

Településtervezési leírás

Gyékényes településrendezési eszközeinek módosításához

Jsz.: 50-1935/2016

Előzmények

Gyékényes érvényes településrendezési terve 2007. évben készült. A Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályrendelet a 6/2007. (VI.7.) sz. Kt. rendelettel került jóváhagyásra. A tervekészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.

Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A módosítás Gyékényes belterületén, a József Attila utcával, az 544 hrsz-ú közúttal, az 543 és 544 hrsz-ú zöldterülettel és a 372/15 hrsz-ú kavicsbányával határolt telektömböt érinti. A változtatás önkormányzati szándék, amely a képviselőtestület többségi támogatásával került elfogadásra. (Lsd. mellékelt 25/2016.(IV.25.) számú határozat)

A módosítás területfelhasználási, szabályozási és építési övezeti változásokat jelent. Az érintett tömbben a közlekedési, közmű, környezetvédelmi, természeti- és művi értékvédelmi előírások nem változnak, maradnak a hatályos rendelet szerinti.

Jelen módosítást 2013-ban az önkormányzat már egyszer elindította, az egyeztetési eljárás lezajlott, az államigazgatási szervek - az állami és megyei főépítész kivételével - kifogást nem emeltek. Az állami és megyei főépítész a tópart körüljárhatósága érdekében kialakított 6 méteres zöldsáv szélességével nem értett egyet, mert ebben a szélességben a szabályozási terven jelölt gyalogút, ill. egy esetlegesen felmerülő kerékpárút vagy lovas túraút kialakíthatósága már nem biztosítható, így a tóparti zöldsáv kiszélesítését kérte. A kiszélesítés a módosítás tervezeten nem történt meg, így a képviselő testület többsége - figyelembe véve a főépítési véleményeket - a tervet végül nem fogadta el.

2016. április 25-én a testület újra tárgyalta a módosítást és a többség úgy döntött, hogy a tóparti zöldsávot 10 méterre növelt szélességgel már elfogadhatónak tartja, így 2016 júniusában Gyékényes településrendezési eszközeinek módosítási eljárása ismét elindításra került. A véleményezési anyagra adott válaszában az Állami Főépítész megállapította, hogy a megküldött véleményezési dokumentáció nincs összhangban Gyékényes község hatályos helyi építési szabályzatával, ezért arra szakmai véleményét nem tudja kialakítani.

Megállapította, hogy a 7/2016.(VIII.2.) számú önkormányzati rendelet tartalma jogsértő figyelemmel a TFR eljárási szabályaira. Tájékoztatotta az önkormányzatot, hogy a településrendezési eszközök módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi előírás hatályon kívül helyezése esetén.

A jóváhagyott módosító rendelet a TFR 28. § (2) bekezdéseivel ellentétes, ezért kéri a jogsértő állapot megszüntetni és a jogsértő rendeletet hatályon kívül helyezni. Kéri a hatályon kívül helyező rendeletet hivatalának megküldeni.

Az Állami Főépítész tájékoztatta az önkormányzatot, hogy szakmai véleményét a jogsértő állapot rendezését követően tudja kialakítani, ezért addig a véleményezési eljárást felfüggeszti.

A 7/2016.(VIII.2.) számú (jogsértő) önkormányzati rendeletét Gyékényes Község önkormányzata hatályon kívül helyezte. A magasabb szintű jogszabályokkal összhangba hozott javított rendelet megküldésre került az Állami Főépítész részére.

Az Állami Főépítész a felfüggesztett eljárás újra indítását kérte az önkormányzattól, az azóta bekövetkezett jogszabályi változások és az államigazgatási szervek megnevezésének, elérhetőségeinek megváltozása miatt.

Gyékényes Község Önkormányzata a fentiek alapján 2018. szeptemberében harmadszorra is elindítja településrendezési eszközeinek módosítását.

A módosítás leírása:

Az 543 és az 544 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos szabályozási terv településközpont vegyes területbe, zöldterületbe és közlekedési területbe sorolja. A mellékelt telekalakítási helyszínrajznak megfelelően a vegyes építési övezet helyén, a módosítással egy kisebb intenzitású hétvégi házas üdülőövezet kialakítását tenné lehetővé az önkormányzat nyolc üdülőtelekkel. Figyelembe véve, hogy a telekalakítás során a zöldterületnek egy kis része is felosztásra kerül, a kilencedik – legnagyobb - telek a biológiai aktivitásérték fenntartása céljából zöldterületi besorolást kap.

A korábbi módosítás során az önkormányzat már kimérette a területet. A geodéta a bányató partélének pontos lehatárolása után 6 méter széles zöldsávot megtartva, a partélel párhuzamosan mérte ki a telkek északi határvonalát. A jelenlegi módosítás ezt a 6 méteres zöldsávot tervezi még 4 méterrel kiszélesíteni 10 méter szélességűre és a telkekből elvett 4 métert a déli telekhatárokon adná vissza a hatályos szabályozási terven feltüntetett tervezett 16 méter széles kiszolgáló út 12 méterre történő kiszabályozásával.

A módosítás célja:

A hatályos szabályozási terven az 543 és 544 hrsz-ú ingatlanokra jelölt településközponti vegyes övezet helyén egy kisebb intenzitású hétvégi házas üdülőterület kialakítása min. 700 m²-es teleknagyságú és min. 18 méter szélességű üdülőingatlanokkal.

A módosítás várható hatása:

A változtatás a Gyékényesen üdülőtelket vásárolni szándékozók számára lehetőséget teremt. A módosítással az üdülőtelkek kialakíthatóságának szabályozási háttere biztosítottá válik.

A változtatás során a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, így az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a módosításokhoz biológiai aktivitás érték számítás készül, melyet a véleményezési anyagban szerepeltetünk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg. A kormányrendelet fenti rendelkezésére hivatkozva az előzetes tájékoztatási anyaghoz mellékelt levélben az önkormányzat megkérte a környezet védelméért felelős szerveket, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján előzetes véleményükben döntsenek a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről, és nyilatkozzanak amennyiben környezeti vizsgálatot szükségesnek tartanak a módosításhoz.

A környezet védelméért felelős szervek válasza alapján nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat elkészítését egyik szerv sem tartotta szükségesnek. Az önkormányzat a válaszok ismeretében hozza meg döntését, melyet a végső szakmai véleményezési anyagban szerepeltet.

Gyékényes 2007-ben jóváhagyott településrendezési terve a község üdülőterületi és idegenforgalmi fejlesztése, a horgászturizmus és a vízi sportok elősegítése jegyében készült. Az elfogadott településfejlesztési koncepció is ezt a vonalat támasztja alá. A módosítással érintett telektömbben tervezett üdülőtelkek kialakítása - az önkormányzat 25/2016.(IV.25.) számú döntése alapján - a fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal összhangban van, ezért fejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja.

A változtatási szándék megvalósításához elengedhetetlen a hatályos településrendezési eszközök közül a szerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.

A szerkezeti terv jóváhagyandó munkarészei, a helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási tervek kivonata a véleményezési anyagban szerepeltetésre kerültek.

Kaposvár, 2018. november hó.

Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325