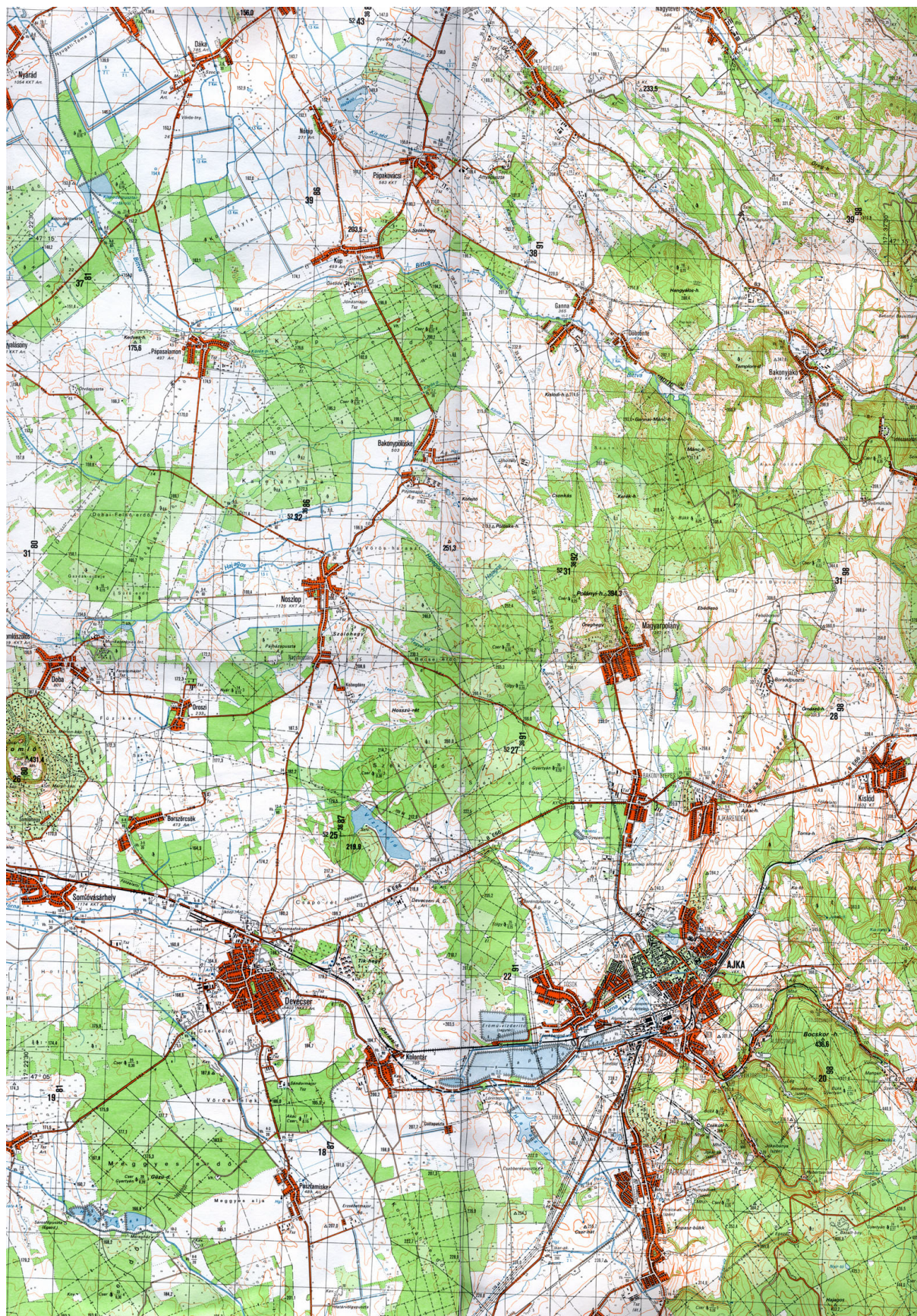




Magyarpolány és térsége

III. Településrendezés – Környezetalakítás

A Településrendezési terv legfőbb célkitűzése: Magyarpolány település szerkezetét úgy kell fejleszteni, hogy az jelenlegi és a távlati minőségi igényeknek megfelelően, ugyanakkor domináns strukturális elem maradjon a település egyik legfőbb értékét adó dombvidéki faluszerkezet.

3.1. A Településrendezési Terv kapcsolata a magasabb rendű tervekkel

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT, 2003. évi XXVI. tv.) és Veszprém Megye Területrendezési Terve (2002. VÁTI Kht.)z OTrT és a megyei terv az egyes területrendezési eszközökön (övezeteken) keresztül a következő előírásokat illetve ajánlásokat rögzíti Magyarpolány területére vonatkozólag:

Ökológiai hálózat övezete

Az országos övezetet képező ökológiai hálózat a természetes és természetközeli élőhelyek rendszere, amely az élőhelyek közötti ökológiai folyosók által biztosított biológiai kapcsolattal elősegíti a fajok vándorlását, terjedését és ezáltal a biológiai sokféleség megőrzését. Az ökológiai hálózat létrehozásának szükségességét a Nemzeti Környezetvédelmi Programról szóló 1997. évi Országgyűlési határozat fogalmazta meg. Létesítésének célját pedig a Nemzeti Természetvédelmi Alapterv jelölte meg az élőlények és életközösségek sokféleségének megőrzésében. Ennek érdekében fontos a tájak, élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok fenntartása, fejlesztése, az érintett területek környezeti, ökológiai állapotának védelme, ill. javítása.

Magyarpolány területét a megyei ökológiai hálózat övezetei közül a természeti területek illetve az ökológiai folyosó övezete érinti. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény szerint természeti területnek a természetközeli állapotú területek minősíthetők, amelyek művelési ága általában erdő, gyeperdő vagy nádas, ill. erdő- és mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlan földterületek.

A megyei területrendezési terv irányelveként javasolja:

Természeti területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és minden építéssel járó tevékenység a természetvédelmi hatóság engedélyéhez kötött.

Az ökológiai folyosók természetes, vagy természetközeli állapotú, általában lineáris jellegű folytonos, vagy megszakított élőhelysávok, ill. kisebb, mozaikos élőhelyterületek rendszere, amely alkalmas az egyes élőhelyek közötti, a hálózat egyes elemei közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az OTrT vonatkozó előírása szerint:

Az ökológiai (zöld) folyosó övezete nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A megyei terv ezt a következő irányelvekkel egészíti ki:

Az övezet területén fontos a meglévő természetszerű művelési ágak (erdő, gyeperdő, nádas stb.) megtartása, művelésiág-váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.

Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és létesítményeinek elhelyezése, fejlesztése) csak a természetvédelmi hatóság engedélyével lehetséges.

A természetes és természetközeli vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások partvonalától számított 50 m-en belül mesterséges létesítményeket nem szabad elhelyezni, és minden beavatkozás a természetvédelmi és vízügyi hatóság engedélyéhez kötött.

A szárazföldi ökológiai folyosók megőrzése érdekében erdőtelepítéskor törekedni kell az őshonos fajok telepítésére.

ajánlások a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park munkatársaival történt egyeztetéseknek megfelelően beépültek. Megtörtént az Érzékeny Természeti Területek (2-2002. (I. 23.) KöM-FVM rendelet alapján) és a Natura 2000 élőhelyvédelmi területek kijelölése. Ezekhez kapcsolódóan a Településrendezési Terv javaslatot tesz a helyi ÉTT területek bővítésére is, kijelölve az extenzív gazdálkodás tereit – a hagyományos gazdálkodási területet – ahol a jövőben elsősorban biogazdálkodási tevékenységeket fognak folytatni. Az ökológiai hálózat bővítése érdekében a helyi védelemre javasolta a Településrendezési Terv a Csigere-patak völgyét, a patakot kísérő erdővel együtt.

A táj védelmi és esztétikai jelentőségének megőrzése illetve fejlesztése érdekében megtörtént az erdőösztésre javasolt területek kijelölése is, a jelenlegi erdőterületek mellett még további 300 ha-on.

A védelmi területeken, illetve az extenzív mezőgazdálkodásra javasolt területeken az építést a Terv a hagyományos gazdálkodási terület kivételével nem engedélyezte.

Tájképvédelmi terület övezete

A település területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, amelyre az OTrT többek között a következő szabályt írja elő:

Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a tájképet zavaró építmények és területfelhasználási módok tilalmára, illetve az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.

A megyei terv az övezetet az OTrT-nél széleskörűbben szabályozza. Magyarpolány Településrendezési Terve szempontjából különösen a következő irányelvek emelendők ki:

Erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatást-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.

Magyarpolány Településrendezési Terve mind a Belterületen, mind a Kületterületen szabályozza az építmények táj- és településképi szempontból meghatározó paramétereit. Az érzékeny tájrészeket ezen felül az építés teljes illetve részleges korlátozását írja elő.

A település területén továbbá az elektromos és hírközlési közművek vonatkozóan az új légvezetékek létesítését kizárja, illetve a felújítások során földkábeles kialakítást ír elő.

Kulturális örökség szempontjából kiemelt és megyei jelentőségű területek övezete

A megyei terv a településrendezési tervek hatáskörébe utalja a kulturális örökségi értékek területi lehatárolását illetve védelmük biztosítását.

Magyarpolány Településrendezési Tervében a fenti

A Településrendezési Tervben megtörtént az országos műemlékek műemléki környezetének, a látványvédelem területének, és a helyi védelemre javasolt építmények, épületek kijelölése, illetve az ezek védelmét szolgáló előírások kidolgozása.

Csúszásveszélyes terület övezete

Az övezetre vonatkozólag az OTvT előírása szerint:
A csúszásveszélyes terület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és külszíni művelésű bánya nem nyitható.
A megyei terv emellett a következő irányelvi szintű ajánlásokat is teszi:
Az érintett településrendezési tervek szabályozási tervében meg kell határozni az övezetbe sorolt területek határait.
A településrendezési tervekben tervezni kell a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetésére szolgáló létesítményeket.

Magyarpolány területén a csúszásveszélyes területek megegyeznek az erdőterületekkel illetve az erdősítésre javasoltakkal. Az erdőterületeken az építés csak kismértékben engedett, így a tervben a területre vonatkozóan az országos előírások szigorítása nem vált szükségessé.

A Településrendezési Terv az OTvT előírásainak megfelelően a közműfejlesztési munkarészben meghatározta a felszíni vízelvezetés rendszerének elemeit.

3.2. Településrendezés – Környezetalakítás

Magyarpolány fejlődését az elmúlt évtizedekben és várhatóan a jövőben is erőteljesen meghatározza a városközeliség – amely a 8. sz. gyorsforgalmi út kiépülésével még inkább erősödni fog – és az egyedülálló, a Bakony teljes táji-természeti értéktárát felvonultató természeti környezet és táji struktúra. Ezekre az adottságokra szerveződött a település egyre erősödő idegenforgalma és a térségi lakóhelyi népszerűsége. A különleges helyzet és fejlődési pálya másik eredménye a modern prosperitással párhuzamban megmaradni képes értékes műemléki együttes, amely ma is élő-működő részét képezi a településnek.

A Településrendezési Terv a következő pillérekre épül:

- A műemléki-épített környezeti értékek, struktúra megtartása-megerősítése,
- A minőségi igényeknek-fejlesztési szándékoknak megfelelő, a természeti adottságokhoz illeszkedő differenciált területi és funkcionális kínálat,

A Településrendezési Terv az értékek megőrzésére összetett (pl. látványvédelem), a településrendezés széleskörű eszköztárát felhasználó szabályozást valósít meg.

A kínálati oldalt megtestesíti egyrészt a környezetet messzemenőig figyelembe vevő lakóterületi fejlesztési lehetőség, melyek minden esetben a meglévő belterülethez illeszkednek; a Déli Lakóterület az egykori pulykatelep helyén illetve a

Homok utca a Táncsics utca és a Bakony utca között. A Bakonygyepes határában Polánytól 3-4 km távolságra húzódó 8. számú főútvonaltól illetve a leágazó bekötőúttól Ajka város felől, azaz délről, délkeletről táru fel a település. Ezért a település és a táj látképét, esztétikai megjelenését ebből az irányból feltétlenül óvni kell. A fejlesztés eredményeként megvalósuló kertvárosias lakóterület (Lke-3) ezért szigorú építési korlátok illetve zöldfelületi előírások betartásával helyezhető el.

A Homok utcai fejlesztési terület esetében a Bakony utcai építészeti együttesnek megfelelő szabályrendszer alkalmazása eredményezhet minőségi, a településképet tiszteltben tartó településképet. Az itt kialakuló lakóterületi együttes a temető előtti út és a Táncsics út megfelelő szélességben történő összekötésével – két irányból is megközelíthető, ideális-csendes lakóterület lehet az idetelepülők számára.

Az idegenforgalom jelentősége és az esztétikus környezet iránti igény nem zárja ki a gazdasági vagy raktár jellegű telephelyek létesítését. Ám ezek csak a szigorú tájéssztétikai és infrastrukturális feltételek betartása mellett helyezhetők el. Tekintettel a terület adottságaira (az út közelsége, közművek, a településen belüli periférikusabb elhelyezkedés) egy ilyen típusú fejlesztés itt ideálisnak tekinthető. Az igények kielégítése természetesen csak fásított, esztétikus elrendezésben történhet, és csak akkor, ha a telepítendő funkció a környezetét nem zavarja, és a más jogszabályokban meghatározott zaj, talaj, levegő stb. szennyezőhatósági értékeket nem éri el.

Az előző rendezési tervben elsősorban a település nyugati területeit javasoltuk lakóterületi fejlesztésre. Mára a helyzet változásával elsősorban az előbb említett fejlesztési irányok kerültek előtérbe, azonban a nyugati területeket tartalék területként továbbra is célszerű szerepeltetni.

A Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat célja

- o Megteremteni azt a helyi jogi eszközrendszert, mely a jövőbeli tájhasználat, belterületfejlesztés, környezetgazdálkodás és az építési tevékenységek szabályait megállapítja,
- o Kijelölni a külterületen rendezendő területeket, illetve a rendezési irányait.
- o Megállapítani a belterületi fejlesztések jellegét, és az ennek megfelelő településrendezési szabályok megállapítása.
- o Meghatározni a külterületen az építés feltételeit és szabályait a hatályos jogrendbe illesztve.
- o Javaslatot tenni a tájszabályozási tervben a tájhasználat módjára, a táji értékek védelmére.

Tekintettel a kialakult településszerkezetre, a falu jelentős értékű építészeti örökségére, a további

építkezéseknek igazodni kell a hagyományos beépítési formákhoz. Ennek indoka az, hogy az új építkezések szervesen illeszkedjenek a kialakult faluképbe.

A rendezési terv tekintetbe veszi a község területén lévő, országos szintű műemléki védelem alá eső épületek nagy számát. Ezek esetében a cél az épületek eredeti anyagában, eredeti formáinak megőrzésével való fennmaradása. A rendezési tervet ugyanakkor szervesen kiegészíti a helyi védelem eszköze is. A helyi védelemre javasolt épületek a falu olyan épületei, amelyek jellegzetesen képviselik a korábbi beépítési formákat, építési szokásokat. Ezek fennmaradása kívánatos a hagyományörzés szempontjából, esetleges átalakításukat, felújításukat csak szakavatott módon szabad végezni (*Ld. Örökségvédelmi Hatástanulmány*).

A szabályozás elvei és főbb elemei

A szabályozás elve az, hogy a település minden utcájában a már kialakult beépítési jelleget rögzíti. Az egyes utcákban a következő beépítési formák elfogadhatóak:

Kossuth utca és Petőfi utca:

Az északi oldalhatáron és az utcai telekhatáron álló földszintes fésűs beépítés, az épület tömegformálásának, a tervezés normáinak szigorú megkövetésével.

Ady Endre, Bajcsy Zs., Sallay és Táncsics utcák:

Oldalhatáron és az utcai telekhatáron álló földszintes beépítés, az utca vonalával párhuzamosan beforduló utcai szárnyak megengedésével.

Bakony, Dózsa György, Vörösmarty, József Attila, Ságvári Endre utcák és a Homok utca:

Oldalhatáron álló, esetenként emeletes vagy tetőteres beépítés.

Déli Lakóterület

Modern térszervezésű, kertvárosias arculatú lakóterületként kerültek a főbb paraméterek megállapításra, meghatározva azonban azokat az elemeket, amelyek a terület településképben való illeszkedő megjelenését, illetve a műemléki és helyi védelemre javasolt épített környezettel való harmóniát biztosítja. Az új tömbök viszonylag nagy (1000-1100 m²) telekméretekkkel jellemezhetők, a beépítés a település többi utcájához alkalmazkodó módon utcavonalas, északi oldalhatáron álló, fésűs jellegű, a telekbelsőkhöz oldottabb épületkontúrokkal. A Déli Lakóterülethez kapcsolódva a 3. sz. mellékletben rögzítésre kerültek a beépítés, épületelhelyezés javasolt konfigurációi és alaptervei is, amelyek az egyöntetűséget és minőséget a tulajdonos-építtető szabadságának bizonyos fokú biztosítása mellett teszik lehetővé.

Eszerint a falu utcáiban más-más karakterű beépítés válik lehetővé. A szabályozás nem engedi meg a szabadon álló beépítést, és a falukép szempontjából lényeges területeken az előkert alkalmazását sem.

Településközponti vegyes területek

A szabályozás a település szövetében kijelöli azokat a jelenleg is központi funkcióknak helyt adó területeket, ahol a változatos (egyházi, igazgatási, oktatási, szolgáltatói) funkcióknak megfelelő fejlesztési lehetőségek differenciáltan meghatározásra kerültek.

Kiemelendő ezek közül a Vt-2 övezetként lehatárolt Polgármesteri Hivatal és oktatási létesítmények által alkotott tömb. E tervvel egy időben kidolgozásra került a széttagolt iskola egy helyre telepítése. A terv alapján pályázatot is beadtak. A templom melletti iskola megszüntetése esetén annak épülete idegenforgalmi célokra hasznosítható lenne (Önkormányzati tulajdon). A jelenleg egy telken található iskola-óvoda együttest célszerű lenne oktatási központtá fejleszteni. Itt esetleg teleház-tanácsadószolgáltatások is elhelyezhetők.

Felmerült a széttagolt általános iskola egy helyre telepítése.

Különleges területek

A különleges területek között javasoljuk szabályozni egyedi védelmi igénye miatt a Kálvária területét, a Temetőt és bővítési területét, valamint a két zöldfelületi jellegű területet, és a Sportterületet a település nyugati oldalán.

Üdülőházas üdülőterület

A Káposztáskertek területén, a Kálváriától északnyugatra lévő kb. 25 ha-os önkormányzati területről a belterülethez kapcsolódva kb. 2 ha-on üdülőházas üdülőterület került kialakításra. A község idegenforgalmi fejlesztése ugyanis szükségessé teszi egy sport-rekreációs-szabadidő központ jellegű létesítmény kiépítését. Ennek helyét és ütemezett kialakítását a fejlesztési koncepció is rögzíti. (*Több lépésben folyamatos kiépítést javasolunk*).

A területet parkos-ligetes kialakítással és kismértékű-kiszolgáló funkciójú beépíthetőséggel szabályozzuk. A Káposztáskertek további területei ehhez kapcsolódva turisztikai erdőterületként szabályozottak. Mindkét övezetre vonatkozóan az előírások csak a község turizmusfejlesztési koncepciójának elfogadása után lépnek hatályba (ld. záró rendelkezések). Ezt megelőzően a területen a mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni. Konfliktus ezzel kapcsolatban – tekintettel arra, hogy a terület önkormányzati tulajdonban van – nem fog felmerülni, és a fejlesztést megelőzően a területnek a jelenleginek megfelelő mezőgazdasági hasznosítása is biztosított.

A település területén a szabadidős-sportolási és rekreációs célú területeken az alábbi fejlesztéseket

integrálja a programvázlat:

- klub, étterem, söröző,
- öltöző,
- többcélú fedett terem (ping-pong, aerobik, body-building),
- füves focipálya (kisméretű),
- röplabdapálya-tollaslabdapálya,
- napozó rét – szabadtéri tusoló,
- kocogó pálya,
- 2db tenispálya,
- 200-250 m² medence 1-2 gyermekmedence (II. ütem),
- focipálya fejlesztése

Gazdasági – üzemi terület

A gyepesi úttól nyugatra a jelenlegi fasor (a szabályozásban véderdővé bővítve) mögött a tervben előírt szabályok betartásával alakítható ki.

3.3. Művi értékvédelem

Országosan védett műemlékek

A településen igen sok épület (általában 1800-as évek

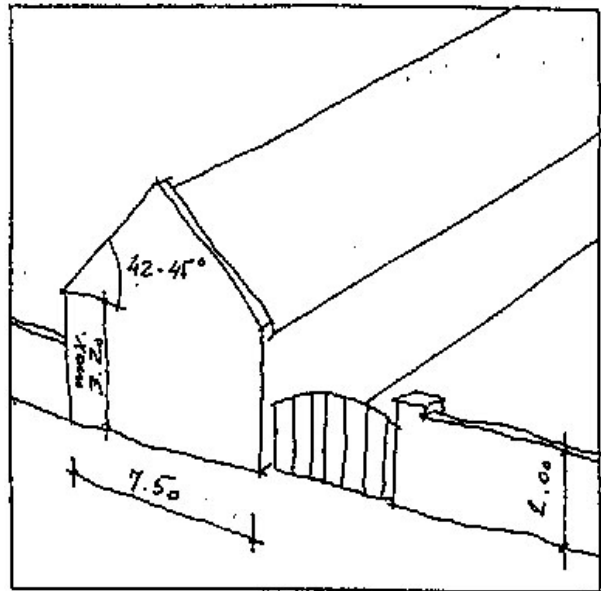
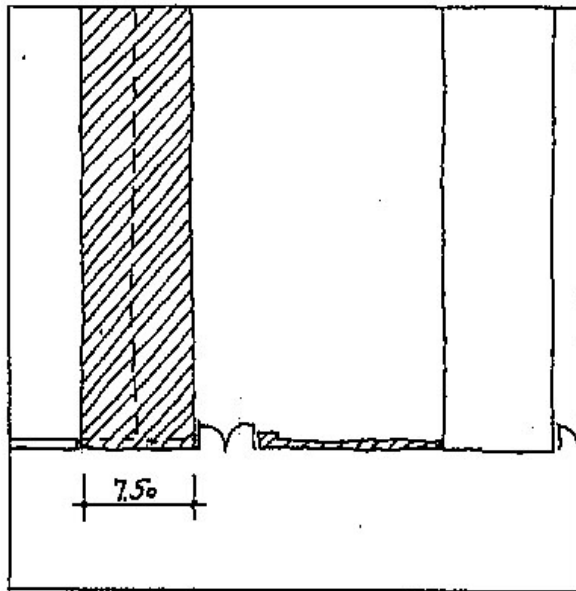
végén illetve 1900-as évek elején épültek) országos védeltséget élvez. Jelentőségüket növeli, hogy nem csak szórványosan helyezkednek el, hanem többségük egységes együttest képez.

A település műemlékei között megkülönböztethetjük a barokk korabeli templomot, a Kálváriát stációival, a Plébániaépületet és a Kálvária tetején álló neogót korszakban épült Szent László kápolnát, illetve a népi lakóházakat.

A népi lakóházakat egységesen a következő építészeti jegyek jellemzik (ld. alábbi ábrák):

- É-i oldalhatáron álló beépítés, előkert nélkül;
- Utcai oromfalas nyeregvetős épülettömeg;
- 7,5 m épületszélesség;
- 3,2 m homlokzatmagasság;
- 42-45° tetőhajlásszög;
- Kő kerítés, fa kapu;
- Fehérre festett, simított vakolat, piros hornyolt v. hódfarkú cserép.

Ezeket az építészeti jegyeket a HÉSZ előírásaiban is rögzítettük a műemléki karakter megőrzése érdekében.



Helyi értékvédelem

A műemlék jellegű épületek és a Petőfi utcai együttesen túl a község történeti magját adó utcák épített környezeti értékei megkövetelik a védelmet. A szabályozási rendszerben ezért a falusias lakóövezet előírásain és a környezetalakításra vonatkozó előírásokon keresztül többszintű védelmet alakítottunk ki. Ennek egyik módja a látványvédelem területeinek-utcaszakaszainak kijelölése illetve a helyi védeltségre javasolható épületek (ld. 2.sz. melléklet) körének meghatározása. Ez utóbbiról a település Önkormányzatának kell rendeletet alkotnia.

A helyi művi értékvédelemre javasolt műtárgyak-építmények és épületek kiválasztását, és a látványvédelem által érintett utcaszakaszok

lehatárolását gondos vizsgálat előzte meg, amelyet utcánként, az értékek felmérésével és azonosításával folytattunk. Az utcakép és karakter vizsgálatának rövidített vizsgálata és az ehhez kapcsolódó szabályozási javaslatok az e szempontból frekvenciát utciókra vonatkozóan az alábbiakban olvasható.

Kossuth utca

A község ősi magja. A község legszebb fekvésű, vonalvezetésű utcája. Az utca tömegarányai gyakorlatilag már egy 1829-es térképen is a maihoz hasonlóan mutatkoznak, ennek megőrzése az építészeti stílus változása ellenére is az egyik fontos feladat. A régi térképeken szembetűnő az utca keleti oldalán fűrészfogasan kiépült **csűrök sora**, melyek még az 1950-es években is jellemző településképi

jegyket jelentettek. A Településrendezési Tervben az egykori csûrsorok vonala fontos szabályozó elemmé lépett elő. A Petőfi utca és a Kossuth utca által határolt egyes tömbökben a régi térképek alapján a csûrsorok helyét megállapítottuk, és ezekben a tömbökben a vonalon túl semminemű építményelhelyezés nem engedett.

Az építészeti különlegességek között meg kell említeni a **feszületeket** is, amelyek jó állapotúak, és az utca kisebb teresedéseinek súlypontját jelzik. Ezeket burkolati és zöldfelületi elemekkel kell hangsúlyosabbá tenni.

A Kossuth utca különlegessége az egykori településközpont, amely mára a vallási élet funkcionális centrumává formálódott. A Kálvária, a templom az utca keleti oldalán, a megújult Plébániaépület és a hamarosan újrafarmálódó kertje pedig a nyugati oldalon kapott helyet. A két oldalt a szintén a közelmúltban felújított híd köti össze. Az így strukturálódó térhez kapcsolódik a Vízmű telke és a Tűzoltószertár épülete, amely utóbbi a jelenlegi elképzelések szerint részben kulturális szerepet (galéria) is kap. A vízmű telkének alakításával és a zöldfelületi rendszerbe történő integrálásával a teresedés igen könnyen fejleszthető, ami azért is fontos, mert a település idegenforgalmi jelentősége ellenére nagyobb közterekben és parkszerű zöldfelületekben szűköss.

Meg kell említeni, hogy a Kálvária nyugati, utca felőli lába egy-két igen kifogásolható állapotú illetve alakítású épületnek is helyt ad, ez nagymértékben rontja a tér hangulatát és arculatát. Megfontolandó akár az önkormányzat szerepvállalása is, hogy a helyzet mielőbb megjavuljon.

Veszélyként értékelhető, hogy mára már az utca épületeinek legnagyobb része kicserélődött, és az újabb építésű, illetve nemrég felújított családi házak között sok az építészeti, településképi védelmi szempontból elfogadhatatlan. A korábban épület sátozott földszintes házak alacsonyosságuk miatt kevésbé, színválasztásuk (zöld, sárga) miatt azonban már nagyobb mértékben bontják a falu és az utca képének egységét.

A legújabb építésű két-háromszintes épületek már magasságukkal is szétzúrdelik a tradicionális karaktert.

A szabályozás során arra törekedtünk, hogy az utcában még megtalálható XIX-XX. század fordulós népi építészeti megmaradt képviselői és az utca hagyományos tömegaránya érvényesülhessenek. Ezért ezek a karakteres, régi épületek azok, amelyeket ebben az utcában helyi értékvédelemre javasoltunk.

Nem csak ebben az utcában, hanem a falusias lakóterületek egészén az épületek tömegalakításán, a homlokzatképzésén, a tetőidom kialakításán, az épületek és melléképítmények elhelyezésén keresztül az utcák hagyományos karaktere hosszú távon megőrizhető, érvényesíthető.

Komoly gondot okozhatnak még a kerítések is, ugyanis anyag- és színválasztásukkal a modern építészet objektumaihoz hasonló problémát jelenthetnek. Érdekes ebből a szempontból az utcában működő egyik falusi vendégfogadó háza, amely sajnálatosan egyesíti az itt felsorolt összes építészeti problémát.

Ezt a jövőben elkerülendő, a rendezési terv a kerítések kialakítására is előírásokat tesz.

A régi katolikus temetőben védelemre érdemes idős zöld juharok és hársak találhatók. A temetőben a régi katolikus temető rész korábban bebokrosodott területe kitisztításra került, előbukkantak a régi, szép sírkövek, és helyreállításra került az első világháborús emlékoszlopsor hársfákkal és a temető egyik kökeresztje. A templom és a temető közötti elhanyagolt részsűs terület rendezése folyamatban van. A temető bővítési lehetősége észak felé van.

A templom környezete az elmúlt években sokat szépült. A területen védelemre érdemes hársak találhatók. A kálvária feljárata melletti kerítéseket betonlábazatosak, rossz drótfonattal.

A Kálváriára felvezető lépcsősor mentén a kapaszkodó korlát hiányzik. A lépcsőt balról kísérő támfal újragondolásra érdemes – a stációk előtti padokkal együtt.

A Plébániakert rendkívül jó adottságokkal rendelkezik. Az alsó kertrészeket körülölelő régi terméskő támfalkerítések gyönyörűek – helyenként felújításra szorulnak. A felső kertrészben elvadult szilvás gyümölcsös húzódnak. A felső kert közcélú hasznosításának előkészítése folyamatban van (gyümölcsös bemutatókert, szabadtéri színpad, régi pincék és szín helyreállítása, stb.).

Petőfi utca

A Kossuth utca folytatásaként kialakult Petőfi utca kiépülése a századforduló előtt kezdődött, amikor a területet megszerezték az udvari pusztától.

A kulturális örökségvédelem kötelező műemléki környezet kijelölése miatt az utca nem műemléki épületei és egyéb objektumai is igen nagy jelentőséggel bírnak, ugyanis az utca sajátos hangulata csak ezeket is figyelembe véve és szabályozva őrizhető meg.

Az utca főtéri kiinduló szakasza pont az előbbieket miatt igen problémás. A főteret is képi szempontból uralma alá hajtó trafó földre- és áthelyezése a Főter alakításában kardinális feladat, így ezt a szabályozás előírásai is rögzítik. Akárcsak az igen zavaró villanyoszlopok földkábelre cserélését, hiszen a tradicionális utcakép visszaállításának ez is feltétele. Az utca középső szakaszán már az igen jó állapotban lévő népi építészeti műemlékek dominálnak és teremtik meg a századfordulós arculatot. Képi konfliktust legfeljebb csak a kökerítéseket néhol felváltó igénytelen fémkerítések-kapuk jelenthetnek.

Ezért a Petőfi utcai tömbökre vonatkozóan (Lf-5 övezet) a fakapuk kialakítására vonatkozó előírást is rögzítettük.

Az utca déli harmadával kapcsolatban azt is meg kell jegyezni, hogy az utca vége felé közeledve egyre több a rossz állapotú illetve romos régi épület. Megóvásukra és felújításukra az Önkormányzat folyamatosan teremti meg a forrásokat – elsősorban pályázati úton.

A Tájház (Petőfi u. 4.) kertjének területe keleti irányban enyhén lejt, a kert végén patak csordogál. A terület alapvetően két részre tagolódik, a tájház közvetlen udvarára a pajtaig, illetve a hátsó kertrészre, a régi gyümölcsösre. A területen az öreg, meglévő almásba szilvماغoncok települtek.

Az udvaron mintegy 1,20 m széles téglaburkolatú gyalogos út húzódik végig, az ajtók előtt bekötésekkel. Az udvar déli oldalán lévő épületekhez bazalt típusú teraszok tervezettek. A hátsó kertrészben stabilizált gyepterületű feltáró út kialakítása tervezett.

Táncsics utca

Az útvonal már szerepel az 1780-as és 1840-es katonai térképeken is, de beépülése csak az ezt követő évtizedekben történt meg. Az utca rendkívül hangulatos, karakteres, tagolt, mégis egységes hangulatú. A régi épületek nagyobb részét felújították, kisebb részük állapota azonban elszomorító. A Táncsics utca különlegessége, hogy a beépítés az utca Ny-K-irányú szakaszának végződése után észak felé feloldatosan folytatódik. Az utcaszakaszok elválása helyén hangulatos teresedés alakul ki, amelyet az itt áthaladó patak feletti híd tesz még érdekesebbé. Az Észak felé forduló utcaszakasz (Homok utca) és a Bakony utca közötti tömbben a Településrendezési Terv kertvárosias övezet jelöl ki. A terület rendezésére és egy színvonalas lakóterület kialakítására így lehetőség nyílik.

A Táncsics utca viszonylag egységes és arányos építészeti arculatában a Petőfi utcához hasonlóan a főtérsi szakaszon található zavaró elem: a nemrég épített cukrászda kék és a településképhez semmilyen formában nem alkalmazkodó teteje. A konfliktust mélyíti, hogy az épület szabadon, kerítés nélkül az utca irányával párhuzamosan áll, ezért hatása rövid távon csak nehezen tompítható. A terv kötelező faültetést ír elő az épület előtt.

Kultúrház kertje ma még kialakulatlan, fejlesztésre szorul. A kertben nagy létszámú összefüggő területek tartanak. A településközpont vegyes terület kialakításával és a Kultúrház és a Tájház közé ékelődő portára javasolt elővásárlási joggal hosszabb távon kialakulhat egy egységes, nagy területű, átjárható Faluközpont, amely egyrészt idegenforgalmi jelentőséggel is bír, e mellett pedig a lakosok rendezvényeihez is színvonalasan kialakítható területet biztosít

Dózsa György utca

A mai utca a régi térképek tanúsága szerint ősi nyomvonalat követ. Beépülése az 50-es évektől indult. Nyugati oldalán a sátoztetős családi házak és az azok korszakából kivezető épületvariációk a meghatározók. Az épületek alkotta térfal egységesnek mondható, helyenként dupla fasor jellemzi. A keleti oldal egyes szakaszai még a hagyományos fésűs beépítést tükrözik. Középső szakaszán azonban már jóval változatosabb az építészeti és a beépítési karakter is. Előfordulnak felújított régi házak, most épülő magasba törő paloták. A településképi szempontból legveszélyesebb helyzet a Polgármesteri Hivatal környékén látszik kialakulni. Ez a Főtérhez csatlakozó rész a Hivatal épülete miatt szintén műemléki környezetnek számít, de a Hivatallal szemben, az utca északi oldalán álló épületek ezt minden elemükkel semmibe veszik, ráadásul méretükben is bontják a környezetük képét.

A beépítési karaktert követve a látványvédelem területe ezért a Főtérhez közelebb eső utcaszakaszon lett kijelölve.

A Polgármesteri Hivatal előtti teresedés területén védelemre javasolt platánok találhatóak. A terület a Hivatal előtti fémplacskás kerítés elbontásával és a tiszafák növekedésével sokat szépült. A hivatal udvarán elindult fejlesztések – bemutató kert – folytatást igényelnek. A hivatal kerítése és kapuja igényesen átépítésre került.

Sallay és Bajcsy-Zsilinszky utcák

A Petőfi utcához hasonlóan az utcák kialakulását az udvari puszták hosszú ideig gátolta, de később annál dinamikusabban kiépültek. Az 1950-es években már 20-21 ház áll a Sallay és 29 pedig a Bajcsy-Zsilinszky utcában. Ezek azok a házak, amelyek még a falu építészeti tradícióit követve épültek fel. A két utcában már a hagyományos telekszerkezettől szélesebb portákat alakítottak ki, ami lehetővé tette a hajlított házak megjelenését.

Az elmúlt években a két utca kiépülése folytatódott, és megjelentek olyan építészeti karakterű épületek is, amelyek az addig egységes és hangulatos utcaképek szétesését-szétválasztását okozták. A hagyományos arculat elemeinek megőrzését az egyes értékvédelmi-környezetalakítási előírásokon keresztül a terv biztosítja. Az utcákban több, a Petőfi utca népi lakóházaival egy időben, egy stílusban épült lakóház található, legtöbbjük igen jó állapotú, felújított. Helyi védelmük javasolta szabályozás keretén belül gondoskodni kell. Ezt indokolja az is, hogy egyes karakteres épületeknél a hagyományos tömeg- és homlokzatalakítástól komolyan eltérve valósították meg a felújítást-átalakítást.

Az utcák az újabb épületekkel már nem jellemezhetők egységes jelleggel, a házak általában (P+)F+(1+)+T(T) kialakításúak, mint a település többi, elmúlt 50-60 év óta kiépült utcáiban.

IV. Tájrendezés

Magyarpolány az Északi-Bakony nyugati szélén helyezkedik el, sajátos helyzetben a völgyi és dombi térség találkozásánál, amely a tájhasználatra is rányomta bélyegét. Földrajzi adottságai közül kiemelhetők a falu feletti 300-400 m magasságú hegyek, a nagy kiterjedésű erdők, az alacsonyabb térszíneken pedig a közepes illetve annál gyengébb mezőgazdasági gyepek és szántóterületek. Az északi hegyes, erdős részein karbonátos kőzetek találhatók, a déli részen homokos, kavicsos kötőrmelékű rétegek találhatók a felszínen. A terület a karsztos jelleg következtében felszíni szennyeződésre erősen érzékeny, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében semmilyen szennyeződést kibocsátó tevékenységet nem célszerű engedélyezni, telepíteni. Magyarpolányra jellemző az erdőkben, forrásokban való bőség és a változatos, szép tájrészletekben gazdag domborzat. Táj- és kulturális értékei közül kiemelkedik a Kálvária-hegy és az egykori-mai szőlőhegyek.

A korábbi szabályozási terv a település belterületének kismértékű növelésével számolt közvetlenül a jelenlegi belterülethez kapcsolódva. A terv készítése óta eltelt néhány év alatt azonban a fejlődés nem igényelte a kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonását, ezért most újból felül kellett vizsgálni az lehetséges irányokat és területnagyságokat. Indokolt ez azért is, mert az akkor még működő pulykafarm már megszűnt (*gyakorlatilag a büki falurészt kivéve az egész belterület az akkori OÉSZ szerinti védőtávolságon belülre esett!*), és célszerűbb ezt az úttal, infrastruktúrával ellátott területet a település számára lakóterületeként hasznosítani.

Az előző terv Magyarpolány kivételével építészeti értékeire, turisztikai adottságaira – Farkasgyepű, Ganna, Döbrönte – ill. a Somló közelségére tekintettel jelentősebb turisztikai fejlesztéseket tartalmazott. Az eredeti utak stabilizálásával kerékpár és lovaglótutakat javasoltunk kiépíteni Farkasgyepű, Ganna és Döbrönte felé, a gépkocsival érkezőket pedig egy szolid beépítésű sport és szabadidőközpont látványa fogadta volna. Sajnos sem az utak kiépítése, sem a szabadidőközpont nem valósult meg. Ugyancsak elmaradt az Öreghegy felé vezető út mellett a szőlőhegyek lábához tervezett – különböző mulatságokra, rendezvényekre alkalmas a borturizmus színvonalát emelő „Dióliget” létrehozása. Ma a liget helyén gazos, gondozatlan terület található.

Okulva a fejlődés lassúságából, ismerve a fejlesztési támogatások elapadását jelen szabályozás során elsődlegesen a meglévő értékek és a fejlesztési lehetőségek megőrzését tekintettük feladatunknak.

A Településrendezési Terv készítésekor Veszprém megye területrendezési tervét, illetve a kistérségre elkészült fejlesztési koncepciókat is figyelembe kellett venni.

A tájhasználatot illetően mind a megyei terv mind a kistérségi koncepció javasolja:

- o az alacsony AK értékű földrészleteken az erdőterületek növelését.
- o az erdőterületeken a turizmus fejlődését szolgáló megoldások kidolgozását
- o a szőlő- és gyümölcssterületek megőrzését

A települési területek ésszerű és gazdaságos felhasználása - Településszerkezet

Magyarpolány területén elsősorban az északi határrészekén javasoljuk a rossz adottságú gyepek és szántóterületek erdősítését, a megyei területrendezési terv alapján.

A kialakult szőlőhegyeket, kertes mezőgazdasági területeket jelen nagyságrendjében tartalmazza a terv, bár a Büki-hegy felső része a „művelatlenség évtizedei” alatt erősen bebokrosodott.

A belterület, beépítésre szánt területek bővítésének leírása alapján szolid mértékű növelésre teszünk javaslatot. A korábbi terv lakóterületi fejlesztési javaslatai közül a Szerkezeti terven területileg csökkentett mértékben szerepeltetjük a labdarúgópálya feletti bővítést a nyugati részen, továbbá feltüntetjük a már említett pulykafarm területét a mellette lévő, korábban szabadidőközpontnak szánt közpark-területtel, valamint a gyepei út nyugati oldalán a korábbinál jóval kisebb erdővel határolt területet gazdasági tevékenység céljaira.

A szerkezetet meghatározó közlekedési elemek közül elsősorban a lehetőségek megőrzése végett javasoljuk a meglévő mezőgazdasági földutakat, erdészeti utakat feltüntetni. A nyugat felé haladó mezőgazdasági utak jelenleg is kapcsolati hiányosságokat enyhítenek ezért területük fenntartása szükséges. Az erdészeti utakat részben pedig turisztikai úttá fejlesztendőként javasoltuk a tervben.

Említettük, hogy Magyarpolány a hegyek és a síkság találkozásánál települt és számos forrás, patak időszakos vízfolyás, mélyfekvésű terület van a területen. Ezeket a vizes élőhelyeket megkülönböztetett figyelemmel kell védeni, ezért a patakok medrét és a mellettük lévő galériaövényzetet, valamint a források környékét általában erdő ill. gyepek művelési ágba javasoltuk sorolni.

A területfelhasználás meghatározásakor a meglévő, történetileg kialakult tájhasználat kismértékű módosításával, az erdőterületek növelésével Magyarpolány táji környezetét még vonzóbbá alakítjuk és az ökológiai adottságokat még inkább meghatározó területfelhasználást jöhet létre.

A korábbi hulladéklerakót, amely gyakorlatilag a település és a szőlőhegy között helyezkedett el, rekultiválták. Az új hulladéklerakó a beépített terület szélétől 400 m távolságra van. A domborzati viszonyok és az erdők kedvezően védik a települést. A közeljövőben a hulladéklerakó is megszűnik, területére vonatkozóan rekultivációt írtunk elő.

A szőlőhegyek meredek oldalai erózióveszélyesek, ezeket a területrészeket is jelöljük a szerkezeti terven.

Szabályozási elvek

Alapvető cél volt a természeti környezet jellemző elemeinek, a domborzat, az erdőterületek, az értékes tájrészletek védelme és az adottságoknak megfelelő tájhasználat biztosítása. Kiemelt szempont volt a források és felszíni vizek melletti galérianövényzet, erdősávok megőrzése, felépítése.

A falutól északra eső területeken a korábban mezőgazdasági területként használt földeket illetve azokat a mezőgazdasági területeket erdősítésre javasoltuk, ahol várható, hogy egy-két évtized múlva ismét erdő lesz. Itt nem engedjük meg az építést.

Ismeretes, hogy a Bakony évezredeken keresztül egy nagy összefüggő erdőség, „áthathatatlan rengeteg” volt. A mostani erdősítési javaslatok – amelyeket a megyei területrendezési terv nyomán tartalmaz a szabályozás – ennek az erdőségnek bizonyos szintű visszaállítását irányozzák elő.

Az E_G -vel jelölt erdősítésre javasolt szántó, gyepek, bozótos területek szabályozásának lényege, hogy az erdősítés ajánlott tájhasználati forma, és semmi olyan tevékenység nem folytatható, amely a későbbiekben kizárná az erdősítés lehetőségét.

A meglévő erdők esetén is megkülönböztettük a gazdasági jellegű, illetve turisztikai vonzerővel nem rendelkező erdőterületeket: E_G , vagy tájészttikai

szempontból vagy vízminőségvédelmi szempontból fontos véderdőket (E_V). A turisztikai, vadászati szempontból elsődlegesen figyelembe vehető erdőterületeket E_T – turisztikai erdőövezetbe soroltuk. Az E_G övezetben az erdő gondozásához, a vadállomány fenntartásához illetve menedékház jellegű épületek építhetők. Az E_V , E_T jelű területeken bizonyos közműlétesítmények elhelyezésén kívül nem célszerű építeni, ennek lehetőségét kismértékben csak a turisztikai célú erdőkben tartottuk elfogadhatónak. Itt az erdő és a környezet értékeit kiemelten figyelembe vevő szabályozási terv alapján elhelyezhetők a turisztikai rendeltetésnek megfelelő illetve az erdőműveléshez szükséges építmények.

A volt zártkerti, szőlőhegyi területeken az előző tervben kidolgozott szabályozási rendszerhez hasonlóan differenciált építési és telekhasználati előírásrendszert alakítottunk ki, amely lehetőséget ad a rekreációs igények kielégítésére, és ugyanakkor a tájhasználat történeti folyamatát sem szakítja meg radikálisan. A korábbi tervben is leírtuk, hogy ötven év múlva egy hagyományosan művelt szőlőhegy – a mai gazdasági és egyéb (pl. *jövedéki*) szabályozás következtében – ritkaságnak, egyedi vonzerőnek fog számítani.

Ezzel a szabályozással – ami természetesen önmagában kevés – a szőlőhegy fennmaradásának lehetőségét szeretnénk megőrizni.

V. Zöldfelületek fejlesztési javaslata – Közterületek környezetalakítása

A település zöldfelületi rendszere jelenleg igen hiányos, széttagolt, kiegészítése szükséges. Emellett azonban településen a hagyományos településszerkezetnek köszönhetően sok a zöldfelületi funkcióval rendelkező teresedés, amelyek zöldfelületi jellegének megtartása, erősítése hosszú távon is indokolt – Főtér, Táncsics utca törése, Dózsa Gy. utcai kereszt környéke, Kossuth L. utca kiszélesedései, a Polgármesteri Hivatal előtti teresedés. A Petőfi utcában a széles gyepek zöldsáv is zöldfelületi értékkel bír.

Gyalogos felületek, útszegélyek, padkák

A település teresedéseire tartozó gyalogos forgalmú burkolt felületeket, járdákat betonba ágyazott terméskövel javasolt burkolni a központi téren elindított kialakítás szerint.

A központi tér környezetében található útburkolatok szegélykövét fel kell újítani és ki kell egészíteni, hogy a szegélykövek ne emelkedjenek ki 10 cm-nél jobban. A településen található többi gépjárműforgalmi út mellett kiemelt szegélykő alkalmazását kerülni kell, mivel ez a megoldás idegen a település arculatától. Az utak mentén hosszú távon is gyepek padkákra van szükség, amelyek fenntartásáról, a kitaposott részek újragyepesítéséről gondoskodni kell. Megtartandó viszont a Petőfi utca terméskövel burkolt padkája.

Behajtók és átjárók

A településen nem létesíthető 4,0 m-nél szélesebb gépkocsi behajtó.

A gépkocsi behajtókat a Petőfi és a Kossuth utcában stabilizált gyepek útként javasoljuk megtartani, illetve a már lekövezett, zúzottkővel leszórt behajtókat talajcserével vissza kell gyepesíteni. Burkolt módon csak a gyalogos bejárókat szabad kialakítani, hogy az ingatlanok sármentesen megközelíthetők legyenek. A gyalogos bejárókat gyephézagosan, terméskövel javasolt burkolni. Az árkok gépkocsi áthajtóinak kialakítását min. 12/12 méretű akác gerenda szegéllyel, gyepel fedetten javasoljuk. Amennyiben a meglévő beton áthajtók szintje az útburkolathoz igazított és nincsen mód az áthajtók szerkezetének földdel való takarására és gyepesítésére, az akác gerenda szegélyek elhelyezését követően a betonszerkezethez rögzített fapalló burkolat kialakításával válik lehetővé az utca hagyományos arculatához való fokozottabb illeszkedés.

Csapadékvíz elvezetés

A vízrendezési, csapadékvíz elvezetési feladatok között legfontosabb az útmenti árkok megfelelő kiépítése. Az árkok méretének, nyomvonalának, mélységének a meghatározásánál a talajvíz, rétegvíz viszonyokat figyelembe kell venni, mivel azok a község egyes részein gondot okoznak. A település

bel- és külterületére csapadékvíz- elvezetési tervet jelenleg készíttetnek. Ebben figyelembe kell venni azt, hogy a szükséges fejlesztések ne tegyék tönkre a kialakult faluképet, az árkok kialakítása, az átereszek anyaga ne üssön el a műemléki környezettől. A Kossuth u-i szakaszon a településkép javítása érdekében zárt csatorna kiépítése szükséges a Plébánia telkének végéig. Ahol az 1:2-es rézsűképzés megoldható, fenn kell tartani az árkok gyepes kialakítását. A Sport utca környékének csapadékvíz elvezetésénél megfontolandó, hogy talán célszerűbb egy útmenti árkot kiépíteni gyűjtőárokknak, mint a kertek közötti árokkal „szenvetni”. Valamennyi árok közös gondja, hogy a külterületi továbbvezetésük nincs megoldva, némelyik egyszerűen elveszik a belterületről kiérve.

Kerítések

A szabályozás szerint a Petőfi és a Kossuth utcában

csak tömör kerítés építhető. A kerítéseket simított vakolás után meszelve kell kialakítani cserépfedéssel. A településen kerülni kell a fémkerítések alkalmazását, helyettük fakerítések és fonott kerítések építését javasoljuk. A kerítéslábazatok és a támfalak vagy terméskővel burkoltan, vagy vakolt, meszelt kivitelben készülhetnek.

Az iskola és az óvoda hátsó kerítésének lecserélése szükséges fa szerkezetű kerítéssel.

A közterekre kerülő épített elemek (buszváró, információs tábla, stb.) és a utcabútorok (padok, táblák, szemetesek) csak az épített környezethez illeszkedő módon alakíthatók ki.

Utcafásítások

A település utcái általában jól fásítottak. Az utcáfásítások az alábbi területeken szorulnak kiegészítésre:

Utca megnevezés	Északi oldal	Déli oldal	Keleti oldal	Középső sor	Nyugati oldal
227. utca	31db alma	40db alma	•	•	•
239. utca	•	•	20db alma	•	21db alma
Bajcsy-Zsilinszky utca	7db szilva	45db szilva	65db szilva	•	•
Bakony utca	•	•	51db hárs (Tilia cordata)	•	34db hárs (Tilia cordata)
Dózsa Gy. utca	36db szilva	36db szilva	77db szilva	7db szilva	26db szilva
Hegyalja utca	25db mandula	36db mandula	•	•	•
József A. utca	•	•	3db alma	•	10db alma
Kossuth L. utca	•	•	72db dió	•	42db dió
Petőfi S. utca	•	•	17db dió	11db dió	31db dió
Ságvári E. utca	•	•	39db alma	•	25db alma
Sallay utca	•	•	62db szilva	•	33db szilva
Sport és Vörösmarty utcák közti utca	30db alma	27db alma	•	•	•
Sport utca	•	•	52db meggy	•	60db hárs (Tilia cordata)
Táncsics utca	12db szilva	33db szilva	27db körte	•	13db körte
Temető köz	•	43db hárs (Tilia cordata)	•	•	•
Vörösmarty M. utca	•	•	3db alma	•	7db alma

Útsorfaaként csak 2x iskolázott, 16/18 méretnél nagyobb fák ültetését javasoljuk.

Főtér

A tér rehabilitációs tervének készítése folyamatban van. Középtávon meg kell oldani a közművezetékek föld alá süllyesztését és a trafók kihelyezését a térről. A trafó új helyének kijelölése megtörtént (a főtéri üzletház mellett építendő falazott kerítéshez kapcsolódóan a kerítés mögött helyezendő el a trafóház).

A volt vízműterület

A terület az egyik legbántóbban kialakulatlan önkormányzati tulajdonú terület. A közterülethez

kapcsolódik, a területen a vízműutak felépítményei láthatók. A terület alulhasznosított. A kert közcélú hasznosításának előkészítése folyamatban van, a terület rendezésére pályázat készült. Az átépítés során a víziközmű felépítmények felszín alá süllyesztését meg kell oldani.

A tervezett déli új közterek-közparkok

A területek a település déli határait képezik. A külterületi határ mentén három szintű védő zöldsáv telepítendő. A közparkban szabadidős, sport, rekreációs tevékenységeknek helyet biztosító létesítmények helyezhetők el

A Petőfi utca déli lezárása

Az utca déli lezárásaként javasolt a meglévő mélyfekvésű mezőgazdasági területet későbbiekben zöldfelületként fejleszteni, amelyben kis léptékű vízfelület is megjelenhet. A vízfelület állandó vízutánpótlása biztosított.

Kertek-zöldfelületi jellegű intézmények**Iskola- és óvodakert**

A kert intenzív használatú. Területén sportpálya – az óvodai részen játszórész működik. A két intézmény kertje szerencsésen nincsen elválasztva. Kerítése azonban cseréje szorul. A kert jól fejleszthető.

A Polgármesteri Hivatal kertje

A hivatal udvarán elindult fejlesztések jó alapot biztosítanak a továbbfejlesztéshez.

A Kultúrház kertje

A kert kialakulatlan, fejlesztésre szorul. A kert kiépítése hosszútávon a tájház kertjével történő közvetlen gyalogos kapcsolat megvalósítását követően várható.

Kossuth utcai iskola kertje

A kert kialakulatlan, az iskola várhatóan leköltözik az alsó iskolába, helyén művészeti iskola fog működni. A kertben a művészeti iskola oktatási programjának megfelelő tevékenységeknek helyet kell biztosítani. A kert nyaranta a turizmus fogadóhelyeként működhet.

Temető

A régi katolikus temetőben lévő idős zöld juharok és hársak megtartandók. Kivágásukra engedély csak balesetveszély elhárításának okán javasolt. A temetőben a régi katolikus temető rész teljesen bebokrosodott területe kitisztításra került, előkerültek a régi, szép sírkövek, és helyreállításra került az első világháborús emlékoszlop hársfákkal és a temető egyik kökeresztje. A templom és a temető közötti elhanyagolt rézsűs terület rendezése folyamatban van.

A temető bővítési lehetősége észak felé biztosított. A temető bővítés területét cserjesávval körbe kell keríteni.

A templom környezete és a Kálvária

A templom környezete az elmúlt években sokat szépült. A területen védelemre érdemes hársak találhatók. A kálvária feljárata melletti betonlábazatos kerítések eltakarásáról gondoskodni kell.

A kálváriára felvezető lépcsősor mentén a kapaszkodó korlát hiányzik. A lépcsőt balról kísérő támfal felújítása – átépítése során pihenők és korlát elhelyezése biztosítandó.

Plébániakert

A kert rendkívül jó adottságokkal rendelkezik. Az alsó kertrészeket körülölelő régi terméskő támfalkerítések gyönyörűek – helyenként felújításra szorulnak. A felső kertrészben elvadult szilvás gyümölcsös húzódnak. A felső kert közcélú hasznosításának előkészítése folyamatban van (gyümölcsös bemutatókert, szabadtéri színpad, régi pincék és szín helyreállítása, stb.).

A sportpálya és környezete

A terület a település nyugati szélén helyezkedik el. A terület jelenleg is rendezett, ütemezett bővítésére tervek-szándékok vannak. Az öltözőépület átalakítására a tervek már elkészültek. A Sport utca mentén parkolók kialakítása szükséges.

A Tájház kertje

A tájház udvarának helyreállítása folyamatban van. A hátsó kertben kis faiskola létrehozására van mód. A fenntartásba bekapcsolható az iskola, a cserjék, virágok nevelését, gondozását el tudják látni diákok is. A faiskola odáig fejleszthető, hogy a vidékre jellemző régi, ellenálló gyümölcsfajtákat és virágokat elő lehet itt állítani, ami az utcák növényültetéseire adhat növényanyagot.

VI. Környezetvédelmi javaslata

Talaj és vízvédelem

A település felszíni szennyezés érzékenységi szempontból érzékeny területen fekszik.

A település területe nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé.

Az erdőterületek erózióra érzékeny területen fekszenek.

Az igazgatási területen sérülékeny vízbázis védendő területe nincs.

A településen jelentős talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység jelenleg nincs és a jövőben sem engedélyezhető.

Élővízbe, illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet, az ehhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet, és a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásai szerint.)

A kommunális szennyvízcsatorna hálózat a

településen kiépített. Az ingatlanok mintegy 70 %-a van a hálózatra kötve. Új létesítmények építése esetén a szennyvízhálózatra a létesítménynek rákötési kötelezettsége van. A rákötéssel nem rendelkező lakások egyedi szikkasztóiból a szennyvizek elszívároghatnak. A talajba kerülő szennyvíz a talajt és a talajvizet egyaránt szennyezi, ami a talaj és vízáradó rétegeinek nitrátosodásához vezet. Törekedni kell a szennyvízhálózatra történő teljes körű rákötés megvalósítására. A rákötéseket követően az egyedi szikkasztók felszámolása ellenőrizendő. A szennyvízcsatornában összegyűjtött szennyvizek az ajkai szennyvíztisztítóba kerülnek.

A csapadékvíz-elvezetés a községben jelenleg egy- illetve kétoldali nyílt árok-rendszerrel, a Petőfi utcában zárt csatornával megoldott, problémát jelent helyenként az árok medrének eltömődése, eliszaposodása. A felszíni csapadékvíz elvezetés megoldását felül kell vizsgálni különös tekintettel a településen kívül elhelyezkedő befogadóig húzódo

szakaszokra. A településről kivezető földutakon a belterülettől 10 m-es hosszban sárrázó burkolat építendő iszapfogóval, hogy a községen áthaladó felszíni csapadékvizek ne iszapolhassák el a település árkait, átereszeit.

Helyenként a szántók az árkokig húzódnak, ezzel porszennyezést és az élő vízbe talajbemosódással vízszennyezést okoznak. A vízfolyások vízvédelme érdekében a talajbemosódás megakadályozására védőfásítás telepítése szükséges a vízfolyások mentén.

Levegőtisztaság-védelem

A településen jelentős levegőszennyezést okozó tevékenység nem folyik.

A település a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint Magyarpolány a 10. sz-ú légszennyezettségi zónába tartozik, ezen belül az „F” zónacsoportba tartozik (**„F” zónacsoport:** kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol mennyisége a levegőben az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg). Szilárd szennyezők (PM₁₀) tekintetében az „E” zónacsoportba (**„E”-zónacsoport:** a légszennyezettség szálló por tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van) tartozik. A területen ennek megfelelően csak olyan létesítmények helyezhetők el, és olyan tevékenység folytatható, amelyek az ezekhez kapcsolódó előírásokat kielégítik.

A területen csak az előírásoknak megfelelő létesítmények helyezhetők el. A területre érvényes levegőtisztasági és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit be kell tartani.

A település közigazgatási területén üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el.

Zajvédelem

A település zsákutcás jellege miatt átmenő forgalommal nem terhelt. Az átmenő forgalom okozta környezetterhelések elkerülésére a zsáktelepülés jellegét hosszú távon is meg kell őrizni.

A településen a zajvédelem a vonatkozó országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A településen a többször módosított 12/1983.(V. 12.) MT rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. A zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A településen a zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint lakóterületeken a Dózsa György út és a Kossuth Lajos utca mentén 60/50 dB, a kiszolgáló út, átmenő forgalom nélküli út mentén az Lke és Lf övezetek területén 55/45 dB. A településközpont vegyes övezet területén a megengedett A-hangnyomásszint 65/45 dB, tekintettel a Dózsa Gy. út gyűjtőúti jellegére.

A település belterületein zajvédelmi övezetek kialakítása és lehatárolása nem szükséges.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása megoldott. A szilárd kommunális hulladékot az Ajkai VGV szállítja el.

A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék gyűjtéséről, elszállításáról, ártalmatlanításáról.

A településen gondoskodni kell a szelektív hulladékgyűjtés elterjesztéséről. A tervezett déli kereskedelmi – gazdasági – szolgáltató területen hulladékudvar kialakítása javasolt.

A hulladékgazdálkodás szervezésével kapcsolatban a 2000. évi XLIII. tv., a 98/2001. (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996. (VII.12.) Korm. rend. figyelembe vétele szükséges.

VII. Közlekedésfejlesztési javaslat

Magyarpolány megközelítését az országos közúthálózatról változatlanul, távlatban is egyedül a 84101.sz Magyarpolányi bekötőút biztosítja, amely közvetlenül a 8.sz. főútra csatlakozik.

A 8. sz. gyorsforgalmi út

A település közlekedésében a meghatározó szerepet a 8.sz. főút tölti be, így annak tervezett gyorsforgalmi úttá történő fejlesztése és nyomvonal korrekciója Magyarpolány további fejlődése szempontjából meghatározó.

A nyomvonal végleges elfogadása még nem történt meg, a gyorsforgalmú 8-as út tervezett új Dunaújváros (új Duna híd)- Lepsény - Veszprém – Ajka közötti szakasza kiépítésének jelenleg tanulmányterv szinten folyik a nyomvonal

felülvizsgálata, a Veszprém Megyei Állami Közútkezelő KHT képviseletében Nagy Károllyal történt előzetes egyeztetés szerint.

A 8.sz gyorsforgalmi út, mely tervezetten Bakonygyepest É-ről kerüli el, Magyarpolány megközelítését még kedvezőbben javítani fogja az idegenforgalom szempontjából, anélkül, hogy nyomvonala illetve védőtávolsága a település közigazgatási határán belül megjelenne.

Az új különbszintű csomóponttól változatlanul a falu legtávolabbi része is csak 4 km, így továbbra is az elzárt „zsák” szerű település kedvező idegenforgalmi kapcsolatokat tud kialakítani a gyors elérhetősége miatt az ország-világ bármely pontjával.

A település úthálózata*Forgalmi és gyűjtőutak:*

A közlekedés fő tengelyét a 84101.sz. Magyarpolányi bekötőút alkotja. A többi utca tulajdonképpen ebből ágazik ki, és kiszolgálóút funkciót tölt be. Kisebb mértékű, de esetleges gyűjtőút funkciója az Ady E. utcának, a Petőfi utcának és részben a Táncsics utca első szakaszának van.

A bekötőút és minden jelentősebb kiszolgálóútca szilárd burkolattal ellátott, kivétel csak szakaszosan a 227 hrsz-ú út vége, ahol építésre kijelölt telkek vannak.

Csomópontok:

Távlatban a 8.sz. főút gyorsforgalmú úttá történő átépítését követően külön szintű csomóponttal először a 8401.sz. Bakonygyepes-Dabronyi összekötő út keresztezi a 8.sz. gyorsforgalmú utat és a külön szintű csomópont előtt közvetlenül szintben csatlakozik be a 84101.sz Magyarpolányi bekötőút a 8401.sz útba.

A településen belül jelentősebb csomópont csak a központban van, ahol a 84101.sz Magyarpolányi bekötőútra a Petőfi u. és Táncsics u. becsatlakozását, rendezését össze kell kapcsolni a tér burkolatainak rekonstrukciójával, figyelembe véve, hogy a közeljövőben a Főtéren a gyalogos forgalom növekedésére lehet számítani.

Kiszolgáló utak:

Magyarpolány település majdnem minden kiszolgáló utcája az OTÉK előírásainak megfelelő 12m szabályozási szélességgel kialakított, és szilárd burkolattal ellátott, a további utcákban-utcaszakaszokban a tradicionális faluszerkezethez illeszkedő módon javasolt ezek megtartása. Ahol azonban a telek és a szerkezetalakítás megkövetelte, ott az utak 12 m-es szabályozási szélességét biztosítottuk.

Tömegközlekedés:

A térségbe irányuló tömegközlekedési igényeket az ajkai környéki autóbuszok elégítik ki. A gyorsjáratú autóbuszokat a lakosok a 8.sz.főút mentén illetve Ajka központjában lévő megállóhelyeken érhetik el.

Ajka város Bakonygyepesi városrészéhez Magyarpolány csak 2 km-re fekszik, a 8.sz. gyorsforgalmú út tervezett külön szintű vezetésével a

főútvonalon való átkelés jelenlegi kedvezőtlen hatása megszűnik, így szinte Ajka város kertvárosának is tekinthető majd Magyarpolány, mert sűrű közvetlen autóbusz közlekedésével a munkába és iskolába járáshoz igazodva, a közvetlen kapcsolat megoldódik. A többi közeli település is csak Ajka érintésével közelíthető meg.

Kerékpárutak

A Szerkezeti és Szabályozási Terv jelöli a javasolt kerékpárút nyomvonalat, ahol külön kerékpársáv kialakítása javasolt a keresztszelvényeken feltüntetett módon javasolt. Különleges közlekedési elemekként meg kell említeni emellett az országos turisztikai közlekedési hálózathoz is integrálható erdészeti utakat. Ezek keresztmetszeti elemeiként önálló kétirányú kerékpársávot és 4,0 m-es közúti forgalomra alkalmas burkolatszélességet javasolunk. Az utak kialakítására vonatkozóan a későbbi egyeztetések (Állami Erdészeti Szolgálat) lesznek iránymutatók.

A szomszédos települések felé nyugati irányban a települést elhagyó szerkezeti jelentőségű, kapcsolati hiányokat enyhítő útvonalak nyomvonalát szükségesnek láttuk biztosítani, bár kiépítésük rövid távon nem várható.

Gyalogos közlekedés

A járdakapcsolatok csak helyenként vannak meg, így a lakók csak az útpálya burkolatán tudnak közlekedni. Az erre vonatkozó helyigények az OTÉK előírásainak betartása mellett az illetékes közlekedési hatóságokkal, valamint a közútkezelőkkel történő előzetes egyeztetések során kerülhetnek majd meghatározásra.

Parkolók

A gépkocsik tárolása a település lakóterületein általában saját területen biztosított, ill. a telken belül kell megoldani.

Az intézményi kereskedelmi és szolgáltató „új” létesítmények közelében a megfelelő számú parkoló helyek, kialakítását a szabályozási tervben biztosítottuk.

A település központjában a közintézmények közelében a megfelelő számú parkolóhely biztosítható. A parkolóhelyek kijelölésével a település központja rendezettebbé válhat.

VIII. Közműfejlesztési javaslat

Vízellátás

Magyarpolány vízellátása vezetékes hálózatról biztosított, az ingatlanok a hálózatba be vannak kapcsolva. A község vízhálózatát a Bakonykarszt Víz-és Csatornamű üzemelteti. A hálózat megfelel a használati vízellátás, valamint a tűzoltóvíz ellátás követelményeinek. A közüzemi hálózaton az előírásoknak megfelelő távolságra tűzcsapok vannak elhelyezve. A hálózat mérete d110 mm-es, anyaga KM-PVC.

Magyarpolány vízbázisát a Tapolcafői karsztkutak képezik. A vízbázistól induló NÁ600 acél távvezeték biztosítja a térség több településének vízellátását, köztük Ajka vízhálózatának részbeni táplálását.

A térség biztonságos vízellátását egy 1500 m³-es medence segítségével tartják fenn. Ebből a medencéből d160 mm-es vezetékekkel táplálják a Magyarpolány északi részén elhelyezett 200 m³-es szolgálati medencét, amely a község vízellátást biztosítja.

A Tapolca felől Magyarpolányt ellátó vízrendszer jelentős tartalékokkal rendelkezik, ami egyrészt az ipari üzemek bezárásával, másrészt a bányászati karsztvízkiemelés megszűnésének köszönhető. Ez a tartalék a Szabályozási Tervben kijelölt fejlesztési területek vízellátását biztosítani képesek. A település jelenlegi 325 m³ vízigénye a fejlesztések révén legfeljebb a 400 m³-t érheti el.

A kijelölt telkek vízellátására a Homok utcában a meglévő vezeték meghosszabbításával, a Déli Lakóterületen pedig a meglévő vezetékek közötti átkötéssel illetve egy körvezeték kialakításával biztosítható. A vezetékek javasolt mérete d110 mm, anyaga KM-PVC. A vezetéken feltalaj tűzcsapokat kell telepíteni.

Szennyvízelvezetés

Magyarpolány közütemi csatorna-hálózata (elválasztó rendszerű) kiépült. Az ingatlanok erre a csatornahálózatra rá vannak kötve. A hálózat d200 KG-PVC csövekből épült.

A község szennyvizei gravitációsan érik el a bakonygyepesi hálózatot, és ezen valamint az ajkai hálózaton keresztül jutnak el az Ajkai Szennyvíztisztító telepre, amelyet korszerűsítettek és bővítettek. Az eleven iszapos rendszerrel működő telep tartalék kapacitásokkal is rendelkezik. Kommunális szennyvizek fogadására alakították ki, ipari eredetű szennyvizek esetében a csatornába vezetést megelőzően előtisztítást kell alkalmazni.

A csatornahálózat és a szennyvíztisztító a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Rt. kezelésében van.

A településen keletkező szennyvíz jelenleg 325 m³/nap. A Szabályozási terven kijelölt fejlesztési területek a településen termelő szennyvizek napi mennyiségét legfeljebb 400 m³-re növelik. A fejlesztési területek közül a Homok utcában a meglévő vezeték meghosszabbításával, a Déli Lakóterületen pedig a tervezett utcákba a vezeték kiépítésével, és az új vezetéknek a Farkasgyepű felé vezető főgyűjtőre csatlakoztatásával biztosítható a szennyvízelvezetés. A tervezett vezetékek javasolt mérete d200, anyaga KG-PVC.

Felszíni vízelvezetés

Magyarpolány területén a csapadékvizeket az út menti árkok gyűjtik össze és vezetik a községen áthaladó vízfolyáson át a Csigere-patakba. Az út menti árkok tisztításra szorulnak.

A Szabályozási terven kijelölt Homok utcai fejlesztési területen a jelenleg a telteken keresztül vezető árkot a Táncsics (Homok) utcába kell áthelyezni, és ott kialakítani.

A Déli Lakóterületen a tervezett utcákat nyílt árkos vízelvezetéssel javasoljuk kialakítani, amelyet a terv szerinti szabályozási szélesség (min. 12,0 m) lehetővé

is tesz. Ehhez a Barátkútnál lévő időszakos ér vonalát – annak felső szakaszán – kismértékben korrigálni kell.

Elektromos közművek

Az Ady Endre utcai és Táncsics utcai területek villamos energia ellátása a Bakonygyepes és Magyarpolány között kiépített 21 kV-os hálózatról történik.

Az Ady Endre út és Sallay utca sarkán levő 54/1-3számú, 250 kVA-es transzformátor állomás a Dózsa György úti 21 kV-os hálózatról leágazó vezetékre csatlakozik. A Déli Lakóterület kialakításával a transzformátorállomás a megnövekvő igényeknek nem lesz képes megfelelni. A faoszlopos rendszer tartószerkezete és leágazó szekrényei a biztonságtechnikai előírásoknak sem felelnek meg.

A terület villamosenergia ellátása a transzformátorállomás átalakításával és új 0,4 kV-os földkábel létesítésével biztosítható.

A település K-i oldalán, a Táncsics utca és a Bakony utca közötti (Homok utcai) fejlesztési terület energia ellátása a Dózsa György út - Petőfi utca - Táncsics utca sarkára telepített 54/1-1 sz. 160 kVA-es tr. állomásról van kiépítve. Az 54/1-1 sz. állomás szintén a Dózsa György út Ady Endre utca sarkán leágazó 21 kV-os szabadvezetékre csatlakozik. (A leágazó vezeték a Petőfi utca D-i végén keresztezi a Déli Lakóterület fejlesztési területet). A meglévő 21 kV-és 0,4 kV-os hálózatok a fejlesztési terület beépítése után jelentkező többlet teljesítményigény kielégítésére nem alkalmasak. A Táncsics utcai 0,4 kV-os hálózat faoszlopos kivitelben készült, a meglévő vezeték keresztmetszete további terhelésnövekedésre nem felel meg. A terület ellátása az 54/1-1 transzformátorállomásról táplált 0,4 kV-os földkábel létesítésével biztosítható.

A műemléki környezet területére kiterjedően javasolt a kifestésű fogasztói hálózat és a közvilágítás földkábeles kiépítése. A közvilágítást 8 m fénypont magasságú kandeláberekkel és 150 W-os TC fényforrásokkal javasoljuk kiépíteni. Ezzel a műemléki környezet jelenlegi hálózatának már amúgy is időszzerű rekonstrukciója értékteremtő módon valósulhatna meg.

A hálózat átépítésével-korszerűsítésével egy ütemben javasolt a transzformátorállomások lecserélése is betonkonténeres (Univill, KVGY) transzformátorállomásokra, amelyek 1,2 m körüli magasságukkal a jelenlegiekénél jóval könnyebben integrálhatók a település sajátos épített környezetébe. A Főtér Petőfi utcai sarkán álló transzformátorállomást a jelenlegi helyéről át kell helyezni a 421/13 hrsz-ú telekre, ahol olyan közműtelket kell számára kialakítani, amely az állomás körüljárhatóságát és közterületi kapcsolatát biztosítja.

A templom bejárat felőli díszvilágítását a

közvilágítási oszlopokra szerelt fényszórókkal lenne célszerű megvalósítani.

A Kálvária lépcső, a Plébánia és kapcsolódó területeinek díszvilágítását célszerűen 5 m fénypont magasságú kandeláber oszlopokkal és lámpatestekkel, igény szerint, az ünnepnapokhoz illeszkedő programozással javasoljuk kiépíteni.

A Szabályozási Tervben a Bakonygyepesi út mentén kijelölt gazdasági terület villamosenergia ellátásának biztosítása új 20 kV-os légvezeték és oszloptranzformátor állomás létesítésével biztosítható. Hálózati leágazó pont az építendő transzformátorállomás szekunder gyűjtősiné. Az új 20 kV-os leágazást a 75/23 számú Magyarpolány József A. u. vezetékről célszerű kiépíteni.

Hírközlés

A település belterületén a telefonhálózat ki van építve. TV antenna hálózat a területen nincs kiépítve.

A Déli Lakóterület fejlesztési területen (jelenleg mezőgazdasági területen) jelenleg nincs kiépített informatikai (telefon, internet) és TV hálózat.

A Táncsics utca K-i területén a telefonhálózat ki van építve, azonban ez a hálózat fejlesztésre nem

alkalmas. A fejlesztés megvalósítása érdekében új hálózatot kell kialakítani.

A telefon, informatikai és TV-antenna hálózat kiépítéséhez 80*80 cm behúzóaknákkal és 50 mm átmérőjű térhálósított PE csövekkel megfelelő alépítményt javasolt kialakítani. A PE csövek számát az INVITEL-lel és a Devecseri Kábelszat Kft-vel történő egyeztetés után lehet meghatározni.

A rendezőszekrényeket a lakó- és intézményingatlanok igényeinek megfelelően kell elhelyezni.

Gázellátás

A településen a gázellátás kiépített.

A gázvezetékek táplálását a Bakonygyepesi út mentén érkező d160 K-PE vezeték biztosítja. A gázfogadót – amely az Ady Endre és Dózsa György utca sarkán került kialakításra – a Dózsa György úton tovább d90 K-PE gázvezeték hagyja el. A település további utcáiban a gázvezetékek d63 K-PE kialakításúak.

A település jövőbeni fejlesztései nyomán felmerülő kapacitásokat a jelenlegi rendszer megfelelő továbbfejlesztéssel el tudja látni.