

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

CSERKÚT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

összeállította:



Pap Zsuzsa
településtervező
(TT/1-02-0176)

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66
Tel./fax: (72) 324-326
Cg.: 02-09-070062
Adószám: 13494986-2-02

2021. FEBRUÁR

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS 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

TERVISMERTETÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Cserkút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát 2018-19. évben szakági tervezők bevonásával irodánk készítette. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 104/2019.(IX.30.) számú önkormányzati határozatával, a helyi építési szabályzatot 8/2019.(X.01.) önkormányzati rendeletével elfogadta. A hatályos településrendezési eszközökhöz a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, államigazgatási és partnerségi egyeztetése megtörtént.

Jelen módosítás célja a HÉSZ Lf-K jelű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb épületmagasság módosítása az önkormányzati hivatal épületének bővítése, valamint a hivatal telkére tervezett termelői piac és kiszolgáló épületeinek megvalósítása érdekében.

A beruházással érintett, 132 hrsz.-ú ingatlant Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2/2021.(II.2.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (EIJR.) 32.§-át alapul véve tárgyalásos eljárásban zajlik.

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Helyi építési szabályzat módosítása az Lf-K építési övezetben

A helyszín leírása

A módosítással érintett 132 hrsz.-ú ingatlan a település központjában, az Alkotmány utca déli oldalán, családi lakóépületekkel beépített környezetben található. A telket kelet felől a horgasztó és a Mária-kert irányába vezető gyalogút, dél felől tervezett, de egyelőre nem megvalósított közpark (beépítetlen terület) határolja. Az ingatlan utcafrontján a község polgármesteri hivatalának épülete, udvarán a közelmúltban elkészült „gasztronómiai élménytér” épülete áll. A terep enyhén lejt dél felé.

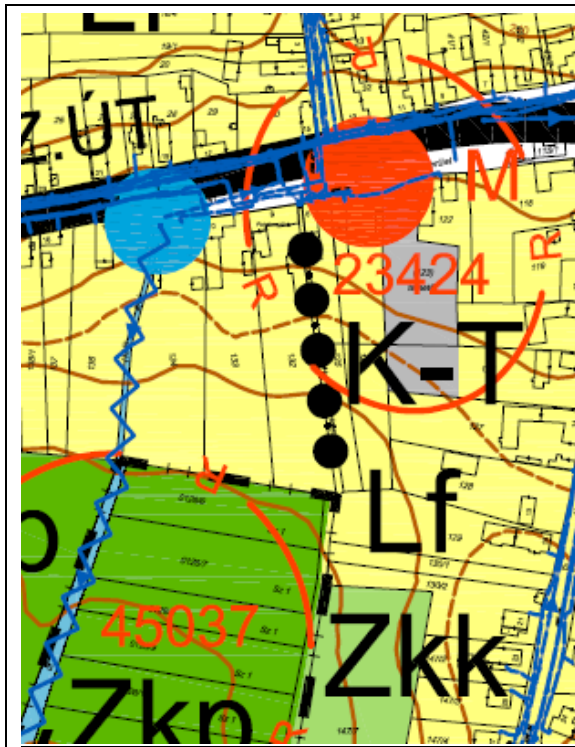
A terület a hatályos településrendezési eszközökben

A módosítással érintett ingatlan területét a hatályos településszerkezeti terv falusias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja (Lf). A területet a hatályos szabályozási terv Lf-K építési övezetbe sorolja, az alábbi előírásokkal:

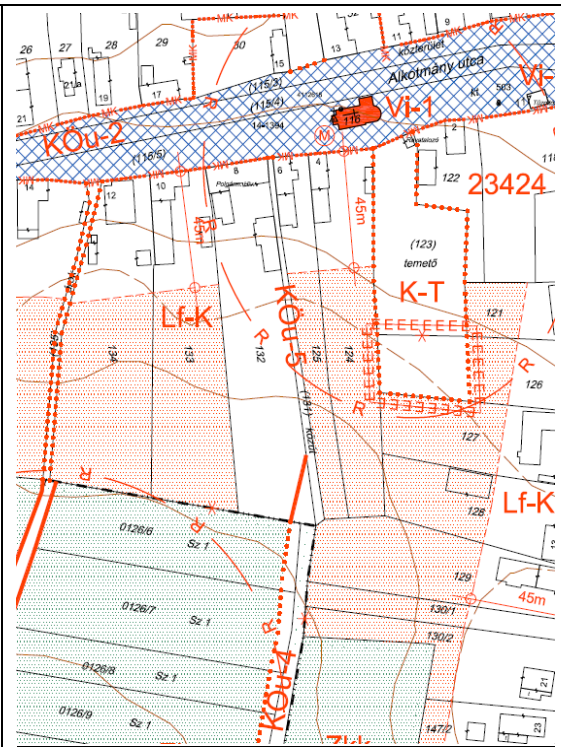
„Az „**Lf-K**” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként legfeljebb 2 db lakás építhető, 1 db, szerkezeteivel egészben körülzárt terek, helyiségek együtteseként kialakított épületben elhelyezve,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m²,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m,
- e) a kialakítható legnagyobb telekszélesség 25 m,
- f) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- g) a legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 500 m² beépített alapterület,
- h) a legnagyobb épületmagasság 5,00 m, ezt az értéket az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg,
- i) a legkisebb előkert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben az utcasonon kialakult mérethez igazodjon,
- j) a legkisebb oldalkert 6 m,

k)a legkisebb hátsókert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben 6 m, de a közterületi telekhatártól számított legfeljebb 45 m építhető be,
l)a legkisebb zöldfelület 40%.”



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



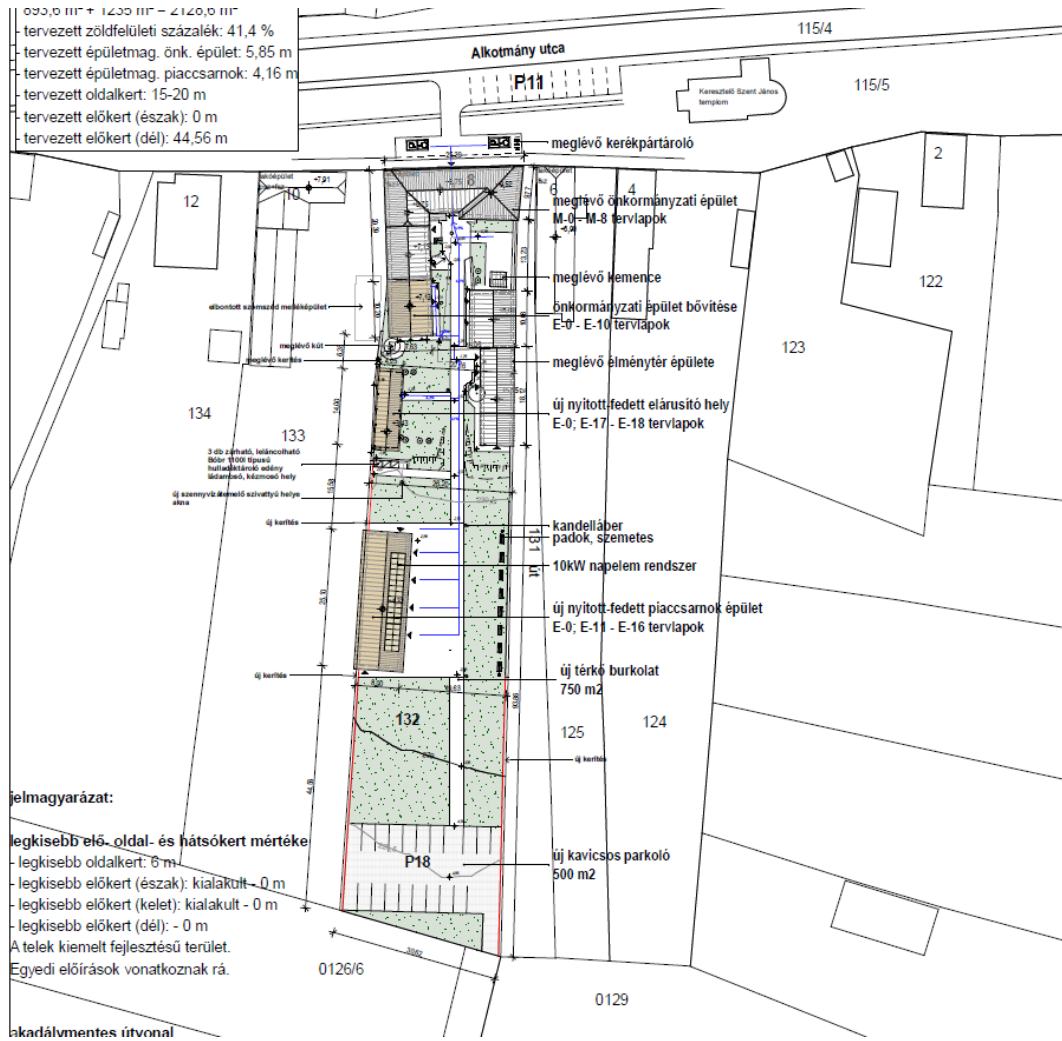
Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A módosítás célja

Cserkút Község Önkormányzata a Cserkút, Alkotmány utca 8. 132 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú telken, a „Helyi termékértékesítést szolgáló piacok infrastrukturális- és eszköz fejlesztése” elnevezésű VP6 - 7.2.1.1.-20 számú pályázat keretein belül önkormányzati épület bővítésére, új nyitott-fedett piaccsarnok építésére, nyitott-fedett beálló és nyitott-fedett piacpavilon építésére nyújt be pályázatot.

A telken jelenleg az önkormányzat épülete és egy gasztronómiai élménytér épület áll. A beruházás során a telken meglévő önkormányzati épület kerül bővítésre a földszinten vásárlói mosdó, gyümölcsmosó, üzlet funkcióval, a tetőtérben eladói mosdó, tároló funkciókkal. A telek nyugati oldalhatárán folytatódólagosan egy nyitott-fedett elárusítóhelyet, valamint egy nyitott-fedett piaccsarnok épületet terveznek kialakítani. A keleti oldalhatáron meglévő gasztronómiai élménytér épülete elé egy nyitott-fedett elárusítóhely épület kerül.

A módosítás célja a hatályos településrendezési eszközök módosítása a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.



A tervezett beruházás helyszínrajza



Látványtervek

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv

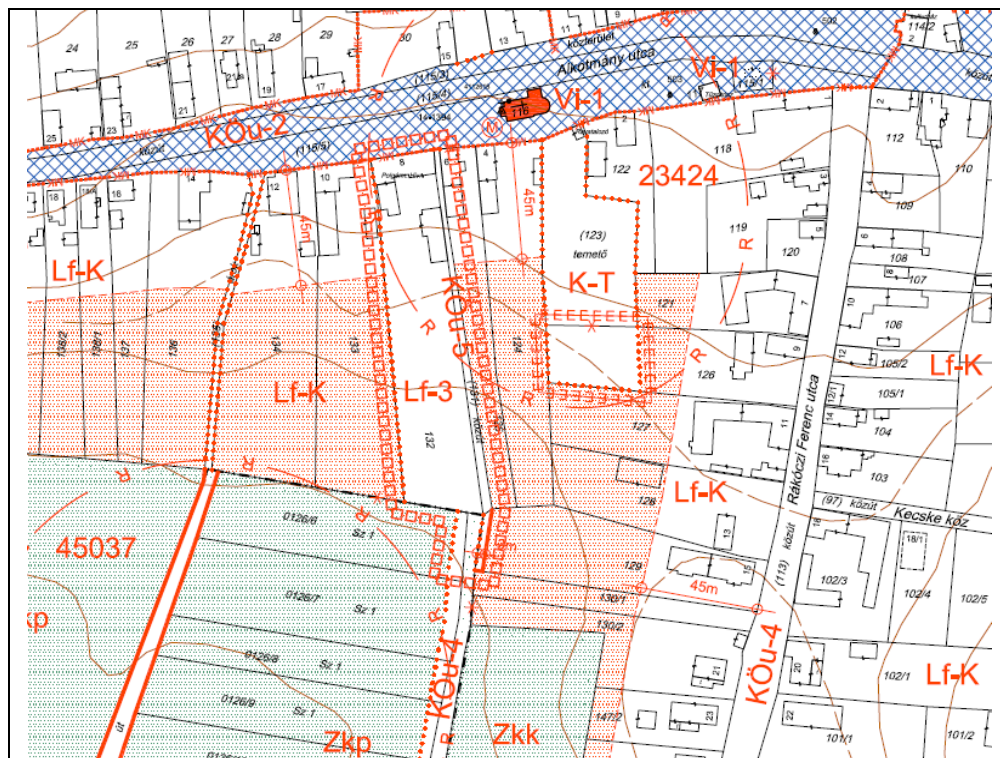
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére, a hatályos terv szerinti területfelhasználási kategória (Lf) módosítására nem kerül sor, a településszerkezeti terv nem változik.

Helyi építési szabályzat

Az önkormányzati hivatal épületének bővítése, valamint a hivatal telkére tervezett termelői piac és kiszolgáló épületeinek megvalósítása a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb épületmagasság módosítását teszi szükségessé. Mivel az épületmagasság megváltoztatását a településképvédelme érdekében nem lenne szerencsés a teljes Lf-K építési övezetre kiterjeszteni, a módosítás során az önkormányzati hivatal telke (132 hrsz.) külön építési övezetbe kerül (Lf-3) az alábbi előírásokkal:

„Az „Lf-3” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m²,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m,
- c) a kialakítható legnagyobb telekszélesség 25 m,
- d) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- e) a legnagyobb beépítettség 30%,
- f) a legnagyobb épületmagasság 6,00 m,
- g) a legkisebb előkert 0 m,
- h) a legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
- i) a legkisebb hátsóker 0 m,
- j) a legkisebb zöldfelület 40%.”



Kivágat a módosított szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terven a 132 hrsz.-ú ingatlan délkeleti sarkát a kelet felől határos gyalogút és a délről érkező kiszolgáló út összekötése érdekében szabályozási vonal metszi. A pályázati anyag összeállítása és a tervezési folyamat gyorsítása érdekében a módosítás során a két út összekötése miatt szükséges közterület korrekció a 129 hrsz.-ú telek nyugati szélén történik meg.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A tervezett épületek gépjárművel dél felől, a Rákóczi Ferenc utca – 0126/5 hrsz.-ú önkormányzati út nyomvonalán, gyalogosan és kerékpárral az önkormányzat épületének kapuáthajtóján, illetve a telket kelet felől határoló gyalogúton történik. A szükséges számú gépjármű parkolóhely egy része az önkormányzat előtt, az Alkotmány utcán kialakított 11 férőhelyes közterületi parkolóban jelenleg is biztosított. A tervezett épületek parkolóhely igénye telken belül, a telek déli szélén megépülő 20 férőhelyes parkolóval biztosítható. Az új parkoló fásítását fák telepítésével meg kell oldani. Az OTÉK szerinti szükséges számú kerékpár-tároló hely a bejárathoz közeli, közterületen jelenleg is meglévő 10 kerékpár tárolására szolgáló tárolóban rendelkezésre áll.

Tájrendezés

A módosítás táji és természeti értéket nem érint. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

A 132 hrsz.-ú ingatlan északi része érinti a „23424 - Római katolikus templom” nevű régészeti lelőhelyet. Régészeti érintettség esetén a beruházás megvalósítása során a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

Közművesítés

A telek közműellátása (ivóvíz, tűzvíz, szennyvíz csatorna, villamos energia, gáz) az utcai hálózatokról jelenleg is megoldott. A tetőzetről összegyűlő csapadékvíz a kiépítésre kerülő csatornába vezetik, és az ingatlan területén elszikkasztják.

Környezetvédelem

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 településrendezési eszközök módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó önkormányzat, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A helyi építési szabályzat 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 tervezett módosítás jelentős környezeti hatást nem indukál, így a módosításhoz külön környezeti vizsgálati munkarész készítését nem igényelte a döntéshozó Önkormányzat.

A módosítások kapcsán elvégzett helyzETFelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy

- A tervezett módosítás technikai jellegű, építési övezeti előírások pontosítására szolgál.
 - Az épületmagasság emelése az udvari épületszárny megépítése érdekében szükséges, a kialakult utcaképet nem befolyásolja.
 - A beépítettség növelése az OTÉK adta lehetőséget nem haladja meg.
- A tervezett beruházás megvalósítása kapcsán szükségessé váló parkolóhelyek telken belüli elhelyezése és azok gyalogos forgalomtól elválasztott megközelítése környezetvédelmi szempontból kedvező. A parkoló fásítását meg kell oldani.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték a módosítás következtében nem változik.
- A tervezési program alapján az üzemeltetés során keletkező hulladékokat a befogadó helyekkel kötött szerződések szerint szállítják el. A keletkező hulladék kommunális elszállítása heti 2 alkalommal szemétszállító kocsikkal, gyűjtése műanyag kukákban történik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítás következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS 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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Cserkút Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 8/2019.(X.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztési és a településrendezési dokumentumok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 11/2017.(XII.19.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A 8/2019.(X.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 13.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„**(5)**Az „Lf-3” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m²,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m,
- c) a kialakítható legnagyobb telekszélesség 25 m,
- d) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- e) a legnagyobb beépítettség 30%,
- f) a legnagyobb épületmagasság 6,00 m,
- g) a legkisebb előkert 0 m,
- h) a legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
- i) a legkisebb hátsóker 0 m,
- j) a legkisebb zöldfelület 40%.”

2.§ A R. SZ-2 szabályozási tervről szóló 2. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

3.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni, de ügyfél kérelmére folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(2) Jelen módosító rendelet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 13.§ (2) bekezdése értelmében a kihirdetését követő napon hatályát veszti.

Cserkút, 2021.

.....
Hegedűs Zsolt
polgármester

.....
Dr. Tihanyi Keve
jegyző

A rendelet Cserkút község közigazgatási területén kihirdetésre került.

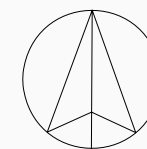
Cserkút, 2021.

.....
Dr. Tihanyi Keve
jegyző

CSERKÚT

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK

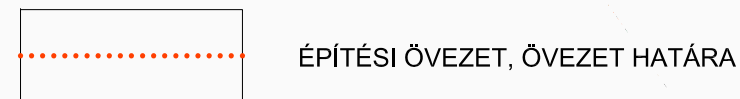
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

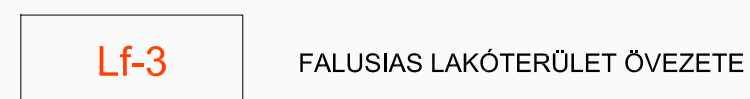


ÁLTALÁNOS ELEMÉK

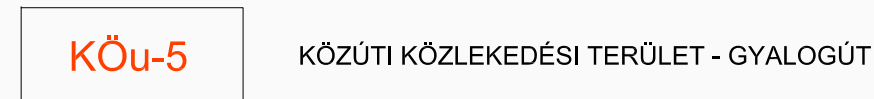
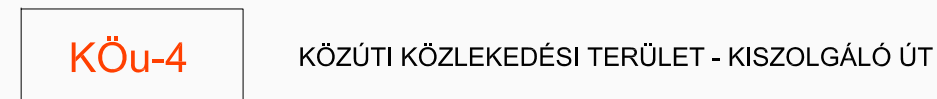


TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



ÖRÖKSÉGVÉDELEM



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

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, Haví-hegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:	
	CSERKÚT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	SZ-2-M21	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:	
	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:2000	
JELZŐSZÁM:	DÁTUM:		
TT-2101	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0176)		2021.02.

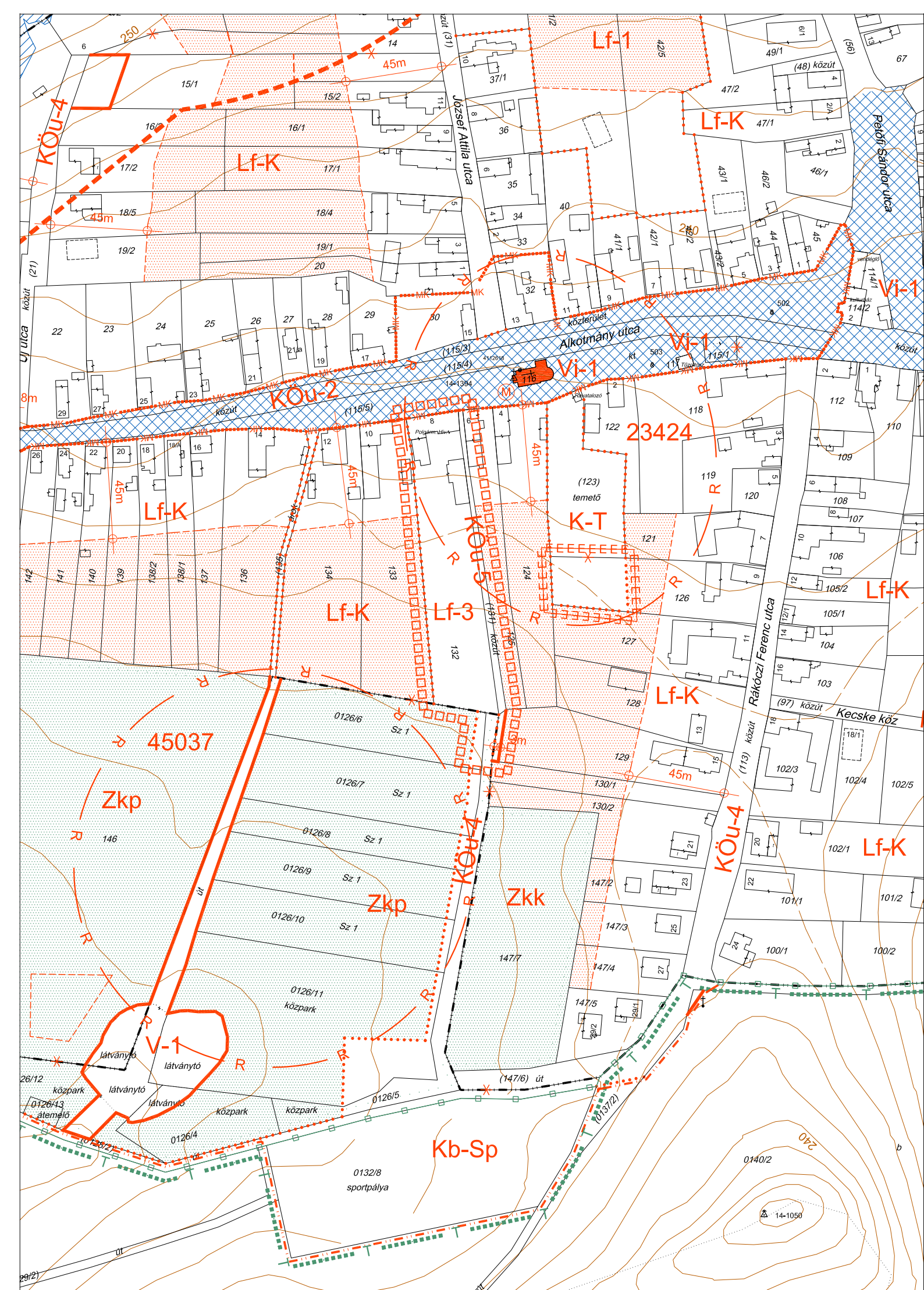
Cserkút Község Önkormányzata
Képviselő-testületének

..... önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló

8/2019.(X.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. MELLÉKLET



KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS 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

MELLÉKLETEK

2/2021.(II.2.) önkormányzati határozat a módosítás indításáról és
a 132 hrsz.-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében eljáró Cserkút Község polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Cserkút Község Önkormányzat nevében az alábbi döntést hozza:

Cserkút Község Önkormányzat Képviselő testületének
2/2021.(II. 2.) határozata

A Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

1. Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 16. § (1) bekezdése alapján a hatályos településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot áttekintette, ellenőrizte és a következőket állapította meg:

1.1 A hatályos településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 104/2019. (IX.30.) számú önkormányzati határozatával fogadta el. A településszerkezeti terv főbb megállapításai továbbra is érvényesek.

1.2. A hatályos helyi építési szabályzatot a Képviselő-testület a 8/2019. (X.01.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. A hivatal telkén tervezett fejlesztés tárgyát képező terület (Cserkút, Alkotmány utca 8. hrsz: 132) vonatkozásában a helyi építési szabályzat módosítását el kell indítani.

1.3 Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Cserkút, Alkotmány utca 8. hrsz: 132 ingatlant a tervezett beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a Korm. rendelet 32. § 6. (c) pontja értelmében a módosítást tárgyalásos eljárásban kívánja módosítani.

2. A Képviselő-testület megbízza Hegedűs Zsolt polgármestert, hogy a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítási eljárását indítsa el és a jogszabályoknak megfelelően folytassa le, valamint felhatalmazza a módosítással kapcsolatos szakmai támogatásra és a tervezői munkák elvégzésére vonatkozó megbízási szerződés megkötésére az ajánlatkérést követően legkedvezőbb ajánlatadóval.

Határidő: 2021. február 2.

Felelős: Polgármester

Cserkút, 2021. február 2.



Hegedűs Zsolt József
polgármester