

SZENTKIRÁLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 69. §-A SZERINTI
RÖVID ELJÁRÁS KERETÉBEN

2023. JÚLIUS

TERVEZŐ: TÓKE MÁTÉ E.V.
TT-02-1546
TR 01-8944



SZENTKIRÁLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 69. §-A SZERINTI
RÖVID ELJÁRÁS KERETÉBEN

MEGBÍZÓ:


SZENTKIRÁLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
6031 SZENTKIRÁLY, KOSSUTH LAJOS UTCA 13.

SZABÓ GELLÉRT
POLGÁRMESTER

FŐÉPÍTÉSZ:

BERKECZ BALÁZS
MB. TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ

TERVEZŐ:


TÓKE MÁTÉ
OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK
TT-02-1546
TR-01-8944

2023. JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	4
2. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	5
2.1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
2.2. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	6
2.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	10
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	12
3.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	12
4. MELLÉKLETEK.....	14
FŐÉPÍTÉSZI FEJLEGYZÉS	14
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS(EK).....	15

1. ELŐZMÉNYEK

INDÍTVÁNY:

Szentkirály község településrendezési tervének 2023. évi 1. sz. módosítása 1 db módosítási indítványt tartalmaz.

A tárgyi módosítás célja a településrendezési terv felülvizsgálata eredményeként a közelmúltban elfogadott helyi építési szabályzat mellékletében található, az „Lke” építési övezet előírásaiban szereplő hibás paraméterek javítása. A módosítási indítvány kérelmezője Szentkirály Község Önkormányzata.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV:

Szentkirály község hatályos településrendezési tervét

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendelete Szentkirály Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ)

rögzíti.

A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS KAPCSÁN MEGHOZOTT KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK:

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testülete a hatályos településrendezési terv módosításának szándékát, településfejlesztési döntését

a 36/2023. sz. határozatban

fogalmazta meg.

ELJÁRÁSREND:

A módosítási eljárás a HÉSZ 2. mellékletében szereplő elírás, hibásan rögzített paraméter(ek) javítására irányul.

Az Önkormányzat a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **EljR.) 69. §-a szerinti rövid eljárás keretében kívánja lefolytatni. [EljR. 69. § (1) b)].**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAI:

A településrendezési terv módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait az EljR. partnerségi egyeztetetésre vonatkozó szabályai, valamint Szentkirály község képviselő testületének 6/2017 (V.29.) önkormányzati rendelete rögzíti.

TERVEZŐ:

Szentkirály Község Önkormányzata Tőke Máté e.v-t (TT-02-1546; TR 01-8944) bízta meg a településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével.

2. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2.1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntés értelmében az alábbi módosítási igények szerinti elemeket tartalmazza:

Ssz.	Módosító indítvány	Indítvány tartalma:
1.	A HÉSZ 2. mellékletében szereplő, az „Lke” építési övezetre meghatározott övezeti paraméterek módosítása (hibajavítás)	<p>A településrendezési terv 2022-2023. évi komplett felülvizsgálata során a Szent István tértől délkeletre újonnan kialakítandó kertvárosias lakóterület, „Lke” építési övezet került kijelölésre. A szabályozási tervlap – a településtervezési szakmai szempontok és az önkormányzati fejlesztési szándék figyelembevételével – 26 db lakótelek kialakítását irányozta elő az építési övezetben (javasolt telekhatár jelkulccsal ábrázolva). A tervezett ingatlanok jellemző mérete 580-700 m² (kb. 15-23 méter közötti jellemző utcafronti telekszélességgel, kb. 28-30 méteres jellemző telekmélységgel). A hatályos HÉSZ 2. sz. mellékletében („az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai”) az Lke övezet kialakítható telekméretre vonatkozó egyes paraméterek helytelenül szerepelnek – beépíthető telek legkisebb mérete: 800 m², min. telekszélesség: 18 m, min. telekmélység: 40 m).</p> <p>Az indítvány célja az Lke építési övezetben kialakítható – valamint beépíthető – telkek méretére vonatkozó, hibásan meghatározott övezeti paraméterek javítása, ezáltal a HÉSZ 2. sz. mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervlap közötti összhang megteremtése.</p>

Szentkirály Község Önkormányzata 2023-ban fogadta el az új településtervét, melyben – a lakóterületi telkek iránti megnövekedett igényre tekintettel – több lakóterületi fejlesztési terület került kijelölésre. A településen új területfelhasználási kategóriaként jelent meg a kertvárosias lakóterület („Lke”).

„Lke” építési övezet a település közigazgatási területén kizárólag a módosítás tárgyát képező helyszínen található, amely a Szent István tértől délkeleti irányban, a Dózsa György- és a Templom utcák északi részéhez kapcsolódva helyezkedik el. *(ld. 1. ábra)*

A lakóterülettől nyugatra a Szent István tér zöldterületi telekrészei-, északra a jelenleg beépítetlen, különleges beépítésre nem szánt skanzen területe, a református templom és a temető fekszenek.

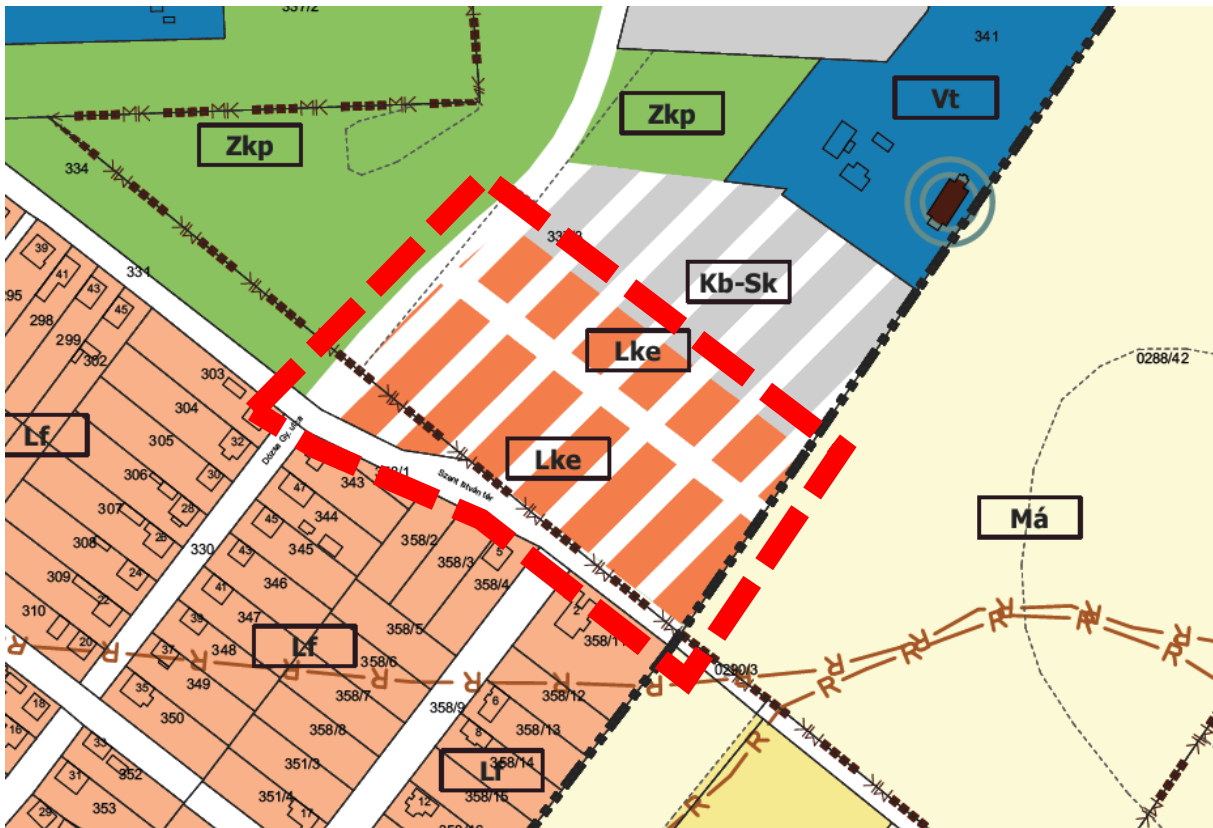


1. ábra: az „Lke” építési övezetbe sorolt terület elhelyezkedése a településen

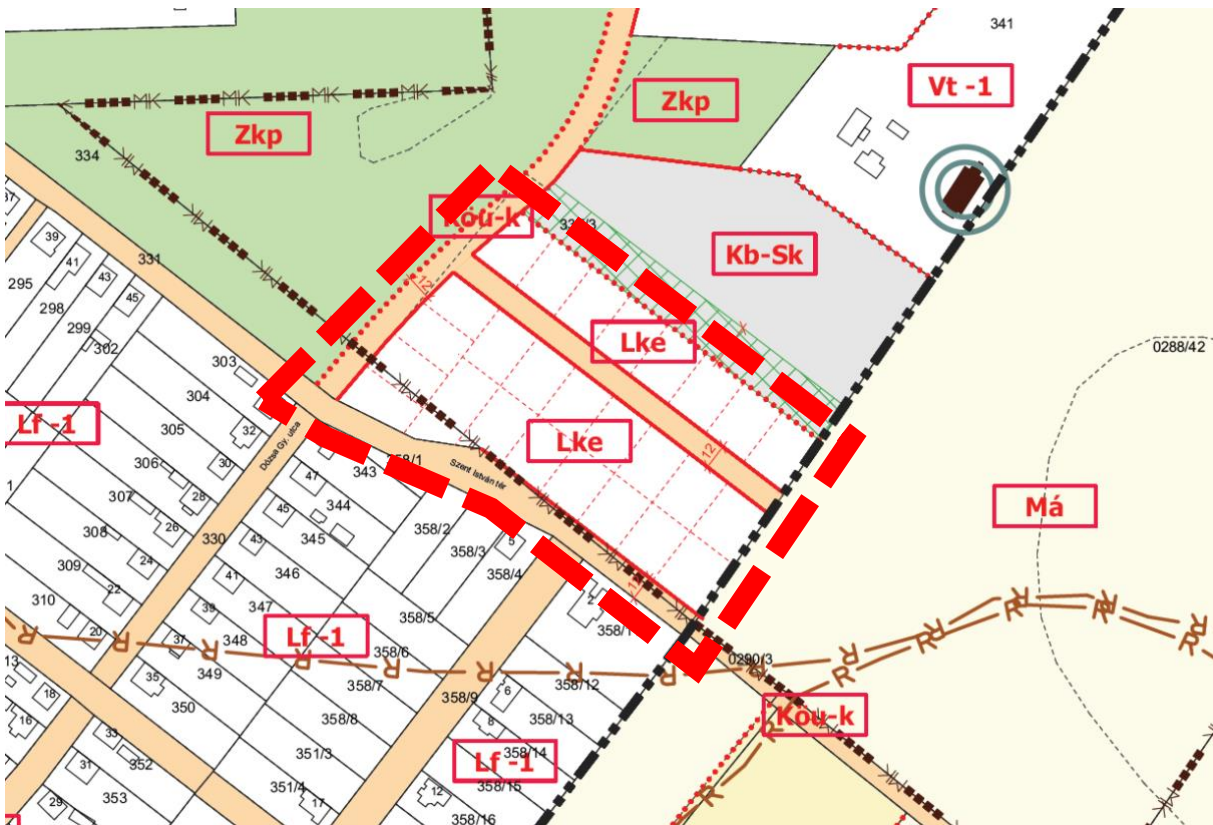
2.2. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A módosítás rajzi munkarészt nem érint, kizárólag a HÉSZ szöveges rendelkezései változnak. A módosítás célja a HÉSZ 2. sz. mellékletében szereplő, az „Lke” övezetben kialakítható, beépíthető telkek legkisebb méretére vonatkozó paraméterek korrekciója a szabályozási terven jelölt javasolt telekosztással összhangban.

Az „Lke” építési övezet elhelyezkedése a Fejlesztési tervlapon (2. ábra) és a Szabályozási tervlapon (3. ábra).

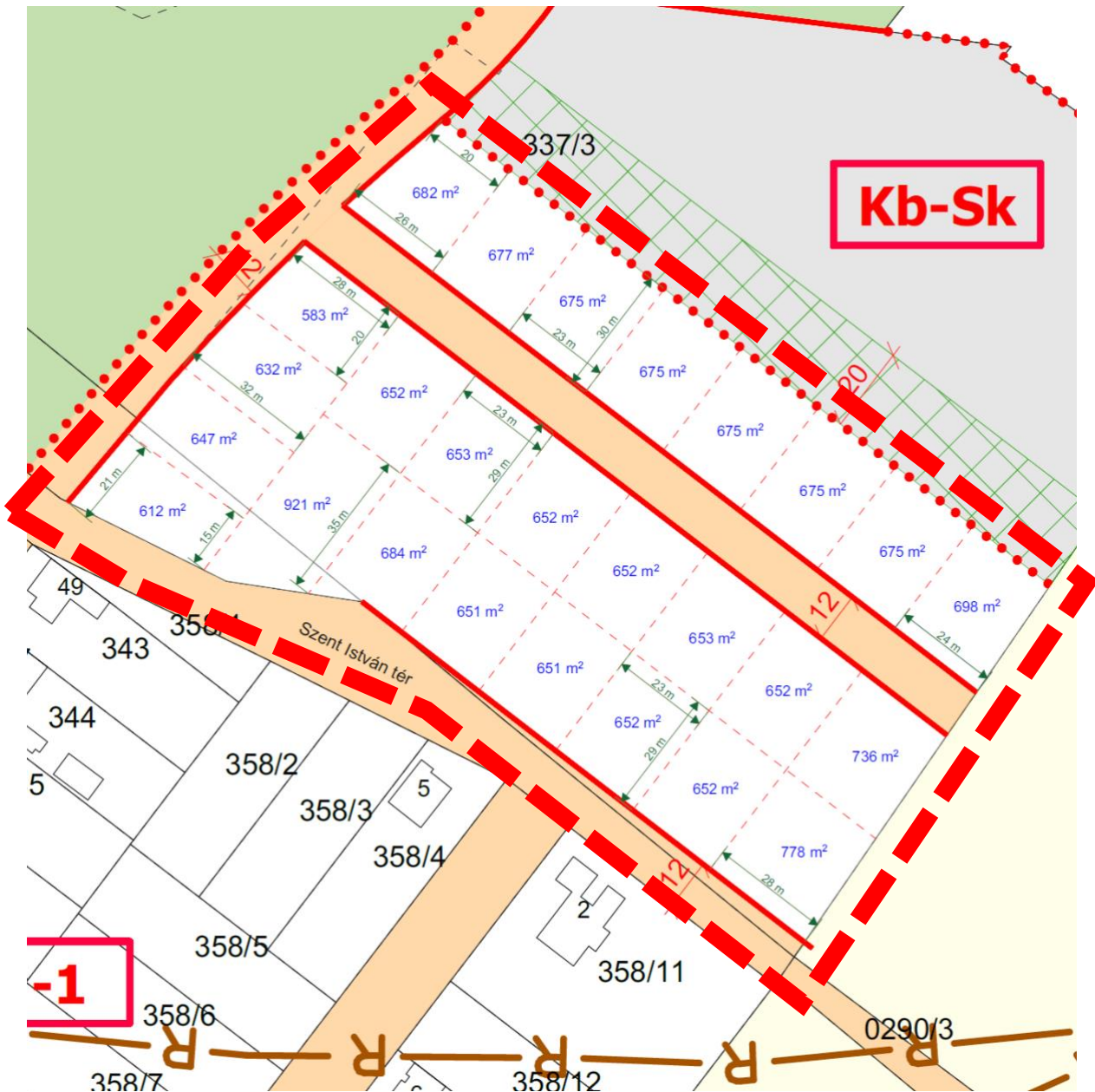


2. ábra: az „Lke” építési övezet a Fejlesztési tervlapon



3. ábra: az „Lke” építési övezet a Szabályozási tervlapon

Az „Lke” építési övezet kijelölésével egyidejűleg – a telekosztás és beépítési szerkezet előírásának érdekében – javasolt telekhatárok is meghatározásra kerültek a szabályozási tervlapon. Az ábrázolt telekstruktúra szerinti földrésztelkek jellemző méreteit a 4. ábra mutatja be:



4. ábra: A hatályos szabályozási terven ábrázolt javasolt telekosztás szerinti földrésztelkek jellemző méretei

A javasolt telekosztás szerint az egyes lakóingatlanok területe átlagosan 674,8 m² (legkisebb: 583 m², legnagyobb: 921 m²). A telkek szélessége átlagosan: 22,9 m (legkisebb: 15 m, legnagyobb: 28 m; telekmélységük átlagosan: 30,2 m (legkisebb: 28 m, legnagyobb: 45 m).

A HÉSZ 2. sz. melléklete jelenleg az alábbi paramétereket határozza meg az „Lke” övezet esetében:

	övezeti jel/kód	beépítési módja	a telek							
			kialakítható legkisebb/legnagyobb				beépíthető			
			területe		szélessége		min. mélység e	terület e	min. széless ége	min. mély sége
			min. (és/vagy max)							
			m ²		m		m	m ²	m	m
			min.	max.	min.	max.				
<i>Tt_min</i>	<i>Tt_max</i>	<i>Tsz_min</i>	<i>Tsz_max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm_b</i>			
4.	Lke	O	400	-	18	-	40	min. 800 max. 2400	18	40

5. ábra: A hatályos HÉSZ 2. sz. mellékletében szereplő övezeti paraméterek („Lke”)

Az „Lke” építési övezetben kialakítható, valamint beépíthető legkisebb telek területére, szélességére és mélységére vonatkozó paraméterek tévesen – egy korábbi munkaközi tervezet alapján – kerültek rögzítésre, azonban a szabályozási tervlapon ábrázolt telekstruktúra alapján egyértelműen megállapítható az Önkormányzati szándék a terület beépítésével kapcsolatban.

A módosítás célja a HÉSZ-ben szereplő hibás paraméterek, elírások javítása az egységes szabályozási környezet megteremtése érdekében.

A módosítás során a HÉSZ 2. sz. mellékletének 4. sorában szereplő előírások az alábbiak szerint változnak:

- 4. sor E oszlop (kialakítható telek legkisebb szélessége): **15 m**
- 4. sor G oszlop (kialakítható telek legkisebb mélysége): **25 m**
- 4. sor GY oszlop (beépíthető telek területe): **min. 400 m²**
- 4. sor H oszlop (beépíthető telek legkisebb szélessége): **15 m**
- 4. sor I oszlop (beépíthető telek legkisebb mélysége): **25 m**

	övezeti jel/kód	beépítési módja	a telek							
			kialakítható legkisebb/legnagyobb				beépíthető			
			területe		szélessége		min. mélység e	terület e	min. széless ége	min. mély sége
			min. (és/vagy max)							
			m ²		m		m	m ²	m	m
			min.	max.	min.	max.				
			<i>Tt_min</i>	<i>Tt_max</i>	<i>Tsz_min</i>	<i>Tsz_max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm_b</i>
4.	Lke	O	400	-	15	-	25	min. 400 max. 2400	15	25

6. ábra: A HÉSZ 2. sz. mellékletében szereplő övezeti paraméterek („Lke”) [a módosítást követően]

2.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.3.1. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK

Az övezeti paraméterek módosításával érintett terület a Szent István tértől délkeleti irányban, a Dózsa György- és a Templom utcák északi részéhez kapcsolódva helyezkedik el, jelenleg beépítetlen.



6. ábra: Az „Lke” építési övezetbe sorolt fejlesztési terület (forrás: Google)

2.3.2. TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK, ZÖLDELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A hatályos településterv elkészítése során részletes táj-és természetvédelmi megalapozó- és alátámasztó munkarészek készültek, az egyes területfelhasználási kategóriák a település zöldfelületi rendszerének figyelembevételével kerültek kijelölésre. Az indítvány kizárólag a HÉSZ telekméretre vonatkozó előírásait módosítja, a tájvédelmi-, természetvédelmi szempontokra, a zöldfelületi rendszer működésére nincs negatív hatással.

2.3.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az „Lke” építési övezet területén nyilvántartott régészeti lelőhely, nyilvántartott műemléki érték, helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló érték nem található. A terület a református templom (azonosító: 2356) műemléki környezetében helyezkedik el. Az indítvány kizárólag a HÉSZ telekméretre vonatkozó előírásait módosítja, a védett értékre nem gyakorol kedvezőtlen hatást.

2.3.4. KÖZLEKEDÉS

A módosítás rajzi munkarészt nem érint – a hatályos szabályozási terven jelölt közlekedési célú közterületek nem változnak.

2.3.5. KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítás rajzi munkarészt nem érint, területfelhasználási kategória/építési övezeti besorolás nem változik, ezáltal közműhálózati relevanciája nincs.

2.3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási indítvány kizárólag a HÉSZ telekméretre vonatkozó előírásait módosítja. A módosítás következtében veszélyes hulladékok nem keletkeznek, telepített zajforrás nincs, szálló por hatás nem lép fel. A tevékenységnek negatív környezeti hatása nem várható.

2.3.7. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Az „Lke” építési övezet területe a Bács-Kiskun Vármegyei Területrendezési Terv szerkezeti tervén települési térségben helyezkedik el. A módosítás rajzi munkarészeket nem érint, területfelhasználási kategória, építési övezeti besorolás nem változik, ezáltal a területrendezési tervekkel való összhang továbbra is biztosított.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, valamint az egyéb véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendelete 2. sz. mellékletének helyébe e rendelet 1. sz. melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szabó Gellért
polgármester

Dr. Szabó Éva Judit
jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

A rendelet kihirdetése: ...

Dr. Szabó Éva Judit
jegyző

4. MELLÉKLETEK

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

SZENTKIRÁLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

SZENTKIRÁLY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÖVID ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretére tekintettel, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozóan az alábbiak szerint javaslom:

Szentkirály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendeletének rövid eljárásban történő felülvizsgálata során a vizsgálatokat és az alátámasztó javaslatot csak a módosítással érintett területekre kell elkészíteni.

Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok összevonva kerülnek kidolgozásra.

A következő fejezeteket szükséges kidolgozni:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - Szentkirály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendeletének módosítása (a módosítandó melléklettel)
- Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat:
 - Településrendezési összefüggések (hatályos szabályozás, a hibajavítás hátterének, illetve a módosítási javaslatnak a bemutatása)

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni, de a tervező kiegészítheti újabb fejezetekkel, amennyiben indokoltnak tartja.

A megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

A tartalmi elemek összevonhatóak, átcsoportosíthatóak.

Szentkirály, 2023. június 27.



Berkecz Balázs
települési főépítész

K i v o n a t

Szentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.
(Kihagyva a kihagyandókat!)

A képviselőtestület 6 egyhangú szavazattal elfogadta a javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

36/2023. önk. hat.

településterv felülvizsgálatának kezdeményezése
rövid eljárásban

H a t á r o z a t

Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete „a 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendelet rövid eljárásban történő felülvizsgálatának elindítása” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Szentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. július 1. napjával elindítja a Szentkirály Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát a 2. mellékletben található hiba javítása érdekében, rövid eljárásban.
2. A Képviselő-testület az E-TÉR helyett a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételel történő egyeztetési eljárásban kívánja lefolytatni a felülvizsgálatot.
3. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Berkecz Balázs önkormányzati főépítész által 2023. június 27-én készített főépítész feljegyzést.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a 2/2023. (III. 1.) önkormányzati rendelet rövid eljárásban történő felülvizsgálatának elindításához szükséges szerződéseket kösse meg, az eljárás során járjon el, a szükséges partnerségi és államigazgatási egyeztetéseket folytassa le.

Felelős: Szabó Gellért polgármester

Közreműködők: Dr. Szabó Éva Judit
Berkecz Balázs főépítész
Tőke Máté tervező

Határidő: azonnal

Kmf.

Szabó Gellért sk.
polgármester

Dr. Szabó Éva Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Szentkirály, 2023. június 29.

