

**Vaskút Nagyközség Településrendezési Tervének 2023. évi I. módosítása
egyszerűsített egyeztetési eljárásban**



TERVLEÍRÁS
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS A HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ

2023. augusztus

Megbízó:
Vaskút Nagyközség Önkormányzata
(Alszei Zoltán polgármester)
Telefon: 06/79/472-088
Települési főépítész: Szabó József

Felelős tervező:
Balogh Tünde okl. építészmérnök
Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Szeged, Pécskai utca 15.
Tel. 06/62/421-256, 06/20/429-07-02
balogh.miczi@ujleptekbt.hu
(Magyar Építész Kamara TN: TT-06-0006)



Előzmények

Vaskút Nagyközség Önkormányzata (továbbiakban: Megbízó) a hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat) **módosítását kezdeményezte a következő helyszínen:**

Sportpálya és környezete: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12 helyrajzi számú ingatlanok.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljárási rendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont, bb) alpontjának **alapján egyszerűsített eljárási szabályok szerint kerül lefolytatásra a módosítás.**

Vaskút Község településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 9/2017 (V. 25.) rendelet előírásai szerint településrendezési terv módosítása esetén a Partnerek jelen módosítási dokumentáció honlapon való közzétételétől számított és a tervezett lakossági fórumot követő 8 napon belül tehetnek véleményeket, észrevételeket a módosítással kapcsolatban.

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében Képviselő-testületi döntéssel kell jóváhagyni.

Vaskút Nagyközség Településrendezési Tervének 2023. évi I. számú módosítása során az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a következők:

- Környezetalakítási, tájrendezési, közlekedési, közművesítési és hírközlési munkarészek
- A területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).
- A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Vaskút, 2023. augusztus



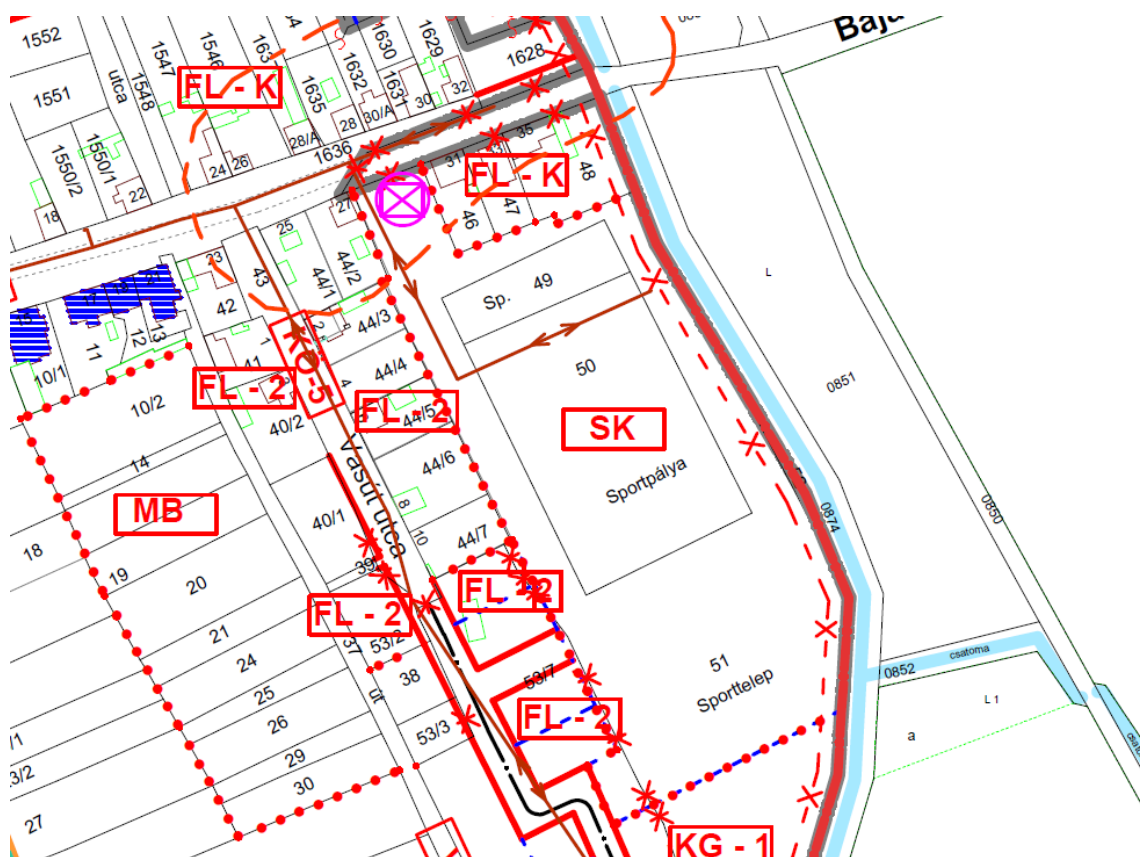
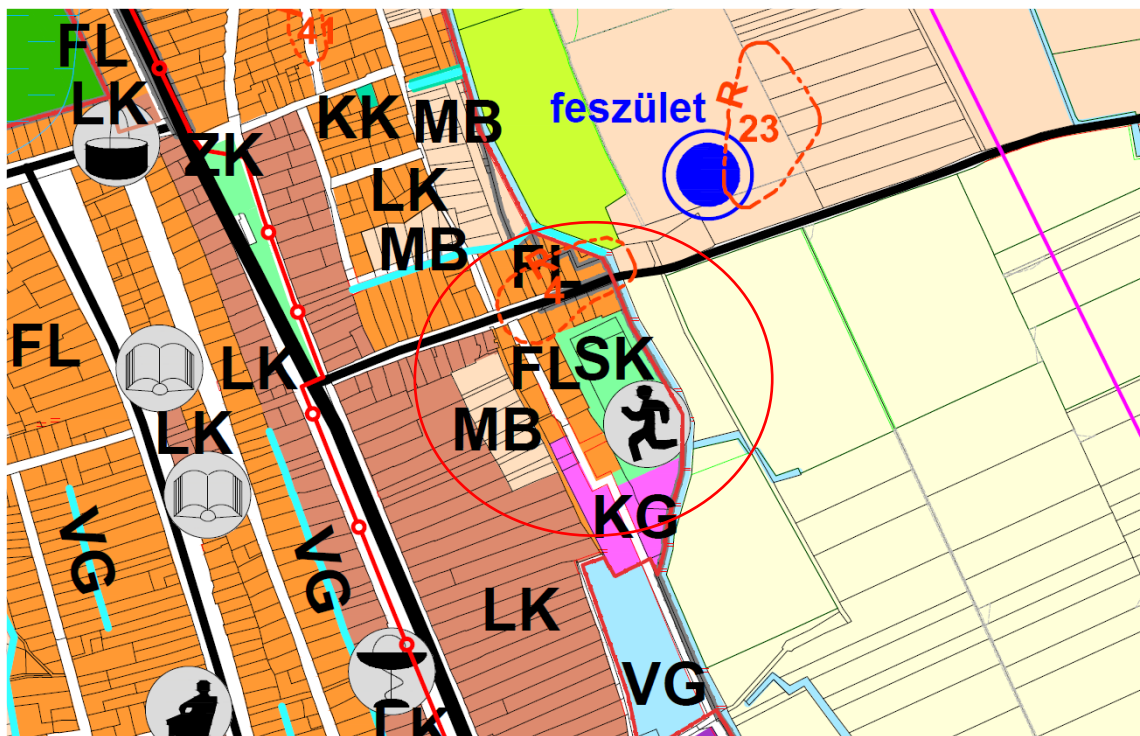
Szabó József
települési főépítész

Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési és településrendezési döntések

Vaskút Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója 2016-ban került elfogadásra, a 130/2016. (X. 27.) Kt. határozattal. A fejlesztési koncepció elfogadása után a rendezési terv (Szerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) „frissítésére” nem került sor. A hatályos településszerkezeti terv a 2/2000. (I. 10.) Kt határozattal, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei pedig az 5/2000. (V. 29.) rendelettel kerültek megállapításra. A településrendezési eszközök (HÉSZ és Szabályozási Terv) legutóbbi alkalommal 2022. augusztusában került módosításra: szabályozási vonal került jelölésre a Damjanich utcában a kialakult közterülethatárnak megfelelően.

Településrendezési és településszerkezeti vizsgálat és a terv érvényesülése

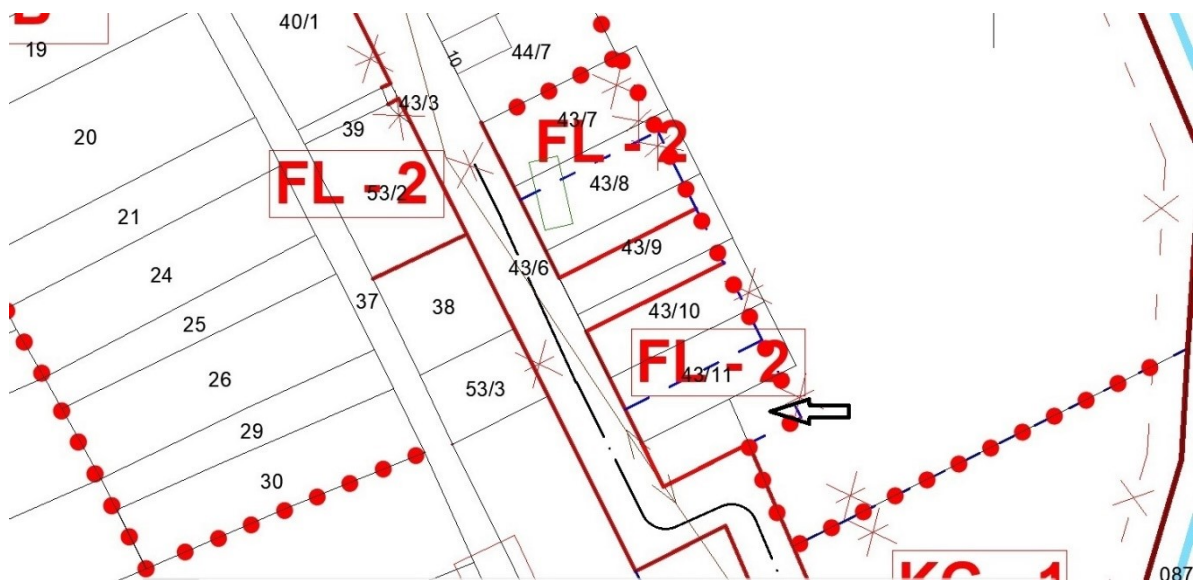
A tervezett módosítási helyszín elhelyezkedése a hatályos településszerkezeti terven és szabályozási terven



Földhivatali alaptérkép részlete



Vaskút Nagyközség Önkormányzata új sportöltöző épület építését tervezi a 43/12 helyrajzi számú ingatlanon, ezért szükséges a meglévő sportpálya környezetének rendezési tervi felülvizsgálata. A helyszínen az HÉSZ elfogadása óta jelentősen módosult az alaptérképi állapot. Az alábbi térképrészlet a hatályos szabályozás és az alaptérképi állapot került összevetésre.



Látható, hogy a 43/7, 8, 10, 11 helyrajzi számú ingatlanok hátsókerti telekhatára nem illeszkedik a szabályozási terv övezethatárához. A Vasút utca közterület földrészleteinek (43/6, 43/9 helyrajzi számú ingatlanok) kialakítása sem a hatályos terven ábrázolt szabályozási vonalak mentén valósult meg. Látható továbbá, hogy a tervezett beruházással érintett 43/12 helyrajzi számú ingatlan kis területe (a 43/11 hrsz-tól délre, eső kevesebb mint 150 m²-es területrész) falusias lakóterületbe esik, míg az ingatlan többi része SK jelű, különleges beépítésre szánt sportterület övezetébe.

A hatályos alaptérkép és az ortofotó összevetésével készült térképen piros téglalappal került jelölésre a tervezett sportöltöző helye. A tervezett épület alapterülete nem egyezik meg a jelölt téglalap területével, attól lényegesen kisebb alapterülettel tervezett, az ábra csupán az előzetes Építetű szándékot jeleníti meg a telepítéssel kapcsolatban. A sárga téglalap a sportpálya tényleges területét ábrázolja.



Környezeti állapotadat

A környezeti állapot szemléltetésére a helyszínelés során készített alábbi képek szolgálnak. A képek készítésének helyét, irányát, valamint a kép számát az alábbi térképrészlet mutatja.



1. kép: Igali 64 -es sz. csatorna a sportpálya mellett



2. kép: az Aradi u. kialakult beépítése



3. kép: foghíj, a pálya közút kapcsolata (Aradi u.)



4. kép: a Vasút u beépítése



5. kép: a Vasút u vonalvezetése



6. kép: jelenlegi övezethatár a 43/9 ingatlan keleti felén



7. kép: 43/12, 43/6 és 43/11 közös sarokpontja DK-i irányba

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A Vasút utca, nevében még őrzi az egykori Baja-Zombor vasútvonal emlékét, mely nagyjából a jelenlegi utca nyomvonalán haladt. Az egykori vasútállomás (Vasút u. 8. szám) épülete máig megmaradt, 2021-ben a helyi építészeti értékek közé is bekerült. A Vasút utcán jellemzően oldalhatáron álló beépítés alakult ki előkert nélkül, földszintes és tetőteres lakóépületek alkotják (4. kép). Egyedül az egykori vasútállomás épülete kétszintes, a korabeli vasútiállomások típusterve alapján épült.

A tervezési területet északról határoló Aradi utca végére a spontán kialakult beépítés jellemző (2. kép), nem egységes az utcafronti beépítés. A szabályos zárt sorú vagy oldalhatáron álló beépítés és tűzterjedés gátlás csak az épületek jelentős átalakításával valósulhat meg a 47 és a 48 helyrajzi számú ingatlanok esetében.

A 48 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, az ingatlanon álló épületben jelenleg a sportklub kiszolgáló helyiségei találhatók (klubhelyiség, mosdók, öltöző). Az utcafronti épületszárny állapota elavult, így Vaskút Nagyközség Önkormányzata új különálló öltöző épület építését tervezi a szomszédos sporttelep ingatlanán.

A sportpályát keletről az Igali 64-es számú csatorna határolja, a csatornától keletre pedig egy erdőrészlet található már külterületi fekvéssel.

Szemponatok a környezeti értékelés készítésének megítéléséhez

Megbízó, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) sz. Kormány rendelet 4. § (3) pontja szerint a következő tájékoztatást adja a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

A terv címe: Vaskút Nagyközség Településrendezési Tervének 2023. évi I. módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárásban

A módosítás lényege, a változás iránya: Az alapterv hatályba lépése óta a tervezési helyszínen jelentősen módosult az alaptérkép (Vasút utca földrészlete, sportpálya, valamint a sportpálya és a Vasút utca közti terület.) **A módosítás gyakorlatban az építési övezethatárok telekhatárokhoz történő igazítását jelenti.**

A 43/9 ingatlan jelenleg közterület földrészlet, mely egyúttal „beolvad” a falusias lakóterületbe, mivel a sporttelep szabályszerű megközelítése (közútkapcsolata) az Aradi utcáról biztosított.

A Helyi Építési Szabályzatban az SK jelű (különleges, beépítésre szánt sportterület) építési övezet előírásai az egyértelműbb jogértelmezés érdekében pontosításra kerülnek, ugyanis jelenleg nincs meghatározva beépítési mód. Az építménymagasság minimum értékére (3,3 m) vonatkozó előírás törlésre kerül.

A módosítás célja: Megbízó a 43/12 helyrajzi számú ingatlanon új sportöltöző épület építését tervezi, a korábbi fejezetben bemutatott telekrészen. **Mivel tárgyi ingatlan jelenleg két építési övezet területébe is beletartozik** (SK jelű különleges beépítésre szánt sportterület és FL-2 jelű falusias lakóterület) **így az építési engedélyezés feltételei nem adottak.**

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 18.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt előírás nem teljesül. A Szabályozási Terv és az alaptérkép nagyfokú eltérése miatt telekalakítás helyett már a rendezési terv módosítása indokolt. Az SK és FL-2 építési övezetekben megengedett beépítés intenzitása (építési telek maximális beépítettsége, maximális építménymagasság) nem növekszik.

Változással érintett terület nagysága: A 43/7, 8, 9, 10, 11 helyrajzi számú ingatlanok összterülete: 0,33 ha. A 43/12 helyrajzi számú ingatlan 2,58 ha. **A változás érdemben a 43/9 hrsz-ú ingatlan teljes területét, a 43/7,8,10,11 hrsz-ú ingatlanok keleti határa mentén egy keskeny, nagyságrendileg 5 m-es sávot, valamint a 43/6 és 43/12 hrsz -ú ingatlanok kis területét érinti, melynek összterülete 0,14 ha.**

Szemponatok a tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, a rendelkezésre álló információk alapján - A 2/2005. (I.11.) K. r. 2. számú mellékletének felépítése szerint.

- A módosítás csak lokálisan kis területi egységeket érint, nem változtatja meg a település tájszerkezetét.
- A módosítás célja nem ellentétes a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal és azokra nincs befolyással.
- A fenntartható fejlődést nem befolyásolja. Az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.
- A tervezési területen jelenlegi környezeti problémákról nincs tudomásunk.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.
- A módosítás során a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.
- A tervmódosítással országhatáron áterjedő hatás nem prognosztizálható.
- A tervezett módosítás várhatóan nem idéz elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- **A módosítás nem érinti ökológiai hálózat elemét. (magterület, ökológiai folyósó, pufferterület)**
- A sporttelep keleti határa mentén húzódik az Igali 64. számú csatorna mely az Alsó-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében van. **A csatorna parti sávja mentén érvényes beépítési korlátozás, miszerint a partéltől számított 15 m-en belül állandó épület nem lehet a Helyi Építési Szabályzatban továbbra is érvényben marad és a tervezett épület esetében is betartásra kerül.**

- A módosítások feltételezhetően nem idéznek elő a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket.
- A módosítással érintett terület tájképvédelmi területet nem érint.
- Az építészeti és kulturális értékvédelem szempontjai: nyilvántartott műemlék egy darab található Vaskúton a Kálvária dombon lévő kápolna épület mely a sporttelep Aradi utcai csatlakozásától is több mint 400 m-re található légvonalban.

Helyi építészeti értékvédelemmel érintett épület található a módosítási helyszín közelében: az egykori vasútállomás épülete, mely tavaly került be a helyi építészeti értékek közé.

A településképi védelméről szóló 22/2017. (XII. 20.) **Ö. r. (továbbiakban: TKR.)** alapján **a módosítással érintett ingatlanok nem tartoznak településképi szempontból meghatározó területbe.** A településképi érdekek érvényre juttatását, beleértve a helyi védelemmel érintett épületekre vonatkozó építészeti követelményeket a TKR előírásai továbbra is biztosítják. Értékvédelmi és településképi érdekek tehát nem sérülnek a módosítással.

Régészeti érdekelttségű terület található a 43/12 helyrajzi számú ingatlanon (KÖH azonosító: 27 608/4, megnevezése: Hiesl János kertje) azonban a sporttelep ezen telekrésze a valóságban a módosítással nem érintett és a tervezett öltöző épület telepítési helyét sem érinti.

Összegzés

A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk indokoltnak.

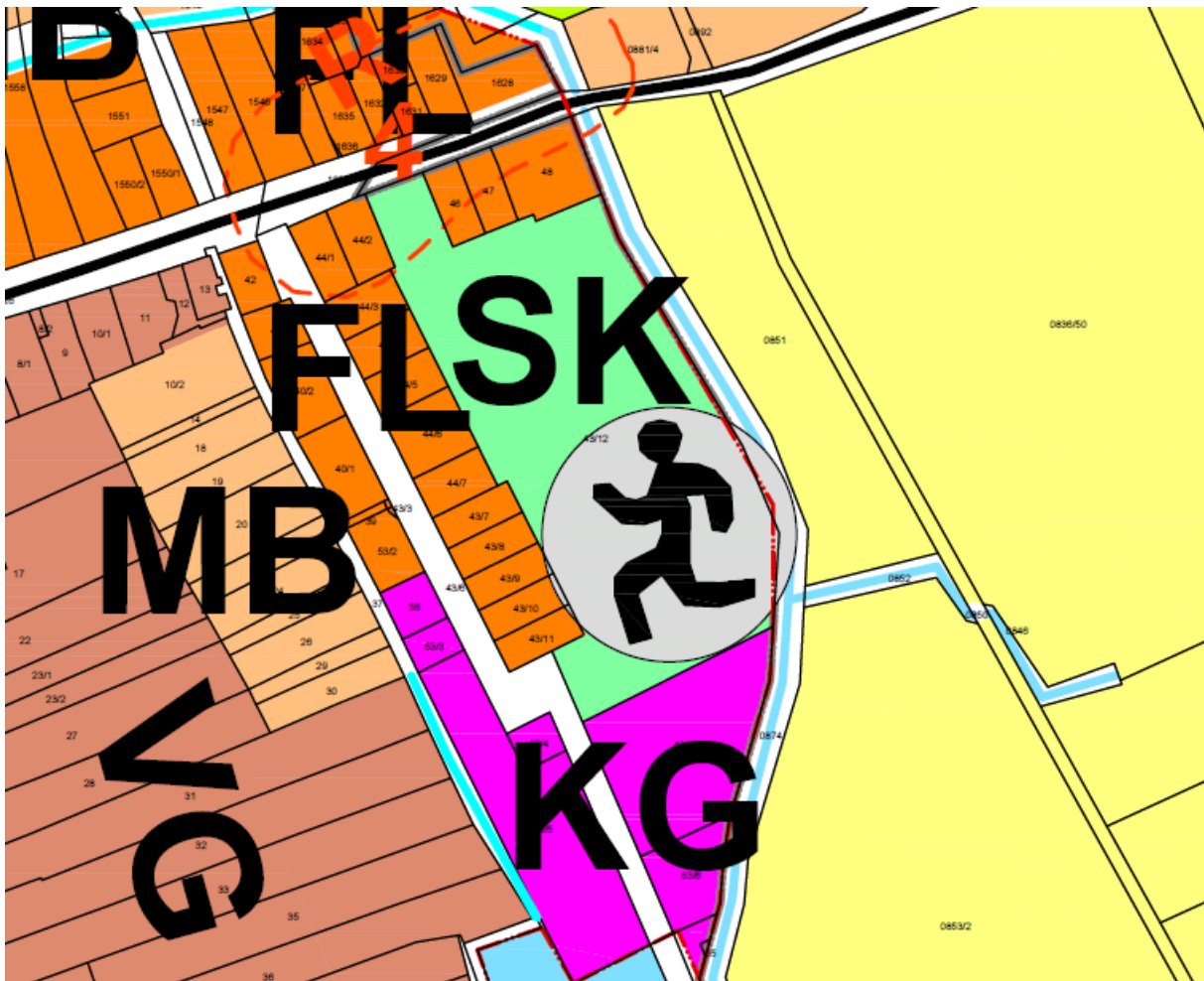
Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításához

Vaskút Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a 2/2000. (I. 10.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet (rajzi munkarész) a határozat 1. melléklete szerint.

Felelős: Alszegi Zoltán polgármester
Szabó József települési főépítész

Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

1. melléklet a .../2023. (...) Kt. határozathoz



Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

Vaskút Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (.....) számú rendelete a

**a település rendezési tervéről, valamint kapcsolódó Helyi Építési Szabályzatáról
szóló 5/2000. (V. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vaskút Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás 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 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 68. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A település rendezési tervéről, valamint kapcsolódó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2000. (V. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklet lép.

2. §

A HÉSZ 8.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az SK jelű sportterület építési övezetben sportépítmény mint alapfunkció, az alapfunkcióhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, valamint szolgálati lakás helyezhető el, szabadon álló beépítésben, maximum 3%-os beépítettséggel, 7,5 m maximális építménymagassággal, földgáz kivételével teljes közművesítettséggel.

3. §

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Vaskút, 2023. ...

Alszei Zoltán
polgármester

dr. Élő Ferenc
jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) rendelethez (SZ-2 jelű tervlap részlete)

