

E P Ö L



**SZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK**

**SPORTÖLTÖZŐ FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ
MÓDOSÍTÁSA**

jóváhagyott tervdokumentáció

2012. december

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

EPÖL

Szerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának, és Szabályozási Tervének SPORTÖLTÖZŐ FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ

MÓDOSÍTÁSÁRÓL

JÓVÁHAGYOTT TERV DOKUMENTÁCIÓJA

2012. DECEMBER

Megbízó: Epöl község Önkormányzata
2526. EPÖL, KOSSUTH LAJOS U.8.
TEL.: 33/448-530. FAX: 33/448-544
e-mail: onkormanyzat@epol.hu

Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 BUDAPEST, KAKUKKHEGYI ÚT 9.
Tel: 1/246-3104, 20/244-8492
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Felelős tervező

Településtervező: Nemesánszky Ildikó TT/1É 01-1641
településrendező vezető tervező

Zöldfelületek,

környezetvédelem: Pocsok Katalin TT/1T 01-5086

Közlekedés: Hegyi Zoltán MK 13-2729

Közművek, távközlés Hanczár Zsoltné MK 01-2418

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

önkormányzati határozat

1. számú melléklet: leírás, 2. számú melléklet: rajz

HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

17/2012. (XII. 28.) önkormányzati rendelet és indoklása
Szabályozási Terv

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

S Z Ö V E G E S M U N K A R É S Z E K

A hatályos településrendezési eszközök módosításának célja	1
A tervezéssel érintett terület és környezetének leírása	2
Változtatási szándékok	5
Településszerkezeti terv módosítása	5
Szabályozási terv módosítása	7
Zöldfelületek, környezeti adottságok, környezetvédelem	12
Közlekedés	17
Közművek, elektronikus hírközlés	18
A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv módosításának összhangja	19
Örökségvédelmi hatástanulmány	22

M E L L É K L E T E K

Epöl sportpálya melletti szennyvízáttemelő védőtávolság igényének a meghatározása

- meghívó
- jegyzőkönyv

a tervezett épület alaprajza

közmű-adatszolgáltatás

- Égáz-Dégáz Zrt.
- Invitel Zrt.
- Hétforrás Kft.

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

107/2012. (XII. 28.)

.....számú önkormányzati határozat 1. számú melléklete

Epöl Településszerkezeti Terve leírása a sportöltöző fejlesztéséhez kapcsolódóan az alábbiakkal egészül ki:

1. A beépítésre nem szánt területek köre kibővül a beépítésre nem szánt különleges, ezen belül sport területtel. jele: Kk-S
(Kk-S) sportöltöző területe
2. A „BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEGYSÉGEK JELLEMZŐ FELHASZNÁLÁSA” fejezet kiegészül a Kk-S terület leírásával:
Különleges terület: a település határában a beépített és a be nem épített területek között igen kismértékű beépítettséggel átmenetet képező sport-terület, amelynek elsődleges felhasználása a sport-terület infrastruktúrájának, - sportöltöző, büfé, parkoló-, biztosítása.
3. A védőterületek leírása úgy módosul, hogy : „A Vöröshegyi-patak mellett a sport-területen nem kell védőtávolságot tartani.”

107/2012. (XII. 28.)

.....számú önkormányzati határozat 2. számú melléklete

EPÖL, SPORTÖLTÖZŐ FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

M 1:10.000









 TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



TERVEZETT MÓDOSÍTÁS:

 M-GY > Kk-S
szintterület sűrűség: 0,05

MÓDOSÍTÁSSAL NEM ÉRINTETT ELEMEEK:

-  Különleges, sportterület (beépítésre szánt)
-  Különleges, felhagyott bánya terület
-  Mezőgazdasági terület, szántó
-  Lakóterület, falusias
-  Egyéb (vízgazdálkodási) terület
-  1121 sz. országos közút
-  kerékpárút
-  villamos hálózat



TT1 Tanácsdó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

tel: 1/246-3104, 20/244-8492, fax: 1/246-3102

e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

településrendezés: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 É 01-1641

tájrend., környezetv.: TÓTHNÉ POCSOK KATALIN TT/1T 01-5086

közlekedés: HEGYI ZOLTÁN MK 13-2729

közmű, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTNÉ MK 01-2418

TT/1 É 01-1641

TT/1T 01-5086

MK 13-2729

MK 01-2418

Handwritten signatures and notes:
D. ...
Tóthné Pocsok
Hegyi Zoltán
Hanczár Zsolt

**Epöl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
17/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelete
A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2002. (IV.03.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Epöl Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1.§

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2002.(IV.3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) 4. számú mellékletként a „Sportöltöző fejlesztéséhez kapcsolódó” M 1:2000 méretarányú szabályozási terv”

2.§

A HÉSZ a különleges, beépítésre nem szánt sport övezet előírásairól szóló 36/A. §-al egészül ki:

„Kk-s övezet

36/A §


- (1) A Kk-s övezet a település sportpályájának kiszolgáló épületei, valamint sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben épület, építmény a telekhatártól számított 3 m-en belül nem állhat.
- (3) A telek beépítettsége legfeljebb 3 % lehet.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,50 m.
- (5) Az telkek területének legalább 70 % -át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) Az övezetben a „Felszíni vizek védőövezetéről” szóló 39. § előírása szerinti 50 m távolságot nem kell figyelembe venni.”

3.§

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és a kihirdetését követő 31. napon hatályát veszti.


Muszela Szabolcs
polgármester




Mike Hajnalka
körjegyző

Kihirdetés:

E a rendelet az önkormányzat épületében lévő hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel 2012. december 28-án 16 órakor kihirdetésre került.


Mike Hajnalka
körjegyző



INDOKOLÁS
A település helyi építési szabályzatáról szóló rendelethez

Általános indokolás

A Helyi Építési Szabályzat módosítását a sportöltöző bővítésére, felújítására vonatkozó tervek és az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosítása indokolja.

Részletes indokolás

1-2.§-hoz

A rendelet a „Sportöltöző fejlesztéséhez kapcsolódó” M 1:2000 méretarányú szabályozási tervvel és a különleges, beépítésre nem szánt sport övezet előírásairól szóló rendelkezésekkel kiegészül.


3.§-hoz

A rendelet hatályba lépéséről és hatályvesztésének időpontjáról rendelkezik.



Muszela Szabolcs
polgármester

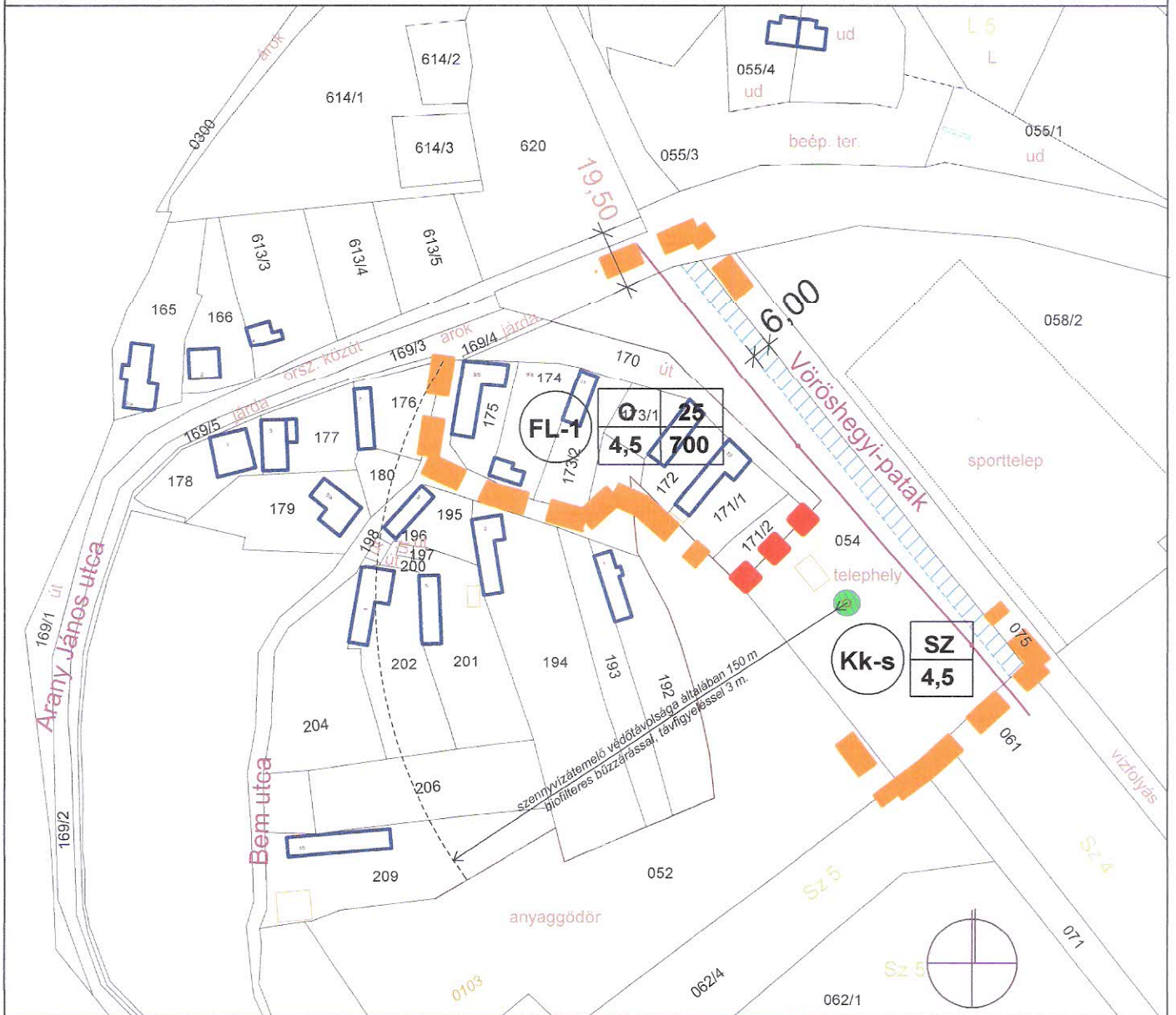



Mike Hajnalka
körjegyző

EPÖL, SPORTÖLTÖZŐ FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYOZÁSI TERV M 1:2000

a HÉSZ 4. számú melléklete

jóváhagyva a 17/2012. (XII. 28.) sz. önkormányzati rendelettel



tervezési terület határa

alaptérképi elemek

FÖLDIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN

lakó épület

egyéb épület

telekhatár

abcde Földhivatali nyilvántartás szerinti használat

belterület határa

LÉGI FOTÓ ALAPJÁN

szennyvízátelő műtárgy

20 kV elektromos légvezeték

a tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

kötelező szabályozási elemek

építési övezet határa

építési övezet jele

FL-1	0	25
	4,5	700

beépítési mód	max. beépítési %
max. építménymagasság	min. telekméret

Kk-s	SZ
	4,5

övezet jele
beépítési mód
max. építménymagasság

javasolt szabályozási elemek

javasolt 3 m széles örökzöld növényzet telepítés a szennyvízátelő műtárgy körül

más jogszabály szerinti elemek

vízfolyás parti sáv

szennyvízátelő védőtávolsága

TT1 Tanácsdó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkegyi út 9.

tel: 1/246-3104, 20/244-8492, fax: 1/246-3102

e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

településrendezés: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 É 01-1641

tájr. rend., környezetv.: TÓTHNÉ POCSOK KATALIN TT/1T 01-5086

közlekedés: HEGYI ZOLTÁN MK 13-2729

közmű, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTNÉ MK 01-2418



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

Epöl településrendezési eszközei 2002-ben készültek el. A településrendezési terv kijelölte korunk igényeihez igazodó intézményi infrastruktúra térbeli elhelyezkedését.

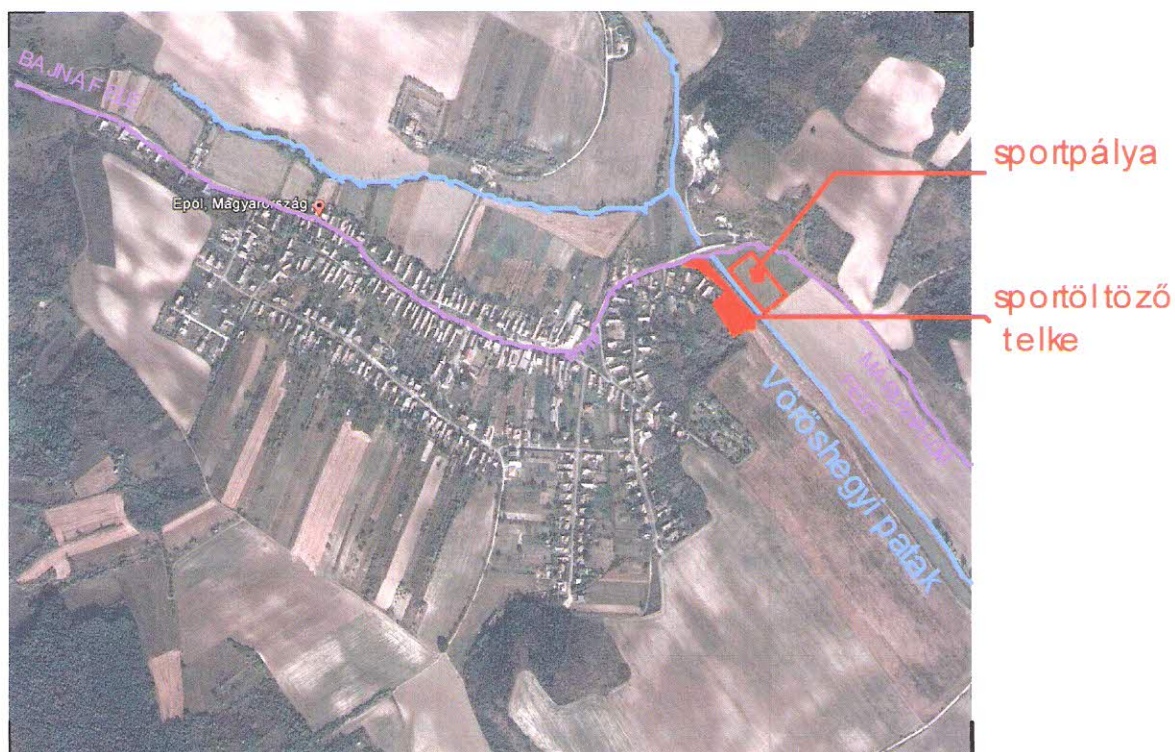
A település egyetlen sport-célú területe a Máriahalomra vezető út mentén külterületen, a belterülettel határosan elhelyezkedő füves sport-, (futball) pálya.

A sportpályához tartozó, leromlott állapotú öltöző a Vörös-hegyi patak sportpályával ellentétes oldalán, a falu belterületének határán, az utolsó lakóházat elhagyva található.

A települési önkormányzat egy sportöltözők felújítására és bővítésére kiírt pályázati lehetőséget kihasználva szeretné az öltözőt az igényeknek megfelelő állapotra fejleszteni.

A hatályos településrendezési tervek a sportöltöző telkét, mint patakparti területet mezőgazdasági, ezen belül gyep területként jelölték ki, így a hatályos szabályozás szerint az öltöző bővítésére nem adható engedély.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának célja, hogy a sportöltöző jelenlegi és tervezett kialakítása, és elsősorban maga a funkció megfeleljen a helyi építési szabályoknak, és a bővítésre építési engedélyt lehessen szerezni. A cél eléréséhez mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet, és természetesen a HÉSZ-t is módosítani kell.



A tervezési terület elhelyezkedése

A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

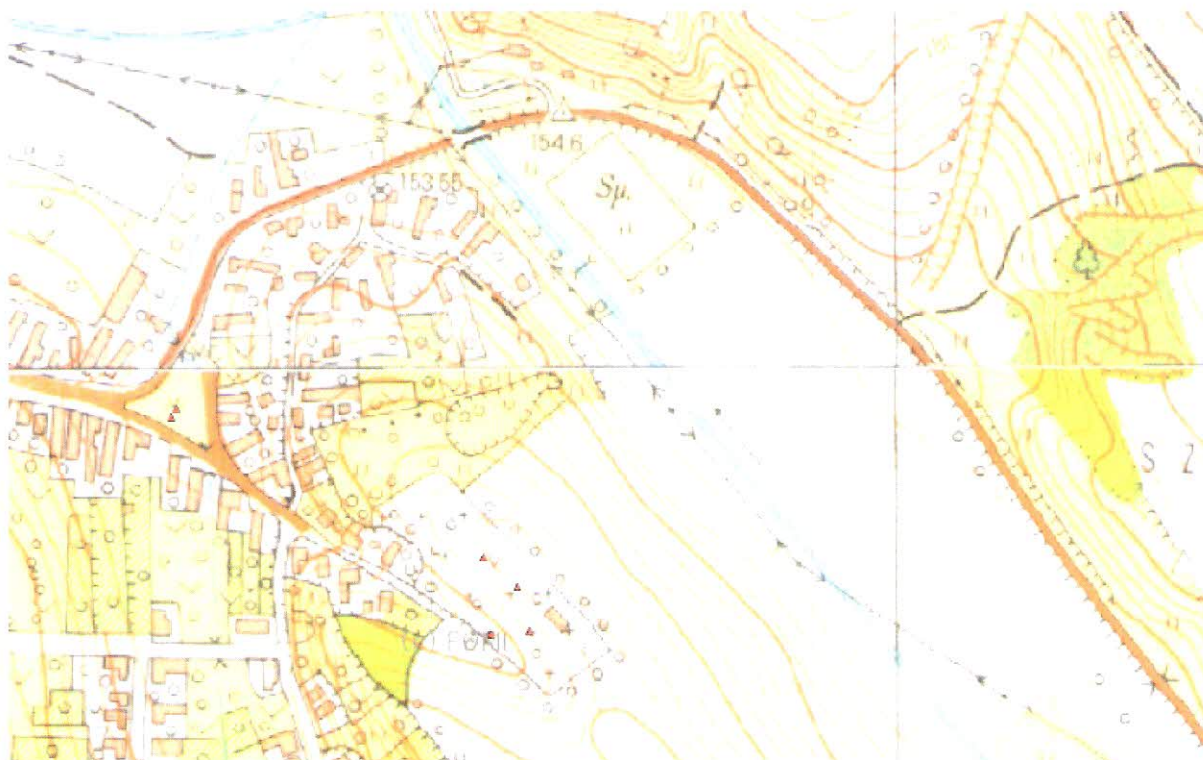
KÖRNYEZET

A Komárom-Esztergom megyei Epöl a megye délkeleti, a Gerecse keleti részén Bajnától 4, Máriahalomtól 5 km-re fekszik. Közúti kapcsolatait mindösszesen ez a két település jelenti.

2010-ben 622 lakosa volt.

A sportcélú terület a település belterületének keleti határán alakult ki, a Vöröshegyi patak és a Máriahalomra vezető településeket összekötő út mentén.

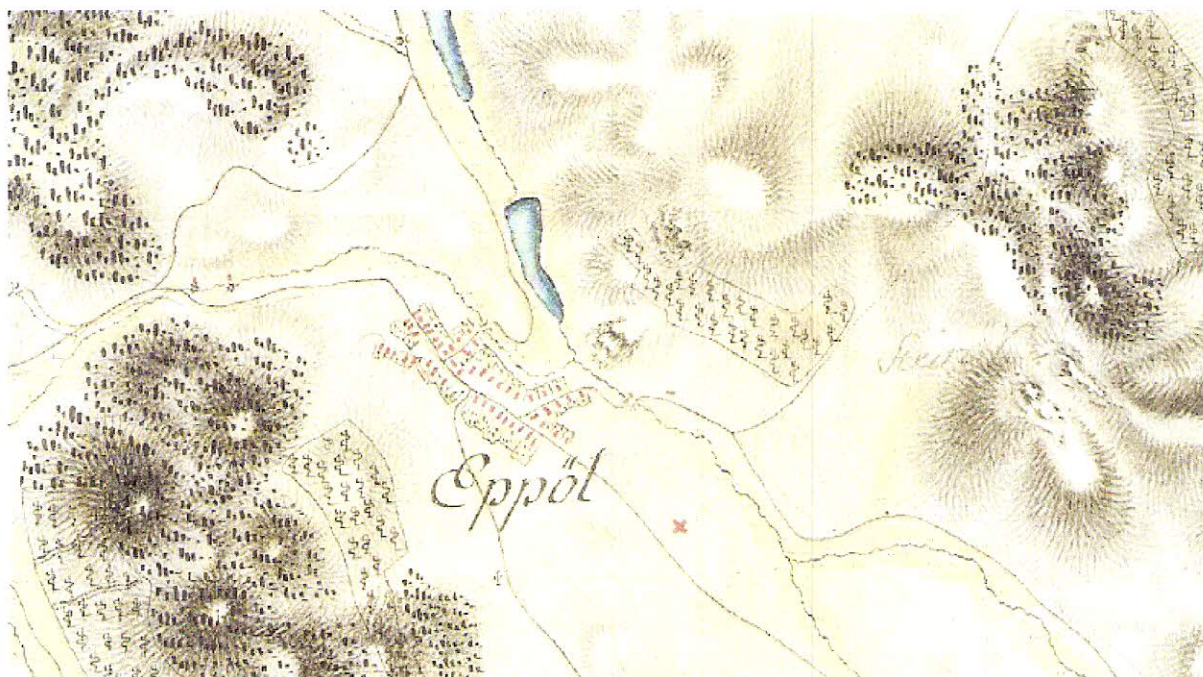
A patak egy völgyben halad; a terep az út túloldalán meredeken emelkedni kezd északi irányba, és ugyan kisebb meredekséggel, de déli irányból is erős esésű domboldal határolja a lapályt.



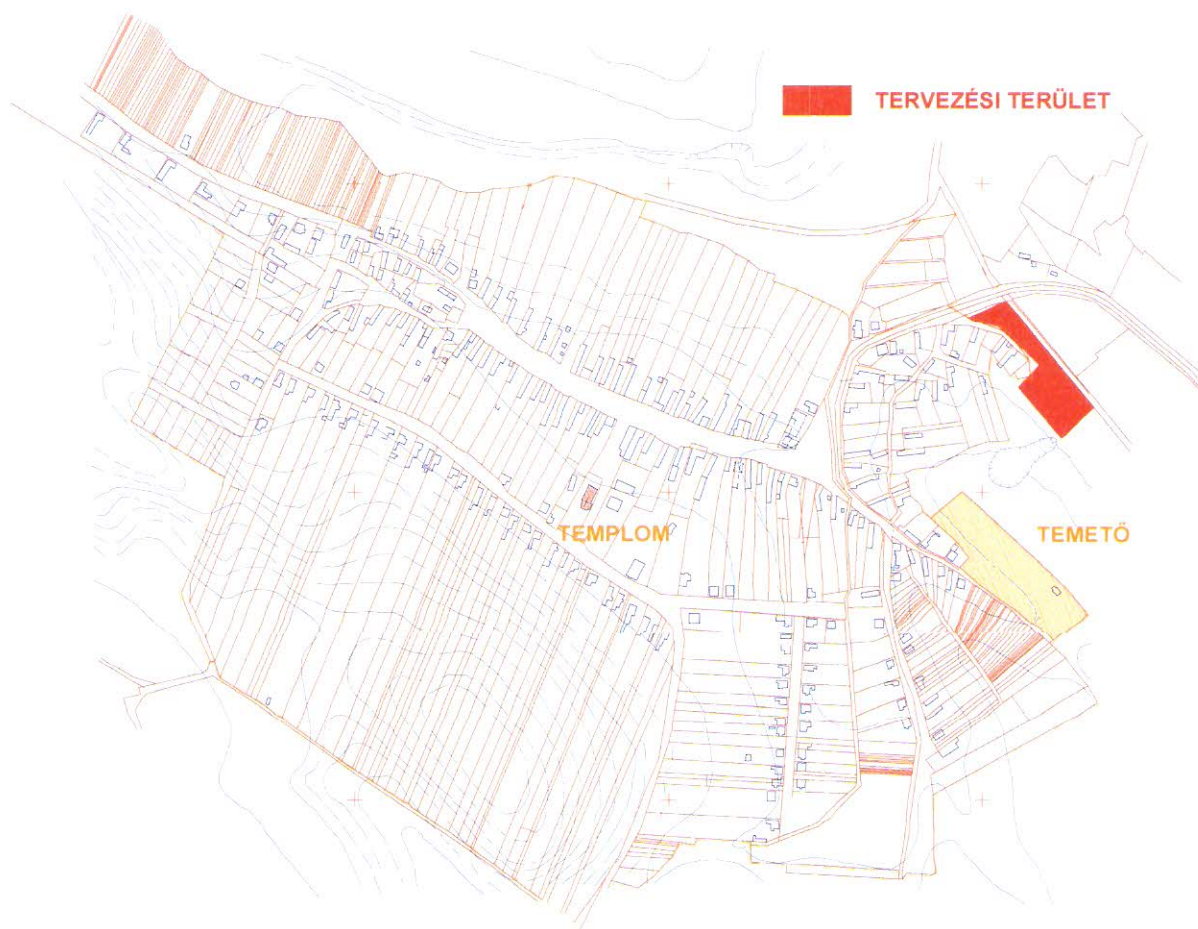
A sportpályát elsősorban futballozásra használják, egy kb. 100x50 m méretű füves terület. A hozzá tartozó öltözőt a patak másik oldalán építették meg, a lakóterület feltáró burkolt út végén, vélhetően azért, mert itt álltak rendelkezésre a közművek, és itt lehet parkolni is. A két területet egy, a patakmenti töltésre épített gyalogoshíd köti össze, melyet a pálya felezővonalában helyeztek el.

A környező lakótömbök, melyek közül az egyik technikai okból a tervezési terület része, de tervezéssel nem érintett, a település legrégebbi részét képezik. Míg Epöl nagyobbik része egyutcás település képét mutatja, itt, a faluvégén a településszerkezet halmazossá válik. A telkek méretéből sejthetően a falu zsellerei, napszámosai lakhatták, a telkekhez nem tartozik kert, ellentétben a falu többi részével, ahol a fésűs beépítéssel épült házakhoz 150-400 m hosszú parcellák tartoznak, amelyet konyhakertként, az épülettől távolabb szőlőként, gyümölcsösként

műveltek. Az apró kis telkeken megépült házak a sportterület felé magasodó domb a település felé eső északi lejtőjére épültek.



I. katonai felmérés



telekstruktúra

A domb tetején, arra felé, amerre talán a középkori Epöl nyomait kereshetjük, találjuk a temetőt.

A temető alatt, a temető és a sportterület között a domboldalból, melyet a völgy felől növényzet takar, korábban homokot bányásztak. A felhagyott bánya közútról megközelíthető, sajátos hangulatú hely. Mivel a bányászati tevékenység megszűnt, a területet, –mindenféle balesetveszélyes állapot megszüntetését követően–, távlatban lehetne valamilyen rekreációs céllal hasznosítani (pl. játszótér, kalandpark, lovas pihenő). A sportterülettel a gyalogos kapcsolat kiépíthető.

TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET

A tervezési terület részét képezi egy lakótömb, mely tervezéssel nem érintett. A teleksor két utca közé szorult, amelyek között jelentős szintkülönbség van, a telkek a patakparti útról közelíthetők meg.

A sportöltöző telke a földhivatali nyilvántartás szerint a 054 helyrajzi számon nyilvántartott „telephely”. Önkormányzati tulajdon. A telek területe 6900 m².

A meglévő épület közelítőleg 68 m², egy öltöző van benne. A 70-es években épülhetett, egyszerű szerkezetekkel: téglafalazatokkal, borított fafödém-mel, aszimmetrikus, hullámpala fedésű tetővel. Építését soha nem fejezték be, azóta is vakolatlanul áll. Mára az egész épület igen rossz állapotba került. Különálló épületben vízzel ellátott mosdóhelyiség áll a játékosok és a nézők rendelkezésére. Az öltöző közvetlen környéke rendezetlen, a telek épülettől távolabbi részei rét jellegűek, a domboldalon fás - cserjés növényzet. Önálló parkoló terület nincs kiépítve, az időszakos használat során a gyepes terület bőségesen kielégíti az igényeket.

Az ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, az épülethez a víz, csatorna és villamosenergia bekötések kiépültek.

A telket számos közműhálózati elem érinti:

- a Máriahalom felől érkező ivóvíz-gerincvezeték, amely itt keresztezi a vízfolyást,
- itt található a település szennyvíz vég-átemelője, amelynek jelenlegi műszaki állapotában 150 m a biztosítandó védőtávolság igénye,



- egy 20 kV-os légvezeték, mely Szomor irányába a patakpartot követi,
- és bizonytalan nyomvonalon, de valószínűleg a 054 hrsz. telken belül, és nem az út telke alatt van a középnyomású gázvezeték is.

A burkolt utat sem a saját, 170 hrsz. útként nyilvántartott telken, hanem a telephelyként nyilvántartott és az öltözőt is fogadó 054 hrsz. telken építették meg.

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A jelenlegi telekhasználat és az övezeti előírás nincsenek összhangban; telek a hatályos terv szerint mezőgazdasági, ezen belül gyep övezetbe sorolt, a gyepgazdálkodáshoz szükséges épületek helyezhetők el rajta 3 %-os beépíthetőséggel.

Az önkormányzati szándék a meglévő öltöző korszerűsítése és bővítése.

A megrendelő Önkormányzat a tervezési program kialakításánál a Leader pályázatok feltételeit, a település speciális igényeit és az MLSZ Infrastruktúra Szabályzatát vette figyelembe. Ennek megfelelően a tervezési program két mosdó-zuhanyzóval rendelkező öltözőt, bírói öltözőt, közönség WC-ket, büfét és a település rendezvényei számára nagyobb méretű fedett területet tartalmaz.

A telek tervezett beépítettsége az építési engedélyezési dokumentáció szerint 2,49%.

A tervezett fejlesztés tehát volumenében megfelel a hatályos szabályozásnak, de a meglévő és a tervezett funkció miatt a településrendezési eszközök módosítására van szükség.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti tervben szétválik a belterület és a külterület településszerkezeti terve. A sportöltöző telke „mezőgazdasági terület, gyep” a külterületi szerkezeti tervlap szerint. A lakótelkek „meglévő falusias lakóterület” területfelhasználási egységbe tartoznak a szerkezeti terv belterületet érintő tervlapján.

A Vöröshegyi patak a tervekészítés idejében hatályos OTÉK-nak megfelelően „egyéb” terület, a tervezési területen kívül eső sportpálya különleges terület, az akkori szabályoknak megfelelően beépítésre szánt területként definiálva. Szintén beépítésre szánt különleges, ezen belül bánya terület a volt homokbánya területe.

A településszerkezeti tervben a Bajna-Epöl-Máriaalom 1122 jelű települési összekötő utat tervezett kerékpárút kíséri.

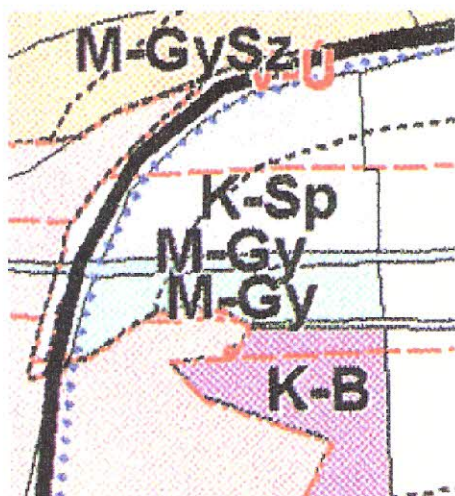
és építményeket, amelyek a településen a sportolás és az ezzel összefüggő rekreációs lehetőségek színvonalának emelését szolgálják, amellet, hogy a beépítés intenzitása révén kapcsolatot teremt az épített és a táji környezet között.

- **Biológiai aktivitásérték**

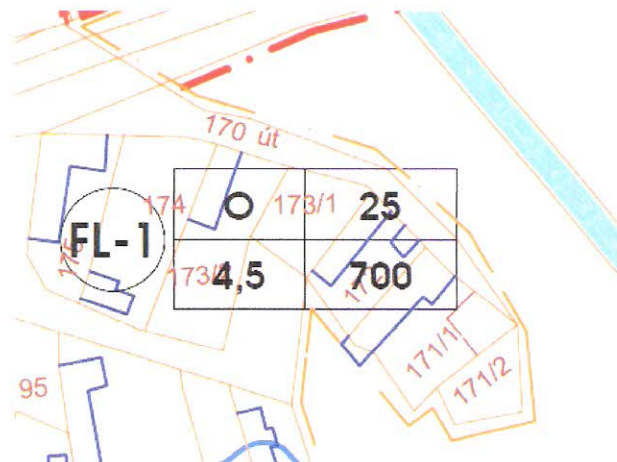
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet a módosítás előtti aktivitásértékhez képest. A fejlesztési területet a hatályos TSZT mezőgazdasági területként határozza meg. A beépítésre nem szánt különleges sportterület meghatározó tervmódosítás a hatályos TSZT tartalmához képest nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, így a hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megőrzése érdekében a biológiai aktivitásérték változás számítása nem szükséges.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

JELENLÉGI SZABÁLYOZÁS, A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI A TERÜLETRE ÉS KÖRNYEZETÉRE



külterület szabályozási terve



Belterület szabályozási terve

- **A tervezési terület lakóövezetének hatályos szabályozása, az építési övezet előírásai**

Falusias lakóterület (10. §.)

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A település lakóterületein a területen belül és azon kívül végzett tevékenységek – beleértve a bányaművelést – által okozott zajterhelés az egyes építési övezeteken belüli értéke nem haladhatja meg az alábbi határértékeket: nappal 50 db, éjjel 40 db.

