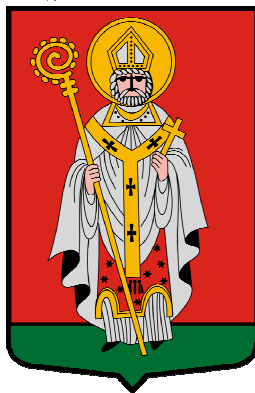




ÉRSEKVADKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK M-2 JELŰ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ÉRSEKVADKERT



2023. 10.

1. Tartalomjegyzék

1. Tartalomjegyzék	2
2. Előzmények	3
2.1. Alapadatok	3
2.2. Előzmények.....	3
2.3. Tervezői nyilatkozat.....	3
2.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok.....	3
2.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	3
2.6. Környezeti vizsgálati eljárás	4
3. A módosítások bemutatása	4
3.1. 1. módosítás.....	5
3.2. 2. módosítás.....	6
4. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei	11

2. Előzmények

2.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Érsekvadkert Község Önkormányzata

2.2. Előzmények

Érsekvadkert Község Önkormányzatának településfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében szükségessé vált a Településrendezési Eszközök módosítása.

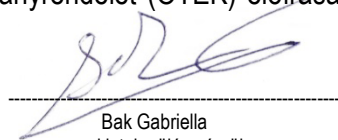
Jelen módosítás az alábbi két részterületre terjed ki:

1. A 03/29 hrsz út részterületének belterületbe vonásához szükséges rendezés.
2. Sportpálya és környezetének rendezése.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett módosításához a Településszerkezeti Tervet, a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges módosítani.

2.3. Tervezői nyilatkozat

Érsekvadkert Község településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

2.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Érsekvadkert község 62/2004. (XI.14.) sz. határozatával fogadta el Érsekvadkert Község Településszerkezeti Tervét.

A 3/2003.(II.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

2.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **egyszerűsített eljárásban** történő

...

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban **az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:**

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Jelen módosítás során a 68.§ (1) bb) pontban előírt feltétel teljesül, ezért az eljárás az R. 68.§ szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint történhet.

2.6. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megtörténik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Érsekvadkert Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nyilatkozatok beérkezése után dönt arról, hogy szükséges-e a vizsgálat lefolytatása.

3. A módosítások bemutatása

A módosítandó területek elhelyezkedése a település belterületén (ortofotó forrás: E-Közmű):



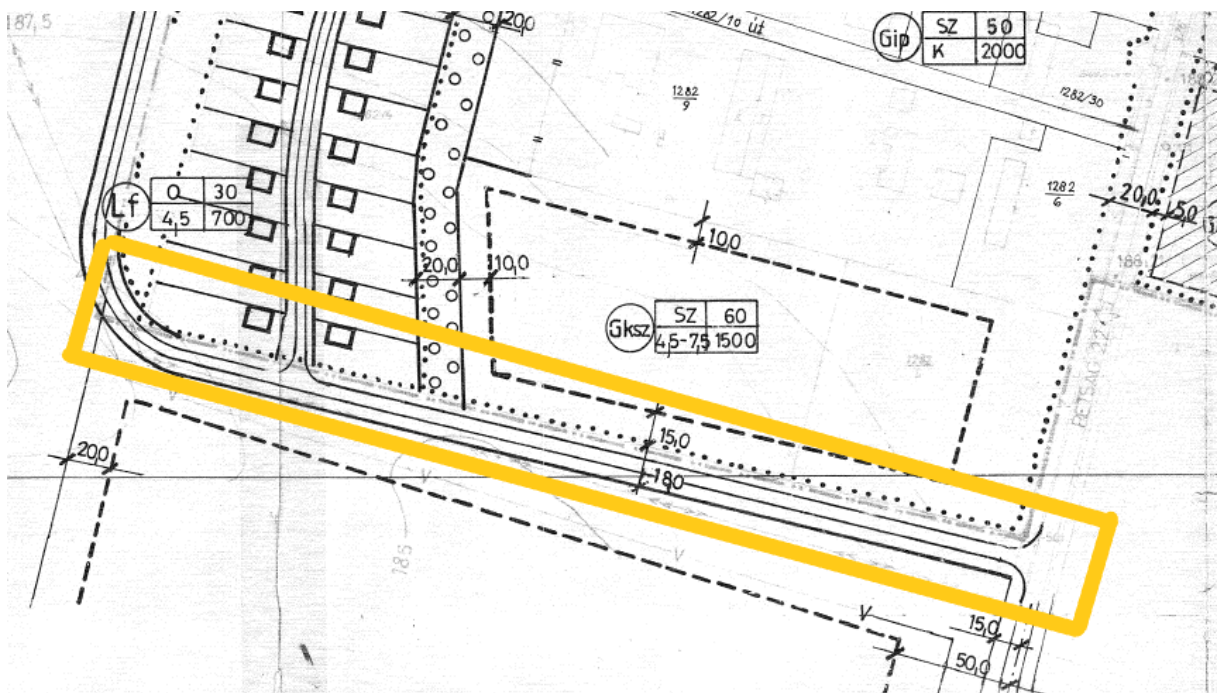
3.1. 1. módosítás

A tervezési terület ortofotón:



A módosítás kiváltó oka, hogy a település déli részén lévő gazdasági területek megközelítését szolgáló út pályázati keretből leaszfaltozásra került. A pályázat egyik kitétele, hogy az út belterületben legyen, a mellette lévő gazdasági területhez kapcsolódóan. Az út a belterület déli határa mentén fut. A belterülethez csatolás jogalapját a településrendezési eszközökben belterületnek jelölés biztosítja, emiatt a módosítás során az út érintett szakasza belterületbe kerül a településszerkezeti terven és a szabályozási terven egyaránt.

A területre vonatkozó szabályozási terv részlet:



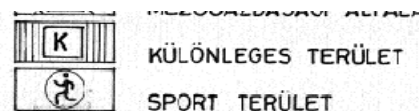
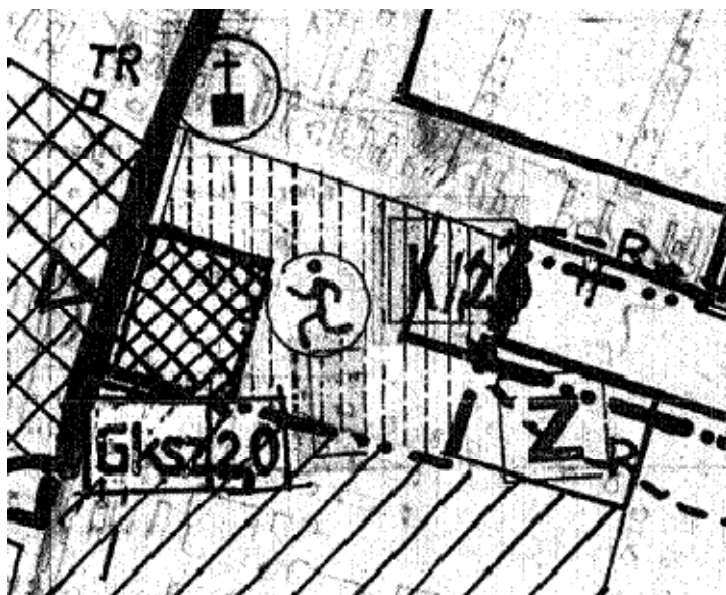
A szabályozási terven és a településszerkezeti terven az út északi oldalán lévő belterületi határvonal az út déli oldalára kerül, illetve az íves rész a kialakult ingatlanhatárokhoz igazodóan kiegyenesedik. Egyéb módosítás nem történik. A módosítás során **nem** történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

3.2. 2. módosítás

A tervezési terület ortofotón:



A tervezési terület a meglévő településszerkezeti terven:



A tervezési terület a meglévő szabályozási terven:



A módosítás kiváltó oka a sportpálya és környezetének rendezése a jelenlegi használatnak és igényeknek megfelelően.

Részletesebben:

- A sportpálya délnyugati sarkában korábban kijelölt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen igény jelentkezett egy benzinkút kialakítására. A korábban kijelölt Gksz terület viszont méretéből és formájából adódóan belelóg a jelenleg már kialakított focipályába. Az optimálisabb elhelyezés érdekében, a közlekedési szempontokat, közútsatlakozásokat is figyelembe véve előnyösebb a Gksz terület kijelölése a sportpálya észak-nyugati sarkában. Itt a módosítással egy 45*60 m területű Gksz terület kijelölése történik. (A 45 m-es szélesség miatt így megtartható a sportpályán meglévő focipálya és sportöltözők.)

- Szintén a sportpálya mellett helyezkedik el a hatályos szabályozási terven 1285/2 hrsz-ú (ami jelenleg már felosztásra került, melynek új helyrajzi számai: 1285/3-6) K jelű autista létesítmény biztosítására kijelölt különleges terület. A 2004. évi tervek végül nem valósultak meg, nem történt meg az autista létesítmény kialakítása és már nem is tervezett. A területen és az ettől délre fekvő területen (ami a

szabályozási terven sportpálya, a jelenleg 1285/1 hrsz DK-i sarka) is jelenleg fóliasátrak, faiskola és kertészet található.

Az Önkormányzat nem tervezi a jelenlegi K területtől délre lévő sportpályának jelölt területrészt sportpályaként használni, a jelenlegi felhasználásának megfelelően kereskedelmi szolgáltató területként szeretné hasznosítani, ezért a jelenlegi módosítási eljárással Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe kerül.

- A sportpálya területe a hatályos szabályozási terven S jellel lett jelölve, ami a jelmagyarázatban nem található. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) a beépítésre nem szánt területek között nem található. A beépítésre nem szánt területek felsorolása a hatályos HÉSZ-ben:

„Beépítésre nem szánt területek

20. § /1/ A beépítésre nem szánt területek:

a., közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési (KÖ)

b., zöld

c., erdő

- védelmi erdő

- gazdasági erdő

- egészségügyi - szociális, turisztikai erdő

d., mezőgazdasági

- kertes

- általános

e., vízgazdálkodási terület”

A beépítésre szánt területeknél lévő Különleges területeknél megtalálható a S jelű sportpálya, szabadidő park területe. Az építési telek előírásait tartalmazó táblázatban is megtalálható az S jelű övezet, ugyanakkor a mellé rendelt helyrajzi számok között nem szerepel a sportpályának az akkori helyrajzi száma, azaz a 1284/4 hrsz. (ami jelenleg már felosztásra került, az új hrsz.-ok: 1284/2, 1284/4, 1284/6, 1285/1). Így nem meghatározhatóak pontosan a sportpálya beépítési paraméterei.

A különleges területekre előírt szabályozási paraméterek a hatályos Helyi Építési Szabályzatban:

„Különleges terület

19. § /1/ A különleges terület nem beépíthető vagy sajátos beépítettségű terület.

/2/ Különleges területnek minősíti a szabályozási terv - a temető területét (T jelű)

- sportpálya, szabadidő park területét (S jelű)

- autista létesítmény (K jelű)

- emlékpark területét (K jelű)

- községi szeméttelep (R)

- homokbánya (B)

/3/ Temetők (T)

- A községi temető a község É-i részén helyezkedik el, elhelyezése megfelelő. A temető betelt részét (D-i terület) kegyeleti parkként kell fenntartani.

- Az izraelita temetőt (hrsz-a: 1306), valamint a Szentjánospusztai temetőt (hrsz- a: 056) szintén kegyeleti parkként kell kezelni.

/4/ Sportpálya, szabadidő park (K)

- A községi sporttelep (labdarúgó pálya) jelenlegi helyén megfelelő, területét továbbra is biztosítani kell. A terület egy részét (hrsz: 1285/2) autista létesítmény részére kell biztosítani.

- Szabadidő parkot kell kialakítani a község igazgatási területének DNy-i részén az u.n. „Mesgyék” területén. Az itt lévő erdőt egészségügyi-szociális turisztikai erdővé kell átminősíteni.

- A park és autista létesítmény területének beépítési feltételei:

Az építési telek

Övezeti jele	Beépítés módja	Helye (megnevezése) (hrsz-a)	Legkisebb terület ha, m ²	Legnagyobb beépítettség %	Épület legnagyobb magassága m
S	Szabadon álló	011/2 012/1	12	40	4,50-7,50
Ee		014 012/2	30	5	7,50
K		1285/2	5000	25	4,50

Az S és K jelű területen a legkisebb zöldfelület: 40 %.

A szabadidő park területén elhelyezhetők:

- sportolást szolgáló létesítmények
- játszótér, pihenőpark
- sportcélú állattartás épületei (lovassport)
- szállásférőhely

A szabadidő park területét teljes közművesítéssel kell ellátni, a gk. parkolást saját telken belül kell megoldani.

/5/ Emlékpark (K jelű)

- A 22 főút mellett lévő 0137/14 hrsz-ú területen Rákóczi emlékpark kialakítását kell biztosítani.
- A park területén a Rákóczi szabadságharc eseményeinek (csaták, országgyűlések) kell emléket állítani, illetve egy-egy eseményhez rendezvényeket biztosítani.

Az emlékpark területe: 4,0 ha, a beépítés feltételei:

- l¹⁴ legnagyobb beépítettség: 20 %

¹⁵- épület legnagyobb magassága: 8,50 m

A területet részleges közművesítéssel kell ellátni.

/6/ Szeméttelep (R jelű)

A felhagyott községi szeméttelep területét (hrsz-a: 0211) rekultiválni kell.

/7/ Homokbánya (B)

Az Országos Ásványvagyon Mérlegben ásványi nyersanyag lelőhelyet tartanak nyilván. Ersekvadkert területén Szentlőrincpuszta térségében.

A homokbánya területét a külterületi szabályozási terv ábrázolja.”

A módosítás során a sportpálya területe egy új építési övezetbe kerül, ahol lehetőséget szeretnének biztosítani a meglévő öltözőépületeken kívül egy ~ 180 m² méretű klubház elhelyezésére is.

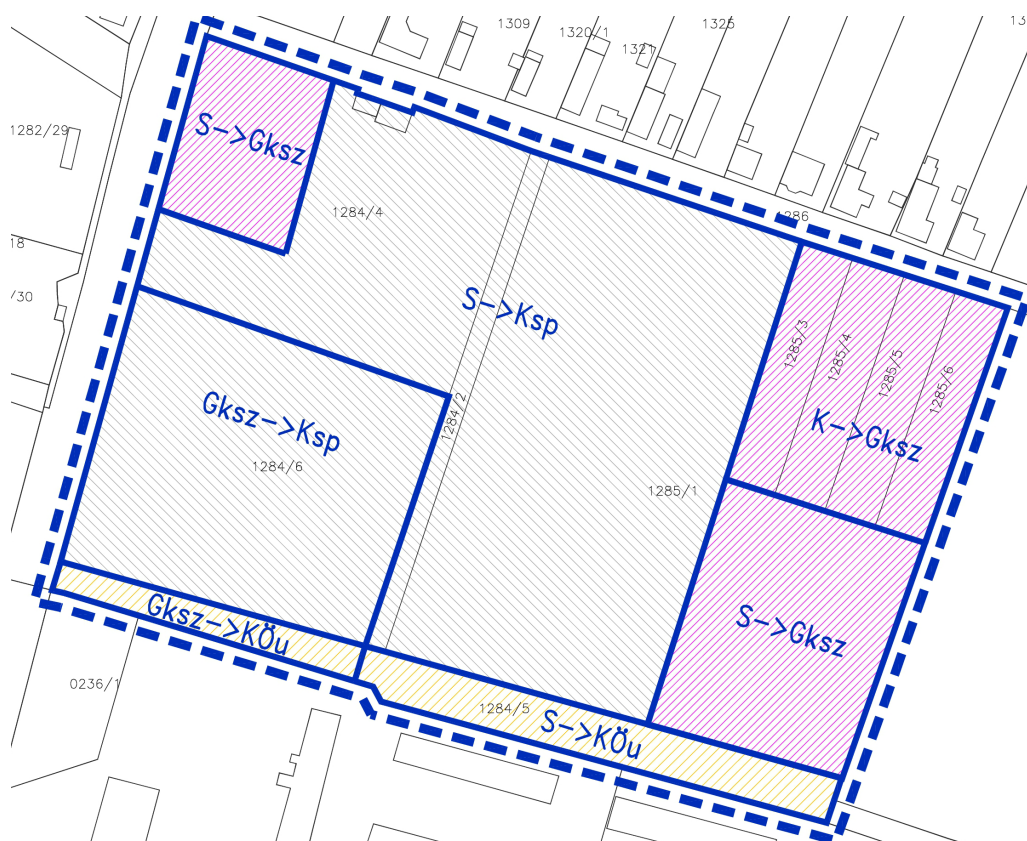
Az új építési övezet:

- Jele: Ksp
- Neve: Különleges beépítésre szánt terület – sportolási célú építési övezet
- Beépítési paraméterei:
- Beépítési mód: szabadonálló
- Kialakítandó legkisebb telekterület (m²):10000
- Megengedett legnagyobb beépítettség (%): 5
- Megengedett legnagyobb építménymagasság (m): 6,0

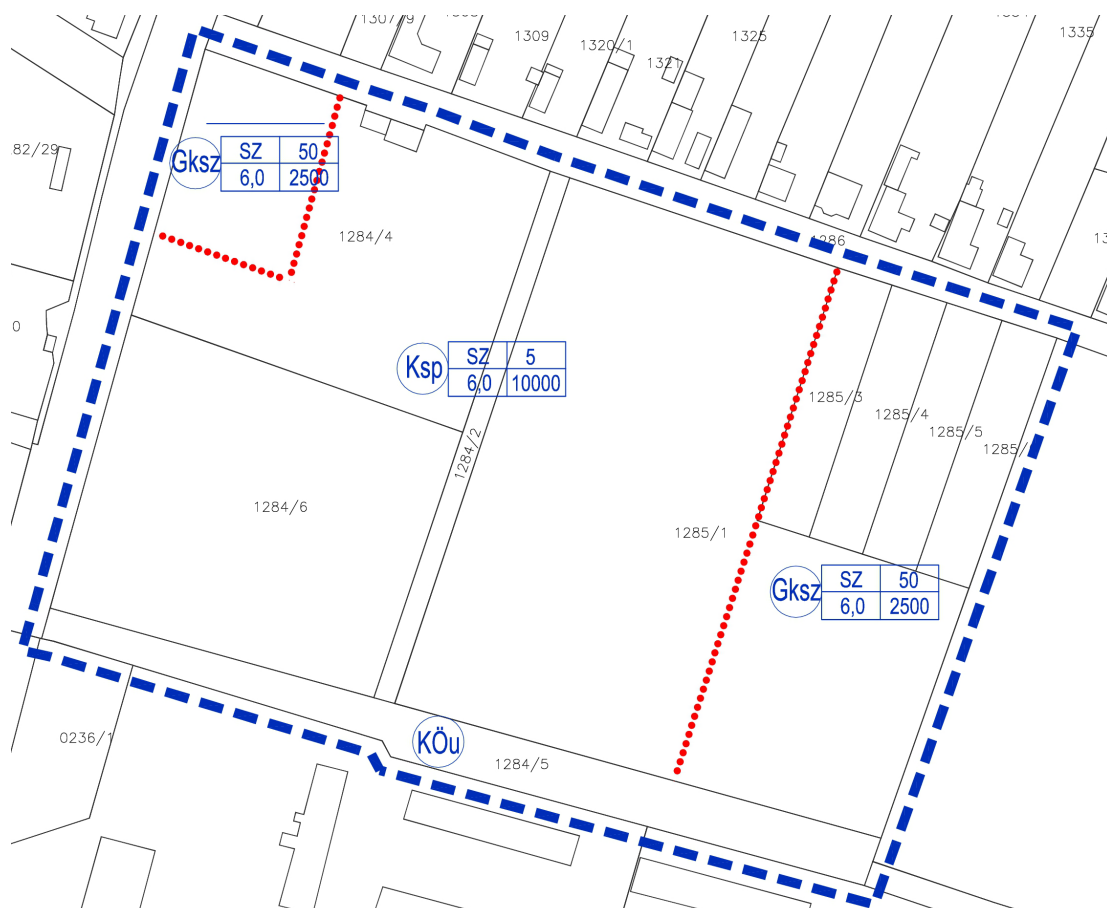
- A sportpálya déli részén a hatályos szabályozási terv készítésétől eltelt idő alatt egy út lett leválasztva a sportpálya területétől, mely új helyrajzi számra került. Az út a sportpályától délre fekvő gazdasági terület megközelítését szolgálja. A módosítás során a valós használatának megfelelően közlekedési területbe kerül.

Az alábbi ábrán láthatóak a területfelhasználás változások:

ÉRSEKVADEKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK M-2 JELŰ MÓDOSÍTÁSA
– EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



A tervezett szabályozási tervrészlet a területre (vázlat):



4. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás minimális mértékben van hatással a meglévő épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A gazdasági területek rendezése következtében várhatóan pozitív hatású lesz a módosítás
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** A módosítás nincs negatív hatással a környezetre.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.
- **Biológiai aktivitásérték:** Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a számítást nem szükséges elvégezni.
- **Magasabb szintű tervekkel való összhang:** A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.