

SZÉCSÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. 11.

2. Előzmények

2.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Szécsény Város Önkormányzata

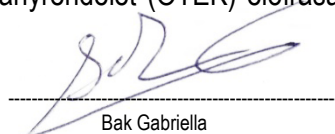
2.2. Előzmények

A Szécsény, Magyar út 13-15. szám alatti 1203 hrsz-ú ingatlan Szécsény Város Önkormányzata tulajdonát képezi. Az 1203/A/1 albetétű ingatlanban önkormányzati fenntartású óvoda és egyházi fenntartású óvoda, míg az 1203/A/2 albetétű ingatlanban egyházi fenntartású iskola működik. Egy közelmúltbeli jogszabályváltozás miatt (mely szerint át kell adni az ingatlankomplexumot a Katolikus Egyház számára) az Önkormányzat a 1203/A/1 albetétű óvoda épületét két külön albetétre szeretné osztani - a két fenntartó által működtetett óvoda területének arányában, illetve az 1203 helyrajzi számú ingatlan is megosztásra kerülne az óvodák által használt udvarrész arányában. A megosztás elindításakor kiderült, hogy az 1203/A/1 albetétű épület egy része átlóg a közterületre. Az 1203 hrsz.-ú iskola, óvodák telke és az 1263 hrsz.-ú Magyar út telekhatár rendezéséhez, az előkert helyzetének meghatározásához valamint az épület helyének földhivatali rendezéséhez a településrendezési eszközök módosítása is szükséges, mivel a szabályozási terven az érintett épületrész közút övezetbe sorolt.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett módosításához a Településszerkezeti Tervet, a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges módosítani. Az Önkormányzat határozattal a módosítással érintett ingatlanokat a telekhatár rendezés és a későbbi fejlesztési beruházások megvalósíthatósága miatt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2.3. Tervezői nyilatkozat

Szécsény Város 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

Szécsény Város 67/2005. (IV.04.) sz. határozatával fogadta el Szécsény Város Településszerkezeti Tervét.

A 11/2003.(VIII.01.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

A felsorolt településrendezési eszközök az elfogadásuk óta eltelt idő alatt többször, egyes részterületekre vonatkozóan módosítva lettek.

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, ...”

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

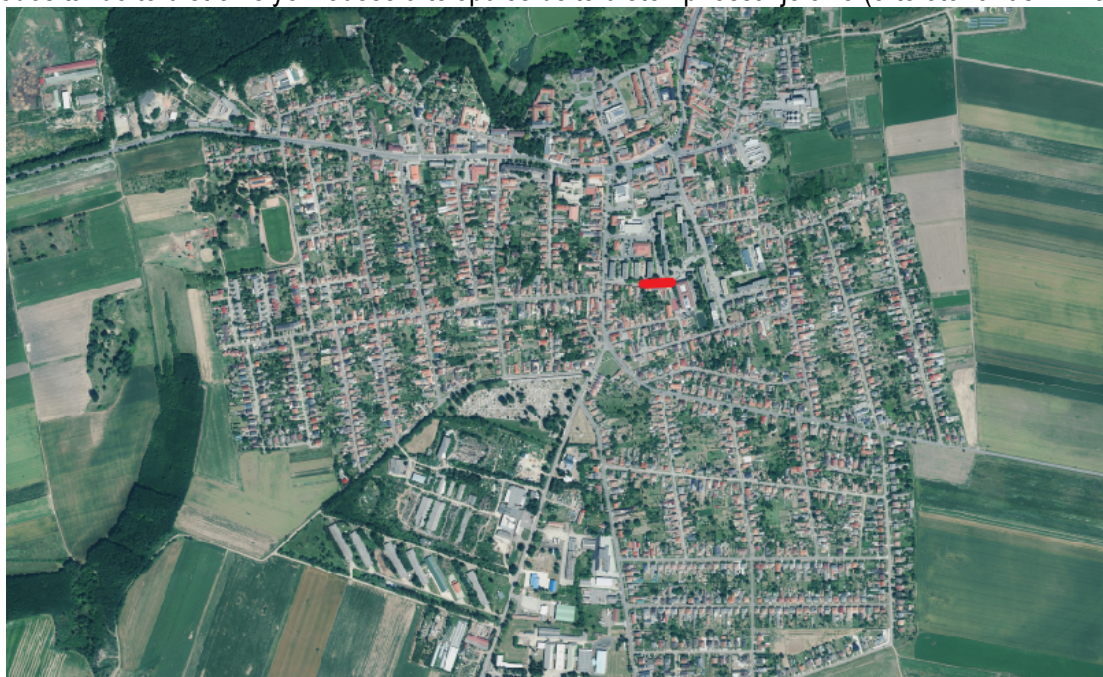
2.6. Környezeti vizsgálati eljárás

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, Szécsény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nyilatkozatok beérkezése után dönt arról, hogy szükséges-e a vizsgálat lefolytatása.

3. A módosítás bemutatása

A módosítandó terület elhelyezkedése a település belterületén pirossal jelölve (ortofotó forrás: E-Tér):



A tervezési terület ortofotón pirossal jelölve a módosítandó területet:



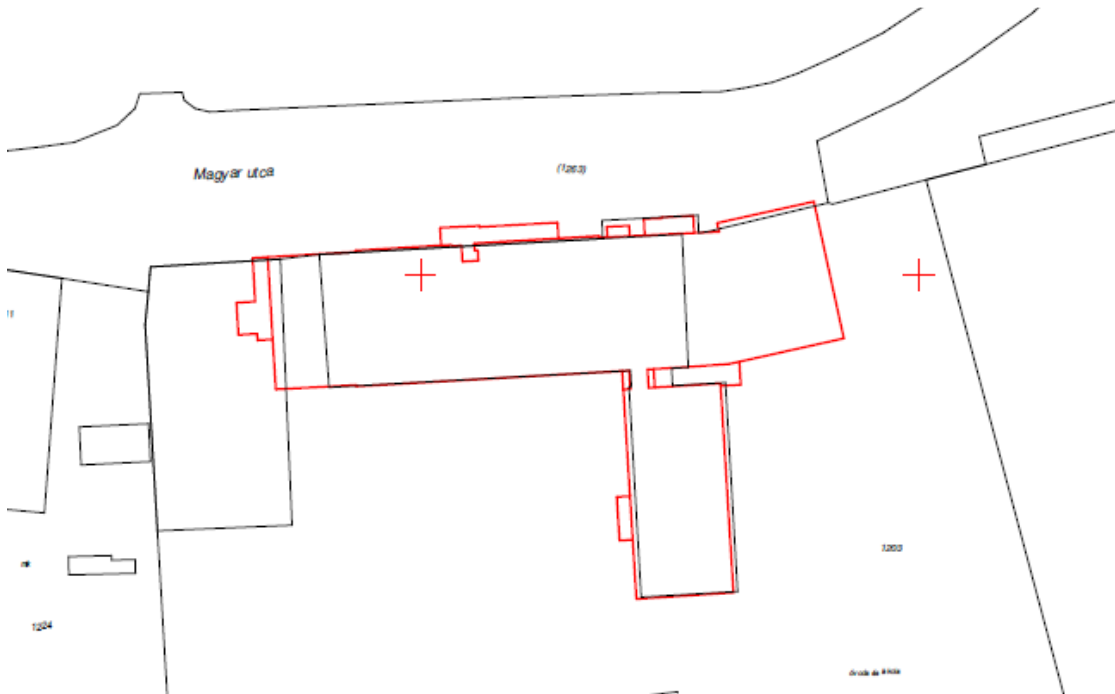
A tervezési terület a meglévő településszerkezeti terven (zölddel jelölve a konkrét beavatkozási hely):



A tervezési terület a meglévő szabályozási terven (zölddel jelölve a konkrét beavatkozási hely):



Az épület valós elhelyezkedése (Forrás: geodéziai felmérés – Pálos Adrián geodéta):



A geodéziai felmérésen jól látható, hogy a meglévő épületkontúr nem azonos a hatályos szabályozási terven szereplőkkel, a valóságban egyes épületrészek túllógnak a telekhatáron, ezáltal a hatályos

szabályozási terven jelölt szabályozási vonalon is. A szabályozási vonal módosítása szükséges a helyzet feloldására.

A Helyi Építési Szabályzat a területre vonatkozóan az előkert pontos meghatározása céljából az alábbi előírással bővül:

A HÉSZ 16.§-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az előkert legkisebb mélysége nevelési és oktatási funkciójú épületek telke esetén 0,0m.”

A szabályozási terven csak a közterület és magánterület között szabályozási vonal módosul csak olyan mértékben, hogy a „kilógó” épületrészek helyzete megoldódjon. A módosítással a Magyar utca szabályozási szélessége az érintett részen nem csökken 12 m alá.

A településszerkezeti terv a szabályozási tervvel összhangban változik.

A hatályos szabályozási terven sárga vastag vonallal lett jelölve az új, módosult szabályozási vonal:



4. A módosítás 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 módosítás nincs hatással a település gazdaságára.
- **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 1 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése, a számítást nem szükséges elvégezni.
- **Magasabb szintű tervekkel való összhang:** A tervezési terület települési térségen belül található.