

DEJTÁR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények:

A módosítás lakossági kérelem következtében történik. A kérelem szerint a település külterületén található 097/3 hrsz-ú ingatlanon autista gyermekek számára gyermekotthont, gyermekfoglalkoztatót szeretne az ingatlan tulajdonosa létesíteni.

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint ez nem lehetséges, mivel az ingatlan bár beépítésre szánt falusias lakóterületen helyezkedik el, jelenleg külterületen van. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 6.§ (2) bekezdése alapján a tervezett épület építési engedélyt nem kaphat, ameddig az építési telek nincs a belterülethez csatolva.

Részlet a HÉSZ-ből:

„Beépítésre szánt területek átmeneti szabályozása az átminősítésig

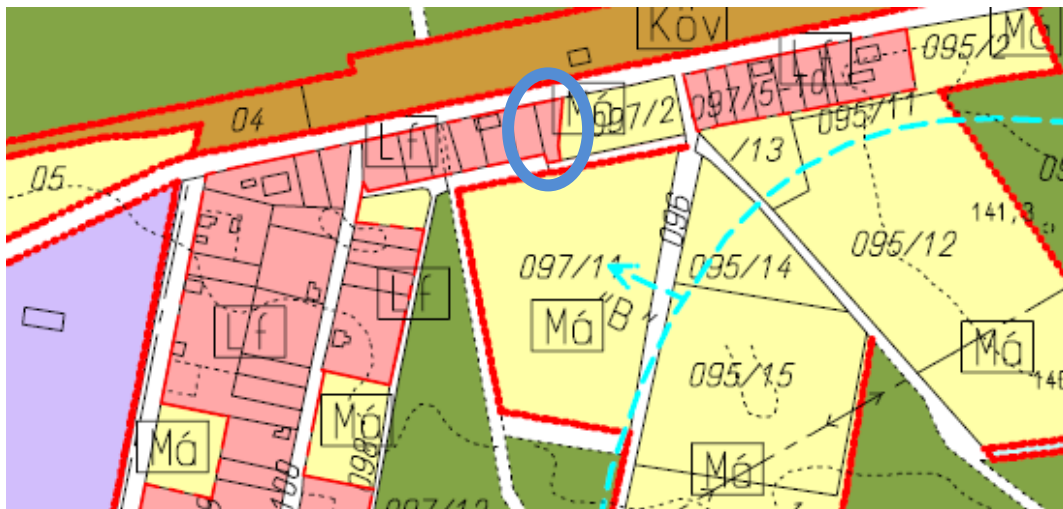
6. § (1) A távlatilag beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítható.

(2) Beépítésre szánt, de az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott területen az övezeti előírások szerinti épültre építési engedélyt csak a terület belterületbe csatolását követően lehet kiadni. A belterületbe csatolás feltételeiről és időpontjáról az önkormányzat külön határozatban dönt.”

Bár a szabályozási terven a terület tervezett belterületként szerepel, a terület belterületbe csatolásának lehetősége több szempontból is kérdéses, mivel:

- a terület nem csatlakozik a meglévő belterülethez
- a tervezett belterületnek jelölt területek a hatályos szabályozási terven nem egységesek, a határvonal igen szabdalt.
- a tervezett belterületbe vonást egységesen kellene végrehajtani, melyre már a szabályozási terv elfogadásától eltelt 19 év alatt sem az ingatlantulajdonosok sem az Önkormányzat részéről nem jelentkezett igény.

Részlet a hatályos szabályozási tervből, késsel bekarikázva az érintett ingatlan:



Az érintett ingatlan ortofotón (ortofotó forrás: E-Tér adatszolgáltatás):



A megvalósítás érdekében szükségessé vált Dejtár Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása.

Dejtár Község Önkormányzata támogatja a tervezett beruházást, ezért a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bb) pontokban foglaltak alapján az egyszerűsített eljárás szabályai szerint megindította Dejtár Község helyi építési szabályzatának módosítását.

2. A Helyi Építési Szabályzat tervezett változásai:

- Dejtár Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2004. (XI. 29.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: HÉSZ) 6.§ (2) bekezdése kiegészül a vastagítással kiemelt szövegrésszel:

„6. §

(2) Beépítésre szánt, de az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott területen - **oktatási, egészségügyi és szociális épület kivételével** - az övezeti előírások szerinti épületre építési engedélyt csak a terület belterületbe csatolását követően lehet kiadni. A belterületbe csatolás feltételeiről és időpontjáról az önkormányzat külön határozatban dönt.”

3. A módosítás várható hatásai:

A hatások jellegének és mértékének megítélésénél az alábbiak alapvetőek:

- lokális jellegű, kismértékű,
- területfelhasználás változást nem eredményez,
- védett épített értéket nem érint,

- a tervezett használat szerint nem várható többletterhelés a környezetre a hatályos tervben szereplő területhasználathoz képest,
- környezeti hatások várhatóan lényegesen nem térnek el a hatályos településrendezési tervek megvalósulásakor várható környezeti hatásoktól,
- a településszerkezeti tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A terv megvalósulása jellemzően nincs jelentős kedvezőtlen hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

A tervezett változások lokális jellegűek. A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét, az alapvető zöldfelületi rendszert, a területfelhasználás intenzitása nem növekszik.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-, természeti környezetben várhatóan nem jelentős.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381