



## I. Településszerkezeti Terv

Magyarpolány Településrendezési Tervének elkészítésével Magyarpolány Község Önkormányzata bízta meg 2002-ben az M-Teampannon Építész és Mérnöki Irodát.

A Településrendezési Terv és a Helyi Építési Szabályzat az Étv. (1997. évi LXV. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről) 7.§ (3) bekezdése szerint az Önkormányzat Képviselőtestülete által elfogadott Településfejlesztési Konceptió alapján készíthető és hagyható jóvá.

A 43/2003. (IX. 11.) Önk. sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció meghatározta a területi fejlődés irányait, valamint a jelentős szerkezeti- és funkcióváltozásokat. A Településszerkezeti Terv ezen

konceptió műszaki kifejezése, amelyet a testület előzetes egyetértését követően az Étv 9. §. alapján államigazgatási egyeztetési eljárásban kell véleményeztetni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekben felsorolt illetékes államigazgatási szervekkel, érintett szervezetekkel, hatóságokkal. Az egyeztetési eljárásban érintett szervezetek 21 napon belül kötelesek kialakítani álláspontjukat a tervvel kapcsolatosan, majd a település képviselőtestülete határozattal hagyja jóvá a község térségi fejlődésének fő vonalait hosszabb távra meghatározó Szerkezeti Tervet, és ennek megfelelően kell a következő tervfázist a *Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot* kidolgozni.

### Magyarpolány Önkormányzat 28/2004. (VI. 9.) Önk. sz. határozata

#### MAGYARPOLÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

##### 1.1. Településszerkezet

Magyarpolány alapvető szerkezeti jellegzetessége közigazgatási területe északi részének nagymértékű erdősültsége, amelyet a déli rész szántói és gyepi váltanak fel. E kettő között helyezkedik el a település belterülete.

Magyarpolány belterületének szerkezetét alapvetően meghatározza a Kossuth utca-Dózsa Gy. utca-Bakonygyepesi út tengelye, amelyre a Petőfi utca-Ady E. utca vonalával együtt a település gyűjtőútjai szerveződnek. E két forgalmi tengelyt a szomszédos települések-térségek felé nyugati irányban kettő kiépítendő helyi jelentőségű mellékút (Noszlop, Devecser, Pápa, Somló), keleti irányban pedig a Táncsics utca folytatásában egy szerkezeti jelentőségű földút hagyja el.

A település egyik központja – amely az igazgatási, oktatási és kereskedelmi-szolgáltató funkciók elhelyezését biztosítja – a Dózsa György utca kiindulásánál, illetve a Főtérnél helyezkedik el. Ettől északra található a település másik – a Kálvária köré szerveződő – központja, amely a kellő fejlesztések után az egyházi, turisztikai és kulturális funkcióknak biztosít helyet.

A község különleges szerkezeti jegyekkel bíró történelmi tengelye (a Kossuth és Petőfi u. vonala) – a Bakonyalji dombok közé ékelődő telekstruktúrája, és még ma is markáns beépítési-építészeti karakterjegyei miatt védelemre érdemes Ennek érdekében a Kossuth u.-Petőfi u. tengely illetve a Táncsics u. menti egyes tömbök – összhangban az országos műemléki védelem

alatt álló és a helyi védelemre javasolt építészeti értékekkel, illetve ezek műemléki környezetével – falusias lakóterületként kerültek meghatározásra. A település további tömbjei kertvárosias lakóterületként kerültek meghatározásra.

Szerkezeti jelentőségű változtatást jelent Magyarpolány déli részén, az egykori mezőgazdasági üzem (pulykatelep) helyén kialakítandó új kertvárosias lakóterület. Ehhez kapcsolódóan, a község lezárása érdekében zöldfelületeket kell kialakítani.

Elsősorban a település kompaktságát szem előtt tartva – a Sport utca déli vége illetve a Bakony és a Táncsics utca közötti terület kertvárosias lakóterületként fejlesztendő.

A település hosszútávú területi igényeinek kielégítése érdekében a Sportpálya felett tartalék fejlesztési területet kell biztosítani.

A településen felmerülő gazdasági területszükségletet a Bakonygyepesi út mentén a belterület délnyugati részén kialakítandó kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen kell kielégíteni.

A Kossuth u. északi részével párhuzamosan a lakóterület keleti oldalán, a Káposztáskertek helyén üdülőházas üdülőterület került kialakításra, amely mértéktartó beépítéssel magas zöldfelületi aránnyal szolgálja ki a különleges rekreációs igényeket.

A magyarpolányi és a bakonyi táj természeti, és kivált tájképi értékekben igen gazdag. A közigazgatási terület

északi, a bakonyi természeti területekhez kapcsolódó, szinte teljes mértékben erdőszült része a patakok-árkok meridionális vonalain keresztül csatlakozik a Devecseri-árkon keresztül a Déli-Bakony lábához.

A település nyugati oldalát a szőlő- és gyümölcsöskertek, zártkertek határolják, amelyek három szerkezeti egységet alkotnak. E területek kertes mezőgazdasági területként kerültek meghatározásra. Az Öreghegy kertjeitől délre, a Hegyalja út folytatása mentén új zöldterületek-közkertek kerültek kialakításra.

Szerkezeti jelentőségű turisztikai kapcsolatok a település északi illetve keleti irányba futó vegyesforgalmú (lovas, kerékpáros, gyalogos) erdészeti-turisztikai utak, melyek a település szűkebb térségének feltárása mellett a környező településekkel történő kapcsolattartás lehetőségét is megadják.

A Felsőborsod felé vezető vegyesforgalmú útról közelíthető meg a Pénzes erdő melletti völgyben

tervezett lovas- és íjásztanya- illetve egyéb szabadidős elfoglaltságokat lehetővé tevő sportcélú gyep.

A külterület alacsonyabb termőhelyi értékkel bíró illetve táj- és természetvédelmi meghatározottságú területei a Településszerkezeti Tervben erdőszítésre javasoltak.

A Csigere-patak völgye helyi természetvédelmi területként került kijelölésre.

A hagyományos gazdálkodás területei a település természeti-táji és gazdálkodási együttese jegyeinek megtartását biztosítják. E területekkel kiegészíthető az érzékeny természeti területek rendszere és a Natura 2000 felmérés során feltárt, tervezett védelmi területek.

A területhasználat tervezése során meghatározó jelentőségűek a védőtávolságok, amelyek egyes funkciókat akadályozhatnak. A szeméttelep 500 m-es, a temető 30 m-es védőtávolsággal rendelkezik.

## 1.2. A területfelhasználás rendszere

A területek szabályozását a Szabályozási Tervben kell biztosítani. A Településszerkezeti Terv a településszerkezeti céloknak megfelelő fejlesztési követelményeket és lehetőségeket határozta meg.

A Településszerkezeti Tervlap megjeleníti a táj- tájkép- és a természetvédelem érdekeltségi területeit, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciókat, védőtávolságokat, melyeket más, ágazati előírások szabályoznak, de befolyásolják a területfelhasználást.

### Beépítésre szánt területek

A beépített és a további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek beépítettsége legalább 10%. Ezek a területek, amelyek a község fejlődésének és organikus megújulásának elsődleges célterületei.

### Lakóterületek

#### Falusias lakóterület

A terület lakóépületek, a mező- és erdőgazdálkodási építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A Kossuth utca, Petőfi utca illetve a Táncsics utca menti védett tömbök területét falusias lakóterületként kell szabályozni, hogy az építészeti karakter megőrzése hangsúlyt kapjon. A szabályozás során a védelem kiemelt szempontjait kell érvényesíteni, de biztosítani kell a hagyományos beépítés megőrzése mellett a szüksége modernizáció követelményeinek érvényesülését.

#### Kertvárosias lakóterület

A terület laza, kertes, lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakófunkció mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásadó funkciók is elhelyezhetőek, úgy hogy az eredeti rendeltetést nem zavarhatják. A beépítés magasságát a környezetbe

illeszkedően kell meghatározni, hogy a településképet az új épületek ne bontsák meg.

### Vegyes területek

#### Településközpont vegyes területek

Ez a területfelhasználási egység biztosítja a területek sokoldalú használatát, ezek bizonyos mértékű átalakulását, a területen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi stb. intézmények helyezhetők el, melyek a domináns funkciót alapvetően nem zavarják. A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl.: vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot csak kisebb mértékben terhelje, a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

A településközpont a településen belül két helyen került kialakításra. Az egyik ilyen terület a Kálvária köré szerveződő egyházi-kulturális jellegű központ, amely a templom, plébánia mellett az iskola telkét is magában foglalja. A másik központi funkcióknak helyet biztosító terület a Fötér körül a Polgármesteri Hivatal tömbjéhez kapcsolódva helyezkedik el. Itt elsősorban a kereskedelem-szolgáltatás, a helyi igazgatás illetve oktatás létesítményei találhatóak. A Szerkezeti Terv lehetőséget biztosít a településközpont továbbfejlesztésére.

### Gazdasági terület

#### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (kb. 1,5 ha)

A kereskedelmi, szolgáltató terület lakókörnyezetet és a környezet természeti elemeit nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti terv a Bakonygyepesi út nyugati oldalán jelöl ki kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet,

amely szerkezetében kapcsolódik a belterülethez, de attól véderdősávval határolt.

A tevékenységek meghatározásánál a szabályozásnak kiemelten kell kezelnie az épített környezethez való illeszkedést és a zavaró hatások kizárását biztosító környezetvédelmi normák meghatározását. Szükséges továbbá differenciált telekméretek kialakításának lehetőségét biztosítani.

### **Különleges területek**

A különleges területek körébe azok a területek tartoznak, amelyek rendeltetésük különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külsőhatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek.

Magyarpolány különleges területei a Kálvária, a temető, a sportpálya. A Sportpálya bővítésének érdekében belterületbe vonásra került különleges területként egy 400 m<sup>2</sup> területű sáv A temető védőtávolsága 30,0 m, melyet a szabályozás során figyelembe kell venni.

### **Üdülöházás üdülőterület**

A belterülethez északkelet felől csatlakozó üdülőterület távlati turisztikai céloknak megfelelően került kialakításra. A mintegy 2 ha-nyi terület a település turisztikai jelentőségének alakulásával párhuzamosan fejleszthető aktív célterületté. A terület táji különlegességét figyelembe véve a beépítés összvolumenét és különösen a növényzet arányát a szabályozásban rögzíteni kell.

### **Beépítésre nem szánt területek**

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telekterület megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.*

### **Mezőgazdasági terület**

#### *Általános mezőgazdasági terület*

Ez a területfelhasználási egység biztosítja a növénytermesztés és az állattenyésztés területeit továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezésére szolgáló területet. Az építményelhelyezés, illetve a beépíthetőség tekintetében a szabályozás szolgál majd részletes előírásokkal. A táj-, tájkép- és természetvédelmi szempontból kiemelt területeken a beépítés korlátozásra kerül, amely azonban a külterület gazdasági fejlődésének akadályozását nem vonja maga után.

#### *Kertes mezőgazdasági terület*

A település tradícióinak megfelelően az általános mezőgazdasági területektől el kell különíteni a kertes mezőgazdasági területeket. A település szőlő- és gyümölcskertjeiben a mai használatnak, a tradícióknak megfelelően kell szabályozni az építés lehetőségét és annak követelményeit. A tájvédelem, valamint a fenntartható gazdálkodás követelményeit a szerkezeti

terven lehatárolt hagyományos gazdálkodási területek esetében kell kiemelten érvényesíteni. A tájképvédelem miatt az építési helyek szigorú előírásait kell kidolgozni.

### **Erdőterület**

Az erdőterületek az erdőgazdálkodás céljára szolgáló területek. *Védelmi célú erdőterületeként* ezen belül a védőfunkciójú és a védett erdők megkülönböztethetők, ahol épületet elhelyezni nem lehet. Az *egészségügyi-szociális-turisztikai célú erdőterületen* a beépítés kismértékben támogatható a szabályozás eszközeivel. A *gazdasági rendeltetésű erdőterületek* a klasszikus értelemben vett erdő- és vadgazdálkodás célterületei, ahol a termelési érdekek védelme miatt a beépítés csak a rendeltetéssel összefüggően lehetséges. Az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv határozza meg, emellett azonban már a szerkezeti terven is el kell különíteni a különböző rendeltetésű erdőterületeket.

Meghatározásra kerültek azok a jelenlegi mezőgazdasági művelés alatt álló területek is, amelyek alacsony termőhelyi értékük illetve védelmi meghatározottságuk miatt erdősítésre javasoltak. A mezőgazdasági használat ezzel nem kerül korlátozásra, de amennyiben művelési ág váltásra kerül sor, akkor ez csak az erdő felé történhet.

### **Zöldterület**

A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark, köztér) vagy közcélúan hasznosítható terület, melynek beépítettsége legfeljebb 2%.

*A település lakosságának és az ide látogató turistáknak pihenés, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közkertek területe, melyek létrehozását-bővítését a szerkezeti terv szerint kell alakítani.*

Magyarpolány településen jelentősebb összefüggő, közhasználatú zöldterület jelenleg nincs. Azonban a falu képéhez szorosan hozzá tartoznak a jelenleg is értékes növényzettel borított teresedések. Ezek a szerkezeti tervben is kiemelték.

A tervezett déli lakóterület mellett közvetlenül található zöldterület-közkert nemcsak a belterület lezáró-határoló zónájaként működik, hanem öko-biológiai szempontból kondicionáló hatásával jótékonyan befolyásolja a terület lakóhelyi minőségét, illetve sport- és rekreációs tevékenységeknek biztosít helyszínt.

### **Közlekedési terület**

*Közlekedési terület - a közlekedési és közmuvelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és*

környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A településen belül a Kossuth utca-Dózsa György utca illetve a Petőfi és Ady Endre utca biztosítja a forgalom levezetését a településen.

Új közlekedési elemek parkoló, a település nyugati irányú kapcsolatait szolgáló Noszlop-Somló, illetve Noszlop-Devecser-Pápa felé vezető helyi jelentőségű mellékutak jelenlegi, meglévő nyomvonalának biztosítása, illetve az erdészeti utak nyomvonalán működő vegyesforgalmú (lovas, kerékpáros, gyalogos) utak, amelyek elsősorban a település erdőségeinek

turisztikai célú feltárását, illetve a Bakony felé irányuló kirándulóforgalom kiszolgálását biztosítják.

### Vízgazdálkodási területek

Ez a területfelhasználási egység Magyarpolányban a patakok területét foglalja magába. Az észak-déli irányban futó patakok közül a legjelentősebb a Csigere-patak, melynek völgye a helyi védelemre javasolt területek között is helyet kapott.

Belterületen belül a talajbemosódást megakadályozó védelmi gyepsávot kell kialakítani, valamint az árok és a patakmeder akadálymentes karbantartása és tisztítása érdekében is biztosítani kell egy ilyen zöldsávot.

## 1.3. Tájszerkezet

Egyre nyilvánvalóbb, hogy a megváltozott tulajdoni és gazdasági viszonyok között a helyi adottságoknak leginkább megfelelő tájhasználatot, művelési módot kell támogatni.

Tekintettel arra, hogy az alacsony AK-jú területeken csaknem kizárt a gazdaságos szántóföldi művelés Magyarpolány területén igen nagymértékű erdőtelepítés javasolt. Az Ajkai Erdészeti Szolgálat Veszprémi Igazgatósága Erdőtervezési Irodája által készített tanulmány „Az erdőterület bővítésének lehetőségei Veszprém megyében” Magyarpolányban több, mint 400 ha-t javasol erdősíteni.

A javasolt területek több mint fele már erdősödő bozotos gyep, de található közöttük gyenge minőségű felhagyott szántó illetve gyepterület is. A javasolt művelési ág nem jelenti az, hogy a jelenlegi művelési ágat meg kell változtatni, azonban, ha változtatásra kerül sor, az ág váltása csak az erdő felé történhet.

Annak ellenére, hogy a volt zártkertek, kertgazdasági területek egy része már erdő, vagy parlag, nem javasolt a területüket csökkenteni. A szabályozással kell majd a tájképi, talajvédelmi szempontokat érvényesíteni.

A meglévő szántó és gyepterületeket egységesen mezőgazdasági területként kell szabályozni azzal a megkötéssel, hogy a patakok mentén a gyep és erdő művelési ágat tartja elsődleges fontosságúnak. A belterület növelésétől eltekintve Magyarpolány kialakult tájhasználat a így kis mértékben változik.

A szerkezeti tervben szerepelnek a korábbi rendezési tervben fontosnak tartott zöldterületi fejlesztések pl. Diófás tér az Öreghegy és a Kisújhegy között, illetve szabadidős tevékenységek számára alkalmas területek kijelölése, valamint a külterületi utak minőségének javítása, a Felső-Borsod-Borsodpusztára vezető Lődi út, valamint a Farkasgyepű felé vezető erdei út.

## 1.4. Területi mérleg

Tervezett szerkezeti jelentőségű elemek:

- A legjelentősebb szerkezeti elem a Déli Lakóterület (kb. 5,2 ha) és a hozzá kapcsolódó zöldfelület (mintegy 3,3 ha);
- A 84101. sz. bekötőút nyugati oldalán tervezett gazdasági terület (kb. 1,5 ha);
- A Noszlop-Somló felé vezető helyi jelentőségű mellékút, amely meglévő kapcsolati igényt elégít ki anélkül, hogy a település forgalmi viszonyait megváltoztatná illetve az értékvédelem érdekeit sértene (kb. 1,5 km);
- Szerkezeti jelentőséggel bírnak még továbbá a település turisztikai vonzerejének fejlődésével fokozatosan szerephez jutó területek a település belterületéhez északkelet felől csatlakozva (üdülőterület és turisztikai erdőterület), illetve azok az erdészeti utak, amelyek vegyesforgalmú (lovas, kerékpáros, gyalogos) útként, a meglévő nyomvonalon kerülnek kialakításra (kb. 15 km);
- Hosszú távon bír szerkezeti jelentőséggel a Sportpályától északra elhelyezkedő távlati lakóterület (kb. 5,5 ha).