



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 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. §
alatti „egyszerűsített” egyeztetési eljárás lefolytatásához összeállított
dokumentáció**



2022. 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. építésmérnök
településrendező vezető tervező
TT/1 19-0100.

Munkatárs:

Szabó Bence okl. építésmérnök, okl. települmérnök
településrendező gyakornok, É 19-0454

Törzsszám:

TSZ-133/1/2022.

Tartalomjegyzék, tervjegyzék

Egyszerűsített eljárás

Tartalomjegyzék	2
Tervezői nyilatkozat	3
Előzmények	4
A tervezett módosítások részletes ismertetése	5
A módosításokkal érintett munkarészek összefoglalása	7
A környezeti vizsgálat szükségessége	8

Megalapozó munkarészek

A tervezéssel érintett terület bemutatása	9
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
A tervezéssel érintett terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	22
A hatályban lévő településrendezési eszközök	22
A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	22
Területfelhasználás vizsgálata	23
Közlekedés	24

Alátámasztó munkarészek

Településrendezési javaslatok	25
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	25
Szabályozási koncepció	25

Jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzat módosító rendeletének tervezete	
Tervlapok	
Módosított (volt) zártkerti szabályozási tervi kivágat	

Terviratok

Megalapozó önkormányzati döntés	
Hatályos településrendezési eszközök	

Településrendezői tervezői nyilatkozat

Magyarpolány község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § alatti „egyszerűsített” egyeztetési eljárás lefolytatásához 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 2018. évi CXXXIX. tv. (Országos Területrendezési Terv) övezeti tervlapjainak egyikén sem szerepelnek olyan jelöléssel, ami a település egészének figyelembevételével készítendő területi kimutatást, vagy speciális további intézkedést igényelne.

A dokumentáció készítése során erre vonatkozó megbízás hiányában nem volt feladatom 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.

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

Veszprém, 2022. október hó.

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

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 több alkalommal is történt.

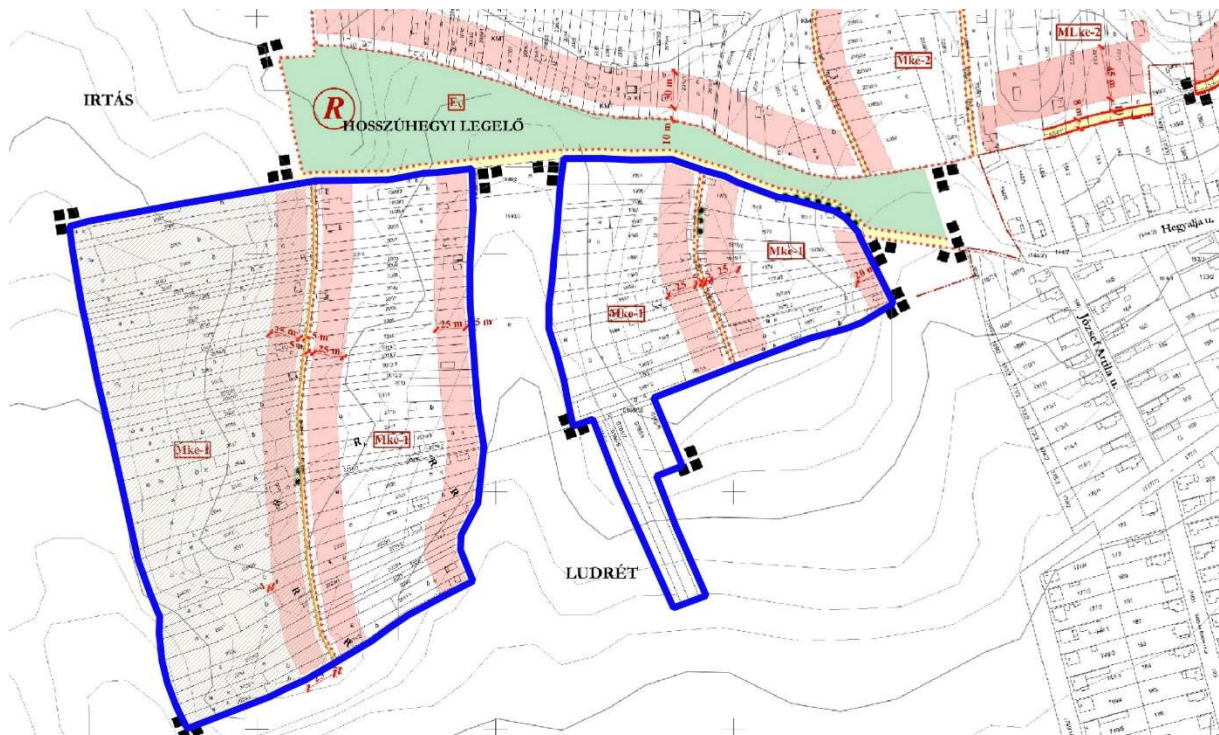
A 2004-ben a 28/2004. (VI. 9.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervet az önkormányzat első alkalommal a 43/2015. (VII. 23.) számú határozatával, második alkalommal a 111/2018 (XII.17.) határozatával módosította, mai hatályos állapotát a 40/2022. (VI. 22.) számú határozat szerint érte el.

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 4 esetben került sor, az 5/2018. (XI. 30.), a 6/2018. (XII. 18.), a 6/2022. (V. 24.) és a 7/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendeletekkel.

A tervezett módosítások részletes ismertetése

Magyarpolány község Képviselő-testülete 105/2022. (X. 17.) számú határozatában döntött arról, hogy az Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a meglévő épületek fennmaradásának engedélyezéséhez szükséges feltételek kerüljenek meghatározásra, valamint az övezet részletszabályai valamint a 2033/2 és 2067 hrsz-ú ingatlanok által lehatárolt telektömbben ábrázolt építési sáv kerüljön módosításra.

Fent megjelölt ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök szerint Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak. A jelenlegi előírások nem térnek ki meglévő épületek esetében a fennmaradás engedélyezhetőségének feltételeire.



Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

a hatályos szabályozási terv kivágata a módosítással érintett terület feltüntetésével

A közelmúltban érkezett lakossági kérelem, hogy a már meglévő, de ingatlannyilvántartási státussal nem rendelkező épületek fennmaradásához szükséges feltételek kerüljenek meghatározásra a Helyi Építési Szabályzat normaszövegében. Ennek megfelelően a rendelet szövegezésébe beillesztésre kerül, hogy amennyiben egy meglévő épület a kijelölt építési sávból előkerti irányban kilóg, úgy annak fennmaradása akkor engedélyezhető, ha legalább a vele közvetlenül szomszédos telkek egyikén található olyan meglévő, ingatlan nyilvántartásban is szereplő épület, amelynek legkisebb előkerti mérete legalább biztosítható.

A Helyi Építési Szabályzat jelenleg hatályos állapota szerint biztosítani kell legalább 70%-os művelési arányt, amely több ízben túlzónak bizonyult, így a továbbiakban magasabb rendű jogszabály hatáskörébe kerül a legkisebb arány meghatározása.

Biztosítani szükséges továbbá, hogy a további övezeti előírások betartása mellett több épületet is el lehessen helyezni.

Az Mke-1 jelű övezetek esetében a jelenleg hatályos szabályozási tervlap a 2033/2 és 2067 hrsz-ú ingatlanok által meghatározott telektömbben hátsó kerti irányból „szabdalt” építési sávot ábrázol. A kiugrások megszüntetése érdekében a nevesített telektömbben az építési sáv egységesen 5 méterrel megszélesedik hátsókerti irányban.

A tervezett módosítások nem eredményeznek településszerkezeti változást, így új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre. Mindebből adódóan a biológiai aktivitás értékét nem szükséges vizsgálni.

A tervezett módosításokat a vonatkozó 419/2021. Korm. rendelet 68. § szerinti „egyszerűsített” egyeztetési eljárás szabályai szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével folytatja le az önkormányzat.

A módosítással érintett munkarészek összefoglalása

A tervezett módosítás során kizárólag a már kijelölt Mke-1 jelű övezetek érintettek, építési sáv pedig csak egy telektömbben módosul.

A tervezett módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, nem történik településszerkezeti változás. A HÉSZ normaszövegén túlmenően a szabályozási terv kismértékű korrekciója válhat szükségessé. A módosítás során közlekedési terület nem érintett.

A környezeti vizsgálat szükségességének előzetes egyeztetése

Magyarpolány Község Önkormányzata a Képviselő-testület 105/2022. (X. 17.) számú határozatával indította meg a településrendezési eszközök módosítását a fent részletezett terület és módosítási pont esetében. A Határozat 5. pontja értelmében a Képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását az ismertetett módosítási szándékok alapján nem tartja indokoltnak és szükségesnek.

Megalapozó munkarészek

A tervezéssel érintett terület bemutatása

A tervezéssel érintett terület a település belterületétől nyugatra található részben érintve meglévő, és egy korábbi módosítás során újonnan kijelölt beépítésre szánt területet. Az Mke-1 jelű övezet összesen két összefüggő tömböt érint, amelyek mindegyike egy helyen található.



Módosítási területek

 Mke-1 jelű övezetek

 Építési sáv szélesítéssel érintett terület

A módosítással érintett területek lehatárolása műholdfelvételen, forrás: Google Earth

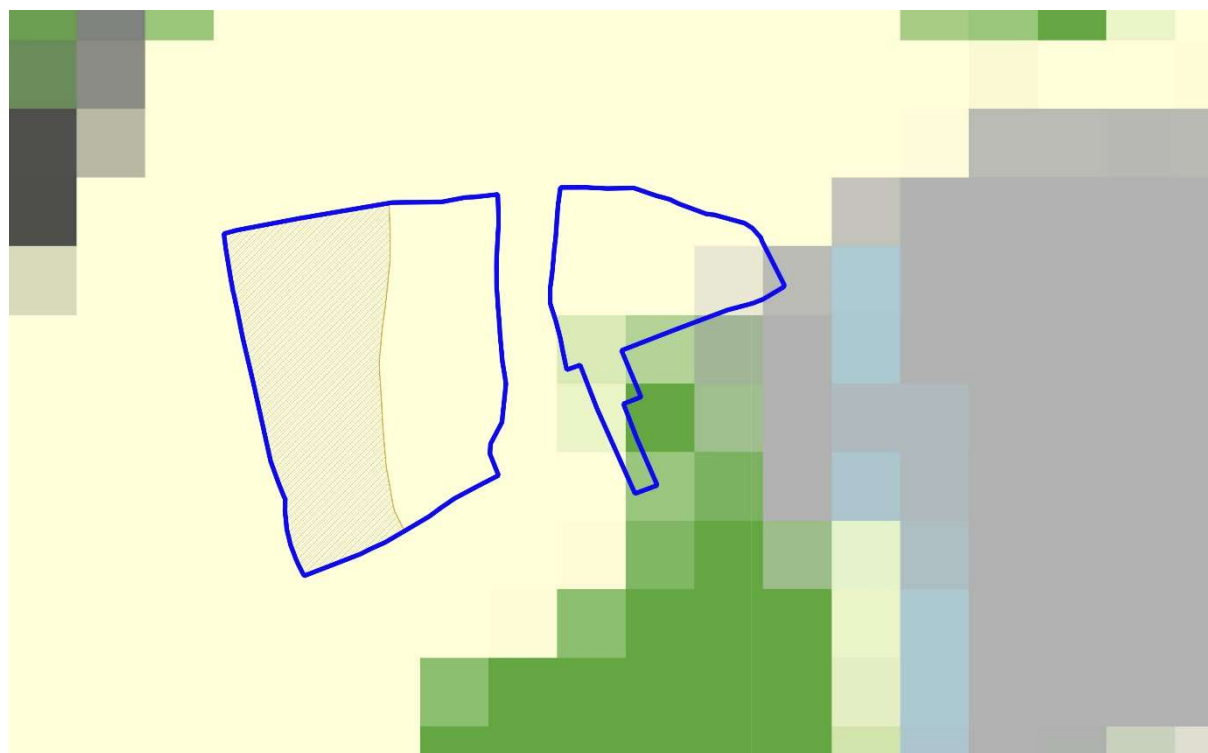
A tervezéssel érintett terület kialakult, jellemzően kiskertes szerkezet jellemi ennek megfelelő műveléssel és épületállománnyal. Délkeleti és keleti irányból a település belterületéhez tartozó beépítésre szánt területek, északról hasonló szerkezetű kertes mezőgazdasági területek, míg déli és nyugati irányból külterületi mezőgazdasági területek határolják.

A közlekedési rendszer kialakult a terület funkciójának és használatának megfelelő szélességű közterületekkel.

Az e-közmű adatai alapján a tervezéssel érintett terület elektromos közművel ellátott.

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

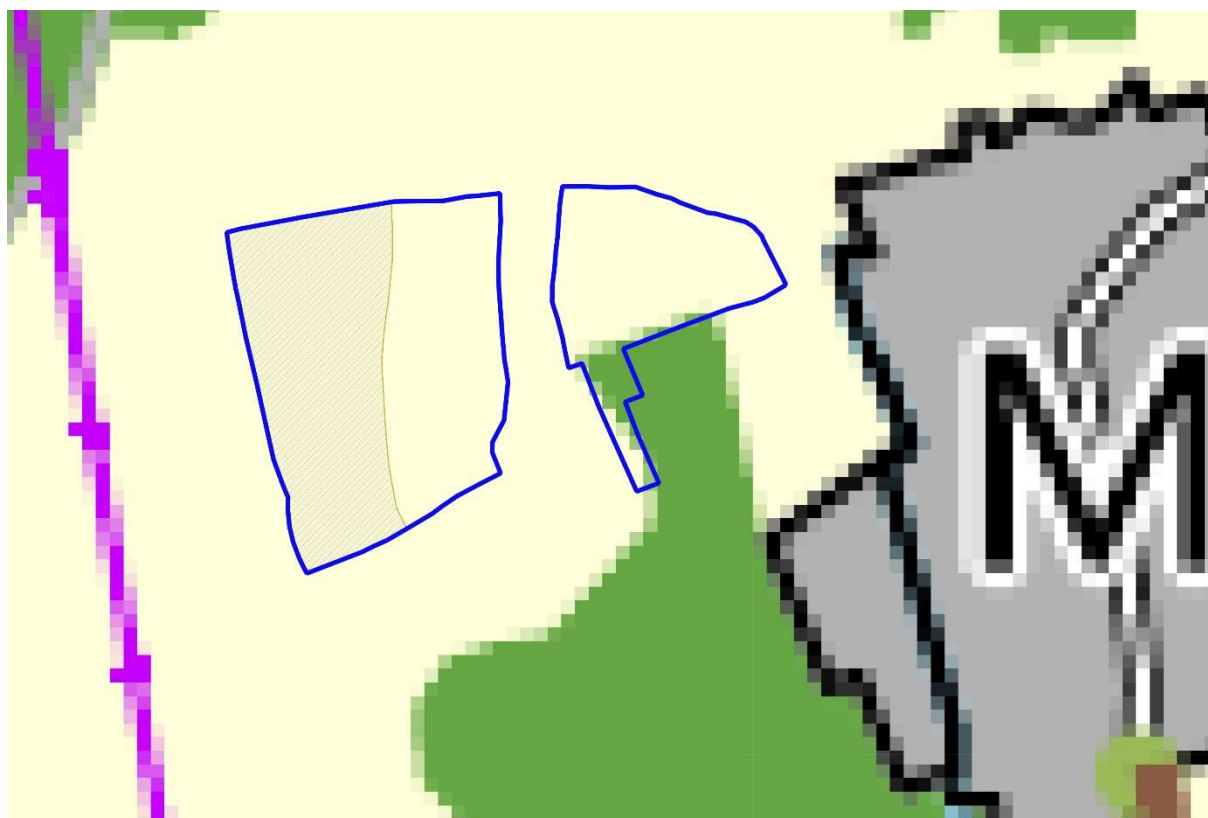
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Módosítási területek

	Mke-1 jelű övezetek
	Építési sáv szélesítéssel érintett terület

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 mezőgazdasági 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

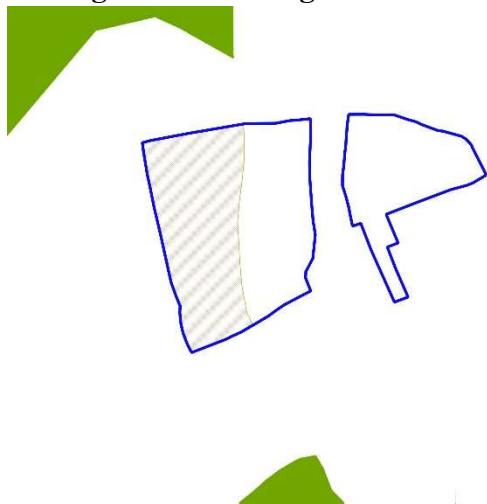
A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* 2. számú mellékletét képező Szerkezeti Terv a tervezéssel érintett területeket mezőgazdasági, illetve részben erdőgazdálkodási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

A tervezett módosítás nem eredményez településszerkezeti változásokat, ugyanakkor az alábbiakban áttekintjük a módosítási terület 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 magterülete



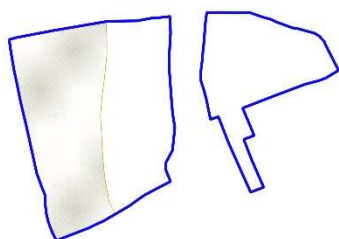
NEM ÉRINTI

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

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Ökológiai hálózat pufferterülete



NEM ÉRINTI

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

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

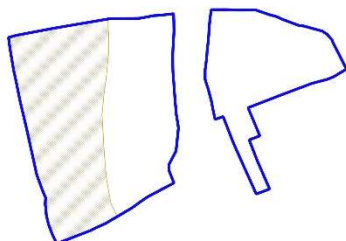
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó

NEM ÉRINTI

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

Módosítási területek

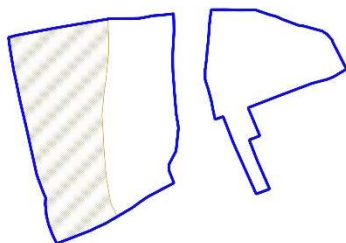
-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

NEM ÉRINTI

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



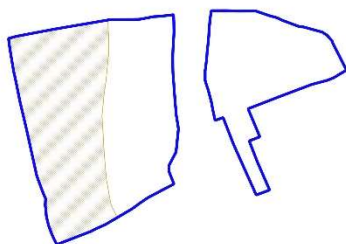
Módosítási területek

-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

NEM ÉRINTI

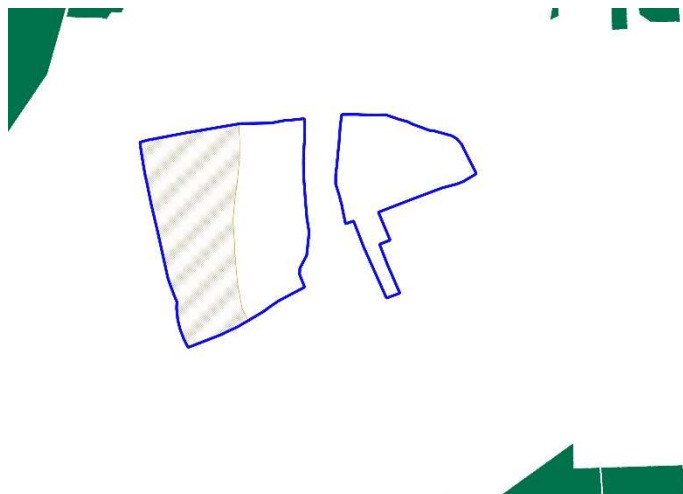
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Módosítási területek

-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Erdők övezete



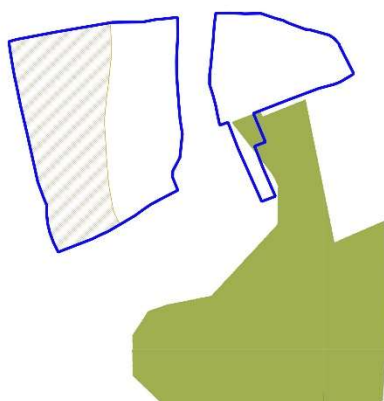
NEM ÉRINTI

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



ÉRINTI

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

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

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

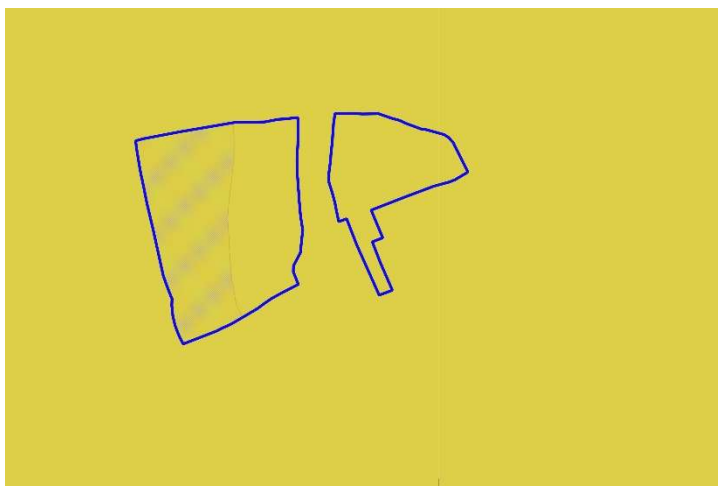
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

- az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területfelhasználást folytatható, valamint
- erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Előírásnak való megfelelés

A módosítás során nem kerül kijelölésre erdőterület, valamint a tervezett módosítások nem eredményeznek településszerkezeti változást.

Tájképvédelmi terület övezete



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.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi 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 településképi 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.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

ÉRINTI (teljes közigazgatási terület)

Tájképvédelmi terület övezete

Módosítási területek

Mke-1 jelű övezetek

Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Előírásnak való megfelelés

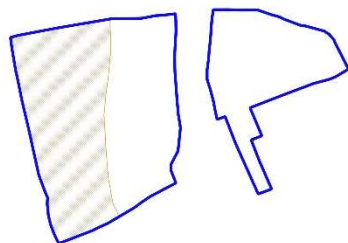
Jelen módosítás nem érinti a település teljes közigazgatási területét. A területfelhasználás és az építés helyi rendje és a településképi követelmények továbbra is megtalálhatók a HÉSZ és a TKR normaszövegében. A tervezett módosítások bányászati tevékenységet nem érintenek.

NEM ÉRINTI

világörökségi várományos területek által érintett települések

Módosítási területek

-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület

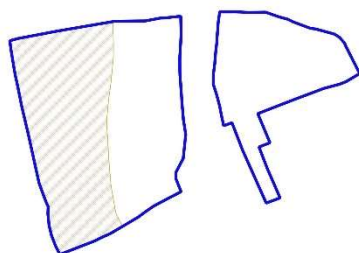


Vízminőség-védelmi terület övezete



NEM ÉRINTI

-  Vízminőség-védelmi terület övezete



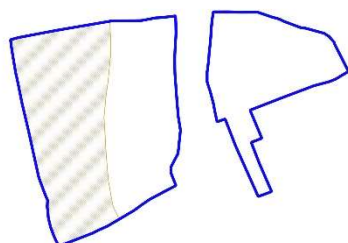
Módosítási területek

-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Nagyvízi meder övezete

NEM ÉRINTI

-  Nagyvízi meder övezete



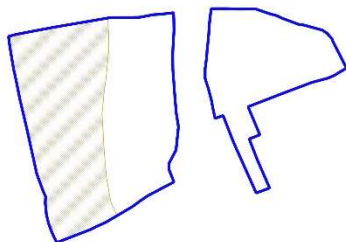
Módosítási területek

-  Mke-1 jelű övezetek
-  Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

NEM ÉRINTI

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Módosítási területek

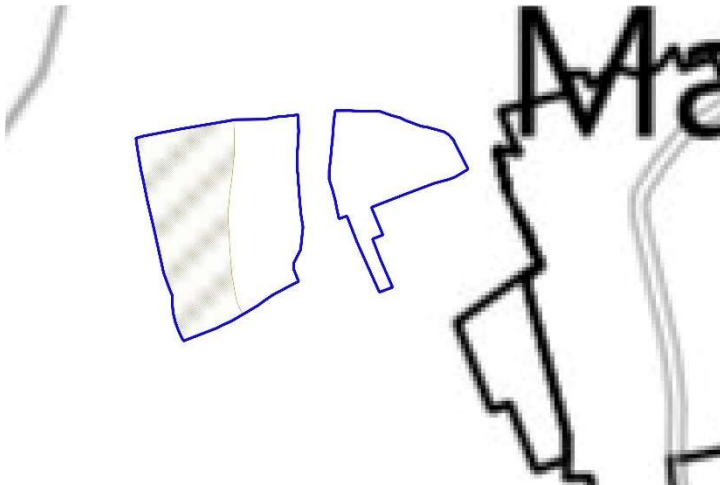
 Mke-1 jelű övezetek
 Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Megyei övezetek:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

NEM ÉRINTI

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



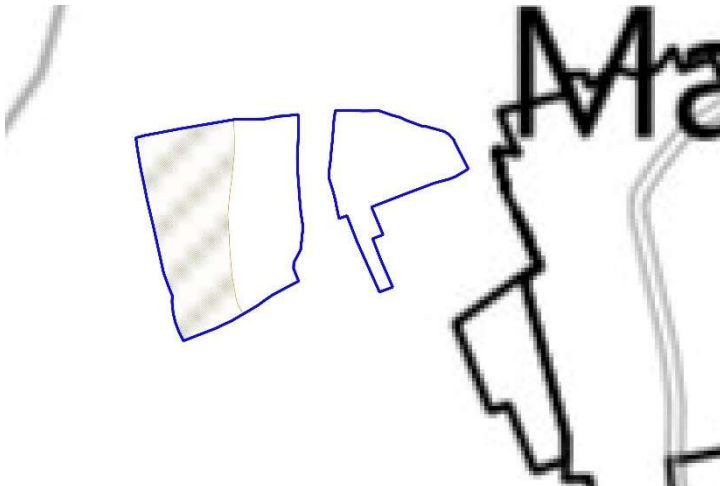
Módosítási területek

 Mke-1 jelű övezetek
 Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

NEM ÉRINTI

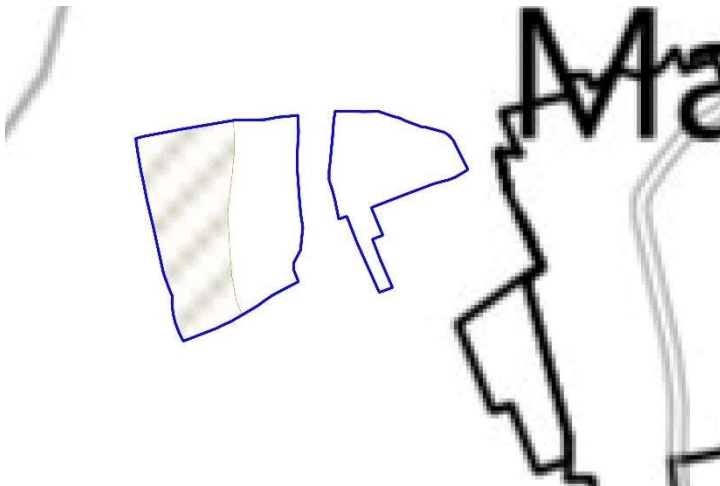
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Módosítási területek

 Mke-1 jelű övezetek
 Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Földtani veszélyforrás terület



NEM ÉRINTI

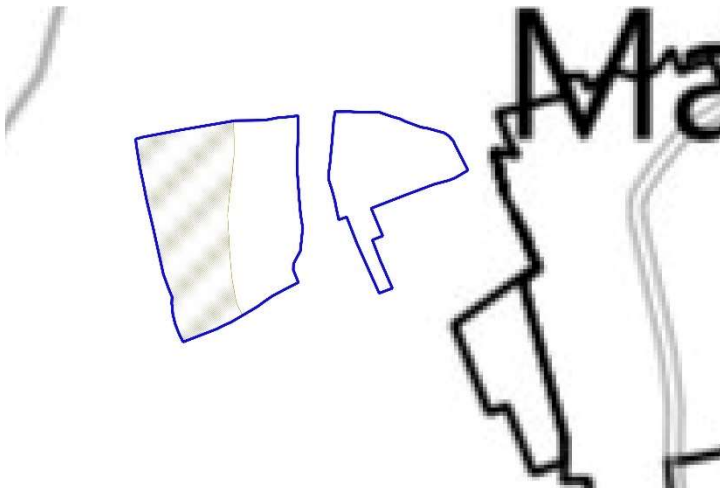
Földtani veszélyforrás terület övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete



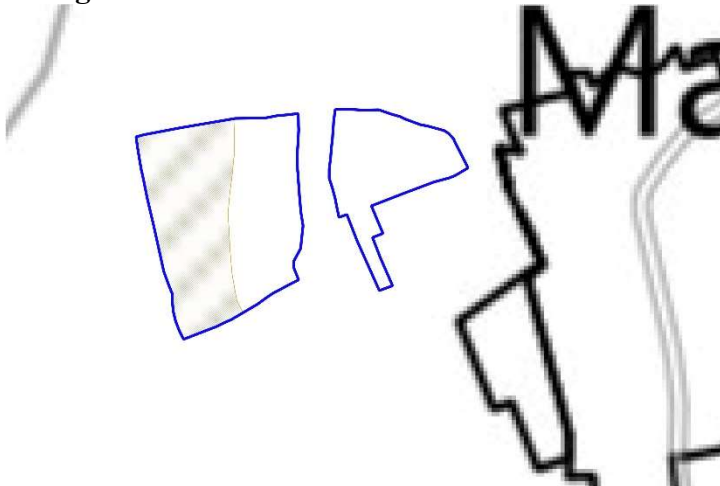
NEM ÉRINTI

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete



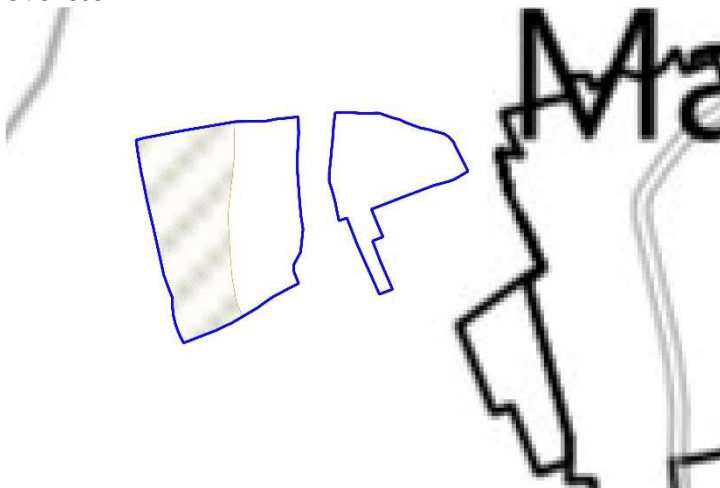
NEM ÉRINTI

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



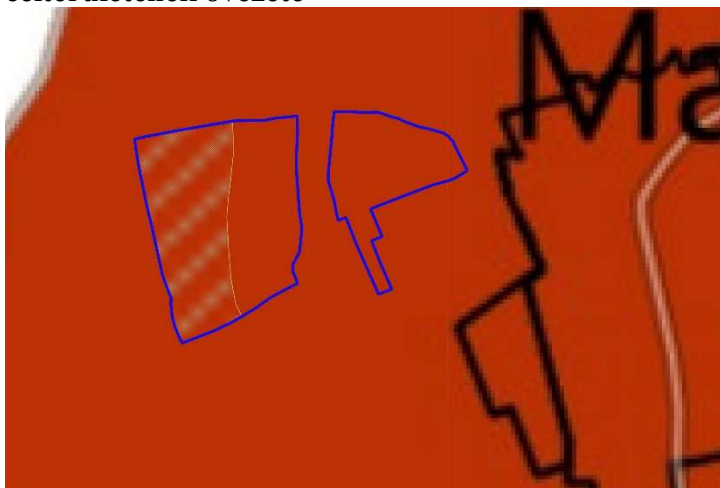
NEM ÉRINTI

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



ÉRINTI

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

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

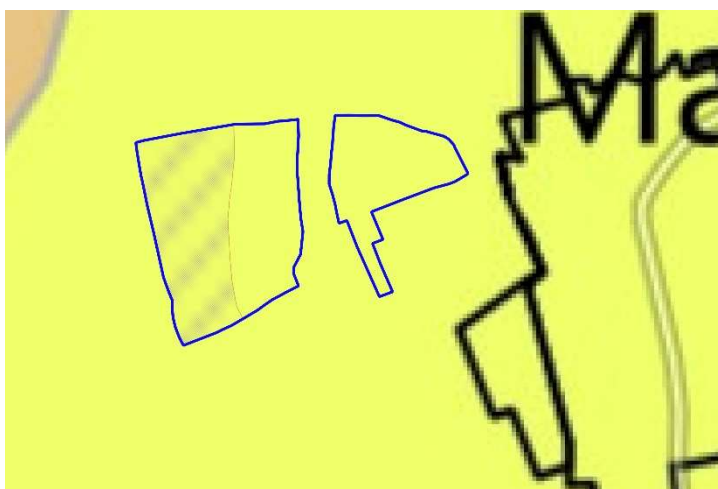
11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges 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.

Előírásnak való megfelelés

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

- 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.

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.

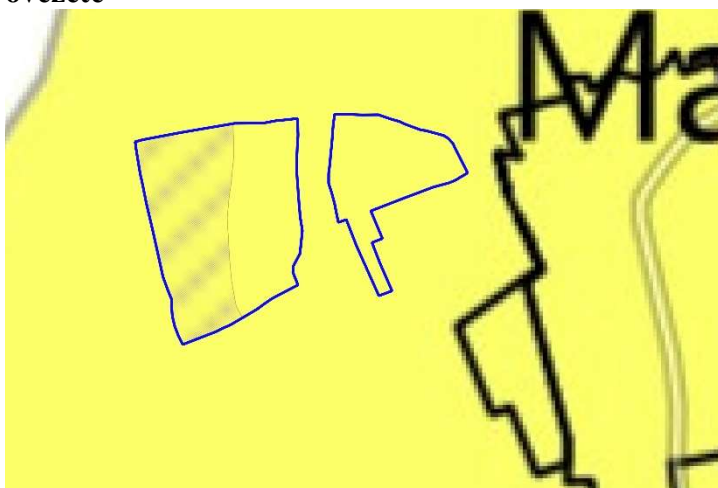
ÉRINTI (Ajka várostérsége)

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

Előírásnak való megfelelés

A módosítások folszerúsége 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 alövezethez 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, mai hatályos állapotát a 40/2022. (VI. 22.) számú határozat szerint érte el.

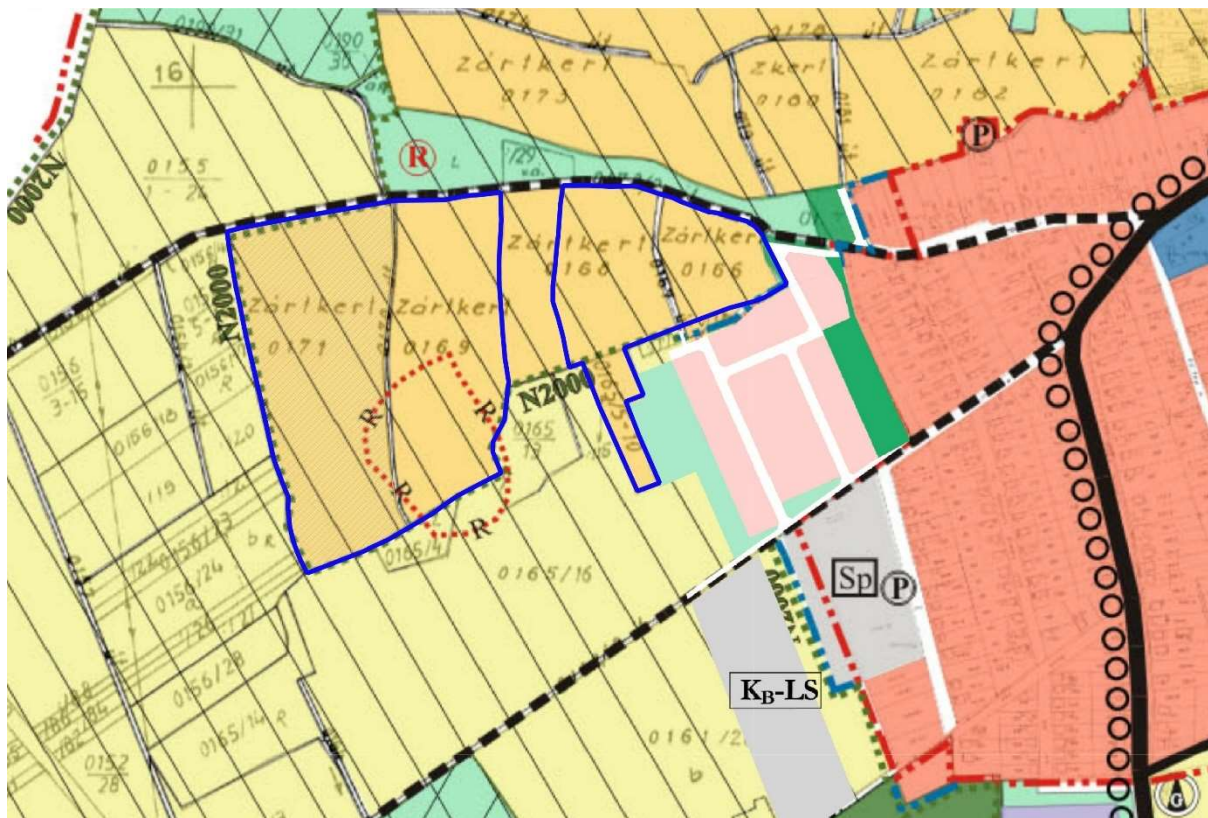
A hatályos HÉSZ normaszövege tekintetében a település a 2014-2015. évi módosítások során az annak eredeti megállapítása óta eltelt időszak jelentős számú jogszabályi változására tekintettel jogszabály szerkesztési okokból 7/2015. (VII. 24.) szám alatt új rendeletet alkotott, és a 18/2004. (VI. 9.) számú önkormányzati rendelettel megállapított eredeti HÉSZ-t hatályon kívül helyezte. Módosításra 4 esetben került sor, az 5/2018. (XI. 30.), a 6/2018. (XII. 18.), a 6/2022. (V. 24.) és a 7/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendeletekkel.

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet teljes terjedelmével kertes mezőgazdasági területként ábrázolja. A településszerkezeti egység kialakult, a területfelhasználás a valós állapotnak és területhasználatnak megfelelő.

A telektömbben jellemzően kiskertes művelés folyik ennek megfelelő épületállománnyal. A tömböt jellemzően kelet-nyugat tengelyű, hosszúkas telkek alkotják.

A hatályos településszerkezeti terv régészeti területet jelöl a tervezéssel érintett terület részben érintve (déli területein). A közhiteles nyilvántartás online elérhető adatai alapján (oroksegvedelem.e-epites.hu) azonosítható a régészeti lelőhely, azonosítószáma: 8439.



JELMAGYARÁZAT			
Beépítésre szánt területek		szintterületarány	Különleges beépítésre nem szánt terület
	Falusias lakóterület	0,25-0,3	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő- / erdőszítésre javasolt terület
	Kertvárosias lakóterület	0,3-0,4	Mezőgazdasági terület: Általános / Kertgazdasági
	Tartalék terület	max. 0,4	Vízgazdálkodási terület
	Településközpont vegyes terület	0,45-0,5	Belterület határa (meglévő)
	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	0,5	Belterület határa (tervezett)
	Különleges területek, azon belül:	0,2	Közigazgatási határ
	-Temető		Táj- tájkép- és természetvédelem
	-Sport		Hagyományos gazdálkodási terület
	-Kárvár		Érzékeny természeti terület
	Üdülőtérület	0,2	Natura 2000 terület (BENP)
Beépítésre nem szánt területek			Közelítés
	Közelítési és közterület		Országos mellékút
	Zöldterület (közpark, közkert)		Helyi gyűjtőút
	Védelmi / gazdasági erdőterület		Tervezett helyi jelentőségű mellékút
			Közelítés
			Tervezett helyi jelentőségű mellékút
			Tervezett vegyesforgalmú erdészeti turisztikai út (lásd, kerékpáros, gyalogos közlekedés)
			Tervezett kerékpárút
			Tervezett parkoló
			Közműlevesítmények
			Villamos transzformátor állomás
			Gázfogadó állomás
			Víznyelő
			Hulladékgazdálkodás
			Inert szilárdhulladék-lerakó (megszűnő, megszűnésével védőátalakítása is megszűnik)
			Egyéb jelek
			Közeleli park / Temető
			Egyházi központ / Kirándulóközpont
			Rekultiválendő terület
			Vízjárás
			Régi terület

a hatályos településszerkezeti terv kivágata a módosítással érintett terület feltüntetésével

A területfelhasználás vizsgálata

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási rendszer összefüggései változatlanul megmaradnak. A tervezett módosítások során településszerkezeti változás nem történik.

A tervezett módosítások esetében a már megvalósult települési szövet változatlan, a kialakult fő infrastruktúra hálózatok nem érintettek beavatkozással, módosításuk nem indokolt.

Közlekedés

A tervezett módosításokkal érintett területegységen a közlekedési rendszer a kiskertes használatnak megfelelően kialakult. Az ingatlan határok szerinti közlekedési területek szélesítése nem indokolt, nem merült fel olyan jellegű fejlesztési igény, amely szélesebb közlekedési terület meglétét igényli.

Alátámasztó munkarészek

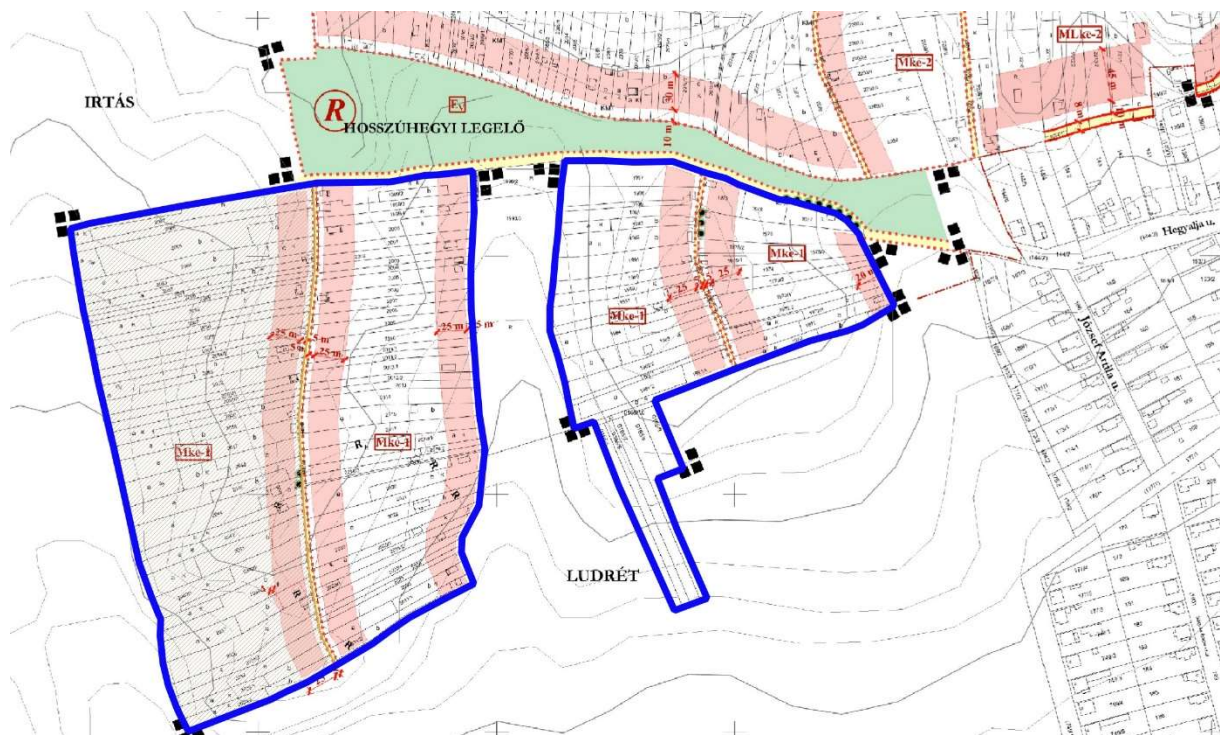
Településrendezési javaslatok

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A tervezett módosítások során a jelenleg hatályos településszerkezeti terv által lehatárolt terület-felhasználási egységek módosítása nem szükséges. A módosítási program egésze megvalósítható a HÉSZ normaszövegének és a vonatkozó (SZT-3M3) szabályozási tervlap korrigálásával.

Szabályozási koncepció

A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök szerint Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak. A jelenlegi előírások nem térnek ki meglévő épületek esetében a fennmaradás engedélyezhetőségének feltételeire.



Módosítási területek

- Mke-1 jelű övezetek
- Építési sáv szélesítéssel érintett terület

a hatályos szabályozási terv kivágata a módosítással érintett terület feltüntetésével

A közelmúltban érkezett lakossági kérelem, hogy a már meglévő, de ingatlannyilvántartási státusszal nem rendelkező épületek fennmaradásához szükséges feltételek kerüljenek meghatározásra a Helyi Építési Szabályzat normaszövegében. Ennek megfelelően a rendelet szövegezésébe beillesztésre kerül, hogy amennyiben egy meglévő épület a kijelölt építési sávból előkerti irányban kilóg, úgy annak fennmaradása akkor engedélyezhető, ha legalább a vele közvetlenül szomszédos telkek egyikén található olyan meglévő, ingatlan nyilvántartásban is szereplő épület, amelynek legkisebb előkerti mérete legalább biztosítható.

A Helyi Építési Szabályzat jelenleg hatályos állapota szerint biztosítani kell legalább 70%-os művelési arányt, amely több ízben túlzónak bizonyult, így a továbbiakban magasabb rendű jogszabály hatáskörébe kerül a legkisebb arány meghatározása.

Biztosítani szükséges továbbá, hogy a további övezeti előírások betartása mellett több épületet is el lehessen helyezni.

Az Mke-1 jelű övezetek esetében a jelenleg hatályos szabályozási tervlap a 2033/2 és 2067 hrsz-ú ingatlanok által meghatározott telektömbben hátsó kerti irányból „szabdalt” építési sávot ábrázol. A kiugrások megszüntetése érdekében a nevesített telektömbben az építési sáv egységesen 5 méterrel megszélesedik hátsókerti irányban.

A tervezett módosítások nem eredményeznek településszerkezeti változást, így új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre. Mindebből adódóan a biológiai aktivitás értékét nem szükséges vizsgálni.



a módosított szabályozási terv kivágata