

Bevezetés, előzmények

A jelen településrendezési terv (településszerkezeti és szabályozási terv) és helyi építési szabályzat **módosítás** Vértesboglár Község Önkormányzatának megbízásából készült.

Vértesboglár Község Önkormányzata 2005-ban készítette el a község településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét (tervező: Beniczky Építésiroda Bt.). A terv jóváhagyására és a helyi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotására - többszöri kiegészítéseket, pótlásokat (például: örökségvédelmi hatástanulmány) követően - 2008-ban került sor (55/2008.(IX.05.) sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, illetve 6/2008.(IX.15.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

A jóváhagyást követő évben felmerült néhány olyan módosítási igény, melyek már most szükségessé tették a jóváhagyott, hatályos településszerkezeti és szabályozási terv, valamint helyi építési szabályzat **„részleges” módosítását** (pl.: kisebb szabályozási vonalmódosítások, néhány építési övezeti előírás módosítása, egyes területfelhasználási elemek újragondolása, új digitális alaptérkép beszerzése /a Földhivaltól/, és a terv-módosítás ezen történő feldolgozása). A terv-módosítás elkészíttetéséről az Önkormányzati Képviselő-testület döntött, és a munka elvégzésével - árajánlat-kérést követően - 2008. év végén bízta meg Tervezőirodánkat.

A tervezési feladat egyrészt **tartalmilag**:

- a felmerült módosítási igények, illetve azok következményeinek átvezetése a hatályos településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban, másrészt
- az időközben hatályba lépett **jogszabály-módosításoknak való megfeleltetés** (mind tartalmilag, mind a megjelenítés tekintetében /lásd: Étv. módosítás, OTÉK-módosítás, jelkulcsban történt módosítások, stb./, harmadrészt
- a jogszabály-módosítások következtében előírt újabb **kötelező alátámasztó munkarészek** pótlása/elkészítése (lásd: magasabb szintű terveknek való megfelelés igazolása, biológiai aktivitásérték számítása) (ezzel kapcsolatban megemlítjük, hogy a 2005-ben készült, 2008-ban jóváhagyott hatályos tervhez annakidején - a jóváhagyást megelőzően /a jóváhagyhatóság érdekében/ - az Önkormányzat külön megbízás keretében pótlólag elkészíttette a 4/2003.(II.20.) sz. NKÖM rendelet szerinti **örökségvédelmi hatástanulmányt** /szerzői: Paál József okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök és Koppány András régész/, mely példamutatóan feltárja a falu múltját, építészeti és régészeti örökségének elemeit és javaslatokat ad azok megőrzésére, bemutatására, illetve az ezzel kapcsolatos teendőkre, ezért ezen munkarész a jelen módosításhoz is felhasználható; kiegészítésére nem volt szükség), továbbá ezen felül
- a hatályos helyi építési szabályzat kiegészítése, átdolgozása (ezzel kapcsolatban feltétlenül megemlítendő, hogy a hatályos helyi építési szabályzatnak 2008-ban csak a **belterületre vonatkozó része** került jóváhagyásra; a külterületre vonatkozó előírások a rendelkezésre álló tervanyagban ugyan szerepelnek /bár azokban számos átfedés, illetve hiányosság tapasztalható/, de rendelettel történő jóváhagyásukra **nem került sor**, ezért elkerülhetetlen volt a helyi építési szabályzat **átfogalmazása, egységes szerkezetbe foglalása**.

Technikailag mindezekon túl a jelen terv-felülvizsgálatot teljes egészében **digitális feldolgozással** készítettük (a hatályos terv csak részben készült digitális formában), a Földhivaltól 2009-ben megvásárolt hiteles, aktuális digitális térképállomány felhasználásával, azon kidolgozva.

A felmerült (önkormányzat által kért) módosítási igények vázlatosan az alábbiak voltak:

A település **belterületén** szükséges:

- a lakóterületek lehatárolásának és építési övezeti előírásainak felülvizsgálata (elsősorban a min. teleknagyság vonatkozásában → „Lfl” jelű építési övezetben 800 m² helyett 700 m²),
- a településközpont vegyes területek építési övezeti előírásainak felülvizsgálata,

- a tervezett temető-bővítési terület hasznosításának módosítása (a jelenlegi temető-terület bővítésére várhatólag nagyobb távlatban sincs szükség; az erre a célra korábban kijelölt belterületrészt az önkormányzat beépítésre szánt „különleges” - területként kívánja szerepeltetni),
- a belterületi kertes mezőgazdasági területek (pincék, prэшázak területe) besorolásának felülvizsgálata, a Május 1. utca felett újabb lakótelkek kialakítása.

Módosítási, pontosítási igények a (jelenlegi) **külterületen**:

- a gazdasági területek építési övezeti előírásainak felülvizsgálata, a fejlesztési területek kijelölésének módosítása (ezen belül a volt TSZ-major - tervezett gazdasági terület - területének mintegy 5 ha-os bővítése, déli irányban - ez utóbbi fejlesztési elképzeléstől az Önkormányzat többek közt a tervről szóló előzetes ismertetőre vonatkozóan beérkezett véleményekre való tekintettel is **eltekintett**),
- a 8126 j. út új elkerülő nyomvonalának feltüntetése (a közelmúltban jóváhagyott Fejér megye Területrendezési Terve szerint) a szabályozási terven,
- az elkerülő út és a belterület közötti területek hasznosításának és építési övezeti, övezeti előírásainak meghatározása (hrsz. 02/1-11: felmerült a *gazdasági területként*, vagy *„különleges területként”* történő hasznosítás javaslata),
- a külterületszabályozási tervlapon a belterület délnyugati részéhez csatlakozó tervezett falusias lakóterület (084, 085/4,5 hrsz.) feltüntetése a **településszerkezeti tervlapon** (a településszerkezeti és szabályozási tervlapok összhangjának megteremtése),
- a felhagyott, volt szeméttelép és környezete rendezésének meghatározása (beépítésre szánt „különleges” területként),
- a Boglári vízfolyáson a közelmúltban létesített horgászto feltüntetése (vízgazdálkodási területként), illetve a belterület és a horgászto, valamint a belterület és a vízmű-telep közötti területek hasznosításának meghatározása,
- a belterületről délnyugatra húzódó szénhidrogén szállító vezetékek (és védőtávolságuk) feltüntetése.

A terv-módosítás 2010. februárjában elkészített, és az egyeztetési eljárásban érintett szervezeteknek megküldött *egyeztetési anyagára* vonatkozó „közbenső” véleményében a Középdunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész Irodája jelezte, hogy a tervezett módosítások jellege miatt szükségesnek tartja a terv *területi tervtanácsi véleményeztetését*. Erre a Területi Tervtanács 2010. június 3-i ülésén került sor (a tervtanácsi vélemény másolatát lásd a terviratokban). Ezt követően került sor - a tervtanácsi ajánlások, valamint az eltérő vélemények tisztázása érdekében 2010. július 30-ra összehívott *egyeztető tárgyalás* után - a *jóváhagyást előkészítő tervdokumentáció* elkészítésére, majd - a jóváhagyáshoz szükséges állami főépítész záró vélemény, valamint állami főépítész hozzájárulás (az OTÉK-ban előírtnál megengedőbb szabályozás alkalmazásához Boglártanya esetében) kézhezvétele, és ezt követően a terv jóváhagyása (a 2010. szeptember 10-i képviselő-testületi ülésen) - után a jelen **jóváhagyott, végleges tervdokumentáció** összeállítására.

A jelen terv-módosítás **jóváhagyott munkarészei**: a településszerkezeti terv módosítása (átdolgozása) (I. jelű munkarész - településszerkezeti terv leírása és annak rajzi melléklete /T-1 jelű tervlap/), valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása (átdolgozása) (II. jelű munkarész - egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzat és a bel- és külterület szabályozási terve: T-2 és T-3 jelű tervlapok).

A III. jelű **alátámasztó munkarészekben** a műszaki leírásban mellékeljük a terv szakági háttéranyagát (ezen belül a biológiai aktivitásérték-számítást), valamint külön fejezetben a magasabb szintű tervekkel való összhang igazolását. A T-4/a-b jelű tervlapok a tájrendezési és környezet-alakítási javaslat rajzi munkarészei, a T-5/a, T-5/b és T-5/c jelű tervlapok pedig a közműfejlesztési javaslatokat, illetve a közművizsgálat átnézeti helyszínrajzát ábrázolják.

A terv-módosítás egyeztetési anyagára vonatkozó vélemények, a tervtanácsi vélemény, valamint az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének másolatát, továbbá az állami főépítész záró vélemény másolatát a **terviratokban** mellékeljük.