

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: kokasestarsa@gmail.com

SELLYE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2016. ÉVI 2. SZÁMÚ
MÓDOSÍTÁSA

TERVISMERTETÉS

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 és 2015-ben módosult. A HÉSZ 2016. évi 1. számú módosítása elfogadás előtt áll.

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. év őszén Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) fogadott el. Jelen módosítás célja az ITS-ben szereplő egyes projektek és a településrendezési eszközök összhangjának megteremtése a pályázati források maximális kihasználása érdekében.

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.

A MÓDOSULÓ TERÜLET

A volt sajtüzem és környezetének funkcióváltása

A helyszín leírása

A volt sajtüzem területe (245 és 247 hrsz.) a városközpontban lévő Batthyány utcában található. Az üzemben a termelés több éve megszűnt. A 245 hrsz.-ú ingatlan Sellye Város Önkormányzata tulajdonában van. A 247 hrsz. egyenlőre a Magyar Állam tulajdona, de az önkormányzat már kezdeményezte a vagyonkezelőnél a terület ingyenes átruházását. A két ingatlant észak felől lakótelkek, dél felől vegyes felhasználású (lakó és intézményi) terület határolja. A valamikori üzemi területtel kelet felől rendezetlen, az Ifjúság útjáig részlegesen kinyúló közterület határos (277/3 hrsz.). A közterület közepén adótorony emelkedik (277/4 hrsz.), ettől keletre magántulajdonban lévő, az Ifjúság újáról megközelíthető kocsmáépület áll (277/1 hrsz.). A közterület északi részét az Ifjúság útja felől 5 lakásos sorház, kelet felől a Kossuth Lajos utca családi házas beépítésű, nagy telekmélységű telekvégei határolják. Délen a területet szintén családi házas beépítésű telkek telekvégei zárják.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv	HÉSZ és szabályozási terv
Ipari gazdasági terület (245 és 247 hrsz.) Gip-E	Gip-E HÉSZ 12.§ és 11.1 melléklet
Közlekedési és zöldterület (277/3 hrsz.) KÖu-6 és Z	Lke-K5 és Lke-K6 HÉSZ 9.§, 8.5 és 8.6 melléklet KÖu-6 HÉSZ 14. melléklet
Kertvárosias lakóterület (277/1 és 277/3 hrsz.) Lke-K5 és Lke-K6	Z HÉSZ 16.§

A sajtüzemet a hatályos terv az akkori kialakult állapotot alapul véve egyéb ipari terület kategóriába és övezetbe sorolta. A hatályos szabályozási terv a 277/3 hrsz.-ú közterület északi részén az Ifjúság útjai sorház telkeinek bővítését irányozta elő a hátsó telekvégeken vezetett szervízúttal, a sajtüzem keleti határán és a kocsmá előtt új zöldterületeket jelölt ki. Sem a telekbővítés, sem pedig a zöldterületi fejlesztés nem valósult meg.

A módosítás célja

Sellye Város Önkormányzata a hatályos ITS-t alapul véve "Barnamezős területek rehabilitációja" TOP-2.1.1-15-BA1-2016-00003 azonosító-számú, „Helyi ellátás, szolgáltatás, életminőség javítása az Ormánságban” című pályázatot nyújtott be.

A projekt operatív célja a használaton kívüli, belvárosba ékelődő volt gazdasági terület közösség számára hasznosítható funkcióval történő megtöltése, illetve a határos, funkció nélküli vagy a fenntartható város szempontjából megszüntetendő funkcióval rendelkező területek fejlesztése. A módosítás célja a projektben szereplő operatív cél alátámasztása a településrendezési eszközökben.

Illeszkedési pontok a hatályos ITS-hez:

1. A külső és belső elérhetőség javítása
A projekt révén az Ifjúság útja és a Batthyány utca közötti terület megnyitása a kerékpáros és gyalogos forgalom számára.
2. Helyi gazdaságfejlesztés, munkavégzés
Profitorientált sportlétesítmény létrehozásával munkahelyteremtés történik. Az új épület konferenciaterme várhatóan munkahelyteremtést eredményez.
3. Vonzó, fenntartható épített környezet, élhető, szerethető város
Alulhasznosított, a városközpontba ékelődő gazdasági terület megszüntetése, közösségi területek, zöldfelületek létrehozása.
4. Az egészség megőrzése, sport és rekreációs fejlesztések
A meglévő épület sportközponttá alakítása, az új épület emeletén tánc, jóga, karate, cselgáncs számára megfelelő területek létrehozása, kültéri sportlétesítmények, fiatalok számára extrém park kialakítása.

A beruházás során a 245 és a 247 hrsz.-ú ingatlanok összevonását, majd a volt sajtüzem épületállományának részleges bontását követően a Batthyány utca felől jelenlegi tömegét megtartó főépületben recepció, valamint fallabda pálya és fitnessterem a szükséges kiszolgáló helyiségekkel kap helyet. Mögötte új, kétszintes, többfunkciós épület épül a földszinten konferenciateremmel és az ehhez tartozó kiszolgáló helyiségekkel, az emeleten a helyi sport- (karate, jóga, cselgáncs) és tánckörök foglalkozásaihoz szükséges helyiségekkel. A telek keleti felén gyepesített, nyílt zöldfelület kialakítását tervezi az önkormányzat, ahol családi szabadidős és sportprogramok lebonyolítására nyílik lehetőség.

A 277/1 hrsz.-ú telken álló kocsmáépület bontásával és a 277/3 hrsz.-ú közterület kitisztításával létrehozott területet az önkormányzat a fiataloknak szánja. A területen ligetes, extrém sportelemekkel rendelkező parkot alakítanak ki.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv	HÉSZ és szabályozási terv
Településközpont vegyes terület (245 és 247 hrsz.) Vt	Vt-9 HÉSZ 10.§ és 9.10 melléklet

Zöldterület (277/1 és 277/3 hrsz.) Z	Z-re HÉSZ 16.§ (4) bekezdés KÖ-h HÉSZ 16.§ (4) bekezdés
--	--

A volt sajtüzem területe a módosítás során településközpont vegyes terület (Vt), a mögötte lévő közterület zöldterület kategóriába (Z) kerül.

Az övezeti előírások lehetőséget adnak a projektben szereplő rekreációs, szolgáltató és sportolási funkciók elhelyezésére.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosuló alátámasztó munkarészek (környezetalakítás külön fejezetben)

Közlekedés

A volt sajtüzem helyén tervezett rekreációs és szolgáltató központ jelenlegi és tervezett megközelítése egyaránt a Batthyány utca. A 277/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett ligetes zöldterület gépjárművel az Ifjúság útja felől érhető el. Az önkormányzat egy, a létesítmény részeként megépülő belső sétánnyal lehetőséget kíván biztosítani a Batthyány utca és a Bodonyi utca közti gyalogos kapcsolat megteremtéséhez. A létesítmény rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek elhelyezése részben telken belül (a Batthyány utcai főépület mellett, illetve a 277/3 hrsz. Ifjúság útja felőli nyúlványán), részben a közeli közterületeken (Batthyány utca, Ifjúság útja) biztosítható.

Közművesítés

A tervezett létesítmény csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése, valamint az ivóvíz-, áram- és gázellátása a határoló közterületeken kiépült utcai hálózatokhoz való csatlakozással oldható meg.

Tájrendezés

A módosuló területen a pályázati kiíráshoz illeszkedve jelentős méretű zöldfelület kialakítására kerül sor tereprendezéssel, talajjavítással, a meglévő növényállomány rehabilitációjával, megújításával, illetve új zöldfelületek létrehozásával.

A zöldfelületek kialakítása kert- és tájépítész szaktervező bevonásával történhet. A parkolókat fásítani kell.

Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Környezetalakítás

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 önkormányzat, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

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. §-ának és 2. sz. mellékletének figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

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

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy

- A tervezett rekreációs központ a megfelelő engedélyek birtokában és azok alapján megépítve, szabályosan üzemeltetve a környezethasználatban változást nem indukál.
- A családi szabadidős terület észak felől, a ligetes zöldterület nyugat felől nagyméretű be nem építhető hátsókertekkel határos, ezáltal a szomszédos lakóterületek nyugalma megőrizhető. Ugyancsak nem várható zavaró hatás a tervezett zöldterület északi és keleti határán sem, ahol a lakóépületek mögött a rekreációs területet takaró melléképület sor található.
- A telken belül megépíteni tervezett parkolók telken belüli megfelelő tájolással, fásítással, szükség esetén zajvédelmi technikai elemek alkalmazásával a környezetet nem zavarják.
- A módosuló területen tervezett gyepesített zöldfelületek és ligetes sportterületek kialakításával eddig rendezetlen területek parkosítása történik meg, a település zöldfelületi rendszere bővül.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett rekreációs központ környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítás következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.

A módosítással érintett területrendezési tervi övezetek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Baranya megye Területrendezési Terve (BmTrT)
 - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.