SZÁSZVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS KERETÉBEN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. MÁJUS

SZÁSZVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS KERETÉBEN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ

SZÁSZVÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

VIDÁK KIRISZTINA

polgármester

SZAKMAI KÖZREMŰKÖDŐ

KOVÁCS ANDOR

mb. főépítész

Baracsi Viktória - okl. településmérnök

TT 02-0655

Horváth Márton – okl. településmérnök

2022.május

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOM

ELŐZMÉNYEK 4

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS 5

A MÓDOSÍTÁS ELKÉSZÍTÉSÉHEZ RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPADATOK 5

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 6

A TEMETŐ FEJLESZTÉS TERÜLETE 7

A BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA TERÜLETÉNEK KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI RENDEZÉSE 10

DOMBÓVÁRI ÚT MELLETT FEKVŐ NAPELEM PARK SZABÁLYOZÁSI TERVI RENDEZÉSE 13

MELLÉKLETEK 16

1.MELLÉKLET: ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE 17

ELŐZMÉNYEK

Szászvár közigazgatási területét érintő több olyan fejlesztés történt, illetve fejlesztés került előkészítésre, melyek a települési közérdeket, vagy helyi energetikai célt szolgálnak. A megvalósult és folyamatban lévő fejlesztések összesen három területet érintenek a település kül- és belterületén.

A fejlesztések rendezési tervi feltételeinek biztosítása érdekében Szászvár Község Önkormányzata 39/2022. (III.17.) Képviselő-testületi határozatában (1. melléklet) döntött a településrendezési terv szükség szerinti módosításáról, továbbá tekintettel a módosítás közérdekű jellegére és határidőkre a Szászvár, hrsz: 2907, 2909, 2910, 2911, 681, 682, 683/1, 683/2, 695/3, 694, 0107/8 ingatlanok teljes területét a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tfr.) 2.§ 4a) szerinti **Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítják,** továbbá a 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 32.§ (6) bek. c) pontjában foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárást, tárgyalásos eljárásként folytatja le.

Jelen módosítás jogi alapját tervezési a megkötött tervezési szerződés adja. A tervezési munka a megbízott tervező dr. Baracsi Viktória településtervező (TT-02-0655) irányításával, Horváth Márton településtervező közreműködésével készül. A módosítás során Szászvár Nagyközség Önkormányzata részéről közreműködik Kovács Andor megbízott főépítész.

Tekintettel arra, hogy Szászvár településrendezési terve elavulttá vált, a település pályázatot nyújtott be Településrendezési eszközeinek komplett, az új jogszabályi követelményeknek megfelelő teljes felülvizsgálatára. Jelen dokumentum írásáig a pályázat esetében nem született pozitív döntés, azonban a felülvizsgálat kedvező körülmények között a 2022-es évben elindulhat.

Jelen módosítás így a településrendezési eszközök legszűkebb értelemben vett szükséges módosításait tartalmazza csupán, nem történik meg a rendezési terv és a helyi építési szabályzat komplett felülvizsgálata, kodifikációja.

Szászvár nagyközség hatályos településrendezési eszközei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2012. megelőző időállapot szerint tartalmi követelményeknek és jelmagyarázatnak megfelelően készült, így azok módosítása a Tfr. 45.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében az OTÉK 2012 augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülhet.

A rendezési terv módosítási dokumentációjának összeállítását megelőzően Szászvár Nagyközség Önkormányzata a Tfr. 28/A szakaszának megfelelően kérte a település teljes közigazgatási területét érintően a Tfr. 13. mellékletében szereplő adatok térítésmentes átadását. A hiánytalanul összeállított adatszolgáltatás kérésre válaszul a Lechner Nonprofit Kft. 2021. március 30-án hozzáférést biztosított a fenti alapadatokhoz. Jelen tervezés során a módosítási területek vonatkozásában az adatszolgáltatás részeként átadott alapadatok jelentik a tervezés alapját.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1§ (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét a várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A hatósági engedéllyel létesült fotovoltaikus telep jogszabály szerinti utólagos rendezési tervi korrekciója, továbbá várhatóan a HÉSZ előírásait érintő, illetve a temető terület bővítésének irányát érintő módosítása esetén nem látható olyan jelentős környezeti hatás, mely a Környezeti értékelés készítését szükségessé tenné, így jelen módosítás során környezeti értékelés nem készül.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a tárgyalásos eljárás kezdeményezését megelőzően véleményezteti Szászvár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014 (X.28.) önkormányzati rendeletében (https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/38593) foglaltak szerint.

A lakossági fórumon és a partnerségi véleményezés során érkezett észrevételek, javaslatok alapján a településrendezési eszközök módosítási javaslatai kiegészülnek. A partnerségi egyeztetést a képviselő-testület határozatával zárul.

A MÓDOSÍTÁS ELKÉSZÍTÉSÉHEZ RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPADATOK

Országos nyilvántartásokban:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény *(továbbiakban: MaTrT)*
- Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BmTrT)
- *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvMr), mely meghatározza a MaTrT egyes övezeteinek térbeli kiterjedését és egyes esetekben az övezetekre érvényes részletszabályokat*

Szászvár Nagyközség Önkormányzata adatszolgáltatásában:

- Magassági adatokkal kiegészített digitális földhivatali adatállomány
- Ortofotó
- Terepmodell
- Szászvár Önkormányzata Képviselőtestülete 7/2002. (VIII.10.) Önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról, továbbá annak külterületi, belterületi szabályozási terve
- Szászvár Településszerkezeti terve
- Szászvár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014 (X.28.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól
- Változtatási vázrajz hrsz: (695/3) és 694 ingatlanok vonatkozásában

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Az eljárás során összesen három egymástól elkülönülő területen történik meg a településrendezési eszközök módosítása. A módosítások egyaránt érintik a Helyi Építési Szabályzat szövegét és annak mellékletét, a szabályozási tervet, továbbá a településszerkezeti terv rajzi munkarészeit is.

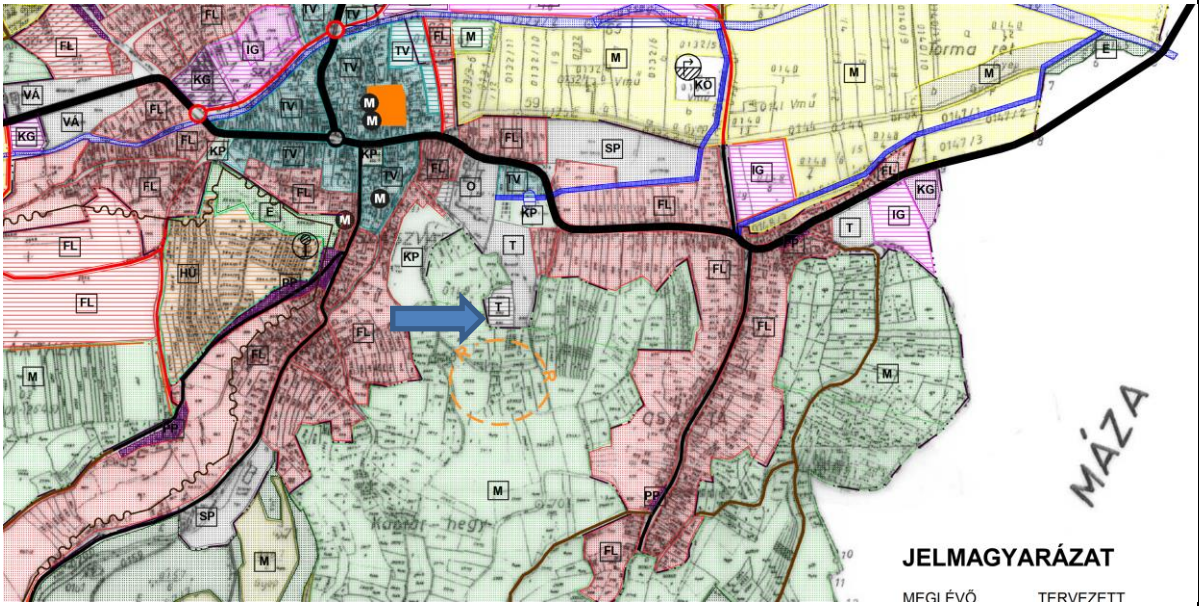
A módosítással érintett területek a következők:

1. A temető fejlesztés területe
2. A bölcsőde és óvoda területének kialakult állapot szerinti rendezése
3. Dombóvári út mellett fekvő napelem park szabályozási tervi rendezése

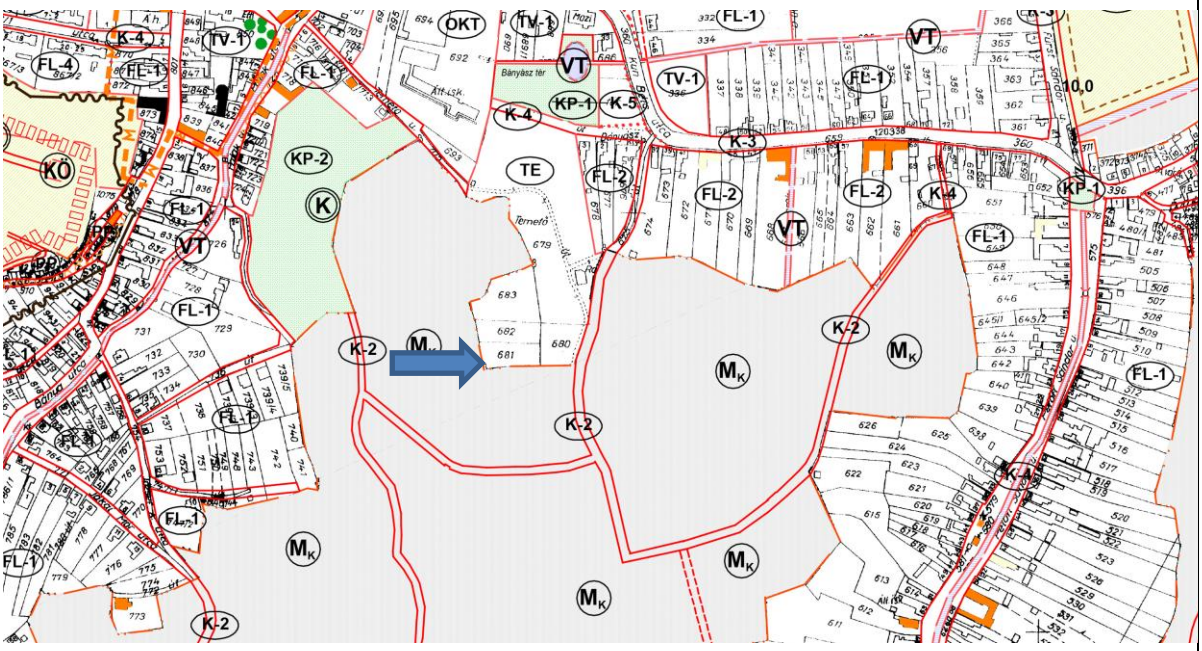
A TEMETŐ FEJLESZTÉS TERÜLETE

TELEKNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP

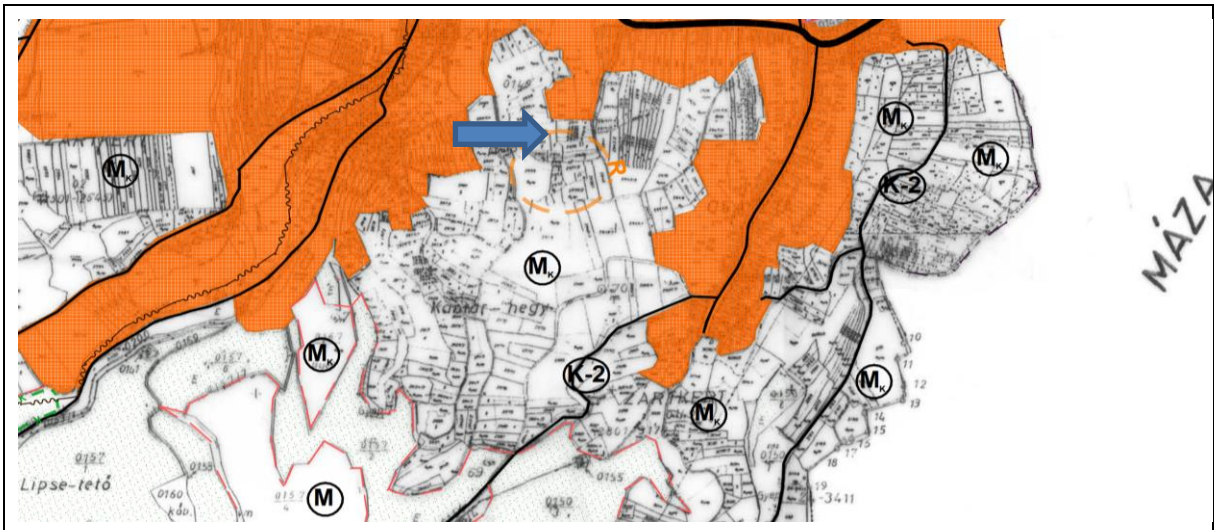
ORTOFOTÓ



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVÁGATA



HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYZOSI TERV KIVÁGATA



HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV KIVÁGATA

A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

Szászvár működő kegyeleti parkja (temetője) a település központjától délkeleti irányba, a 6534 számú úttól délre található. Közterületi kapcsolattal rendelkezik a Szent István utca irányából a hrsz 675, továbbá a Főtér, illetve Patak utca irányából a Temető utcán keresztül a hrsz:705 közterületeken. A műholdfelvételen jól látható, hogy a temető területének a lakóterületektől és a feltáró úttól távolabb eső, kedvezőbb morfológiájú területei lényegében elfogytak.

A település hatályos szabályozási terve ezért a hrsz 681, 682, 683/1 és 683/2 hrsz telkeket a temető bővítési területeként Különleges temető övezetébe sorolja (a rendezési terv alaptérképének állapotához képest eltérés látható a hrsz 683 telek megosztása kapcsán). Az ingatlanok jelenleg természetes személyek tulajdonában vannak, és az ortofotó továbbá a helyszíni szemle tanulsága szerint is kertes mezőgazdasági művelés alatt állnak. A tulajdonszerkezet és a használat az elmúlt időszakban nem követte le a rendezési tervi szándékot. A temető bővítése azonban továbbra is megoldandó probléma maradt.

Ezért figyelembe véve a temető morfológiai és tájépítészeti szempontjait is, az Önkormányzat arról döntött, hogy a temetőt nem a hatályos szabályozás terv által kijelölt irányba, hanem a 2912-as hrsz Önkormányzati tulajdonú közútra rendeződő, kedvezőbb fekvésű, önkormányzati tulajdonú telkeken kívánja megvalósítani, melynek érdekében a 2911 hrsz ingatlan vonatkozásában a Temető fejlesztésére államilag támogatott pályázatot nyújtott be és nyert, a pályázat fizikai és pénzügyi zárásának feltétele a temetőterület szabályozási tervi szintű rendezése.

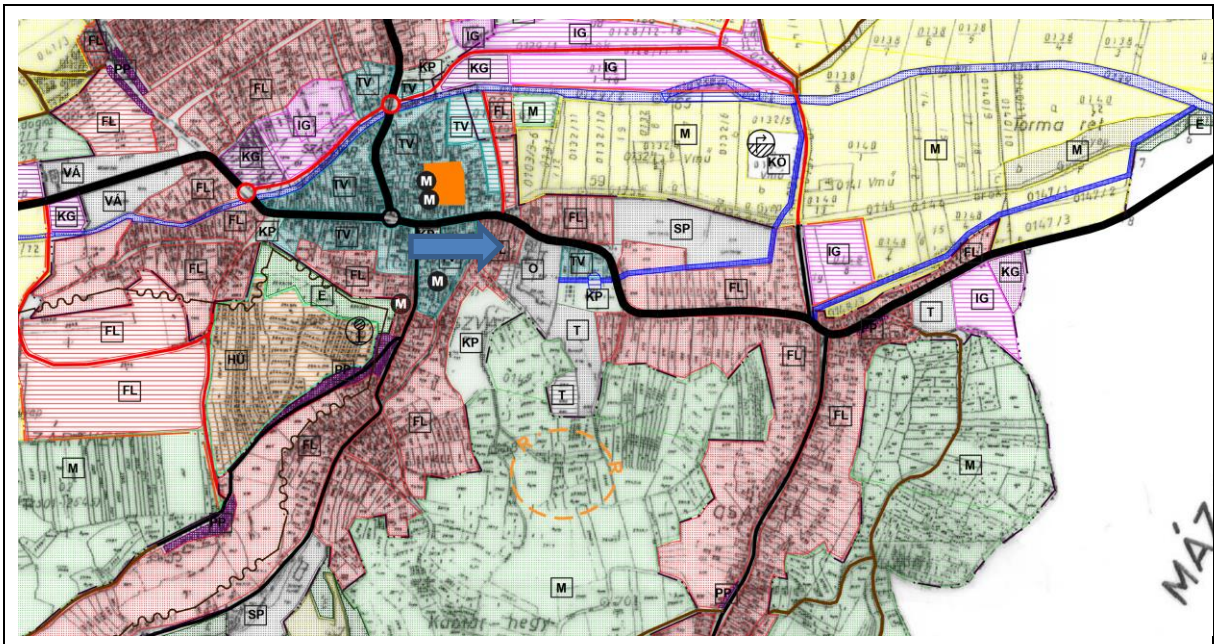
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás során a szabályozási terv és a szerkezeti terv módosul. A fentiek érdekében a 2907, 2909, 2910, 2911 hrsz Különleges temető övezetébe, míg a 681, 682, 683/1 és 683/2 hrsz telkeket hrsz ingatlanok Mezőgazdasági kertes terület övezetébe kerülnek átsorolásra, tekintettel a kialakult állapotra és a temető kijelölt fejlesztési irányára. A temető területébe átsorolásra kerülő ingatlanok közvetlen környezetében a külterületi szabályozási terv régészeti lelőhelyet jelöl, azonban a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan adatbázis (OÉNY- Védett Ingatlan kereső) alapján nem állnak régészeti védelem alatt.

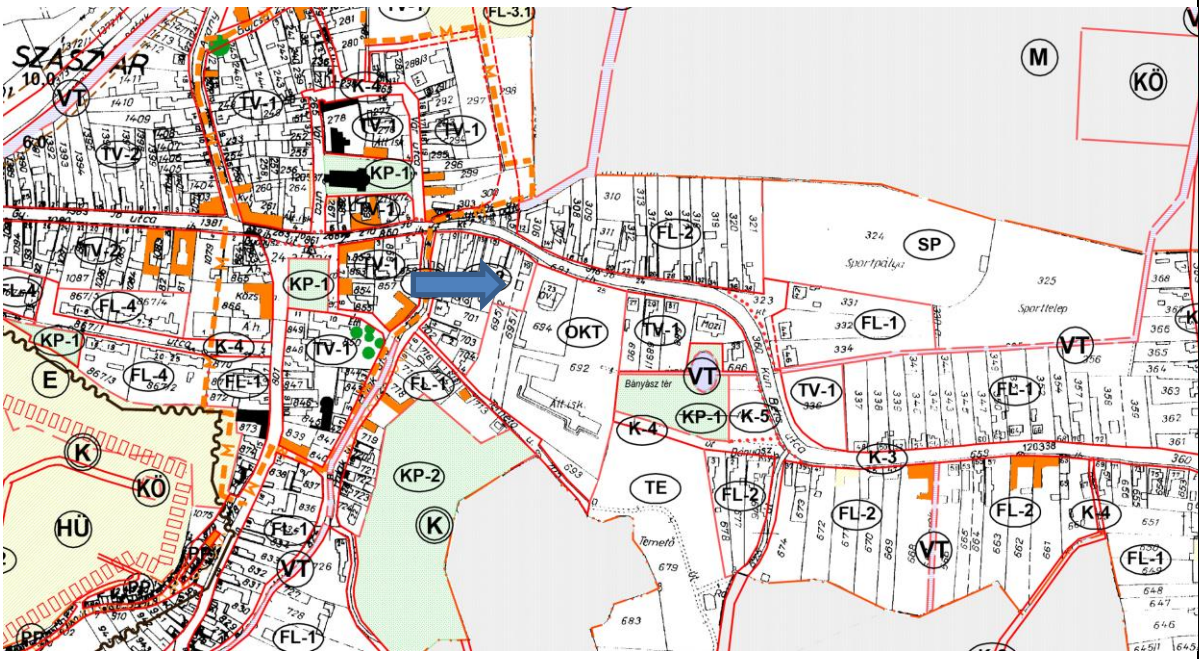
A BÖLCSŐDE ÉS ÓVODA TERÜLETÉNEK KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI RENDEZÉSE

TELEKNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP

ORTOFOTÓ



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVÁGATA



HATÁLYOS SZABÁLYZOSI TERV KIVÁGATA

A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

Szászvár oktatási "tömbje" a Szent István utcára rendeződve összesen három telken nyújt bölcsődei, óvodai és általános iskolai oktatási szolgáltatást a település és a környező települések lakóinak. Az épületegyüttes a hrsz 692/2, továbbá hrsz: 694 található. A 694 hrsz ingatlan (óvoda, bölcsőde) kapacitás és szolgáltatás bővítése során a rendelkezésre álló telekterület kihasználta, így az Önkormányzat a hrsz 695/3 ingatlanon tulajdonosával megállapodva bővítette az óvodához tartozó be nem épített területet (deli irányba), a szabályozási tervnek megfelelően. A tulajdonosok részéről azonban szándékként merült fel a telkek használat szerinti rendezése. Jelen állapot szerint a gyakorlati használati megosztás határa egyértelmű (melyet a felek megosztási vázrajz elkészítésével

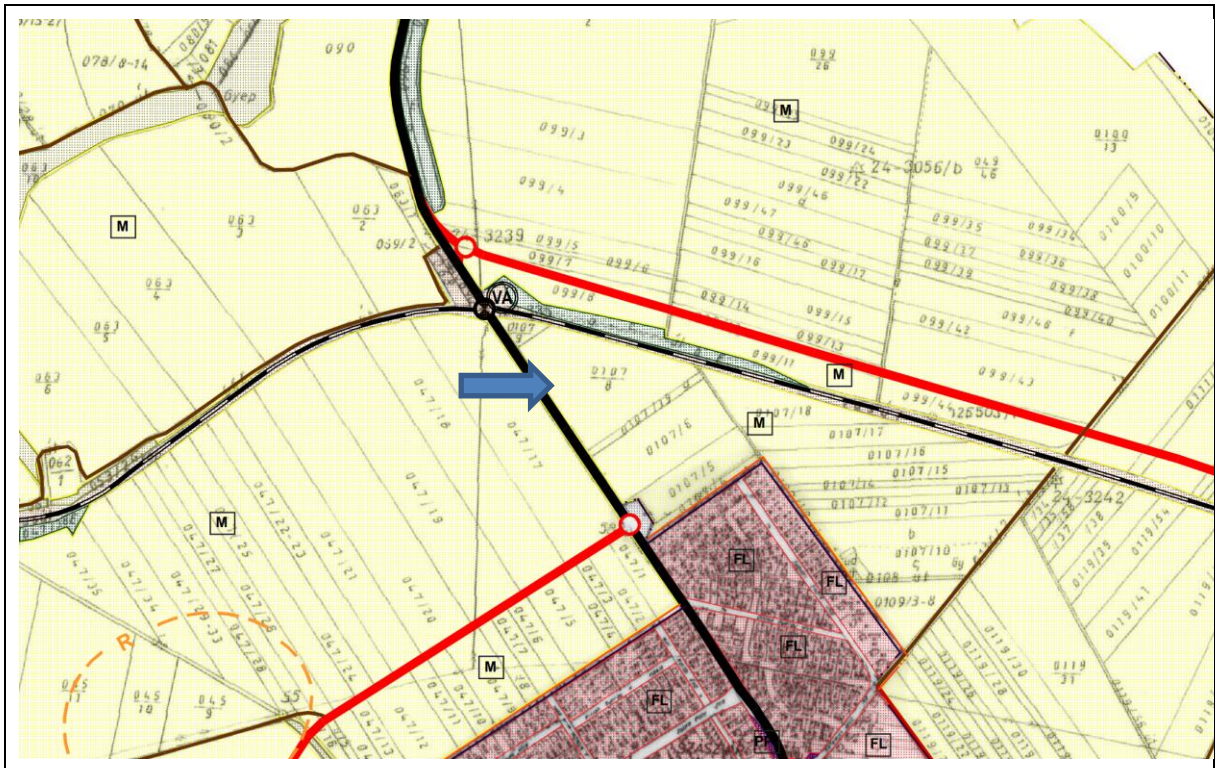
is igazoltak), azonban a szabályozási terv a tömbben jellemző kialakítható minimális teleknagyság tekintetében hozott rendelkezése a telek megosztását nem teszi lehetővé, így a kialakult használati viszony az ingatlannyilvántartásban nem rendezhető.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

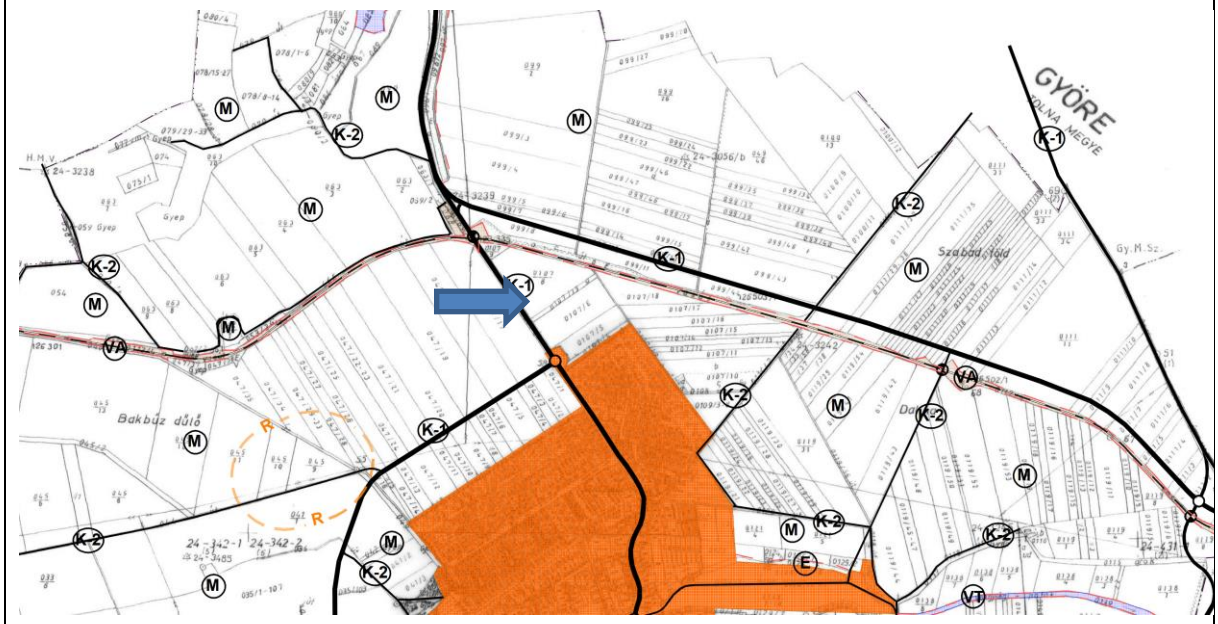
A módosítás során a Helyi Építési Szabályzat módosul. A tulajdonviszonyok kialakult állapotnak megfelelő rendezhetőségének érdekében szükség van a rendezési terv módosítására. A módosítás során előre láthatólag az előírások a területet érintően a legkisebb telekterület 650m2-re változik. A beavatkozás következtében a jelenleg is az oktatási tömbhöz tartozó, a rendezési tervnek megfelelően kialakított telek a hrsz 694 telekhez csatolásra kerül, míg a 695/3 ingatlan megosztásával létrejövő 674m2 nagyságú ingatlan továbbra önállóan forgalomképessé válik.

TELEKNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP

ORTOFOTÓ



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVÁGATA



HATÁLYOS SZABÁLYZOSI TERV KIVÁGATA

A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A 6534 sz. út és a vasúti pálya által meghatározott keleti területen belül fekvő 0107/8 hrsz. ingatlanon napelempark került megvalósításra. Az érintett ingatlan a szabályozási terven szerkesztési hiba miatt nem látható övezeti jel, azonban a szerkezeti terv szándéka szerint a terület Mezőgazdasági övezetbe tartozik. A területen jelenleg a területen jelenleg fotovoltaikus kiserőmű van üzemben, melynek szabályozási tervi állapotát a jogszabály adta lehetőségek szerint rendezni kell.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A település helyi építési szabályzata jelenleg nem tartalmaz olyan övezetet mely lehetővé tenné a napelempark helyes besorolását, ezért a HÉSZ különleges, beépítésre nem szánt napelempark területének övezetének előírásaival bővítésre és a külterületi szabályozási terven az ingatlan az övezetbe átsorolásra kerül.

MELLÉKLETEK

HATÁROZAT - KIVONAT

Szászvár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

2022. március 17. napon tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Szászvár Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének
39/2022. (III. 17.) sz. határozata

Szászvár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete **a szászvári temető területének, az oktatási területek, továbbá a napelempark területének** rendezése érdekében úgy határozott, hogy:

- A Képviselő-testület támogatja a Szászvár temető területének, a hrsz. 2907, 2909, 2910, 2911, 681,682, 683/1, 683/2, továbbá az iskola és óvoda területének hrsz: 695/3, 694, továbbá a napelempark hrsz: 0107/8 ingatlanokat (továbbiakban módosítással érintett ingatlanok) érintő módosítását.

- A Kormányrendelet 2.§ 4a) pontja szerint a Képviselő-testület **a módosítással érintett ingatlanokat „Kiemelt fejlesztési területté”** nyilvánítja és ezzel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) 32. § (6) bek. c) pontjában foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárást tárgyalásos eljárásként folytathatja le.

Határidő: azonnal
Felelős: Vidák Krisztina polgármester

Vidák Krisztina
polgármester

k.m.f.

Sebők Szilvia
jegyző

A kivonat hiteléül:

Szászvár, 2022. március 17.

Sebők Szilvia jegyző nevében és megbízásából:

Juhos Melinda
köztisztviselő