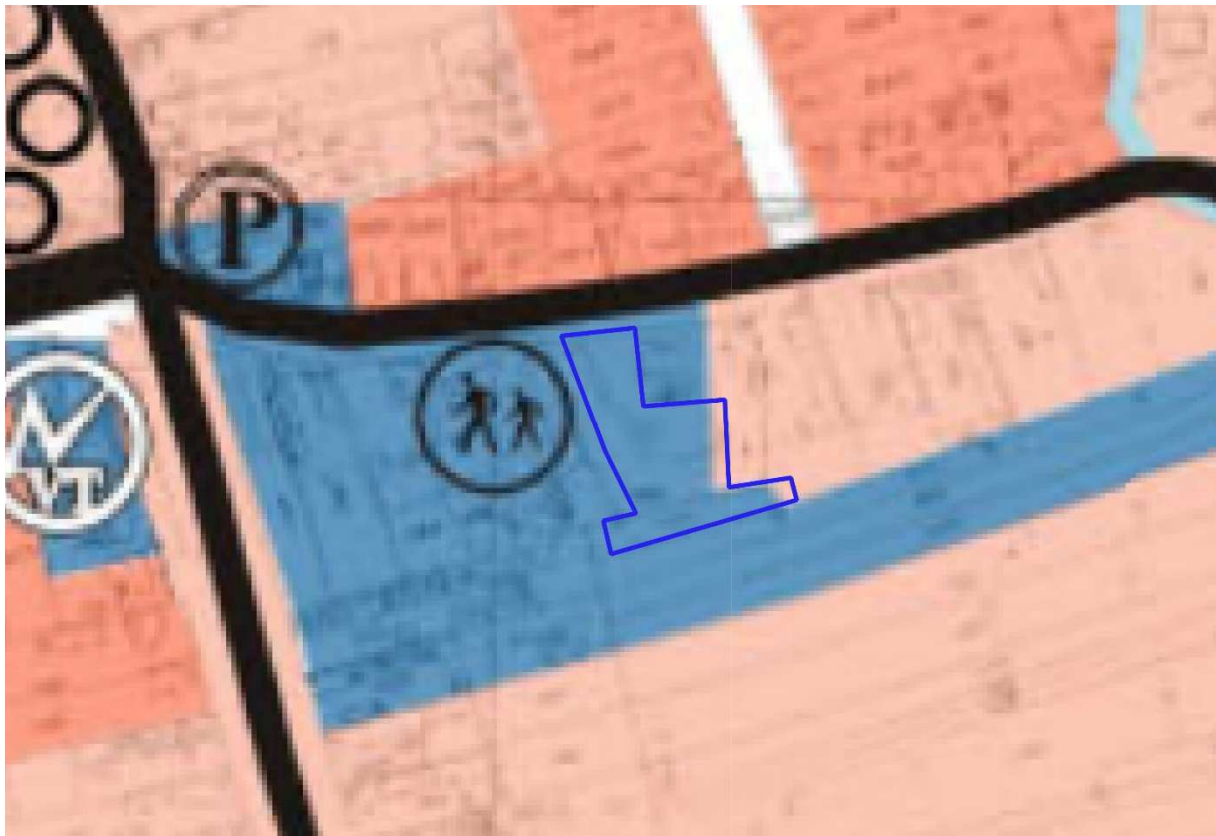
tornaszoba építési engedélyezési terveinek elkészítéséhez első körben szükséges a településrendezési eszközök módosítása, amelyet a Képviselő-testület 57/2021. (IX. 30.) számú határozatával kezdeményezett.

Fent megjelölt ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök szerint Vt-3 jelű építési övezetbe tartoznak. A jelenlegi előírások nem teszik lehetővé önálló sportlétesítmény elhelyezését a Vt-3 jelű építési övezetben, valamint a szabályozási terv és a HÉSZ között sajnos ellentmondás is fellelhető a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékében. A HÉSZ jelenleg 500 m² értékben maximalizálja a Vt-2 és Vt-3 építési övezetekben az elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterületét.

Módosítás ismertetése

Magyarpolány község Képviselő-testülete 68/2020. (IX. 17.) számú határozatában döntött arról, hogy a kiemelt állami beruházásként megvalósuló iskolai tornaszoba helyszínéül az Önkormányzat tulajdonában álló 488, 489, 471. hrsz. alatti ingatlanokat jelöli ki. Az iskolai tornaszoba építési engedélyezési terveinek elkészítéséhez első körben szükséges a településrendezési eszközök módosítása, amelyet a Képviselő-testület 57/2021. (IX. 30.) számú határozatával kezdeményezett.

Fent megjelölt ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök szerint Vt-3 jelű építési övezetbe tartoznak. A jelenlegi előírások nem teszik lehetővé önálló sportlétesítmény elhelyezését a Vt-3 jelű építési övezetben, valamint a szabályozási terv és a HÉSZ között sajnos ellentmondás is fellelhető a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékében. A HÉSZ jelenleg 500 m² értékben maximalizálja a Vt-2 és Vt-3 építési övezetekben az elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterületét.



a hatályos településszerkezeti terv kivágata az iskolai tornaszoba elhelyezésére kijelölt terület feltüntetésével



a hatályos belterületi szabályozási terv kivágata az iskolai tornaszoba elhelyezésére kijelölt terület feltüntetésével

A beruházás megvalósítására kijelölt ingatlanok mindegyike műemléki környezetben, a község központjában helyezkedik el. A módosítás során cél, hogy a Vt-3 jelű építési övezet lehetővé tegye a kiemelt beruházként megvalósuló iskolai tornaszoba elhelyezését a további övezeti paraméterek megtartása mellett.

Az ingatlanok környezetében a telekstruktúra, valamint az úthálózat kialakult, a megvalósításhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak. A tervezett beruházás megvalósítása nem igényel beavatkozást bármely fő infrastrukturális elem tekintetében.

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

A településszerkezeti és szabályozási tervek minimális, foltszerű módosítására 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 változtatlanul megtartottuk.

A módosítással érintett területek most is és a módosítás után is a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően szabályozási tervlapon ábrázoltak.

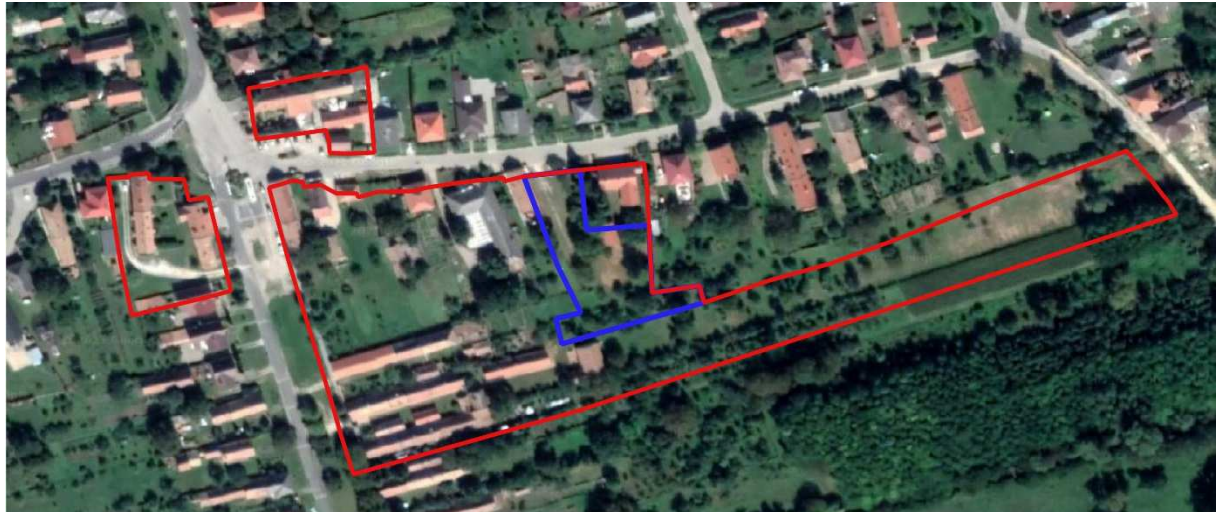
A tervezett módosítási programpon nem hoz létre új beépítésre szánt területet, valamint településszerkezeti változást sem okoz.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzése

Megalapozó munkarészek

A tervezéssel érintett területek bemutatása

A tervezéssel érintett terület a településközponthoz szervesen kapcsolódva helyezkedik el. Vt-3 jelű építési övezet összesen három ingatlantömböt érint, amelyek mindegyike egy helyen található.



Jelmagyarázat

- Vt-3 jelű építési övezet
- Létesítendő iskolai tornaszoba telke

a Vt-3 jelű építési övezetek és az iskolai tornaszoba megvalósítására kijelölt területek
lehatárolása műholdfelvételen, forrás: Google Earth

A beruházás megvalósítására kijelölt ingatlanok mindegyike műemléki környezetben, a község központjában helyezkedik el. A módosítás során cél, hogy a Vt-3 jelű építési övezet lehetővé tegye a kiemelt beruházásként megvalósuló iskolai tornaszoba elhelyezését a további övezeti paraméterek megtartása mellett.

Az ingatlanok környezetében a telekstruktúra, valamint az úthálózat kialakult, a megvalósításhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak. A tervezett beruházás megvalósítása nem igényel beavatkozást bármely fő infrastrukturális elem tekintetében.

A módosítási terület esetében a hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott előírások meghatározták a területre alkotott hosszú távú fejlesztési elképzeléseket is, ugyanakkor a településközpont arculatát befolyásoló, a Táncsics Mihály utcával határos beépítetlen telek az iskolai tornaszoba megvalósítására kijelölt ingatlanon túl már nem található. Mindezek alapján kijelenthető, hogy az épített környezet kialakult, a kiemelt beruházásként megvalósuló iskolai tornaszoba beillesztésre kerül a települési szövetbe.

A területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata

Magyarpolány község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni a 2018. évi CXXXIX. törvény *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* második részében megállapított Országos Területrendezési terv, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról*, illetve a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* rendelkezéseit.



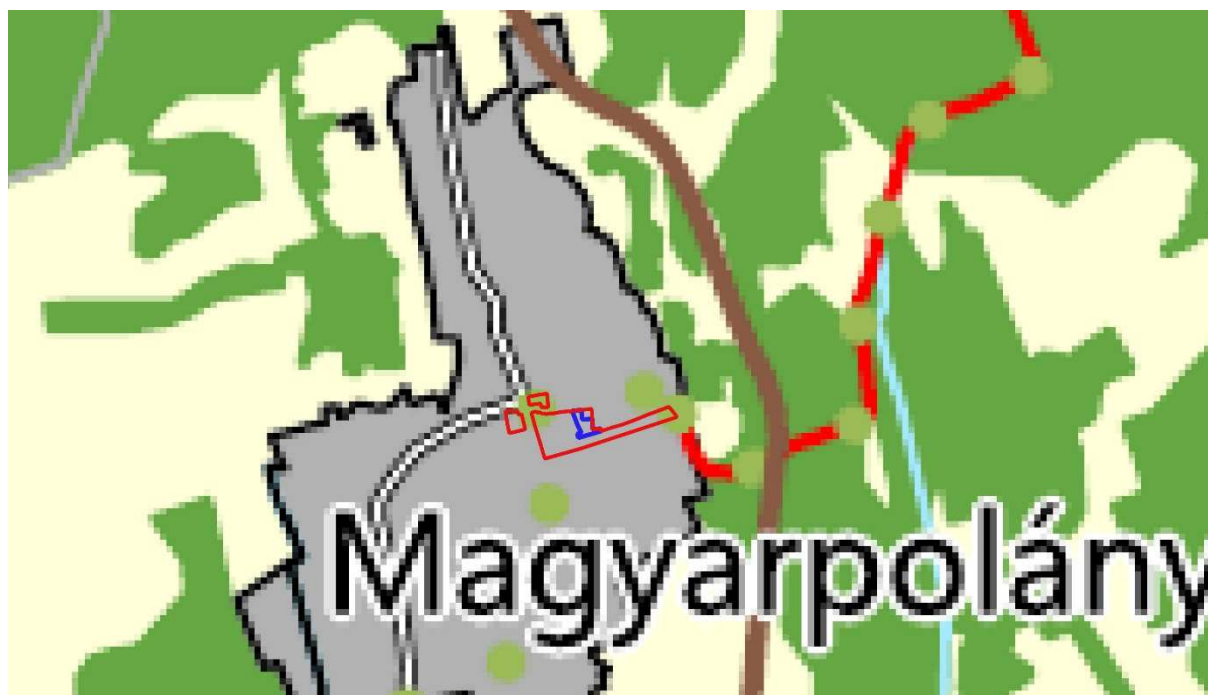
Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

-  VT-3 jelű építési övezetek
-  Iskolai tornaszoba kijelölt telke

részlet az Ország Szerkezeti Tervéből

A 2018. évi CXXXIX. törvény *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* 2. számú mellékletét képező Az Ország Szerkezeti Terve a tervezéssel érintett területeket települési térségbe sorolja.



Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő	Tervezett	
		Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér
		Térségi repülőtér
		Térségi logisztikai központ
		Főút
		Térségi szerepű összekötő út
		Mellékút
		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
		Országos vasúti mellékvonal
		Országos kerékpárút
		Térségi kerékpárút

részlet Veszprém megye szerkezeti tervéből

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* 2. számú mellékletét képező Szerkezeti Terv a tervezéssel érintett területeket települési térségbe sorolja.

A tervezett módosítás nem eredményez településszerkezeti változásokat, ugyanakkor az alábbiakban áttekintjük a módosítási területek a 2018. évi CXXXIX. törvény *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről*, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról*, illetve a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* által megállapított országos, megyei és egyedileg meghatározott megyei övezetek általi érintettségét.

Országos övezetek:

Ökológiai hálózat



NEM ÉRINTI

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



NEM ÉRINTI

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



NEM ÉRINTI

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Erdők övezete

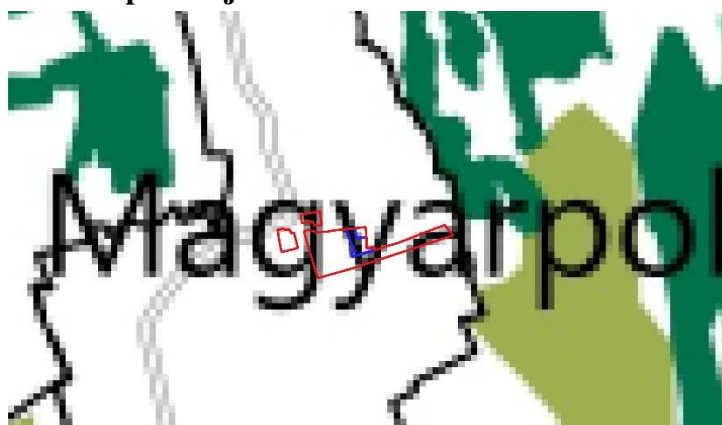


NEM ÉRINTI

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



NEM ÉRINTI

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Tájképvédelmi terület övezete



ÉRINTI

(teljes közigazgatási terület)

- Tájképvédelmi terület övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról előírásai

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

Előírásnak való megfelelés

Jelen módosítás nem érinti a település teljes közigazgatási területét. A területfelhasználás és az építés helyi rendje és a településképi követelmények továbbra is megtalálhatók a HÉSZ

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

és a TKR normaszövegében. A tervezett módosítások bányászati tevékenységet nem érintenek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



NEM ÉRINTI

világörökségi várományos területek által érintett települések

VT-3 jelű építési övezetek
Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Vízminőség-védelmi terület övezete



NEM ÉRINTI

Vízminőség-védelmi terület övezete

VT-3 jelű építési övezetek
Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Nagyvízi meder övezete

NEM ÉRINTI



 Nagyvízi meder övezete

 VT-3 jelű építési övezetek
 Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Honvédelmi és katonai célú terület övezete



NEM ÉRINTI

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

 VT-3 jelű építési övezetek
 Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Megyei övezetek:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



NEM ÉRINTI

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

 VT-3 jelű építési övezetek
 Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

NEM ÉRINTI



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Földtani veszélyforrás terület

NEM ÉRINTI



Földtani veszélyforrás terület övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

NEM ÉRINTI



Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

NEM ÉRINTI



Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

NEM ÉRINTI



Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

ÉRINTI



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) Önkormányzati rendelete szerinti előírások

11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Előírásnak való megfelelés

A módosítások során turisztikai és rekreációs célú különleges terület nem kerül kijelölésre, a vonalas infrastruktúra hálózatok kialakítását nem befolyásolják.

Veszprém megye várostérségeinek övezete



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) Önkormányzati rendelete szerinti előírások

12. § (2) b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

ÉRINTI

(Ajka várostérsége)

- Pápa várostérsége
- Zirc várostérsége
- Várpalota várostérsége
- Balatonalmádi várostérsége
- Veszprém várostérsége
- Ajka várostérsége
- Sümeg várostérsége
- Tapolca várostérsége
- Balatonfüred várostérsége

Előírásnak való megfelelés

A módosítások foltszerűsége nem indokolja a várostérségi szintű összefüggések vizsgálatát.

**Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023”
program érdekében együttműködő települések
övezete**

ÉRINTI



Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

**A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének
15/2019. (XII. 13.) Önkormányzati rendelete szerinti
előírások**

13. § (2) a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják
b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosság kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Előírásnak való megfelelés

A tervezett módosítások nem indokolják a településfejlesztési dokumentumok módosítását.

A tervezéssel érintett terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A hatályban lévő településrendezési eszközök

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 több alkalommal is történt.

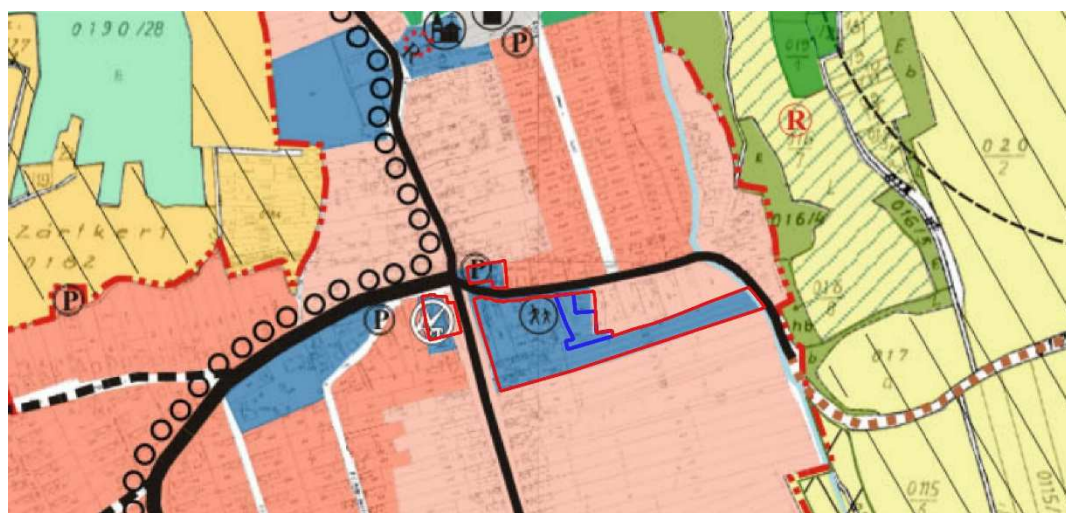
A 2004-ben a 28/2004. (VI. 9.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzat első alkalommal a 43/2015. (VII. 23.) számú határozatával, második alkalommal a 111/2018 (XII.17.) határozatával módosította.

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. Módosításra 2 esetben került sor, az 5/2018. (XI. 30.) és a 6/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendeletekkel.

Jelen módosítással párhuzamosan folyamatban van teljes egyeztetési eljárás keretében egy 13 programpontról álló módosítás, amelynek egyik tétele sem érinti a Vt-3 jelű építési övezetet.

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A tervezett módosítás nem eredményez településszerkezeti változást, a tervezéssel érintett ingatlanok továbbra is Vt-3 jelű építési övezetben helyezkednek el.



Jelmagyarázat

- Vt-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

kivágat a hatályos településszerkezeti tervből a Vt-3 jelű építési övezetek, valamint az iskolai tornaszoba megvalósítására kijelölt ingatlanok lehatárolásával

A módosítással érintett területeken a településszerkezet kialakult, az ingatlanok többsége már beépült. Az iskolai tornaszoba a kialakult települési szövetbe kerül beillesztésre, mindezzel településszerkezeti változást nem okozva. A tervezett fejlesztés illeszkedik a korábban elhatározott hosszú távú fejlesztési elképzelések sorába.

Területfelhasználás vizsgálata

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott beépítésre szánt területek rendszere változatlanul megmarad, a tervezett módosítások nem eredményeznek településszerkezeti változást.

Közlekedés

A tervezett módosítás nem érint közlekedési területet, a meglévő közlekedési rendszer kialakult, változatlanul megmarad. A kiemelt fejlesztésként megvalósuló iskolai tornaszoba parkoló szükséglete telken belüli biztosítása részletes méretezés alapján további tervezési feladat.

Közművek

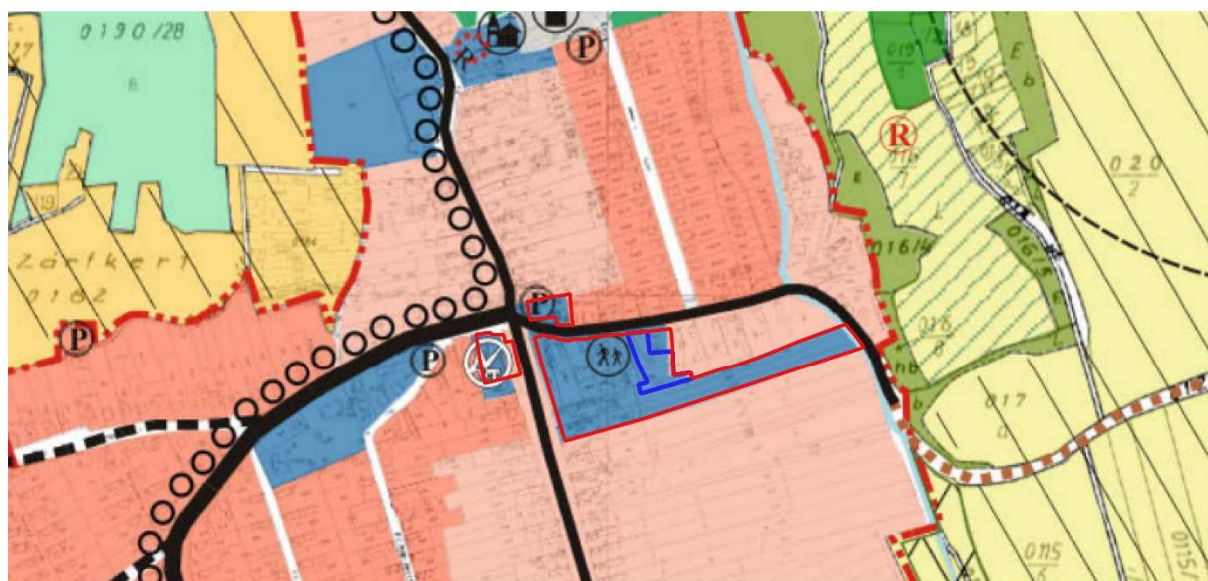
A tervezett módosítás során létrejövő iskolai tornaszoba közmű igénye a meglévő és kiépült hálózatokról biztosítható.

Alátámasztó munkarészek

Településrendezési javaslatok

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A tervezett módosítás nem igényli sem a településszerkezeti, sem a szabályozási tervlapok korrekcióját. A tervezéssel érintett területek esetében nem történik településszerkezeti változás, a kialakult területfelhasználási rendszer megmarad. A módosítás során létrejövő iskolai tornaszoba beilleszthető a meglévő települési szövetbe.



Jelmagyarázat

- ▬ VT-3 jelű építési övezetek
- ▬ Iskolai tornaszoba kijelölt telke

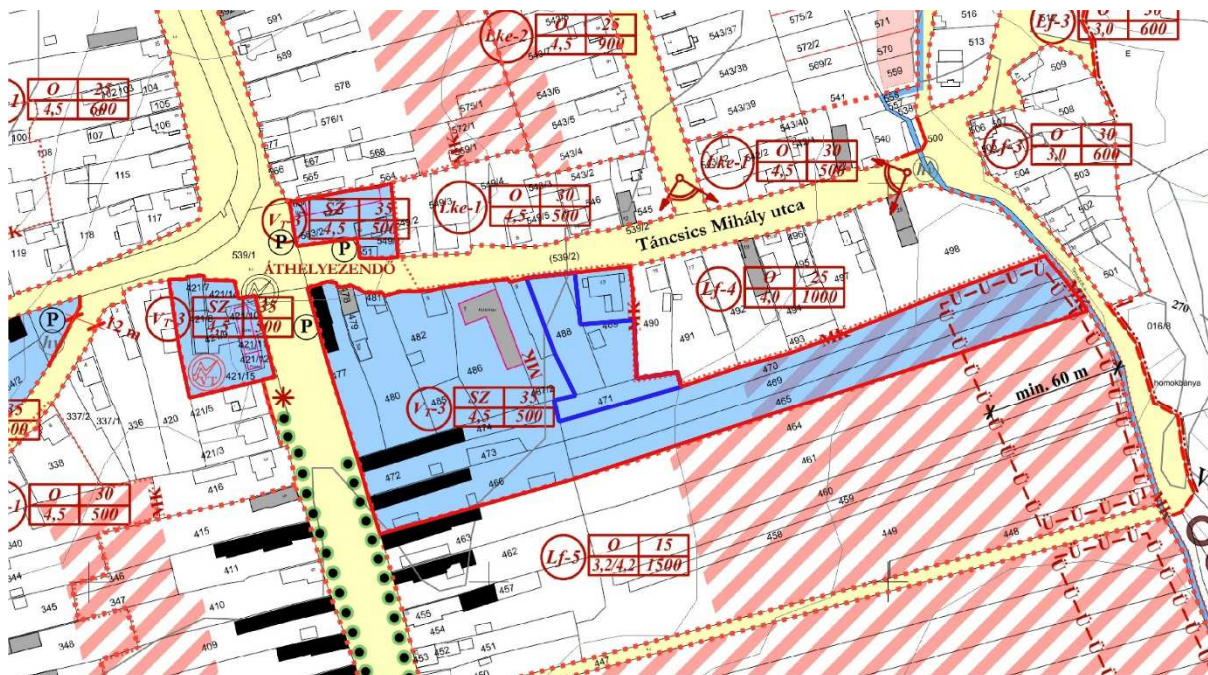
kivágat a hatályos településszerkezeti tervből a Vt-3 jelű építési övezetek, valamint az iskolai tornaszoba megvalósítására kijelölt ingatlanok lehatárolásával

Szabályozási koncepció

Magyarpolány község hatályos településrendezési eszközei esetében a jelen módosítással érintett területek mindegyike az SZT-1MM jelű szabályozási tervlapon szerepel, ugyanakkor a tervezett módosítások nem igénylik a tervlap korrekcióját. A módosítást tárgyát képező szabályozási paraméterek mindegyike a HÉSZ normaszövegében kezelhetők.

A tervezett módosítások szabályozási paramétereit az alábbiakban foglaljuk össze.

- Vt-3 jelű építési övezetben a módosítás követően elhelyezhető önálló, 500 m² bruttó alapterületet meghaladó sportlétesítmény.
- A kedvező, utcaképbe jobban illeszkedő épülettelepítés érdekében az építési hely előkert határvonala nem építési vonal nagy alapterületű sportlétesítmény esetében.
- Az építménymagasság mértékének korrekciója, a HÉSZ és a szabályozási terv összhangjának megteremtése (4,5 m)



Jelmagyarázat

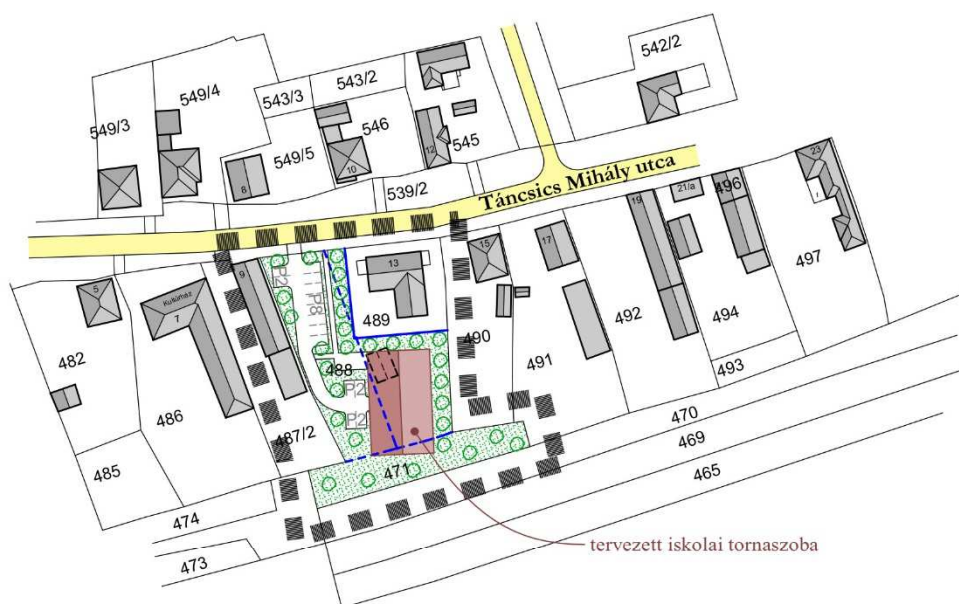
- VT-3 jelű építési övezetek
- Iskolai tornaszoba kijelölt telke

kivágat a hatályos belterületi szabályozási tervből a Vt-3 jelű építési övezetek, valamint az iskolai tornaszoba megvalósítására kijelölt ingatlanok lehatárolásával

Beépítési terv

A tervezett módosítások során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt területet, valamint településszerkezeti változás sem indokolt. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében csupán a hatályos településrendezési eszközökben is szereplő építési övezet szabályozási paramétereinek korrekciója szükséges.

A B-1 jelű beépítési terv ábrázolja a területre meghatározott fejlesztési elképzeléseket. Ennek értelmében 488, 489 és 471 hrsz-ú ingatlanok egy részének összevonásával létrejövő telken kerül megvalósításra kiemelt beruházás keretében az iskolai tornaszoba. Az építészeti kialakítás, valamint a telekfelület hasznosítás részletes kidolgozása a későbbi tervezési fázisok során kerül részletezésre.



Jelmagyarázat

	Tervezési terület határa		Tervezett épület
	Meglévő telekhatár		Tervezett zöldfelület
	Tervezett telekhatár		Tervezett útfelület
	Megszűnő telekhatár		Tervezett jellemző növényzet
	Meglévő épület		Tervezett parkoló felület és férőhely szám
	Elbontandó épület		

a kiemelt beruházásként megvalósuló iskolai tornaszoba beépítési tervi kivágata

Terviratok

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

Megbízó: Magyarpolány Község Önkormányzata, 8449 Magyarpolány, Dózsa Gy. u. 6.

1. Megalapozó önkormányzati döntések

- Magyarpolány Község Önkormányzat Képviselő-testületének 57/2021. (IX. 30.) számú határozata Magyarpolány község településrendezési eszközeinek módosításáról, illetve az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

2. Partnerségi egyeztetés dokumentumai

3. Hatályos településrendezési eszközök

- TSZ-M jelű Településszerkezeti terv
- Helyi Építési Szabályzat és melléklete
 - SZT-1MM jelű szabályozási tervlap