

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokas@minicomp.hu

SELLYE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2015. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
TERVISMERTETÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Sellye város hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve a korábbi rendezési terv felülvizsgálata nyomán 2005-ben készült. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 45/1/2005.(III.30.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 8/2005. (III. 30.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2010-ben több területet érintően módosult.

Jelen módosítás célja magánbefektetői beruházás rendezési tervi alátámasztása. A módosítás a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti, újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Mivel a módosítás során

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

a véleményezést a polgármester a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. Tervezett közterület törlése a vágóhíd térségében

A módosuló terület Sellye belterületéhez keletről csatlakozó, az 5804 sz. út északi oldalán elterülő, jelenleg szántó művelési ágú terület. Északi részén az 5804. útról kavicsos burkolatú magánúton megközelíthető, magántulajdonban lévő vágóhíd üzemel. A vágóhíd és a módosítással érintett ingatlanok (a hatályos terven 0194/1, 0192/4, 0192/10 és 0192/11 hrsz.) tulajdonosa azonos.

A vágóhíd térségét a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv ipari gazdasági terület, ezen belül egyéb ipari terület kategóriába sorolja a távlati belterületbe vonás lehetőségével. A tervezett gazdasági területet a szomszédos lakóterülettől 20 m szélességű, többszintes növényállománnyal betelepítendő sáv választja el. A hatályos terv készítésekor a tervezett gazdasági terület belső feltárására 16 m szélességű kiszolgáló út leszabályozására került sor. A tervezett út a vágóhíd jelenlegi megközelítő útjától eltérő nyomvonalon halad.

A vágóhíd és a környező ingatlanok tulajdonosa jelezte Sellye város önkormányzatának, hogy a tervezett kiszolgáló út akadályozza a 0192/4 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos fejlesztési terveit. Tervei szerint a telket meg kívánja osztani, az így kialakuló egyik telket egyenlőre továbbra is szántóként kívánja művelni, a másikon pedig az ipari gazdasági területen elhelyezhető silókat és kiszolgáló épületeket kíván építeni. Ezek megközelítését a meglévő magánútról tervezi megoldani. Levelében kérte az önkormányzatot, hogy a kérelmet támogassa, és a szabályozási terv módosításával (a tervezett kiszolgáló út törlésével) tegye lehetővé fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását.

A Képviselő-testület a kérést támogatta, és megindította a kiszolgáló út törlését célzó módosítási eljárást.

A módosítás során a hatályos szabályozási terven lehatárolt kiszolgáló út megszűnik. A terület belső feltárását távlatban a vágóhíd jelenlegi útja közforgalom számára megnyitott magánútként szolgálja. A HÉSZ közlekedési fejezetében új előírásként megjelennek a

magánutak kialakítására vonatkozó szabályok (módosító rendelet 25.§, egységes szerkezetű HÉSZ 15.§ (14) bekezdés). A tervezett telekalakítást a HÉSZ vonatkozó előírásaihoz igazodva kell elvégezni.

Módosult a HÉSZ és a belterületi szabályozási terv.

2. A HÉSZ jogszabályi illesztése

A módosítás előkészítése során a helyi építési szabályzatot az önkormányzat áttekintette és megállapította, hogy a jogszabályi illeszkedés érdekében az alábbi témakörökben szükséges a HÉSZ módosítását elvégezni:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény változásainak figyelembe vétele (kétlépcsős engedélyezési eljárást előíró rendelkezések törlése)
- A környezetvédelmi fejezet korszerűsítése
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm.rendelet előírásainak figyelembe vétele (a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit meghaladó tartalmi követelmények törlése, az előírható munkarészek pontosítása)
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.4.) IRM rendelet figyelembe vétele
 - külön jogszabályban is szereplő előírások törlése
 - táblázatok, illetve helyrajzi szám szerinti felsorolások mellékletben való szerepeltetése

Módosult a HÉSZ.

III. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ - KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Helyzetfeltárás és helyzetelemzés, illetve helyzetértékelés, valamint alátámasztó javaslat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részei településrendezési eszközeinek kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A tervismertetés kettő módosító javaslata az építési övezetek pontosítására és a jogszabályalkotás változásainak átvezetésére irányul. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4.§-a és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Önkormányzat.

A módosításhoz általános, leíró jellegű környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült az alábbiak szerint:

1. Tervezett közterület törlése a vágóhíd térségében

A módosuló terület Sellye belterületéhez keletről csatlakozó, az 5804 sz. út északi oldalán elterülő, jelenleg szántó művelési ágú terület. Északi részén az 5708. útról kavicsos burkolatú magánúton megközelíthető, magántulajdonban lévő vágóhíd üzemel. A vágóhíd és a módosítással érintett ingatlanok (a hatályos terven 0194/1, 0192/4, 0192/10 és 0192/11 hrsz.) tulajdonosa azonos.

A hatályos terv készítésekor a tervezett gazdasági terület belső feltárására 16 m szélességű kiszolgáló út leszabályozására került sor. A tervezett út a vágóhíd jelenlegi megközelítő útjától eltérő nyomvonalon halad. A tervezett út az ingatlan területének részletekben való hasznosítását akadályozza, így a tervezett kiszolgáló út törlése szükséges.

A módosítás a környezethasználatban változást nem okoz. A terület későbbi hasznosítása a telekalakításoknak megfelelően magánútról biztosítható.

A tervezett fejlesztés védelmi övezeteket nem érint.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

2. A HÉSZ korrekciója a jogszabályi illeszkedés érdekében

A módosítás a HÉSZ korrekciójának a tervismertetés leírásában jelzett módon való átvezetése.

A jogszabályszerkesztésről szóló rendelet előírásaival való összhang megteremtése érdekében néhány, külön jogszabályban szereplő rendelkezést ismétlődő HÉSZ előírás hatályát veszti.

A helyzetértékelés alapján környezetvédelmi szempontból a helyi építési szabályzat környezetvédelmet érintő előírásainak módosítására készült javaslat az egyeztetési dokumentáció szerint.

A hatályos jogszabályi környezetnek való megfeleltetés és az elírás miatti hibajavítás környezetvédelmi szempontokat nem sért.

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök pontosítása, módosítása a környezethasználat minőségét nem változtatja meg.

A jogszabályalkotás változásai átvezetése környezetvédelmi szempontból a szabályozottságot javítja.

A SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK EGYEBEKBE NEM VÁLTOZNAK.