



DRÁVACSEHI KÖZSÉG
TELEPÜLÉSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2021 I SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
DRÁVACSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

megbízott települési főépítész

RÖMER KÁROLY

építész
É 02-0282

készítette

CSABA DERS

építész, településtervező
TT 02-0637
É 02-0637

2021. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények	3
Hatályos településrendezési eszközök	4
I. Megalapozó vizsgálat	4
A megalapozó vizsgálat munkarészei	4
1. Területrendezési tervek elemzése.....	5
2. Hatályos településfejlesztési koncepció elemzése	6
Jövőkép	6
Fejlesztési feladatok	6
Összefoglaló	6
3. A hatályos településszerkezeti terv elemzése.....	7
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök elemzése.....	8
5. Térhasználati trendek a településközponti szerep kialakulása szempontjából.....	10
6. Az épített környezet értékeinek térbeli összefüggései.....	11
7. A terület tulajdonjogi vizsgálata a tervezett fejlesztések tükrében	12
8. A tervezett fejlesztések várható infrastrukturális igényei.....	13
9. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	14
10. A javasolt fejlesztések várható örökségvédelmi hatásai.....	15
11. Helyzetelemzés és helyzetértékelés	15
II. Alátámasztó javaslat	16
Beépítési terv	16
A telek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	16
Beépítési koncepció.....	19
A beépítés paraméterei	19
A módosítás célrendszere és a módosuló szabályozási elemek.....	20
Településszerkezeti változások	21
Területi mérleg	23
Biológiai aktivitásérték számítás.....	23
Szabályozási tervi változások	24
Szabályozási koncepció.....	25
A településközponti vegyes övezet bevezetése	25
A közfunkciók parkolási igényeinek telken kívüli, koncentrált kielégítésének a lehetősége	25
Parkoló céljára szánt közlekedési terület kijelölése.....	26
A falusias lakóövezet módosítása	26
III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek.....	28
A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete	28
A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete	30



1. ábra | Az I ütemben megvalósuló beruházási elemek (kivágtat a beépítési tervből)

ELŐZMÉNYEK

Drávacsehi település két – a település életében meghatározó – beruházásra készül: I. Shakespeare színház épülete, II. A termelői piac kialakítása és III. ehhez kapcsolódó parkolási kérdések rendezése. A településrendezési eszközök módosítását nem csak az indokolja, hogy a tervezett beruházások beépítési paraméterei meghaladják esetenként a hatályos előírásokat, hanem annak a felismerése is a városvezetésben, hogy a tervezett fejlesztések körvonalával kialakul Drávacsehi településközpontja.

A település képviselőtestülete ezért a 56/2021. (VIII.31.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról. (lásd 1. számú melléklet) A határozatában döntött arról is, hogy a tervezett fejlesztések jelentősége és a beruházást finanszírozó pályázat határideje miatt a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és módosítás eljárásrendjét a *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerint tárgyalásos eljárásrendben tervezi végrehajtani. (lásd 1. számú melléklet)

Drávacsehi Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017.(VII.17.) önkormányzati rendeletének 6.§ (3) szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta. (lásd 2. számú melléklet)

A tervezett fejlesztések – a településközpont kialakulása – elsősorban rendezési értelemben pontosítja a T.Z. Terv Bt által 2009-ben készített hatályos településfejlesztési koncepció 5. fejezetében foglalt jövőképet, ezért összességében elmondható, hogy a tervezett módosítás a község településfejlesztési koncepciójával összhangban van, ezért jelen módosítás csak a településrendezési eszközök módosítását indokolja.

Hatályos településrendezési eszközök

- Drávacsehi 61/2010.(IV.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve
- Drávacsehi Község Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2010.(V.01.) rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálat munkarészei

A feladat jellege alapján a település megbízott főépítészével egyeztetve az alábbi tématerületek kidolgozása látszik szükségesnek a megalapozó vizsgálat során:

1. A területrendezési tervek elemzése
2. Hatályos településfejlesztési koncepció elemzése
3. A hatályos településszerkezeti terv elemzése
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök elemzése
5. Térhasználati trendek a településközponti szerep kialakulása szempontjából
6. Az épített környezet értékeinek térbeli összefüggései
7. A terület tulajdonjogi vizsgálata a tervezett fejlesztések tükrében
8. A terület közmű ellátottságának elemzése a tervezett fejlesztések tükrében
9. A javasolt fejlesztések környezeti hatásai
10. A javasolt fejlesztések örökségvédelmi hatásai
11. Helyzetelemzés és helyzetértékelés

2. Hatályos településfejlesztési koncepció elemzése

Jövőkép

A T.Z. Terv Bt által 2009-ben készült településfejlesztési koncepció a település jövőképét (5. fejezet) az alábbiak szerint foglalja össze:

- *A település a napi önkormányzati és lakósági fejlesztési döntések eredményeképpen kellemes lakókörnyezetté válik.*
- **Elsősorban vendéglátási funkciókkal bekapcsolódik a Dráva mente idegenforgalmába, ami a helyi lakosságnak munka lehetőségeket is kínál.**
- **A helyi foglalkoztatásban komoly szerepet kap az élő munkaiigényes, meleget kívánó mezőgazdasági kultúrák fejlődése, a táji, természeti, talajadottságnak megfelelő növény kultúrák elterjedésével.**
- *A vidám, megelégedett polgárok identitástudata nő, büszkék arra, hogy itt, ebben a szép, kiegyensúlyozott társadalmi berendezkedésben lévő településen élnek.*
- *A pozitív jövőkép valósággá válása érdekében a település növeli nyitottságát, részvételét a környék életében.*

Ezek alapján elmondható, hogy a tervezett színház- és termelői piac fejlesztés egyszerre támogatja a falu turisztikai potenciálját, a bekapcsolódást a térség turisztikai vérkeringésébe és termet a helyi lakosság számára ezen keresztül munkahelyeket. A termelői piaci funkciója pedig segíti a helyi munkaiigényes növénytermesztés és élelmiszeripari termesztés piacra jutását ezzel támogatva az ágazat fejlődését.

Fejlesztési feladatok

A koncepcióban foglalt fejlesztési feladatok (6. fejezet) 4. pontja az alábbi feladatot fogalmazza meg:

Az idegenforgalom erősítésére célszer támogatni a kézműves, hagyományos kismesterségek némelyikének megtelepítését a harkányi, siklósi piaci, értékesítési lehetőségekre is építve. A harkányi üdülővendégeknek kézműves bemutatásokat ehette szervezni, pár órás kirándulások meghirdetésével, a Dráva természetvédelmi területének meglátogatásával is kombinálva. Esetleg kerékpárkölszönzőkkel is vonzóbbá lehetne tenni az ilyen programokat. A falu busz szolgáltatását is igénybe lehetne venni a vendégek mozgatásához.

Ezzel összefüggésben elmondható pedig, hogy a tervezett fejlesztések és ezek közül különösen a központi parkolóval kialakuló „intermodális csomópont” a termékfejlesztés és a kulturális desztináció fejlesztésén túl, javítja ezek elérhetőségét a térségi turisztikai forgalom számára.

Összefoglaló

Összességében elmondható ezért, hogy a tervezett fejlesztések a koncepcióban foglalt célokkal és eszközökkel összhangban vannak, ezért a koncepciót módosítani jelen módosítással összefüggésben nem szükséges.



3. ábra | Kivágat a hatályos szerkezeti tervből

3. A hatályos településszerkezeti terv elemzése

Drávacséhi településközpontja szerkezeti értelemben nem kialakult, de több támpont is látszik már, amire építve a tervezett fejlesztések egy jól definiált településközpontot hozhatnak létre. A szerkezeti terven megjelenő buszmegálló és az általa kiszolgált terület jól mutatja a településközpont helyét és elvi környezetét. Ebben a kontextusba értelmet nyer az eredeti terveket készítő Dr. Tóth Zoltán és Szilágyi Domonkos tervezői szándéka is a sportpálynak, mint elvi „fótnak” a fenntartása és a buszmegállótól keletre eső 122 helyrajzi számú telek bevonása közparkként a településközponti szerepbe. Település szerkezeti értelemben ezért az alábbi feladatok látszanak:

1. Szerkezeti értelemben definiálni szükséges a falu központját, amihez jó kiindulópontként szolgál a Sportpálya területe
2. Ezzel térben összerendezve érdemes lenne a központ parkolási igényeit egy központi parkolóval megoldani, a buszmegállóval egyfajta intermodális csomópontként kialakítva.



4. ábra | Kivágat a hatályos szabályozási terv V-3 (belterületi) tervlapjából

4. A hatályban lévő településrendezési eszközök elemzése

A tervezett fejlesztések és a szerkezeti terv értékelésével összefüggésben a hatályos helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékleteivel kapcsolatban az alábbi megállapítások tehetők:






1. A Sportpálya (37/1 hrsz.) környezetében definiálni szükséges a településközpont területét
2. Be kell vezetni a településközponti vegyes övezetet, ami képes építésjogi értelemben is megteremteni a településközponti funkciók megteremtését
3. Meg kell teremteni a helyi építési szabályzatban az intézményi terület parkolási igényeinek központi, teleken kívül való kielégítésének a lehetőségét
4. Be kell vonni a 122 hrsz. telket a közlekedési területbe és be kell vezetni a központi parkolás megvalósításához szükséges övezetet.

JELMAGYARÁZAT

KÖZIGAZGATÁSI HATÁROK

	ORSZÁGHATÁR
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁR
	BELTERÜLET HATÁR / TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI HATÁR
	ÖVEZET HATÁR
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI HATÁR
	A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

KÖZLEKEDÉS



	KERÉKPÁR ÚT (ORSZÁGOS TÖRZSHÁLÓZAT)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET / GYALOGÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET / EGYÉB ÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET / GYÚJTÓ ÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET / PARKOLÓ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT




	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET (SPORT)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	KÖZPARK ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)
	ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET (TEMETŐ)
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ÁLTALÁNOS)
	KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (RÉT, LEGELŐ)
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (KERT)
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (LÁP, MOCSÁR)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET / VÍZFELÜLET

VÉDELMI JELÖLÉSEK

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

	HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H1)
	HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H2)
	HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H3)

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	FA, FACSOPT
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
	KIVÁLÓ TERMŐHELY ADOTTSÁGŰ ERDŐTERÜLET
	NATURA 2000 TERÜLET
	MAGTERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ
	KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET
	HULLÁMTÉR

EGYÉB RAJZI JELEK

	ELŐVÁSÁRLÁSI JOG
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	RÉTEGVONAL
	BUSZMEGÁLLÓ
	AUTÓBUSZSAL KISZOLGÁLT TERÜLET
	JELLEMZŐ MINTAKERESZTSZELVÉNY HELYE



5. ábra | Saját szerkesztésű ábra a térhasználati trendekről

5. Térhasználati trendek a településközponti szerep kialakulása szempontjából

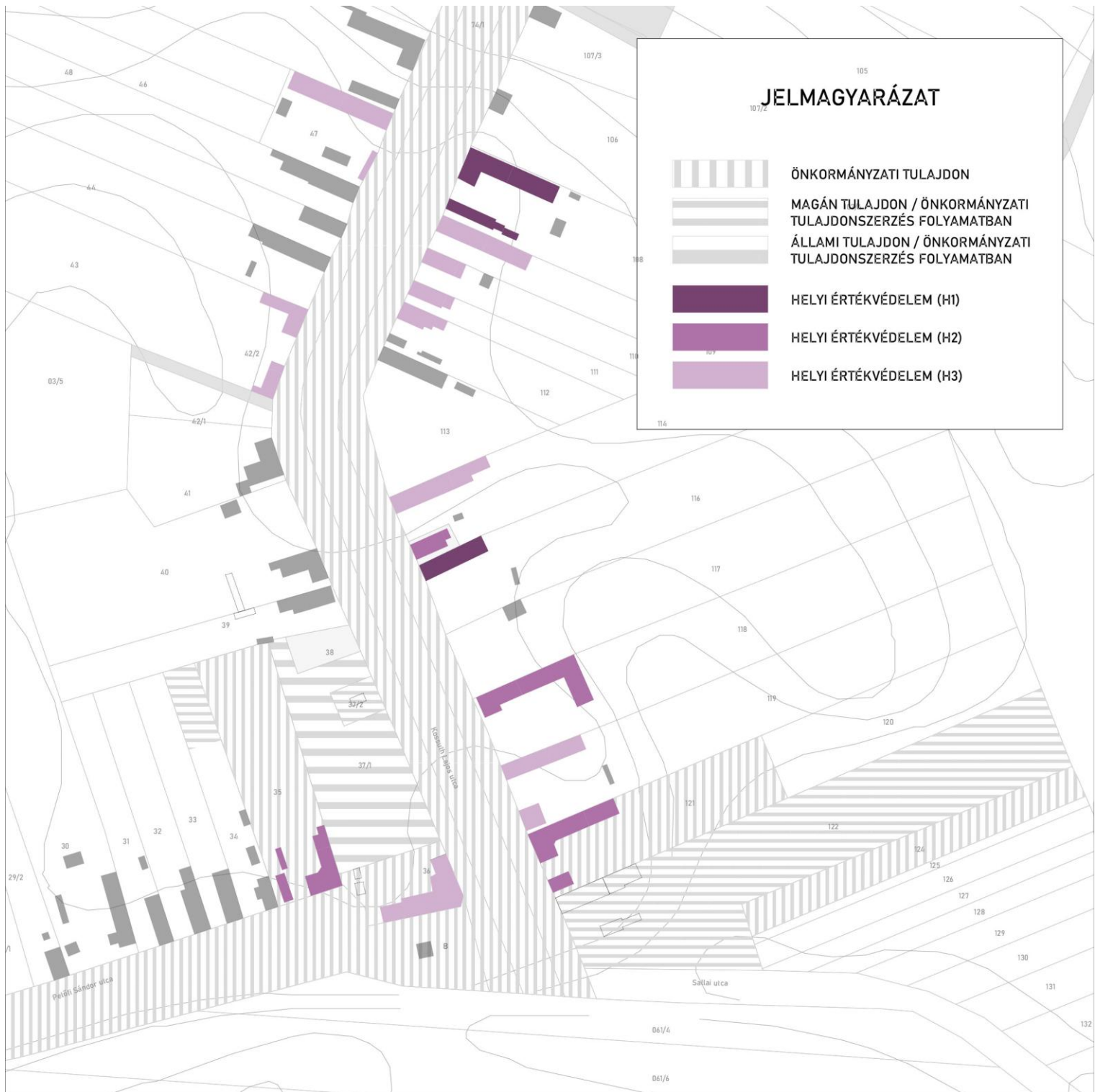
Drávacsehi egy zsák település. Az ide látogató a megyei szerepkörű 58-as főút felől a Sallai Imre utcán keresztül egy szerkezeti értelemben jól definiált csomópontba érkeznek, ami feltárja a falu két fő szerkezeti tengelyét, a Kossuth Lajos és a Petőfi Sándor utcákat. A tér jelen helyzetben is egyfajta intermodális csomópont, amit funkcionális értelemben az egykori kocsmá (36 hrsz.) egészít ki. A település központ ebből a csomópontból a falu főutcája – a Kossuth Lajos utca – irányában indul. A település fő közösségi szimbolikus funkcióit – az Önkormányzatot, a Sportpályát, a harangtornyot, az Orbán-házat, az Imaházat – a nagyvonalúan kialakított utca első nagyjából 200 méteres szakasza fűzi fel. Az építész polgármester nem véletlenül igyekezett és - az új beruházásokkal – igyekszik a falu megújulását jelentő közösségi fejlesztéseket erre a területre koncentrálni.



6. ábra | Kivágot a helyi értékvédelmi rendeletben nevesített épületekről készült térképről

6. Az épített környezet értékeinek térbeli összefüggései

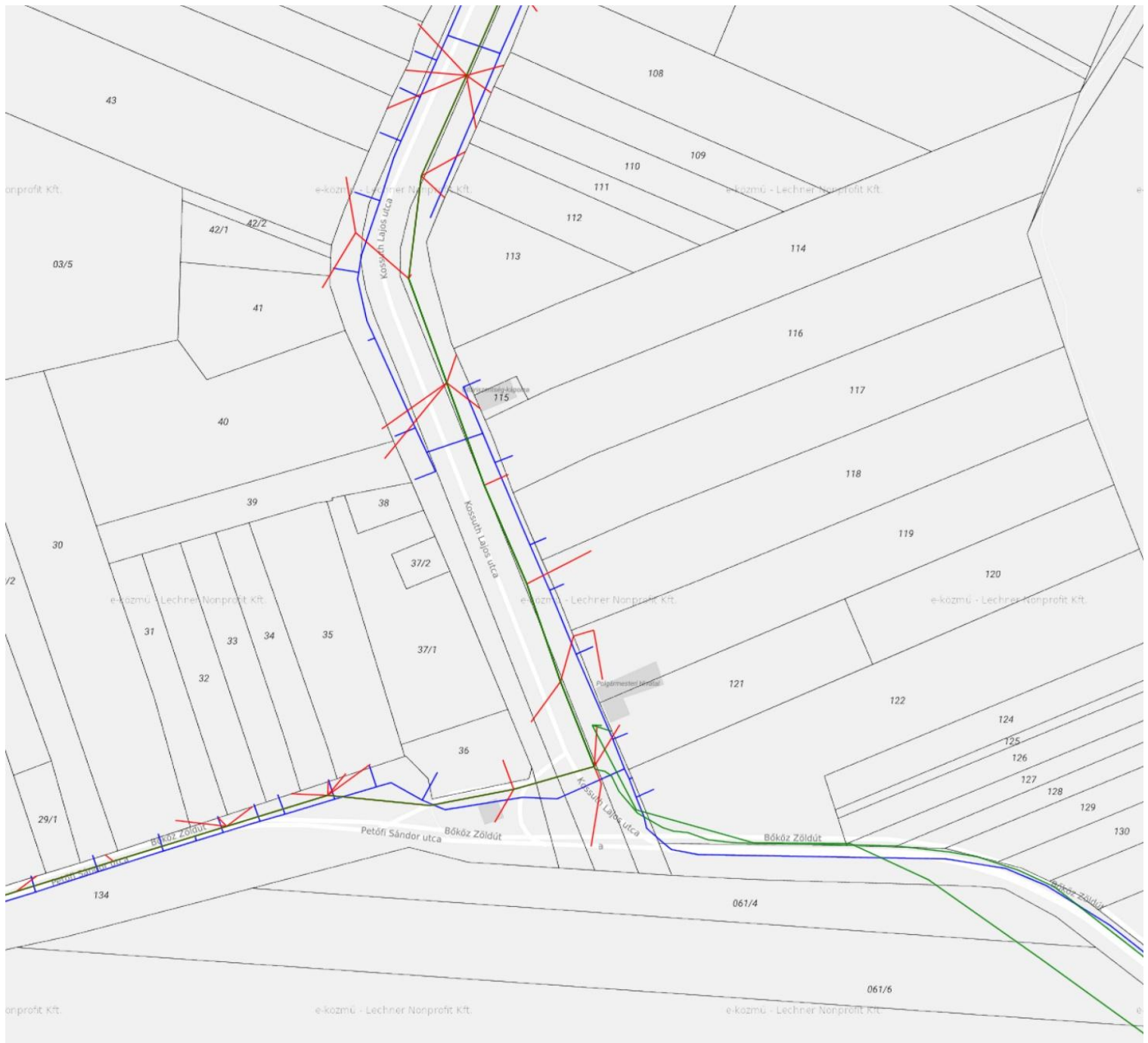
Fontos kérdés, hogy a település épített környezetének térbeli rendszere vajon összhangban van-e a tervezett új településközponttal? Drávacsehi településfejlődésének adottságaiból, a népességkoncentráció hiányából fakadóan ez a történelmi mag nem, vagy csak részlegesen alakult ki, ezért már eredetileg sem koncentráltan helyezkednek el az építészeti értéket képviselő épületek. Másrészt az is igaz, hogy a településközpont központibb, frekvenciáltabb része viszonylag nagyobb dinamikával újult meg, fejlődött, ezért a település értékes épületeiben is itt tapasztalható a legnagyobb változás. Mégis összességében még mindig elmondható, hogy a településközpont összefogja a település értékes épületeinek a jelentős részét, ezért az új településközpont az épített környezet értékei szempontjából is központi szerepet tölthet be.



7. ábra | Kivágat a tulajdonviszonyokat ábrázoló térképből

7. A terület tulajdonjogi vizsgálata a tervezett fejlesztések tükrében

A településközponti terület túlnyomó részéről elmondható, hogy vagy már önkormányzati tulajdonban van, vagy elővásárlási joga alapján az önkormányzat előrehaladott állapotban van a tulajdonjog megszerzésében. Az önkormányzat előrehaladott tárgyalásokat folytat az állammal a Sportpálya 37/1 hrsz. területének megszerzéséről és elindult a beékelődő 37/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával is. A polgármester gyakorlatilag megegyezett a 34 hrsz. számú telek hátsó területrészének megszerzéséről és szerződéskötés előtt állnak a 122. hrsz. telek tekintetében. Összességében elmondható ezért, hogy a tervezett fejlesztések tulajdonjogi értelemben várhatóan nem fog akadályba ütközni.



8. ábra | A tervezési terület közműellátottsága (forrás: E-Közmű portál)

8. A tervezett fejlesztések várható infrastrukturális igényei

A településen vezetékes ivóvíz, erősáram és távközlési hálózat áll rendelkezésre, a szennyvizet lokálisan gyűjtik és szippantják.

A tervezett fejlesztések közül a Termelői piac egy rekonstrukciós beruházás, ahol nincs olyan érdemi funkcionális igénynövekedés, ami közműfejlesztési igényt vonna maga után, ezért ennek további vizsgálatára nincs szükség. A színház esetében azonban időszakosan 250 fő együttes jelenlétére kell számítani. A beruházásnak helyet adó 35 helyrajzi számú telek a Petőfi Sándor utca felől közvetlenül ellátottnak tekinthető víz, erősáram és távközlés tekintetében. A gerinchálózat kapacitása mindhárom esetben elégséges a tervezett fejlesztéshez.

A tervezett beruházásnak humán infrastruktúra vonzata nincs.

A fejlesztéshez a korábbiakban meghatározott parkoló infrastruktúra fejlesztési igénye van.

9. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A tervezett fejlesztések környezeti hatásait az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 2. számú melléklete alapján kell értékelni.

szempont	tervezői válasz	indokolja
Hatókör		
1.a milyen mértékben szab keretet más tevékenységeknek?	<i>nem korlátozza a település fejlődését</i>	nem
1.b befolyásol más terveket	<i>nem</i>	nem
1.c fontos környezeti megfontolások beillesztése szempontjából	<i>nem</i>	nem
1.d vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak	<i>nem</i>	nem
1.e jelentős, a környezettel kapcsolatos jogszabályok végrehajtása szempontjából	<i>nem</i>	nem
Hatás		
2.a időtartama, gyakorisága, valószínűsége, visszafordíthatósága	<i>nincs ilyen hatása</i>	nem
2.b összeadódhatnak, felerősíthetik egymást	<i>nincs ilyen hatása</i>	nem
2.c országhatáron áttérjed	<i>nem</i>	nem
2.d olyan hatást idézhet elő, ami emberi egészségre kockázatot jelent	<i>nem</i>	nem
2.e nagyságrendje, kiterjedése	<i>lokális</i>	nem
2.f védett területet érint	<i>nem</i>	nem
2.g közvetett hatásai és annak következményei	<i>nincsenek</i>	nem
2.h vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontokat sért	<i>nem</i>	nem
Érintett terület sérülékenysége		
3.a érintett környezeti elemek értéke	<i>nem kiemelt értékű</i>	nem
3.b környezeti határértéket meghaladó kibocsátás, szennyezettség van	<i>nem</i>	nem
3.c a terület intenzíven használt	<i>nem</i>	nem

Összességében elmondható ezért, hogy a tervezett fejlesztések megvalósítása és a településrendezési tervek módosítása környezeti értékelést nem indokol!

10. A javasolt fejlesztések várható örökségvédelmi hatásai

A tervezett fejlesztések sem örökségi, sem környezeti szempontból értékes, vagy sérülékeny területet nem érintenek, az érintett ingatlanok az örökségvédelmi nyilvántartásban nem szerepelnek.

Örökségvédelmi nyilvántartás eredményének összefoglalója:

	fejlesztéssel érintett helyrajzi szám	érintett
1	35	nem
2	36	nem
3	37/1	nem
4	122	nem

11. Helyzetelemzés és helyzetértékelés

A megalapozó vizsgálatok összefoglalásaként elmondható, hogy a tervezett fejlesztések a területrendezési tervekben megjelenő, a tervezett út- és kerékpárút fejlesztésekkel megjelenő térségi központi szerepét Drávacsehinek tovább erősíti majd. Az új településközpont definiálása e szerepkört tovább fejleszti építve a szerkezeti tervben már megjelenő településközponti elemekre. A helyi építési szabályzatban ezek a célok a kellő módosításokkal kialakíthatóak összhangban egyébként a kialakult térhasználati trendekkel. Ezt a településközponti szerepet az épített környezet térbeli adottságai tovább erősítik majd és a fejlesztéseket a tulajdonviszonyok alakulása lehetővé is teszi. A közműhálózatok elemzéséből az is látszik, hogy a tervezett fejlesztésekhez az alaphálózat kapacitásbővítése nem szükséges. A tervezett fejlesztések környezetvédelmi és örökségvédelmi területeket nem érintenek így nagy biztonsággal az is kijelenthető, hogy e két terület érdekeit sem sértik.

A tervezett fejlesztések ráadásul több, a településfejlesztési koncepcióban nevesített cél elérését is szolgálják. Drávacsehi e beruházásokon keresztül jobban be fog tudni kapcsolódni a térség turizmusába, a mezőgazdasági termékei ezen keresztül jobb pozícióba kerülhetnek a helyi termékek piacán, ezen keresztül pedig várhatóan növekszik majd a helyi lakosság foglalkoztatottsága és nő a bevételtermelő képessége.

¹ <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/>



9. ábra | Saját szerkesztésű ábra a telek környezetének vizsgálatáról

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

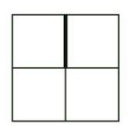
Beépítési terv

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezett fejlesztések gyakorlatilag a mai sportpálya (III. jelű telek) köré szerveződnek, hosszú távon ez a lesz nem csak a település közterületi központja, de a tervezett funkciók fő megközelítési iránya. A település jelentős tulajdonnal rendelkezik a településközpont megvalósításához, de három területen előrehaladott tárgyalásokat folytat a tulajdonszerzés érdekében. Folyik a főtér szerepű sportpálya megszerzése az államtól, megegyezés született a 34 helyrajzi számú telek északi részének a megszerzéséről és hasonló a helyzet a jelenleg közpark funkciójú 122. helyrajzi számú telek tekintetében. Fontos látni azonban, hogy mindegyik fejlesztési helyszín rendelkezik önálló közterület kapcsolattal ezért ezek az akvizíciók nem feltételei a tervezett fejlesztéseknek.

DRÁVACSEHI TELEPÜLÉSKÖZPONTJÁNAK BEÉPÍTÉSI TERVE

M=1:1000



MÉRÉRTÁNY
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
(méter)



JELMAGYARÁZAT

KÖZLEKEDÉSI ELEMELK

- TÁVOLSÁGI BUSZMEGÁLLÓ
- TERVEZETT ÚJPARKOLÓ

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

- HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H1)
- HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H2)
- HELYI ÉRTÉKVÉDELEM (H3)

ZÖLDFELÜLETI ELEMELK

- TERVEZETT KÖZPARK
- TERVEZETT GYALOGOS FELÜLETEK
- MEGLÉVŐ ÉRTÉKES FA
- TERVEZETT FASOR

DRÁVACSEHI TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSE	2021
DRÁVACSEHI	B-1
TELEPÜLÉSKÖZPONT	M=1:1000
BEÉPÍTÉSI TERV	2021. 10.

MEGRENDELŐ:	DRÁVACSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
VEZETŐ TERVEZŐ:	DR. CSABA DERS TT-02-0437 / E-02-0437
MUNKATÁRSÁK:	

I. ÜTEMBEN MEGVALÓSULÓ BERUHÁZÁS

Shakespeare színház
szintszám 2
építmény magasság 7m
nézőszám 213 fő
parkolóigény 43db

I. ÜTEMBEN MEGVALÓSULÓ BERUHÁZÁS

Termelői piac
szintszám 1
építmény magasság 4m
árusítóter 135m²
parkolóigény 11db

I. ÜTEMBEN MEGVALÓSULÓ BERUHÁZÁS

Központi parkoló
parkolatszám 68db

Beépítési koncepció

A színház – termelői piac – főtér – harangláb együttes telepítésének városépítészeti értelemben nincsen igazából alternatívája. Az egykori sportpálya köré szerveződő funkcióknak így egyszerre alakul ki, méltó és a tervezett látogatói volumenhez arányos közterületi előtere, de a falu egyetlen igazán központi pozíciójú tere is megtelik a tér szerepköréhez méltó funkciókkal. A színház telepítése szempontjából is szerencsésebb, hogy a környező beépítésnél egy nagyságrenddel nagyobb tömeg, nem a fésűs beépítésű utcaképbe feszül bele, ráadásul a centrális tömegformálásához is sokkal inkább egy szabadon álló telepítés illeszkedik. A tömeg kibillentésével nem csak kompozíciós értelemben teremt dinamikát, hanem funkcionális értelemben a faluba érkező vendégek felé fordul, eltakarja a színház technológiai hátsó udvarát (ami egyébként a telek bővítését szükségessé teszi) és az épület háttéréül nem lakóövezet gazdasági udvarai válnak, hanem a természeti táj. Éppen az összenézhetőség miatt zöldfelületi eszközökkel kezelni is kell majd a hátsó kertek látványát.

Összetettebb probléma azonban a parkolás kérdése, mert a fejlesztések telkeit a parkolási igények kielégítése funkcionális értelemben túlterhelné, miközben a település kapcsolódó tereiben bőséges hely áll rendelkezésre a kezelésére. Egyik lehetséges megoldást az egykori sportpálya jelenthetné, de ez méltatlan lenne a fejlesztésekben szánt főtéri pozícióhoz. Logikus és mobilitási értelemben koncepcionálisan is korszerű megoldás lenne azonban, ha a buszmegálló teréhez kapcsolódóan kialakulna egy kvázi „intermodális csomópont”, ahol a motorizált közlekedésről, fenntartható közlekedési módokra válhat a faluba érkező. Az intézményi funkciók mindegyike ugyanis 3 perc sétával (180m) könnyedén elérhetőek, és az intermodális csomópontból ráadásul közvetlenül lehet kapcsolódni a tervezett regionális jelentőségű kerékpárútra is.

A beépítési terv ezért e szempontok mentén igyekezett térben rendezni és közterületi értelemben megalapozni a létesítmények részletes tervezését.

A beépítés paraméterei

Színház fejlesztés (213 fős)

fejlesztéssel érintett telek helyrajzi száma	35
területe	2479,3m ²
tervezett telekbővítés nagysága	386 m ²
tervezett teljes telekterület	2865,3 m ²
meglévő beépítés nagysága	226 m ²
jelenlegi beépítettség	9%
színház tervezett alapterülete	360 m ²
színházzal és telekbővítéssel együtt a beépítettség	20,5%
burkolt felületek tervezett nagysága	1130 m ²
zöldfelület tervezett aránya	40%
szükséges parkolók száma az OTÉK szerint	43db

Termelői piac fejlesztés

fejlesztéssel érintett telek helyrajzi száma	36
területe	866,3m ²
meglévő beépítés nagysága	318,7 m ²
jelenlegi beépítettség	36,8%
tervezett árusító pavilon alapterülete	135 m ²
tervezett beépítettség	52%
burkolt felületek tervezett nagysága	190 m ²
zöldfelület tervezett aránya	25,7%
szükséges parkolók száma az OTÉK szerint	12

A módosítás célrendszere és a módosuló szabályozási elemek

Ahhoz, hogy ez a beépítési koncepció megvalósulhasson az alábbi településrendezési célokat kell elérni és az alábbi településrendezési feladatokat kell elvégezni:

- I. Definiálni kell a település központját, aminek érdekében
 - A szerkezeti értelemben definiálni kell a településközpont területét
- II. Meg kell teremteni a településközpont koherens fejlődésének az alapjait, aminek az érdekében
 - módosítani kell a belterületi szabályozási tervlapot (V-3)
- III. Diverzifikálni kell a település övezeti rendszerét annak érdekében, hogy a településközponti funkciók beilleszthetők legyenek, aminek az érdekében
 - a helyi építési szabályzatba be kell vezetni a településközponti vegyes övezetet
- IV. Meg kell teremteni a fejlesztésekhez szükséges telekalakítás (34. hrsz) feltételeit, aminek az érdekében
 - felül kell vizsgálni a Falusias lakóövezetet annak érdekében, hogy a szükséges telekalakítás (34 hrsz.) végrehajtható legyen
- V. Meg kell teremteni a településközponti szerepkörű funkciók parkolási igényeinek koncentrált ki-elégítésének a feltételeit
 - meg kell teremteni a helyi építési szabályozásban a telken kívüli parkolás feltételeit
 - definiálni kell a központi parkoló övezetét
 - módosítani kell a szabályozási a V-3 (belterületi) szabályozási tervlapot

Településszerkezeti változások










JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

KÖZIGAZGATÁSI HATÁROK

	ORSZÁGHATÁR
	IGAZGATÁSITERÜLET HATÁR
	BELTERÜLET HATÁR

KÖZLEKEDÉS

	BEKÖTŐ- / GYÚJTÓÚT
	EGYÉB- / KISZOLGÁLÓ ÚT
	KERÉKPÁR ÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	
	BUSZMEGÁLLÓ
	AUTÓBUSSZAL KISZOLGÁLT TERÜLET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT

	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET (SPORT)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	KÖZPARK ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)
	ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET (TEMETŐ)
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ÁLTALÁNOS)
	KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (RÉT, LEGELŐ)
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (KERT)
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (LÁP, MOCSÁR)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

VÉDELMI JELÖLÉSEK

MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

	RÉGÉSZETI TERÜLET
	RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

	FA, FACSPORT
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
	KIVÁLÓ TERMŐHELY ADOTTSÁGŰ ERDŐTERÜLET
	NATURA 2000 TERÜLET
	MAGTERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET
	HULLÁMTÉR

EGYÉB RAJZI JELEK

	MEGSZŰNTETŐ JEL
	RÉTEGVONAL

Területi mérleg

Területfelhasználás	Meglévő (ha)	Tervezett (ha)	Változás (ha)
Általános hasznosítású mezőgazdasági övezet	487,3	487,3	0
Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet	71,45	71,45	0
Természet közeli terület (mocsár)	14,5	14,5	0
Gazdasági célú erdőterület	36,59	36,59	0
Védelmi célú erdőterület	38,18	38,18	0
vízgazdálkodási terület	50,35	50,35	0
különleges beépítésre nem szánt terület (temető)	0,95	0,95	0
Településközponti vegyes	0	0,67	+0,67
Falusias lakóövezet	41,05	40,69	-0,36
Különleges beépítésre szánt sport terület	0,31	0	-0,31
Település teljes alapterülete	740,654	740,654	0

Ezek alapján elmondható, hogy a tervezett beavatkozás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ b)-ban foglaltak alapján a területrendezési tervekkel összhangban levőnek tekinthető.

Biológiai aktivitásérték számítás

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Drávacsehi község településrendezési eszközeinek 2021. évi I. számú módosítása esetében a módosítások nem tartalmaznak új beépítésre szánt területet, ezért a biológiai aktivitás érték számítását sem kell végezni.

Szabályozási tervi változások

Hatályos szabályozási terv	Módosítási javaslat
	<p>A. Kijelölésre kerül Drávacsehi településközpontja a településközponti vegyes övezet lehatárolásával</p> <p>B. A tervezett beépítések egyedisége miatt építési helyek kerülnek kijelölésre a 34,35 és a 36 hrsz. telkeken</p> <p>C. A 37/1 hrsz. telek a település központi terévé válik ezért ezen a terület be nem építhetővé válik</p> <p>D. Bevezetésre kerül a Parkoló céljára szánt közlekedési terület</p>

Szabályozási koncepció

A településközponti vegyes övezet bevezetése

A tervezett beruházások – természetükből fakadóan - mind az épületek, mind a telek beépítési paraméterei tekintetében meghaladják a falusias lakóövezet kereteit. De a funkcionális értelemben is fontos lenne a településközponti funkciókat térben és építés jogilag is elválasztani, annak érdekében, hogy a település központja a jelenleginél markánsabban tudjon megfogalmazódni térben.

Ezek alapján a HÉSZ IV. fejezetének, „BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK” része kiegészül a településközponti vegyes területtel a 7A.§-ban foglaltak szerint:

7/A.§

Településközponti vegyes területek (Vt)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális célú épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A beépítés szabályai

Beépítési mód	SZ / építési hely
Minimális telekméret	2000 m ²
Beépíthetőség	60 %
Minimális zöldfelület	25 %
Maximális építménymagasság	7 m

Településközponti vegyes övezet előírásai	OTÉK szerint	javasolt
beépítési mód	-	szabadon álló / építési hely
minimális telekméret	-	2000 m ²
beépíthetőség	80%	60%
minimális zöldfelület	10%	25%
építménymagasság	-	7m

A közfunkciók parkolási igényeinek telken kívüli, koncentrált kielégítésének a lehetősége

A központi parkolás megteremtését igazából nem csak a településközponti vegyes területek esetében érdemes megfontolni, hiszen számos olyan közfunkciót (önkormányzat, imaház, stb.) fűz fel a Kossuth Lajos utca egyébként falusias lakóövezetben sorolt területe, ahol a telken belüli parkolás szétfeszítené

a hagyományos falusias beépítést. A szabályozási javaslat ezért kiterjeszti ennek lehetőségét az OTÉK 42.§ (11) pontjában foglalt 500 méteres területre.

Ezek alapján a HÉSZ II. Fejezetének, „Az építési engedélyezés általános szabályai” fejezetének 3.§ a (7a) ponttal egészül ki az alábbiak szerint:

(7a) Az OTÉK 42.§ (11) pontjának a felhatalmazása alapján a szabályozási terven jelölt, parkoló céljára szánt közlekedési területen (Köp) lehet kielégíteni minden 500 méteren belül található igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális funkció parkolási igényét.

Parkoló céljára szánt közlekedési terület kijelölése

A parkolási igények koncentrált kielégítésére térben is ki kell jelölni területet, ami funkciójában eltér a HÉSZ-ben nevesített közlekedési területek funkciójától ezért mindenképpen új övezetet definiálása szükséges.

Ezek alapján a HÉSZ Közlekedési területekről szóló 9.§ kiegészül az alábbiak szerint:

Parkoló céljára szánt közlekedési terület (Köp)

(1) Központi parkoló céljára kijelölt terület. A területen elhelyezhetőek a HÉSZ 3.§ (7a) pontjában meghatározott funkciókat kiszolgáló parkolók és ezek műtárgyai és egyéb tartozékai, közlekedési csomópontjai, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá hirdető berendezések, szobrok és utcabútorok.

A közutak övezetei:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	tervezett vezető jele
	meglévő	tervezett			
58118 j. út kelet – nyugati szakasza	gyűjtőút		K.V.B	meglévő	KÖu-1
Kossuth L. u.	gyűjtőút	kiszolgáló út	K.VI.C	30	KÖu-1
Petőfi S. u.	kiszolgáló út	gyűjtőút	B.V.c-D	25	KÖu-1
a többi külterületi út	egyéb út		K.VI.C	16	KÖu-2
a többi belterületi út	gyalogút		B.VI.d-C	4 - 6	KÖu-3
122. hrsz belterület	parkoló		-	-	Köp

A falusias lakóövezet módosítása

Színház technológiai okokból a színház épülete mögött szükség van egy kellő nagyságú burkolt felületre, ami miatt szükségessé vált a 34 hrsz. telek hátsó, 30m mélységű telekrészének a leválasztása és a színház épületének helyet biztosító 35 hrsz. telekhez csatolása. Ahhoz azonban, hogy ez a telekalakítás megvalósítható legyen, szükséges a falusias lakóövezet minimális telekméretre vonatkozó előírásának minimális korrekciójára.

Ennek érdekében a HÉSZ 7.§ Falusias lakóterület (Lf) fejezete az alábbiak szerint változik:

Falusias lakóövezet előírásai	jelenleg	javasolt
beépítési mód	oldalhatáron álló	
minimális telekméret	K – min. 900m ² min. telekszélesség 16m	K – min. 800m ² min. telekszélesség 16m
beépíthetőség	30%	30%
minimális zöldfelület	40%	40%
építménymagasság	K – min. 4.5	K – min. 4.5

III. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete

Drávacsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

../2021. (.....) sz. határozata

a HÉSZ 2021. évi I. módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 61/2010. (IV.30.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének az előterjesztéshez csatolt rajzi és szöveges munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 61/2010. (IV.30.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri Németh Tamás polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 43. §-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet, és az arra beérkezett, figyelembe nem vett vélemények elvetése indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az Állami Főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzat irattárában is archiválja.

Határidő: 2021.....

Felelős: Németh Tamás polgármester

Kapják: Németh Tamás polgármester, Rőmer Károly megbízott települési főépítész

A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete

Drávacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2021. (... ..) önkormányzati rendelete

a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 7/2010. (V.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Drávacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában 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 41. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervezetek, Baranya Megyei Önkormányzat, Drávapalkonya Község Önkormányzata, Tésenfa Község Önkormányzata, Drávacsepely Község Önkormányzata, Drávaszerdahely Község Önkormányzata, Kovácshida Község Önkormányzata, valamint Drávacsehi Községi Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII.17.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró természetes személyek és szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 1. § (2) bekezdés helyébe az alábbi előírás lép:

„A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, lebontani, használni és mindezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok¹ vonatkozó rendelkezéseinek megtartása mellett csak e rendelet és a hozzá tartozó, a T. Z. Terv Bt. által jegyzett, 2009-i dátumú - és azóta többször módosított - V-2 és V-3 jelű szabályozási tervek és a jelen önkormányzati rendelet együttes alkalmazásával szabad.”

2. §

A HÉSZ 3. § kiegészül a (7a) ponttal az alábbiak szerint:

(7a) Az OTÉK 42.§ (11) pontjának a felhatalmazása alapján a szabályozási terven jelölt, parkoló céljára szánt közlekedési területen (Köp) lehet kielégíteni minden 500 méteren belül található igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális funkció parkolási igényét.

3. §

A HÉSZ 7. § (2) 1 pontjának a helyébe az alábbi lép:

1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	O
Minimális telekméret	K – min. 800 m ² , min. szélesség: 16,0 m
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	K – max. 4.5 m

4. §

A HÉSZ kiegészül a 7/A.§-al az alábbiak szerint

7/A.§

Településközponti vegyes területek (Vt)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális célú épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A beépítés szabályai

Beépítési mód	SZ / építési hely
Minimális telekméret	2000 m ²
Beépíthetőség	60 %
Minimális zöldfelület	25 %
Maximális építménymagasság	7 m

5. §

A HÉSZ 9.§ kiegészül az alábbiak szerint:

Parkoló céljára szánt közlekedési terület (Köp)

- (1) Központi parkoló céljára kijelölt terület. A területen elhelyezhetőek a HÉSZ 3.§ (7a) pontjában meghatározott funkciókat kiszolgáló parkolók és ezek műtárgyai és egyéb tartozékai, közlekedési csomópontjai, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá hirdető berendezések, szobrok és utcabútorok.

5. §

A HÉSZ 9.§ közutak övezeti táblázat helyébe az alábbi táblázat lép

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	tervezett övezeti jele
	meglévő	tervezett			
58118 j. út kelet – nyugati szakasza	gyűjtőút		K.V.B	meglévő	KÖu-1
Kossuth L. u.	gyűjtőút	kiszolgáló út	K.VI.C	30	KÖu-1
Petőfi S. u.	kiszolgáló út	gyűjtőút	B.V.c-D	25	KÖu-1
a többi külterületi út	egyéb út		K.VI.C	16	KÖu-2
a többi belterületi út	gyalogút		B.VI.d-C	4 - 6	KÖu-3
122. hrsz belterület	parkoló		-	-	Köp

6. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Németh Tamás
polgármester

Zsírosné dr Blaner Andrea.
jegyző

Záradék:

Megalkotta: a Képviselő-testület a 2021. -i ülésén.

Kihirdetve: 2021.-án.

DRÁVACSEHI KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

V-3 tervlap (kivágat)

