

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

SELLYE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
TERVISMERTETÉS

ELŐZMÉNYEK

Sellye város hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve a korábbi rendezési terv felülvizsgálata nyomán 2005-ben készült. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 45/1/2005.(III.30.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 8/2005. (III. 30.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2010-ben és 2015-ben módosult.

Jelen módosítás célja a vonatkozó építési övezeti előírások pontosítása önkormányzati beruházás megvalósítása érdekében. A módosítás a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet nem érinti, újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Mivel a módosítás során

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

a véleményezést a polgármester a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. Építési előírások pontosítása az „Vt-5” jelű építési övezetben

Az Ormánsági Tücsök Óvoda, Egységes Óvoda - Bölcsőde egy székhely intézménnyel és két tagóvodával rendelkezik. A székhely intézmény Sellyén, a tagóvodák Csányoszrón és Magyarmeckén találhatóak. A három óvoda összesen 13 település óvodáskorú gyermekeit fogadja. Az érintett településeken önálló bölcsődei ellátás nem működik.

2017-től a 2015. évi CCXXIII. törvény alapján megszűnik az egységes óvodai-bölcsődei ellátás, továbbá a 10 ezer főnél kisebb településeken, ahol a gyermekek létszáma indokolja, illetve szülői igény jelentkezik, biztosítani kell a 3 éven aluli gyermekek bölcsődei ellátását.

A törvényi előírásoknak való megfelelés érdekében Sellye Város Önkormányzata a városban működő székhely intézmény fejlesztésére pályázatot nyújtott be (TOP-1.1.1-15-BA1 – A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével).

A projekt címe „Hátrányból, előnyt: Ormánsági Tücsök Óvoda ellátási színvonalának emelése gyermekeink hátrányos helyzetének csökkentése érdekében”.

A projekt keretében a jelenlegi épület átalakítására, felújítására, valamint bővítésére kerül sor. A sellyei bázis óvodában a bölcsődei ellátás feltételei, a fejlesztőszobák, a kötelező tornaszoba kialakítása, a melegítő konyha fejlesztése, egyéb, a kisgyermekek ellátásához, az óvodai gyermekellátáshoz szükséges helyiségek, multifunkcionális terek (gyermekétkeztető és játszóház) kerülnek kialakításra.

A tervezett fejlesztés akcióterületi projektként megjelenik Sellye Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában (Közszolgálati központ akcióterület – A2 – „Ormánsági Tücsök Óvoda bővítése”).

A város oktatási központja (általános iskola, óvoda és sportcsarnok) a városközponttól északkeletre, az Ifjúság, Széchenyi, Deák Ferenc és Bodonyi Nándor utcák által határolt tömbben található. Az általános iskola és az óvoda egy telken, a sportcsarnok épülete külön telken áll. Az általános iskola kétszintes magastetős, az óvoda és a sportcsarnok egyszintes lapostetős épület.

A hatályos településszerkezeti terv a területet településközpont vegyes terület kategóriába sorolja, a vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat a HÉSZ 10.§-a és 9.5 melléklete tartalmazza (Vt-5). Eszerint az építési övezetben szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 25%-os beépítettséggel legfeljebb 7,50 m építménymagasságú épületek építhetők. A legkisebb zöldfelület 40%.

A tervezett beépítést alapvetően meghatározzák a telek kialakult beépítési viszonyai és a használattal szemben támasztott elvárások, illetve a meglévő épület műszaki paraméterei. Utóbbira való tekintettel az önkormányzat a tervezővel közösen úgy döntött, hogy a földszintes óvoda vonatkozásában elveti az emeletréépítés gondolatát, mivel ehhez a meglévő szerkezeti rendszerbe kellene olyan mértékben beleszólni, ami a beruházást gazdaságtalanná teszi. A beruházás során a meglévő épület belső funkcionális átalakítására kerül sor, a tervezett bővítés a meglévő épülethez nyugat-délnyugat felől csatlakozó kétszintes épületszárnyban kap helyet, amit a helyi építési szabályzat lehetővé tesz (helyszínrajzot ld. a mellékletben).

A hatályos HÉSZ módosítását a bővítéssel a megengedett legnagyobb beépítettséget kismértékben meghaladó beépítettség (26,9%) tette szükségessé. Bár a hatályos HÉSZ szerint a Vt-5 jelű építési övezetben a tetőidom és a hajlásszög nincs megkötve, a hatósági munka megkönnyítése érdekében az önkormányzat ezen előírás pontosítását is jónak látta.

Fentiek alapján a módosítás során a Vt-5 jelű építési övezetben az óvoda bővíthetősége érdekében a megengedett legnagyobb beépítettség 35%-ra nőtt, a legkisebb zöldfelület 30%-ra csökkent (HÉSZ módosító rendelet 1. melléklet). Pontosodott az épületek kialakítására vonatkozó előírás (HÉSZ módosító rendelet 1.§). A vonatkozó előírások egyebekben nem változnak.

SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részei településrendezési eszközeinek kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A tervismertetés szerinti módosító javaslat a területhasználatban változást nem okoz, a HÉSZ módosítása építési övezetek pontosítására irányul.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. mellékletének figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti vizsgálati munkarész készítését nem igényelte a döntéshozó Önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy a Vt-5 jelű építési övezet módosítása a környezethasználat minőségét nem változtatja.

A SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK EGYEBEK BEN NEM VÁLTOZNAK.