

# **ÖSSZEFOGLALÓ A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATÁNAK VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGÁHOZ**

## **A FELÜLVIZSGÁLAT MUNKARÉSZEI**

A felülvizsgálat három, külön jóváhagyandó munkarészből áll.

A településszerkezeti terv a város nagytávú fejlesztési célkitűzéseit tükrözi. Lehatárolja az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) szerinti terület-felhasználási egységeket, megkülönböztetve ezen belül a jelentős, összefüggő fejlesztési területeket. Szöveges munkarésze a szerkezeti terv leírás. Elfogadása határozattal történik.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ), és a mellékleteként szereplő szabályozási terv hivatott arra, hogy jogi formába öntve meghatározza a város területén az építési lehetőségeket:

- a) a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
- d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

Elfogadása rendelettel történik.

A település teljes közigazgatási területére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén minden esetben környezeti értékelés készítése szükséges. Elfogadása határozattal történik.

Az eljárásrendet meghatározó jogszabály lehetőséget ad a környezeti értékelés, a településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ és a szabályozási terv közös egyeztetési eljárásban történő elkészítésére. Ez történik Bátaszék esetében is.

A felülvizsgálat alátámasztására több szakági munkarész készült. Közlekedésfejlesztési javaslat, a tájrendezési, környezetvédelmi, közműellátási lehetőségeket és a hírközlést taglaló fejezet foglalkozott a speciális területekkel.

## **VÁLTOZÁSOK A HATÁLYOS TERVHEZ KÉPEST**

A változások értelmezése és rögzítése az alábbiak figyelembe vételével történt:

1. A felülvizsgálat alapjául szolgáló településszerkezeti terven már kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is a korábbival azonos rendeltetésű területeket meglévőségként kezeltük. Ezek a következők:
  - kertvárosias lakóterület fejlesztés a Kövesdi-ároktól nyugatra
  - zöldterületi fejlesztés az 56. út déli bevezető szakasza mentén
  - különleges terület strandfürdő céljára a Kövesdi-ároktól nyugatra
  - kereskedelmi szolgáltató területi fejlesztés a hulladékudvar térségében
  - nagy területigényű kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgáló különleges terület a Bajai út északi oldalán (részben megvalósult)
  - nagyüzemi szőlő- és gyümölcsstermesztésre előirányzott területek a volt pécsváradi vasútvonaltól nyugatra emelkedő domboldalakon (részben megvalósult)

2. A meglévőségtől eltérő jelkulccsal, változásként jelennek meg a felülvizsgálat során újonnan kijelölt, vagy megszüntetett fejlesztési területek.
3. Változásként jelennek meg azok a területek is, ahol a korábbi szerkezeti tervhez képest a rendeltetés nem változott, de az OTÉK módosulása miatt a korábbi besoroláshoz képest az adott rendeltetéshez jobban igazodó területfelhasználási kategória jelent meg. Ezek a következők voltak:
  - kertvárosias lakóterület helyett intézményi terület – óvoda a Bezerédj utcában
  - intézményi célú különleges terület helyett intézményi terület – tanuszoda és idősek otthona a Bezerédj utcában
  - különleges beépítésre szánt terület helyett különleges beépítésre nem szánt terület - sportpályák
  - jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági terület helyett mezőgazdasági üzemi terület – külterületi majorok
4. Változásnak tekintettük a területrendezési tervekhez való igazodás érdekében megváltozott területfelhasználást. Ezek elsősorban a következők voltak:
  - erdőterületek kijelölése a BaMKh PJH Erdészeti Osztály adatszolgáltatása alapján, egyben az MTrT erdők övezetéhez való illeszkedés érdekében
  - általános mezőgazdasági területek kijelölése az MTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéhez való illeszkedés érdekében
  - kertes mezőgazdasági területek kijelölése a szőlőkataszterrel érintett földrészleteken

Fentiek közül a 3. és a 4. pont szerinti változások technikai jellegűek, a külön jogszabályokban előírtakhoz való igazodást szolgálják. Önkormányzati döntést igénylő változtatások a 2. pont szerinti, ezek a következők:

### **Területi fejlesztések**

- Művelődési központ építése színházteremmel, könyvtárral a volt malom, és a mögötte lévő telek felhasználásával – kb. 1 ha területen
- Kereskedelmi, szolgáltató célra kijelölhető terület az 56. sz. út régi és új nyomvonalának találkozásánál, a 0409 hrsz. északi részén – kb. 2000 m<sup>2</sup>
- Ipari gazdasági terület a Bonyhádi út ipari parkkal szemközi, déli oldalán a 0635 hrsz.-ú út és a felhagyott vasútvonal közti területen – kb. 15 ha – önkormányzati beruházásban
- Ipari gazdasági terület a volt téglagyárral szemben, az 5604 sz. út északi oldalán, a 0139/17 és a 0140/2 hrsz.-ú földrészletek felhasználásával – kb. 16,5 ha - magánberuházásban
- Védelmi rendeltetésű erdősávok kijelölése az újonnan kijelölt gazdasági területek mellett (az Országos Területrendezési Tervben előírtak alapján)
- Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése rekreációs célra a volt agyagbánya területén, a bányató keleti oldalán, a 0219/1 hrsz.-ú földrészlet felhasználásával – kb. 10 ha
- A kövesdi bekötőút belterületbe vonása

## **Közlekedési fejlesztések**

- **56. főút tehermentesítő szakasza** - az 56. sz. út belterületi szakaszán áthaladó jelentős teherforgalom csökkentése érdekében a településszerkezeti terven jelölt nyomvonalon, az 56. út és az 5604. sz. út között. A tehermentesítő út nyomvonalát Tolna megye területrendezési terve is tartalmazza.
- **Új autóbusz állomás** a déli végállomás helyett az 56-os út bevezető szakaszának korrekciója során felszabadult közlekedési területen.
- **Tervezett kerékpárutak:**
  - 56.sz. út menti hiányzó szakaszok
  - 5604.sz. út mentén az ipari parkig (a keleti szakaszon a koncepcióterv alapján a 20, 23 és 36 hrsz. utakon vezetve)
  - Szent István tér – Vörösmarty utca – 0554/2 hrsz. út – 0502 hrsz. meg nem épült vasútvonal (zarándokút Bába felé)
  - 56.sz. út – Pécsvárad (0408 hrsz. út – 0592/2 hrsz. út – volt vasúti töltés)

## **Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**

A HÉSZ értelmező rendelkezésekben fogalmazza meg az elvárásokat abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot a rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett (kialakult állapot).

A HÉSZ több sajátos jogintézményt is alkalmaz, ezek a következők:

- Telekalakítási tilalom a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében a bányatótól nyugatra – HÉSZ 7. melléklet
- Építési tilalom a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében a bányatótól nyugatra – HÉSZ 8. melléklet
- Elővásárlási jog egyes településrendezési célok megvalósítása érdekében – HÉSZ 9. melléklet
  - kertvárosias lakóterület bővítése céljára: 0108/1-4, 0109/11, 1967-1971 hrsz.
  - intézményfejlesztési célra: 750, 767/1 hrsz.
  - a tornacsarnok bővítése céljára: 642-644 hrsz.
  - strand és közkert kialakítása céljára: 0109/21 hrsz.
  - ligetes rendezvényter kialakítása céljára: 0409/6 hrsz.
  - horgászto és rekreációs terület kialakítása céljára: 0219/1, 0219/3 hrsz.
- Beültetési kötelezettség a közérdekű környezetalakítás céljából a Gksz-1, a Gksz-2, a Gip-1, a Gip-2, a K-Mü, a K-Ksz és a K-St jelű építési övezetekben – HÉSZ 10. melléklet

A felülvizsgálat során a HÉSZ zömmel megtartotta a korábbi rendeletben az OTÉK adta lehetőségeket kihasználó rugalmas szabályozás elvét, de néhány övezetben elsősorban tájképvédelmi okokból az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.

- **Beépítésre szánt területi építési övezetekben** a településközpont és intézmény területi övezetek, valamint a pincesorok K-P2 övezetének kivételével **a megengedett legnagyobb beépítettség** és a legkisebb zöldfelület az OTÉK szerinti érték. A településközpont egyes övezeteiben a település jellegéhez igazodva a HÉSZ az OTÉK szerinti maximumnál kisebb beépítettséget tesz csak lehetővé. Az intézmény területi övezetekben a beépítettséget és a zöldfelületi mutatót elsősorban az adott intézmény rendeltetése határozza meg. Ez alapján az érték többnyire az OTÉK adta

lehetőségnél szigorúbb. A K-P2 övezetben a szabályozás célja a történetileg kialakult állapothoz való igazodás.

- Beépítésre nem szánt övezetekben zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti. Mezőgazdasági területen a megengedett legnagyobb beépítettség egyrészt a kiváló termőhelyi adottságok védelmében (általános mezőgazdasági területen), másrészt tájképvédelmi okokból (kertes mezőgazdasági területen) az OTÉK szerinti megengedett maximumnál szigorúbb (10% helyett 1-3%, ezen belül az adottságok figyelembe vételével beépíthető alapterülettel is maximált).
- A legkisebb telekterület értékét az adott rendeltetés határozza meg.
- A HÉSZ lakóterületi, vegyes területi és gazdasági területi övezetekben a beépítés túlzott besűrűsödésének elkerülése érdekében legkisebb telekszélességet is megállapít.
- A rendelet a megengedett legnagyobb beépítési magasságot a homlokzatmagasság fogalommal határozza meg, amely mindig az adott terület adottságaihoz és az övezetben elhelyezhető rendeltetéshez igazodik. Az adott övezetre vonatkozó homlokzatmagasság érték lejtős terepen a 2.§ (5) bekezdés figyelembe vételével az alapértéktől eltérhet.
- A beépítési mód szintén a kialakult állapotot veszi alapul, új beépítésű területen családi házas beépítésű lakóterületi övezetekben általában az oldalhatáron álló beépítési mód, kisvárosias társasházak területen a zárt sorú beépítési mód dominál, gazdasági területen a beépítési mód szabadon álló.
- Az újonnan leszabályozott közterületek szélessége általában OTÉK szerinti, az ettől eltérő közterületeket javasolt minta keresztmetszelvények mutatják be, ezek a HÉSZ 4. sz. függelékében találhatóak.

A HÉSZ egyes előírásaitól való eltérés feltételeit a normaszöveg végén külön szakasz rögzíti.

A rendelet mellékletei a szabályozási terven kívül a közúthálózat és a kötöttpályás közlekedési hálózat elemeinek felsorolását, a sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok felsorolását, valamint az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

Függelékbe kerültek az örökségvédelmi elemek (műemlékek és műemléki környezetük, régészeti lelőhelyek, helyi védelemmel érintett épületek és területek) listái, az országos jelentőségű védett természeti értékek felsorolása, valamint az újonnan kijelölt, OTÉK-ban szabályozottnál kisebb szélességű közterületek tervezett minta-keresztmetszelvényei.