



SZALÁNTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2018. JÚNIUS

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Szalánta Község településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45. § (2) bekezdés a) pontja szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek, jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Pécs, 2018. június



Lugosi Ágnes
vezető településtervező
TT1 02-0141

SZALÁNTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGRENDELŐ

Szalánta Község Önkormányzata
7811 Szalánta, Hunyadi János utca 63.

Képviselője:



Dunai Zoltán polgármester

TERVEZŐ

Lugosi és Társai Bt.
7625 Pécs, Antónia utca 5.



Lugosi Ágnes
okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT1 02- 0141



TARTALOMJEGYZÉK

I.	Bevezetés	5
II.	Jóváhagyandó munkarészek	7
II.1.	Településszerkezeti terv módosítása	7
II.2.	Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása	10
III.	Megalapozó vizsgálat	13
III.1.	Módosítás településrendezési összefüggései	13
III.2.	Tájrendezés	15
III.3.	Környezetalakítás	15
III.4.	Közlekedés	15
III.5.	Közművek	16
III.6.	A területrendezési terv és a tervmódosítás összhangja	16
IV.	Melléklet	
IV.1.	Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról	17

I. BEVEZETÉS

I.1. A terv célja, a megbízás ismertetése

Szalánta településfejlesztési koncepcióját, településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2003-ban fogadta el a község Önkormányzata.

2010-ben sor került a településrendezési terv felülvizsgálatára, a településfejlesztési koncepció változatlan megerősítése mellett. A felülvizsgálat eredményeképpen a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása, és a helyi építési szabályzat újraalkotása történt meg.

Jelen módosítás állampolgári kezdeményezésre indult. Célja, hogy a község centrumában le szabályozott településközponti vegyes terület a telekalakítást és beépítést könnyebbé tevő falusias lakóterületbe kerüljön. Szalánta Képviselő-testülete a 2017-ben készült alátámasztó javaslat alapján 2/2018. (II. 15.) sz. határozatával döntött a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások kielégítik a Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltakat:

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

Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indult. A polgármester a településrendezési eszközök elkészült módosításait véleményeztette a partnerekkel a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VII.18.) Önk. rendeletben rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel.

Jelen tervdokumentáció a beérkezett vélemények alapján átdolgozott, Szalánta Képviselő-testülete által elfogadott végső véleményezési dokumentáció, amely tartalmazza a módosítási javaslatot (jóváhagyandó munkarészek), valamint azok alátámasztását (megalapozó vizsgálat).

Az eljárásban a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is módosításra kerül.

A módosítás Szalánta településfejlesztési koncepciójával összhangban van.

A Korm. rendelet átmeneti rendelkezései alapján a településrendezési eszközök módosítása az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe vételével történik. A felsőbb jogszabályok szerint a hatályba lépésnek 2018. december 31-ig meg kell történnie.

Szalánta jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

- 90/2010. (XII. 20.) határozat a településfejlesztési koncepcióról
- 91/2010. (XII. 20.) határozat a településszerkezeti tervről
- 12/2010. (XII. 21.) rendelet a helyi építési szabályzatról
- 64/2017. (XII. 29.) határozat a településképi arculati kézikönyvről
- 2/2018. (III. 14.) rendelet a településképi védelméről

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.1. Településszerkezeti terv módosítása

.../2018. (.....) határozat

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete

a 91/2010. (XII. 20.) határozattal jóváhagyott

Településszerkezeti Tervet

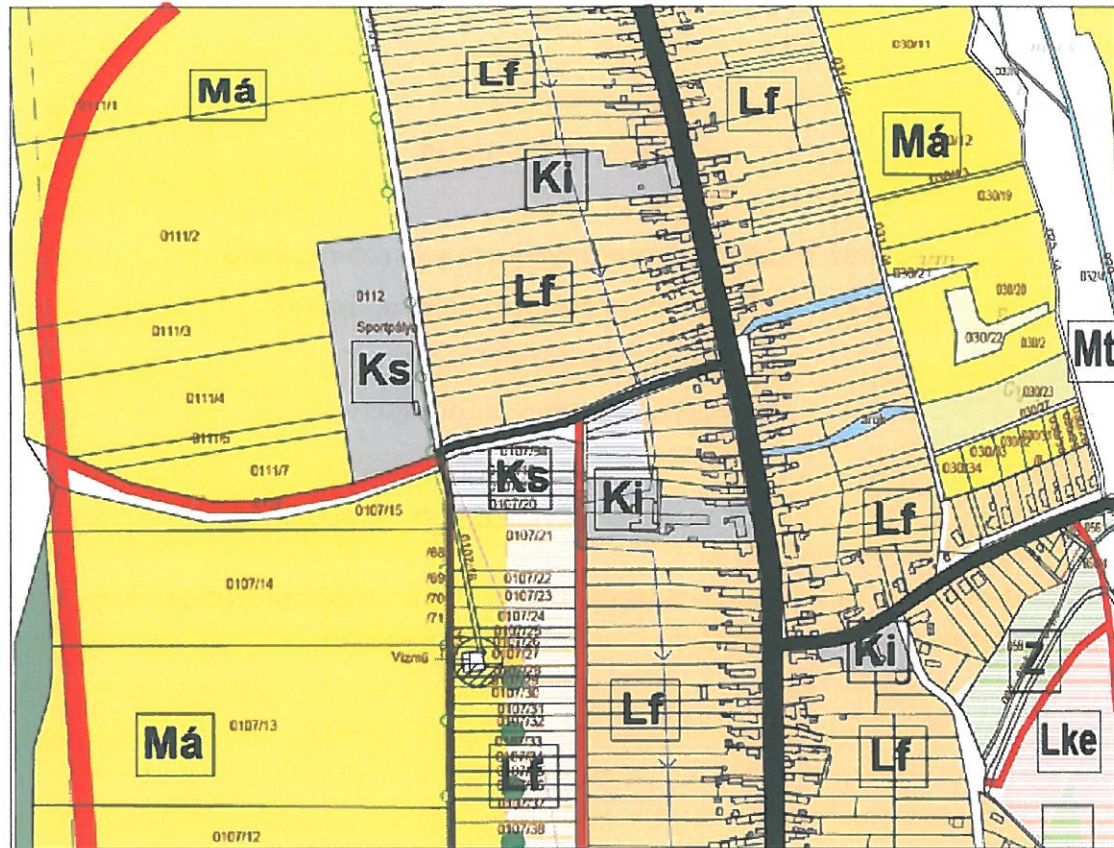
a következőképpen módosítja:

1. A 91/2010. (XII. 20.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. melléklet szerint módosul.
2. Az 1. pont szerinti Településszerkezeti Terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti leírást a 2. melléklet tartalmazza.

.....
Dunai Zoltán
polgármester

.....
Nádoriné Dr. Rohi Éva
jegyző

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete... /2018. (...) határozatának 1. melléklete:



ÁLTALÁNOS ELEMÉK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

		KÖZGAZGATÁSI HATÁR
		RTI TFRH FTI HATÁR

BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

		KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET

		TELEPÜLÉSKÖZVET VEGYES TERÜLET
--	--	--------------------------------

GAZDASÁGI TERÜLET

		KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI TERÜLET
		IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

USULÓTERÜLET

		LIDULÓHÁZAS ÜCULÓTERÜLET
--	--	--------------------------

KÜLÖNLÉGES TERÜLET

		INTÉZMÉNYI TERÜLET
		TEMETŐ TERÜLET
		SPORTTERÜLET
		REKREÁCIÓS TERÜLET

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

		ZÖLDTERÜLET
		70 DTFH FT

ERDŐTERÜLET

		GAZDASÁGI CÉLÚ ERDŐTERÜLET
		VEDELMICÉLÚ ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

		MEZŐGAZDASÁGI ALTERNATÍV TERÜLET (SZÁNTÓ)
		MEZŐGAZDASÁGI ALTERNATÍV TERÜLET (GYEP, RÉT, LEGELŐ)
		TERMÉSZETI TERÜLET (MOCSSAR, GYEPI)

EGYÉB TERÜLET

		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
--	--	-------------------------

KÖZLEKEDÉS

		50 SZ ÚT NYOMVONALA
		ÖSSZEKÖTŐ ÚT, BEKÖTŐ ÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
		FELTÁRO ÚT
		MEZŐGAZDASÁGI ÚT
		KERÉKPÁR ÚT

VEDELMIKATEGóriÁK

		NEMLEK
		NYELVANTARTOTT REGESZETI TERÜLET
		REGESZETI ERDEKÜ TERÜLET
		NEMLEK KÖRNYEZET HATÁRA
		VEGENDŐ TELEPÜLÉSSZERKEZET
		VEGENDŐ FASOR
		TELEPÜLÉSI VÉDŐ FASOR
		KÖZMŰVEK
		VÍZTÁROLÓ
		SZENNYVÍZTISZTÍTÓMŰ VÍZSZÁLLANDÓ HELVE
		20 KV-OS TÁVVEZETEK
		NAGYKÖZEPHŐMŰSŰ GÁZVEZETÉK
		REGIONÁLIS VÍZVEZETÉK
		NATÁV OPTIKAI KÁBEL

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete... /2018. (...) határozatának 2. melléklete:

II. 1. 1. melléklet szerinti módosítás leírása:

A 168/1, 168/2, 169, 170 hrsz-ú telkek településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe kerülnek.

II.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete ... /2018. (...) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (XII. 21.) sz. rendelet módosításáról

Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a lakosság véleményének megkérésével a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § Szalánta Község Önkormányzata Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (XII. 21.) sz. rendelete (továbbiakban: R.) 11. § 1) bekezdése az alábbi szerint módosul:

1) A falusias lakóterület 6 építési övezetbe sorolt.

2. § A R. 11. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

8.) Az **Lf-6** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) Az építési övezet a település központjának területe.

b) A területen elhelyezhető:

ba) lakóépület,

bb) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

bc) szálláshely szolgáltató épület,

bd) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

c) Az övezetre vonatkozó részletes előírások:

A beépítés módja	oldalhatáron álló, zárt sorú	
A kialakítható legkisebb telekméret	800	m ²
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%
Megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	4,5/7,5	m

3. § A R. 13. § 3) bekezdése törlésre kerül:

3) A **Vt-1** jelű övezet a kialakult, nagyrészt ma is intézményi funkciókat befogadó terület.

a) Az építési övezetben telkenként egy főrendeltetésű épület és legfeljebb egy, a főfunkciót kiszolgáló épület helyezhető el.

b) A Hunyadi útra néző épületrészek földszintjén lakás nem helyezhető el.

c) A Hunyadi útra nyíló helyiségeknel biztosítani kell az egyes funkciókra előírt zajterhelési határértékek teljesülését. Az építési engedélykérelem mellékleteként a telek előtti közterület kialakítására az Önkormányzattal és a közút kezelőjével egyeztetett tervet kell benyújtani.

d) A közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető, az előkertet is közhasználatú területként kell kezelni.

e) Az OTÉK szerint számított parkolók közül azokat, amelyek közcélú funkciók miatt szükségesek, az Önkormányzat hozzájárulásával az építési övezet előtti közterületen is el lehet helyezni.

f) Az építési övezet részletes telekalakítási és beépítési előírásai:

A kialakítható legkisebb telekterület		1000	m ²
A beépítés módja		zárt sorú, hézagosan zárt sorú	
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke		30	%
Előkert mérete		7,0	m
Oldal- és hátsókert		OTÉK és tűzrendészeti előírások szerint	
Az elhelyezhető építmények	legnagyobb épületszélessége	12,0	m
	legnagyobb építménymagassága	7,5	m

4. § A R. belterületi szabályozási terve jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

5. § Jelen rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

.....
Dunai Zoltán
polgármester

.....
Nádoriné Dr. Rohi Éva
jegyző

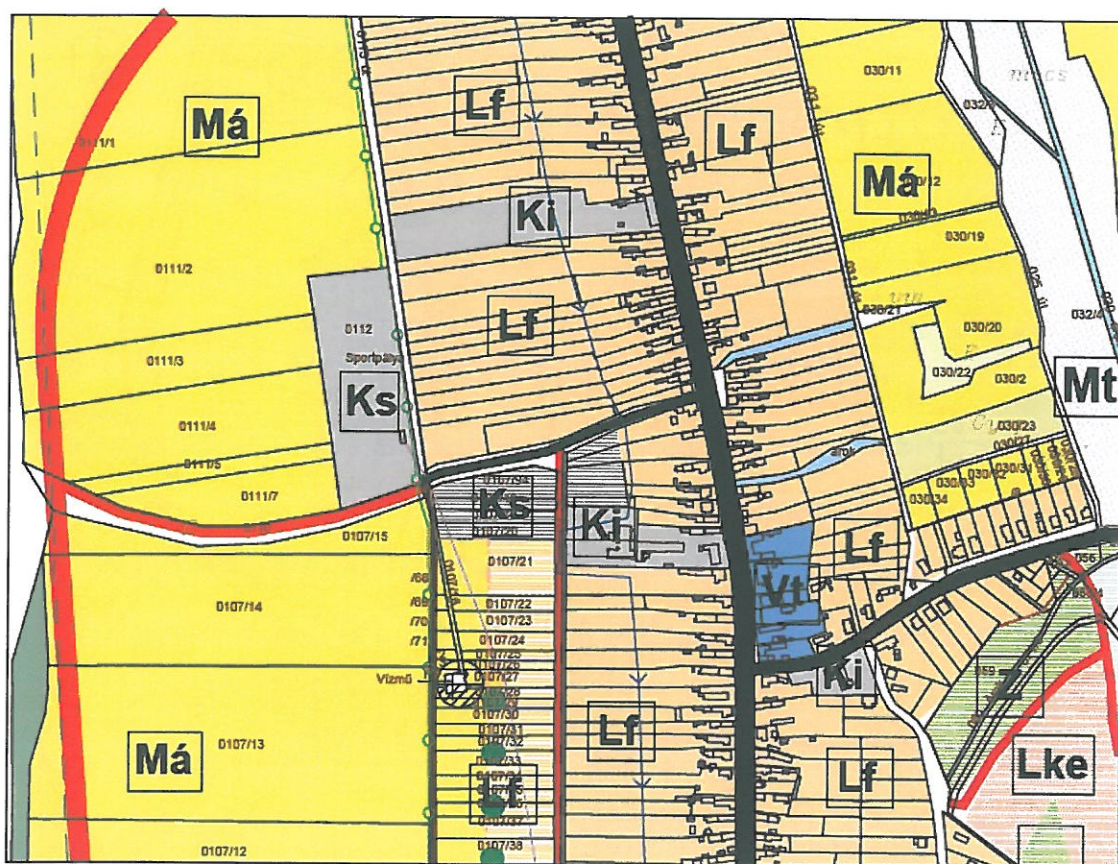
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

III.1. A módosítás településrendezési összefüggései

Bár Szalánta adottságai nagyon jók – a megyeszékhely Pécs és az M60 autópálya szomszédságában fekszik, természeti és táji környezet is kedvező – mégsem tudott úgy fejlődni, ahogy azzal a településfejlesztési koncepció számolt. Kevés az új építkezés, nem tudott olyan vonzó célpont lenni, mint Kozármisleny vagy Keszű. Ennek egyik oka lehet, hogy a forgalmas 58. sz. főút kettészeli a falut, és az elkerülő út megépítése a távlati közlekedésfejlesztési tervekben sem szerepel.

A hatályos szabályozás a Hunyadi János utca (58. sz. főút) és a Németi utca (57109 sz. bekötőút) kereszteződésénél kialakult faluközpontként működő területen, ahol az iskola, az ABC áruház és a Marica vendéglő helyezkedik el, kisvárosias jellegű fejlesztési területet képzelt el. Ennek megfelelően a 171, 173, 174/2, 175, 176 és 179 hrsz-ú telkek településközpont vegyes terület besorolást kaptak, zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési lehetőséggel, 7,5 m maximális építménymagasság értékkel.

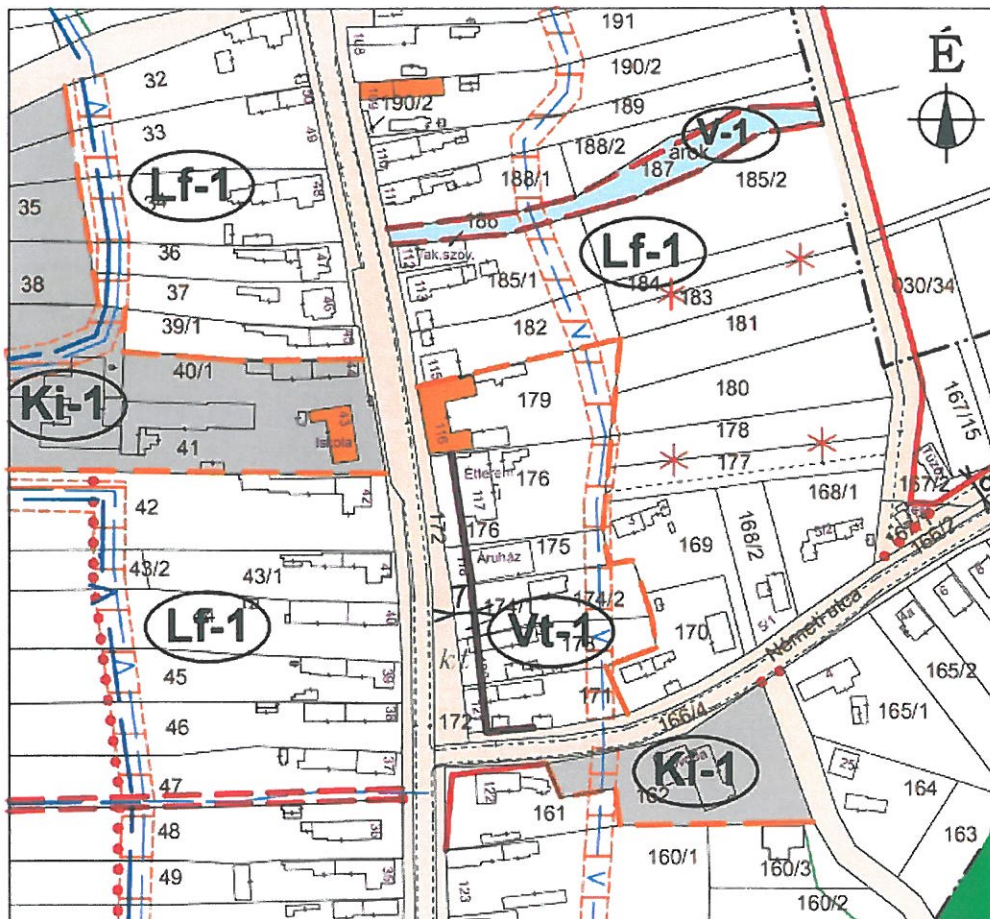
Részlet a hatályos településszerkezeti tervből:



Sajnálatos módon a szabályozás adta lehetőségek maximális kihasználásával, települési főépítész hiányában kontroll nélkül, egy településképet rontó épület épült meg a 174/2 hrsz-ú telken. A vállalkozási célú beruházás egy nagyobb fejlesztés első üteme lett volna, de a beruházó csődje miatt hosszú ideig befejezetlen, lakásokat és üzleteket tartalmazó épület most torzóként áll a település közepén.



Részlet a hatályos szabályozási tervből:



A hatályos szabályozás megváltoztatása mindenképpen indokolt. A településközponti vegyes övezeti besorolás túlzónak bizonyult, a közeljövőben sem várhatók olyan fejlesztések, amelyekkel a terv számolt. Az övezet merev lehatárolása akadályozza a telekalakításokat és a tényleges építési szándékok megvalósítását. Ugyanakkor továbbra is jó lenne megtartani annak lehetőségét, hogy a faluközpontban intenzívebb beépítés jöhessen létre.

Az önkormányzat által kért módosítás a településközpont vegyes területből falusias lakóterületbe sorolná a területet, és ezt az új építési övezetet kiterjesztené a tömb Németi utca mentén elhelyezkedő telkeire is (168/1, 168/2, 169, 170 hrsz). Ezzel használhatóbb telkek kialakítása válna lehetővé, és a rugalmasabb szabályozás jobban elősegítené a tömb beépítését, a településképp kedvezőbbé tételét.

A kialakítható kisebb telekméret előírása azt is megkönnyítené, hogy a telkeken át vezető vízvezetékhez, illetve annak védőtávolsági vonalához igazodhassanak a telekhatárok.

A kialakítandó új övezetben a beépítés módja zárt sorú mellett oldalhatáron álló is lehetne, a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett a legkisebb is rögzítésre kerülne.

III.2. Tájrendezés

A módosítással érintett területen védett vagy védelemre érdemes természeti értékek nem találhatók. A terület nem része sem Natura 2000 területnek, sem az országos ökológiai hálózat övezeteinek.

Az OTRT által kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti a módosítás területét, értéket képviselő tájképi érték sincs a területen.

A módosítás keretében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról nem kell gondoskodni.

Mivel a falusias lakóterület biológiai aktivitásának értékmutatója nagyobb (2,4), mint a településközpont vegyes területé (0,5), a biológiai aktivitás értéke nő.

III.3. Környezetalakítás

A módosítás nem jár a környezeti hatások változásával, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését nem igényli.

III.4. Közlekedés

A módosítás a kialakult hálózati kapcsolatok és csomópontok, az útkapcsolatok szempontjából változtatást nem jelent.

A módosítással érintett területen a parkolást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

III.5. Közművek

A módosítás a közművek szempontjából változást nem jelent.

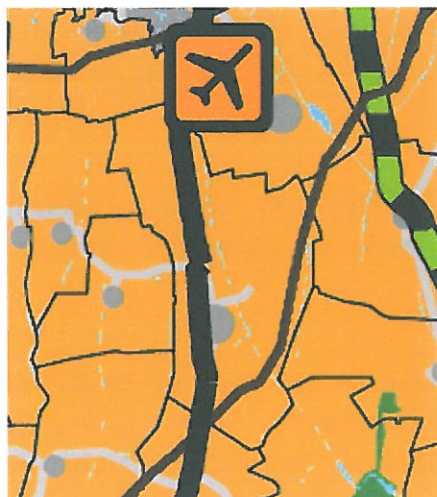
A területen továbbra is korlátozó tényező a meglévő, megmaradó vízvezeték nyomvonala.



III.6. Területrendezési terv és a tervmódosítás összhangja

A módosítás területe az Országos Területrendezési Terv települési térségébe tartozik, más övezet területét nem érinti.

Az ország szerkezeti tervének kivágata:



IV. MELLÉKLET**IV.1. Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról****KIVONAT**

Szalánta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. május 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület öt igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta alábbi határozatát:

**Szalánta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
20/2018. (V. 30.) számú határozata**

Szalánta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az államigazgatási szervek és a partnerek észrevételeire adott tervezői válaszokat.

A testület felkéri a Lugosi és Társai Tervező Bt.-t a településrendezési eszközök módosítása dokumentációjának véglegesítésére, az Állami Főépítész elő való felterjesztés céljára, záró vélemény megkérése érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

K.m.f.

Náadoriné dr. Rohi Éva s.k.
jegyző

Dunai Zoltán s.k.
polgármester

A kivonat hitelűl:

Szalánta, 2018. május 31.



Rohi Éva
Náadoriné dr. Rohi Éva
jegyző

