

Készült Szákszend Község Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Papp Attila Csaba

Jegyző: Dr. File Beáta

Megbízott főépítész: S.Vasi Ildikó

A településrendezési eszközök módosítását készítette

Szilágyi Csilla

Szilágyi Csilla

okl. településmérnök

TT 01-6710

Tartalomjegyzék

I.	Előzmények	3
II.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ	4
1.	A vizsgált terület ismertetése	4
2.	A Helyi építési szabályzat változása	5
3.	Tájrendezési javaslat, táj- és természetvédelem	6
3.1	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	6
3.2	Természeti értékek védelme	6
	Környezeti vizsgálat szükségességének megítélése	6
4.	Közlekedés, infrastruktúra ellátás	6
5.	Örökségvédelem	6
III.	Dokumentumok	7

I. ELŐZMÉNYEK

Szákszend Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a lakosság fejlesztési igényeinek összehangolt kérései szerint alakítani, módosítani.

Lakossági kérelemre döntött a Képviselőtestület a helyi építési szabály megváltoztatására. A kérelem arra vonatkozott, hogy a község egyik tömbjében változzon meg a lakóterületi övezeti besorolás. Ennek oka azt volt, hogy a tömbön belül két telek közötti határmódosítás jöhessen létre. A lakótömbben egyik telek tulajdonosa a mellette lévő teleknek egy részében is tulajdonosként érintett, szeretné a tulajdoni részét a meglévő telkéhez csatolni. Erre nem ad lehetőséget a helyi építési szabályzatban megjelölt kialakítható legkisebb telekméret, mivel igen nagy méretű kialakítható telkek övezetébe lett – talán indokolatlanul - sorolva az érintett lakótömb területe. Ezért azt kérte a telek tulajdonosa, hogy vizsgálja felül az Önkormányzat nem lehetne-e olyan övezeti besorolást adni telkeinek, amelyek nem ilyen nagy telket jelölne meg legkisebb kialakítható telekterületként, hiszen nem felelnek meg többnyire a tömbön belüli telkek a lakóövezeti besorolásuknak.

Szákszend Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 81/2022. (XI.26.) határozatában döntést hozott a hatályos településrendezési eszközök módosításának lehetőségéről, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítészt az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a feladat pontosítására. Erről a főépítész feljegyzést készített, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

Az érintett lakótömbben nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, csupán övezeti átsorolás történik, melynek következtében a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) egyszerűsített eljárással történhet

A hatályos településrendezési eszközökről a 84/2011. (IX. 14) határozattal jóváhagyott (azóta többször módosított) Szákszend településszerkezeti terve, továbbá a helyi építési szabályokról a 13/2011. (IX. 14.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) rendelkezik.

Jelen módosítás a HÉSZ-ben és a mellékletét képező Szabályozási tervben tartalmaz változást, melyet a Rendeletben foglaltak szerint Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül lehet lefolytatni.

Szákszend Község nem rendelkezik a Rendeletre alapozott partnerségi egyeztetések szabályzatával, ezért a partnerségi egyeztetés „csak” az E-TÉR felületén keresztül fog megtörténni.

Természetesen a honlapon és a faliújságon az egyeztetés lehetőségéről tájékoztatást kapnak az érintettek, csupán alkalmazható szabályzat szerint helyben nem történik partnerségi egyeztetés.

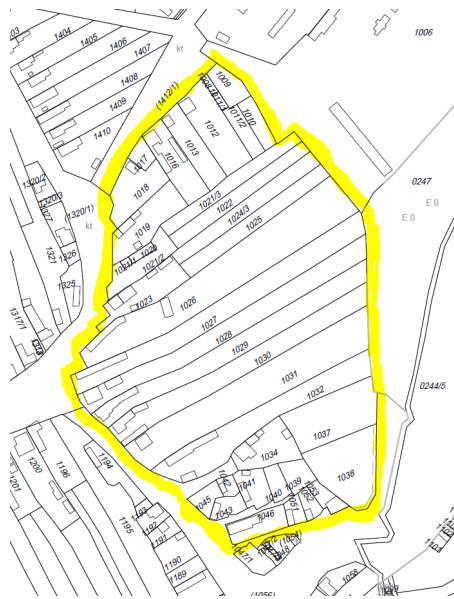
II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ

1. A vizsgált terület ismertetése

A tervezési terület Szákszend Szák településrészén, a belterület délkeleti részén található.



A terület helyszínrajzi adottságait és a kialakult állapotokat ismertető alaptérkép és légifelvétel.



övezetéhez, míg a tömb közepén található telkek az Lf-4 jelű övezetbe. Az Lf-5 jelű és az Lf-4 jelű övezetek építési paraméterei a legkisebb kialakítható telekméretet leszámítva megegyeznek. Mindkettő oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a legnagyobb beépítettség a felszínen 30%-os, a felszín alatt 35%-os, a legnagyobb építménymagasság 5,0 méter, a legkisebb zöldfelület 60%. A legkisebb kialakítható telekméret az Lf-5 jelű övezet esetében 3500m², az Lf-4 jelű övezetben 2000m², melynek a tömb közepi telkek kialakult állapota jobban megfelel. Az Lf-1-ben legkisebb kialakítható telekméret 1000m², a legkisebb zöldfelület 55% (az eddig előírt 60% helyett).

A tömb közepén elhelyezkedő telkek tehát Lf-4, míg az északi és déli részén fekvő telkek az Lf-1 jelű építési övezetbe kerülnek a kialakult állapotoknak való megfelelés biztosítása érdekében.

2. A Helyi építési szabályzat változása

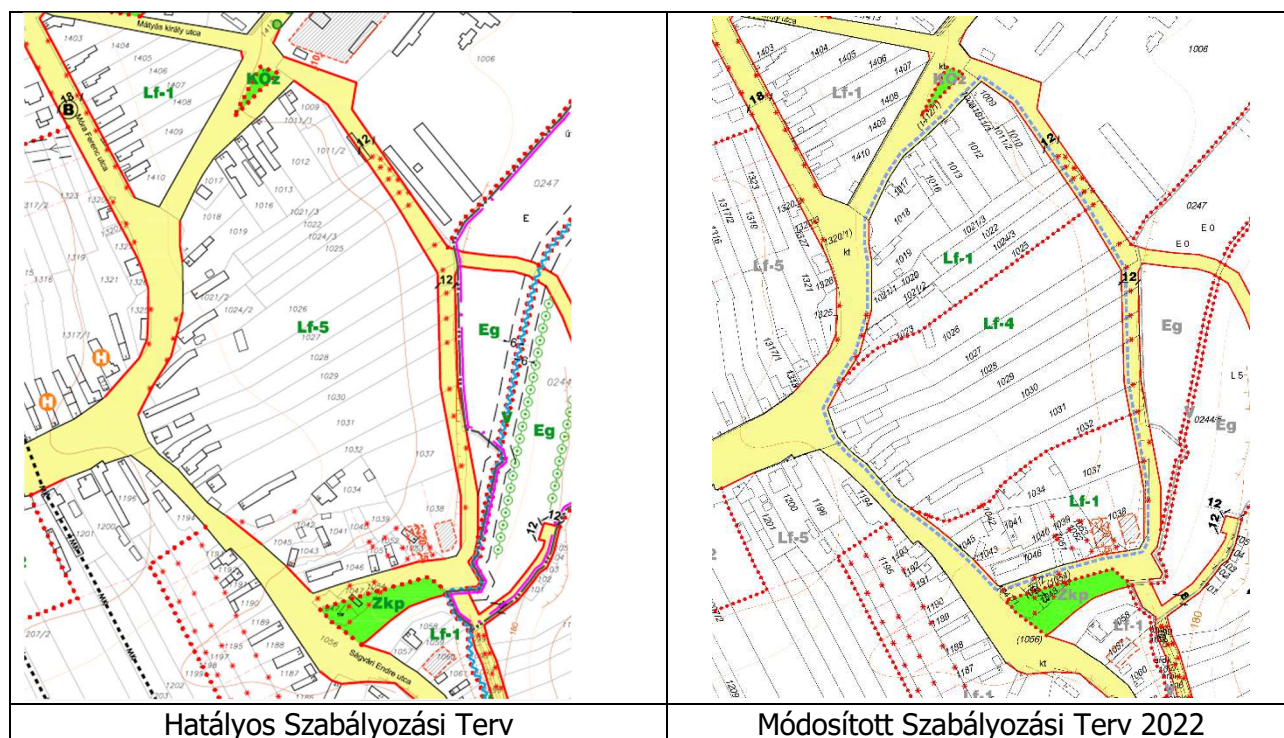
A módosítási kérelem a Dózsa György utca-Móra Ferenc utca-Mátyás király utca-tervezett közterület-Ságvári Endre Utca által határolt tömb építési övezetének módosítására vonatkozott.

Ennek érdekében

okán abban jelentkezik, hogy bekerül a szabályozási tervek közé a módosítást tartalmazó fedvényszerterv. További változás a HÉSZ-ben a jogszabályszerkesztésnek megfelelő előírások követése következtében áll elő.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervek (külterületi és belterületi tervek) kiegészítésre kerülnek egy újabb belterületet módosító, az SZ-2/m2 jelű fedvényszertervvel.

A fedvényszerterv bemutatja, hogy az érintett lakótömb északi és déli része Lf-5 jelű építési övezetből Lf-1 jelű övezetbe, míg a tömb középső része Lf-4 jelű építési övezetbe kerül át. Így a szabályozási terven megjelenítésre kerülnek az új övezeti jelek és övezethatárok.



A HÉSZ 1.§-a teljes mértékben módosul, mivel nem voltak szinkronban a mellékletek megnevezései. A rendelet szövege az kulturális örökségvédelmi jegyzéket, a természetvédelmi és a helyi értékvédelemmel érintett épületek jegyzékét függelékként nevezte meg, melléklet helyett, ráadásul eltérő sorrendben, mint ahogy az a rendelet mellékleteiben valóban szerepel. További formai változás, hogy az 1. mellékletbe bekerült a mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó paramétertáblázat,

ebből következően a határértékekre vonatkozó összesen így már három táblázat 1.1, 1.2 és 1.3 alpontokba kerültek. A jelen módosítás során létrejött új fedvényterv 2.4 mellékletként bekerült a szabályozási tervek felsorolásába.

További változás, hogy a HÉSZ rendeleti szövegében jelenleg ábrázolva vannak az egyes építési övezetek és övezetek paramétereit tartalmazó táblázatai. Ezeket a LocLex-ben való megjelölés miatt törölni kell a szövegből. Emiatt tartalmaz ilyen sok módosítást a rendelettervezet, mivel a táblázatok a továbbiakban csak a mellékletben jelennek meg.

3. Tájrendezési javaslat, táj- és természetvédelem

3.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban a hatályos tervekben meghatározott tervezett tájhasználatához képest, csupán a jelenlegi állapotokhoz és adottságokhoz igazodik.

3.2 Természeti értékek védelme

A módosítás hatálya alá vont terület nem érintett természeti értékekkel. Az építési övezeti, övezeti előírások betartása esetén a táj-, a természet- és a környezetvédelem érdekei nem sérülnek. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás.

Környezeti vizsgálat szükségességének megítélése

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

Szákszend Község Önkormányzata úgy ítéli meg, hogy **a módosítás jellege nem igényli** a környezeti vizsgálat lefolytatását, mivel módosítás következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás az alábbiak miatt:

- a változtatás lokális jellegű, kismértékű,
- új beépítésre szánt terület nem jön létre,
- a módosítás védett vagy védelemre tervezett épített és természeti értéket nem érint károsan, hiszen a meglévő, kialakult állapotokhoz igazodik.

Összességében a terv módosítása a kialakult állapotokhoz képest semmilyen környezeti tényezőre nézve nem okoz kedvezőtlen hatást.

4. Közlekedési infrastruktúra változása, a közművek, valamint a hírközlési ellátás módosulása

A meglévő állapotokhoz, valamint a tervezett közlekedéshálózathoz képest a módosítás nem tartalmaz változást. Újabb közműkiszolgálással, vagy elektronikus hírközlési ellátással nem számol a módosítás.

5. Örökségvédelem

A tervezési terület nem érintett régészeti védelemre megjelölt területtel. Országos és helyi védettségű építészeti örökség sem található a tervezési területen, így a változások nem sértik sem az országos védelem, sem a helyi védelem szempontjait.

III. DOKUMENTUMOK**1. Önkormányzati határozat****Szákszend Község Önkormányzata képviselő-testületének
81/2022. (XI.16.) határozata****Települési főépítész megbízásáról és településrendezési eszközök módosításának megindításáról**

Szákszend Község Önkormányzata képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:

1. A településrendezési eszközök módosításának eljárási idejére – várhatóan mintegy 3 hónapra - önkormányzati települési főépítészként megbízza a Solymosné Vasi Ildikó építészt, aki főépítési jogosultsággal rendelkező építészmérnök - Magyar Építész Kamarai névjegyzék száma: É 01-2609.
2. Megindítja egyszerű eljárás keretében a helyi építési szabályzat módosítását egyéni kérelemre a Ságvári Endre utca Dózsa György utca Mátyás király utca, tervezett kiszolgáló út és Nefelejcs köz által határolt lakóömb építési övezeti besorolásának módosítása kapcsán.
3. Megállapítja, hogy az 2. pontban részletezett módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.
4. Elfogadja a termódosítás tartalmi követelményeire az előterjesztés 2. mellékletben szereplő főépítési feljegyzést.
5. Megbízza a PRO-TERRA Kft. (1138 Budapest, Esztergomi út 18. 1/3.) tervezőirodát a termódosítás elvégzésével, és az eljárás levezénylésével.
6. Az eljárással kapcsolatos költségek a 17-SZAK/909/2022 ügyiratszámú kérelmezőt terhelik.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2022. november 18.
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Szákszend, 2022. november 18.

Papp Attila Csaba
polgármester



AF WZ
Dr. File Beáta
jegyző

2. Főépítési feljegyzés

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szákszend Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére
a Ságvári E. u. Dózsa Gy. u. Mátyás király u., tervezett kiszolgáló út és Nefelejcs köz által határolt
lakótömb építési övezeti besorolásának módosítása kapcsán
lefolytatandó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a (továbbiakban: Korm. rendelet) 7.§(7) bekezdésének a) pontjában foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Szákszend Község Képviselő-testülete a 10/2002. (VII. 22.) sz. önk. rendelettel fogadta el az azóta többször módosított Helyi építési szabályzatot, s annak mellékletét a közigazgatási határos szabályozási tervet.
- Egyéni kérelemre úgy döntött a Képviselő-testület, hogy módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet a Ságvári E. u. Dózsa Gy. u. Mátyás király u., tervezett kiszolgáló út és a Nefelejcs köz által határolt lakótömb területén.
- A helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretében folytatható le, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- A fenti módosítás során nem kell megalapozó és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel a módosítás jellege azt nem indokolja hiszen a Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésében felsorolt valamennyi feltétel teljesül.
- Szükséges a dokumentációban egy szakmai összefoglaló készítése, mely megfelel a Korm. rendelet 8. § (3) bekezdésében foglaltaknak.
- Szükséges a tervezési eljárást megindítását az E-TÉR-en keresztül kezdeményezni, s az adatszolgáltatóktól a szükséges adatokat fogadni és beépíteni a tervekbe.
- A szabályozási terv módosítását fedvényterven kell elkészíteni, melyről a helyi építési szabályzatban rendelkezni szükséges.

Szákszend Község önkormányzati főépítésze a helyi építési szabályzat módosítás során szükséges tervi tartalmat és a tervezési feladatot a tervezési cél figyelembevételével határozta meg.

Szákszend, 2022. október

S. Vasi Ilidő

Szákszend Önkormányzat megbízott főépítésze