

Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete
2018. május 30-i ülésének
10. napirendi pontja

Tárgy: Kiemelt fejlesztési terület kijelölésének módosítása (katolikus általános iskola), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Városépítő Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A 83/2017. (VI.21.) Kt. számú határozatával a Képviselő-testület elfogadta az „Új kiemelt fejlesztési területek kijelölése (katolikus általános iskola), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása” című előterjesztést. Az igények pontosítása miatt a korábban kiemeltté nyilvánított területek kibővítésére van szükség (1. számú melléklet). A területen a Pécsi Egyházmegye kíván a Balogh Antal Katolikus Általános Iskola és Gimnázium részére olyan nagyszabású fejlesztéseket létrehozni, melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbiak miatt:

1. A felső Templom tér Zkk közkertjének szabályozása

Az épített az intézmény területi mutatóinak javítása, valamint a tényleges sportolási és szabadban tartózkodás igényei miatt területet kíván vásárolni a felső Templom tér közterületéből.

A jelenleg Zkk, közkert besorolású, történetileg kialakult terület használata az oktatási intézmény számára több módon is biztosítható:

- a közterület besorolás megtartása mellett a terület használatának megkötésével (különleges használati előírás), mely esetben telekalakításra nincs szükség, illetve nincs szükség a település-rendezési tervek módosítására
- a terület-felhasználás és a tulajdonjog megváltoztatásával, az oktatási intézmény telkéhez csatolva.

Ebben az esetben szükséges a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) módosítása. A módosítás indoklására a beruházónak a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-a szerint Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) kell készítenie, mely alapja lehet az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződésnek. Az Étv-ben foglaltak szerint a településrendezési szerződés tárgya a településrendezési eszközök

finanszírozásán túl többek közt az érintett terület előkészítése (közműkiváltások, tereprendezés), valamint a szükséges kiszolgáló létesítményekkel és infrastruktúra fejlesztésekkel kapcsolatos ismeretek megszerzése, a fejlesztések finanszírozása.

Az építtető a közterület egy részének megvásárlásával kívánja a fejlesztéséhez szükséges feltételeket biztosítani, ezért HÉSZ módosítást kezdeményezett (2. számú melléklet).

Ezzel kapcsolatban az intézmény által használt terület lehatárolásánál a következő szempontokat kell figyelembe venni:

- a terület nem beépíthető, azon csak a sportolást és pihenést szolgáló burkolatok és kerti építmények helyezhetők el,
- a tér lehatárolása olyan áttört kerítéssel történhet, mely
 - o kialakításában, anyaghasználatában méltó a műemléki környezethez,
 - o megtartja az átláthatóságot, tehát az alacsony lábazat felett áttört felületű,
- a lehatárolt terület északon, a református templom előtt minimum 3 méterrel visszalép az iskola sarkához képest,
- a közforgalom számára kialakított burkolat a lehetőségekhez képest biztosítja a gyalogosoknak az akadálymentes áthaladást, és ennek érdekében a Sas utca felőli lépcsőket a magasabban vezetett szinten kikerüli.

2. Az intézmény Vt-1V tömbjének szabályozása

A HÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé a telek összevonást az igényelt mértékben. A fejlesztés jellege miatt mindenképpen támogatandó ezen előírás megváltoztatása, vagy az adott telekcsoportra vonatkozó egyedi előírás megalkotása.

A beépítési paraméterek tekintetében a TTT megállapításai lesznek mértékadóak. A beépítési magasságnál az előzetesen jelzett 9,0 m (jelenleg 6,5 m), és az utcai homlokzaton önállóan is teljesítendő 7,5 m valószínűleg támogatható lesz szakmai szempontból.

A beépítés konkrét építészeti formálásában az előírt zárt sorú beépítés a mértékadó. Az épület az utcai (közterületi) telekhatáron álljon, és lehetőleg zárjon a csatlakozó telek határáig.

3. A Kossuth utca 2. szám (óvoda) - Vt-1.1 terület szabályozása

Az óvoda felújítása, átalakítása és bővítése szabályozási terv módosítási igényt nem vet fel.

4. A Kossuth utca 6. szám (parkoló) – az Lk-1.2 terület szabályozása

A Kossuth utca 6. szám alatt tervezett parkolóval kapcsolatban a telekösszevonás, illetve a kiszabályozott feltáró (magán)út megszüntetése vet fel kérdéseket – ennek további vizsgálata szükséges. A 7 helyrajzi számra szétdarabolt telek újraegyesítése mindenképpen támogatandó.

A parkolóhelyek kialakításának a jelenlegi szabályok szerint nincs akadálya, de legalább az utcai építési helyet fenn kell tartani, és a megfelelő épület megvalósulásáig az utcai telekhatáron zárt kerítésnek kell állni. Figyelemmel kell lenni a parkoló jogszabályban előírt fásítási kötelezettségére, a zöldfelületi arány betartására, és a csapadék elvezetés

megoldására. A parkoló tervezésével kapcsolatosan fontos felhívni a figyelmet a hatósági és szakhatósági előírások és szempontok megismerésére.

A fejlesztésekkel kapcsolatos egyeztetések anyagát a 3. számú melléklet tartalmazza.

Első lépésként a Képviselő-testületnek döntenie kell a 1. számú melléklet szerinti terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Második lépésként a Képviselő-testület dönt a településrendezési eszközöknek (TSZT, HÉSZ és SZT) az új kiemelt fejlesztési terület (katolikus általános iskola) miatti módosításáról.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályos előírása értelmében a településrendezési eszközök módosítási igényével kapcsolatosan településfejlesztési döntést kell hozni. A rendezési tervek módosítási igényét tervezési programban kell megállapítani.

Az ezekről szóló döntések meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A tervezési program:

A kiemelt fejlesztési terület (katolikus általános iskola) elfogadásával összefüggésben a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása az alábbiak tekintetében:

1. A felső Templom tér Zkk közkertjének szabályozása
2. Az intézmény Vt-1V tömbjének szabályozása
3. A Kossuth utca 6. szám (parkoló) – az Lk-1.2 terület szabályozása

Határozati javaslat:

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Kiemelt fejlesztési terület kijelölésének módosítása (katolikus általános iskola), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása” című előterjesztést megtárgyalta és az 1. számú melléklet szerinti területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. Paks Város Önkormányzata a „Kiemelt fejlesztési terület kijelölésének módosítása (katolikus általános iskola), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása” című előterjesztést megtárgyalta az alábbi **településfejlesztési döntést** hozza, illetve **tervezési programot** hagyta jóvá:

Településfejlesztési döntés:

Pécsi Egyházmegye által benyújtott kérelmére a Balogh Antal Katolikus Általános Iskola és Gimnázium fejlesztésével kapcsolatos településrendezési eszköz módosítás elindítását jóváhagyja.

A tervezési program:

A kiemelt fejlesztési terület (katolikus általános iskola) elfogadásával összefüggésben a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása az alábbiak tekintetében:

1. A felső Templom tér Zkk közkertjének szabályozása
2. Az intézmény Vt-1V tömbjének szabályozása
3. A Kossuth utca 6. szám (parkoló) – az Lk-1.2 terület szabályozása

A Képviselő – testület felkéri a polgármestert, hogy a tervezési munkát indítsa el.

Felelős: Szabó Péter polgármester

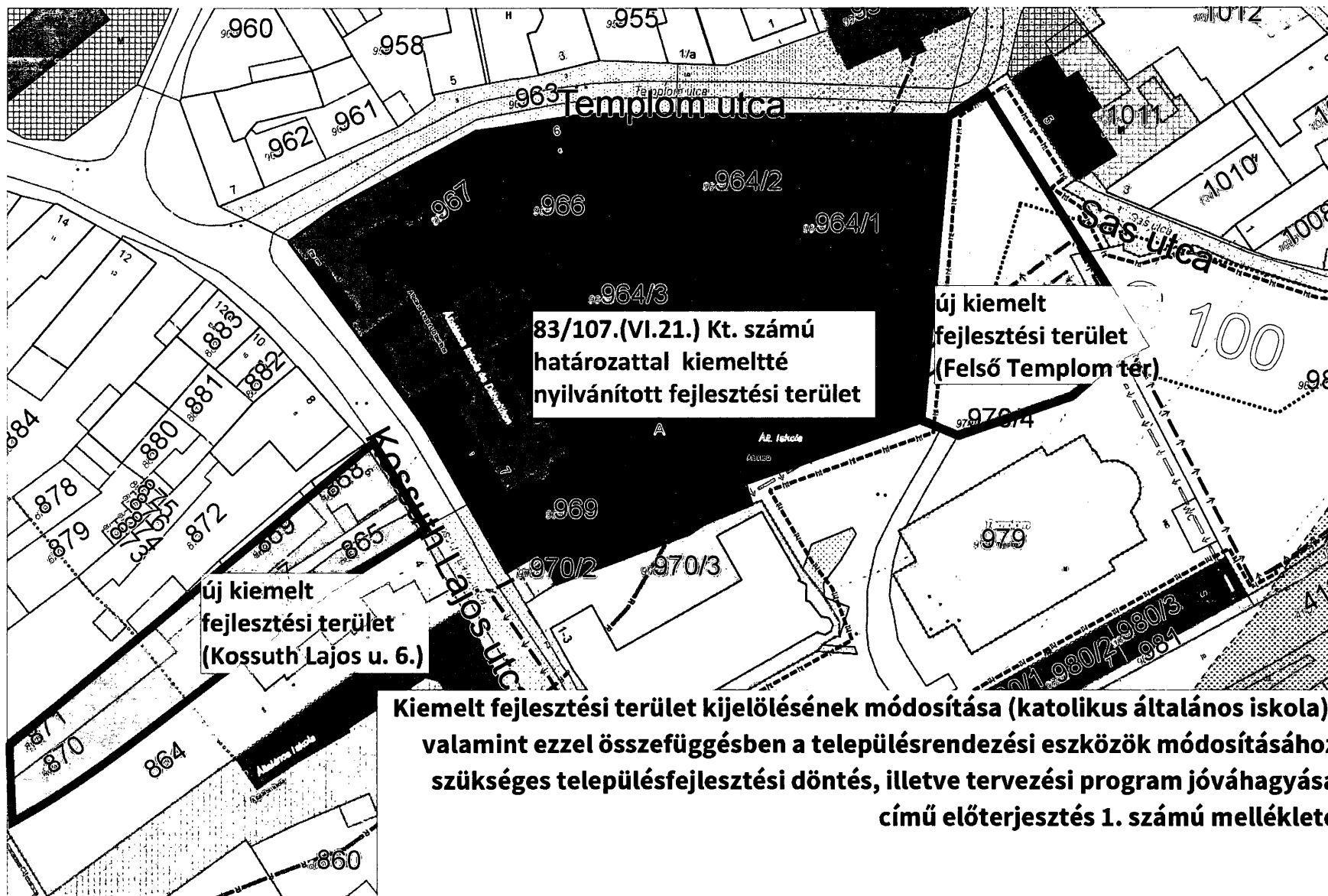
Határidő: azonnal




Szabó Péter
polgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: kiemelt fejlesztési terület (katolikus általános iskola) térképvázlat
2. számú melléklet: Pécsi Egyházmegye kérelme
3. számú melléklet: A fejlesztéssel kapcsolatos egyeztetési anyag



Kiemelt fejlesztési terület kijelölésének módosítása (katolikus általános iskola), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása című előterjesztés 1. számú melléklete



Pécsi Egyházmegye

7621 Pécs, Dóm tér 2.

Levelezési cím: 7601 Pécs, Pf. 113.

Ügyintéző: Dohóczki Péter gazdasági igazgató

E-mail: dohoczki@pecs.egyhazmegye.hu

1253/2018

Szabó Péter

polgármester úr részére

Paksi Polgármesteri Hivatal

Paks, Dózsa György út 55-61.

7030

Tárgy: Kérelem a paksi HÉSZ és szabályozási terv módosítására

Tisztelt Polgármester Úr!

Az idén 25 éves paksi Balogh Antal Katolikus Általános Iskola és Gimnázium nagyszabású, több Mrd Ft értékű fejlesztésére készülünk a következő években. Jelentős időt és energiát fordítottunk arra, hogy megfelelő műszaki megoldást találjunk arra, hogy a Templom téren található iskolaépületünk környezetében hogyan tudjuk elhelyezni az újonnan építendő, hiánypótló tornatermet és az alsó tagozatos diákjainkat befogadó új épületet. Emellett új óvodát is építünk, és az intézményeink működéséhez szükséges parkolók létesítéséhez szükséges telkeket is megvásároltuk. Úgy látjuk, hogy most egy olyan építészeti koncepcióval rendelkezünk, amely az eddig részletezett céloknak megfelel és megvalósítható. Köszönjük Önnek és munkatársainak ebben a koncepcióalkotó munkában való segítő és támogató részvételét, együttműködését!

A jelentős iskolafejlesztés megvalósításához a következő lépés az, hogy a szükséges telekvásárlásokat követően telekalakításra (összevonásra) kerülhessen sor, illetve a helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosításával lehetőséget teremtsünk arra, hogy szükséges építési engedély megszülethessen, majd elkezdődhessen a kivitelezési munka. Terveink és elképzeléseink szerint 2019-ben már építkezni szeretnénk a Templom téren, ehhez minden szükséges forrással rendelkezünk.

A konkrét kéréseinket az alábbi pontokban foglalhatjuk össze:

- Az **Önkormányzattól meg kívánjuk vásárolni a 969-es HRSZ-on (jelenleg Gazdag Erzsik Iskola által használt terület) található konyha és ebédlő épületet** a mellékelt beépítési terven látható telekkontúrral. A beruházásunk részeként vállaljuk, hogy a Gazdag Erzsik Iskola számára az újonnan építendő épületünkben biztosítunk egy tálalókonyhát és egy ebédlőt, amely az intézmény udvarának irányából megközelíthető, és amit kizárólagos használatra át is adunk. Szintén vállaljuk, hogy a beruházásunk részeként egy kis műfüves palánkos focipályát létrehozunk a Gazdag Erzsik Iskola udvarán a trafóház mögött – az intézménnyel és a KLIK-kel egyeztetett módon.
- Az **Önkormányzattól meg kívánjuk vásárolni a 982-es HRSZ területéből közel 1500 m²-t a meglévő Templom téri iskolaépületünk közvetlen szomszédságában**, a beépítési terven látható telekhatárokkal. Erre a területre azért van szükségünk, hogy az 500 gyermek befogadására alkalmas intézmény kellő méretű udvarral rendelkezzen, és

8

6. 0

6. 0

6. 0

6. 0

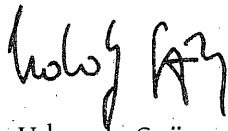


8

Meggyőződésünk, hogy a felsorolt kéréseink együttes teljesülése lehetővé teszi, hogy Paks városában egy tekintélyes beruházás eredményeként új óvoda, megújult és bővített új iskola és gimnázium, valamint egy korszerű tornaterem létesüljön, színesítve a paksi szülők és gyerekek számára a közoktatási választékot. Kérjük ezért Polgármester urat, hogy támogassa elképzelésünket, és döntéseivel segítse a fejlesztés megvalósulását. Az Egyházmegye vezetői és munkatársai készek minden tekintetben együttműködni, és akár a helyi építési szabályzat módosítása, akár egyéb kapcsolódó ügyek vonatkozásában állnak az Önkormányzat rendelkezésére.

Pécs, 2018. május 04.

Őszinte tisztelettel:



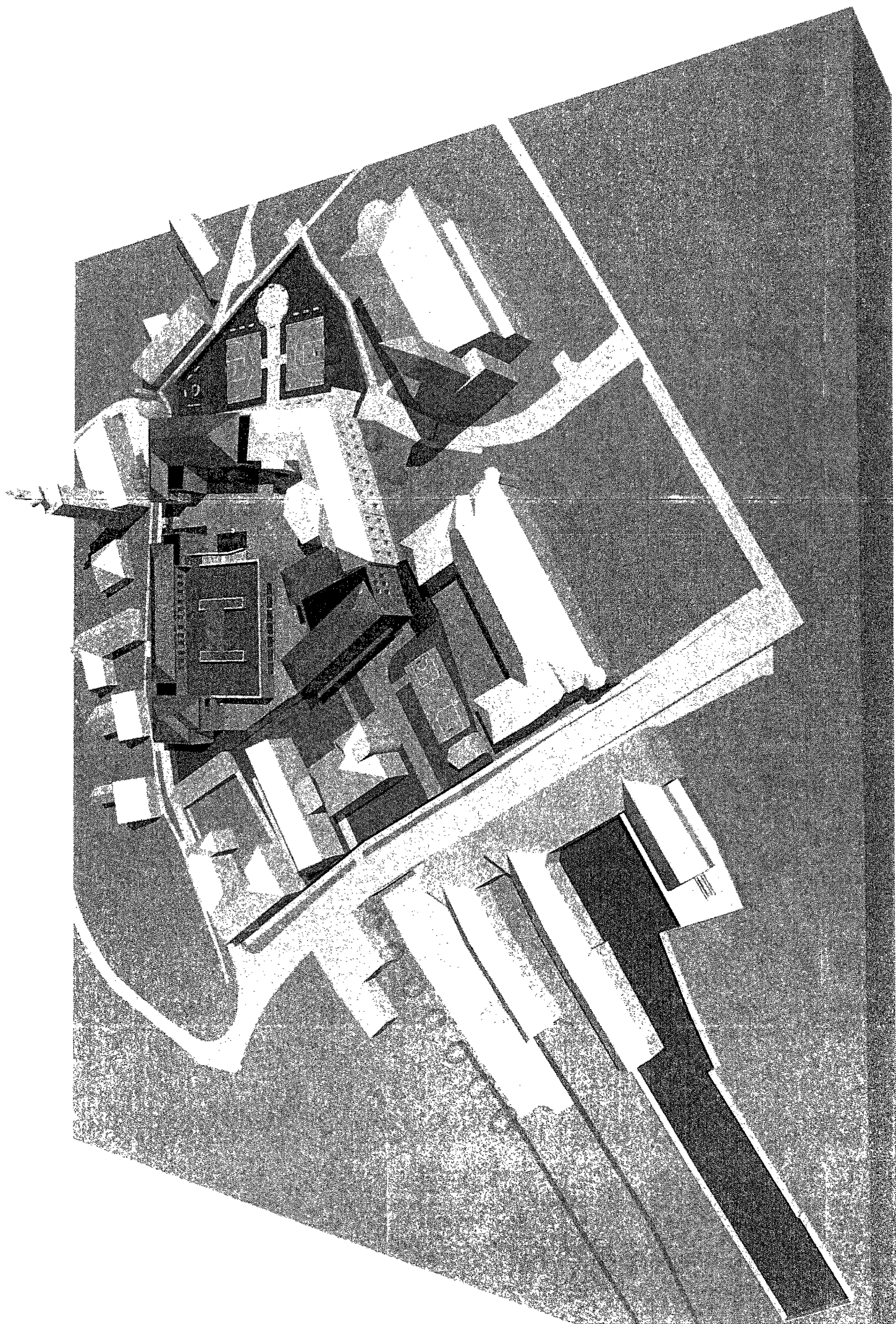
Dr Udvardy György
megyéspüspök

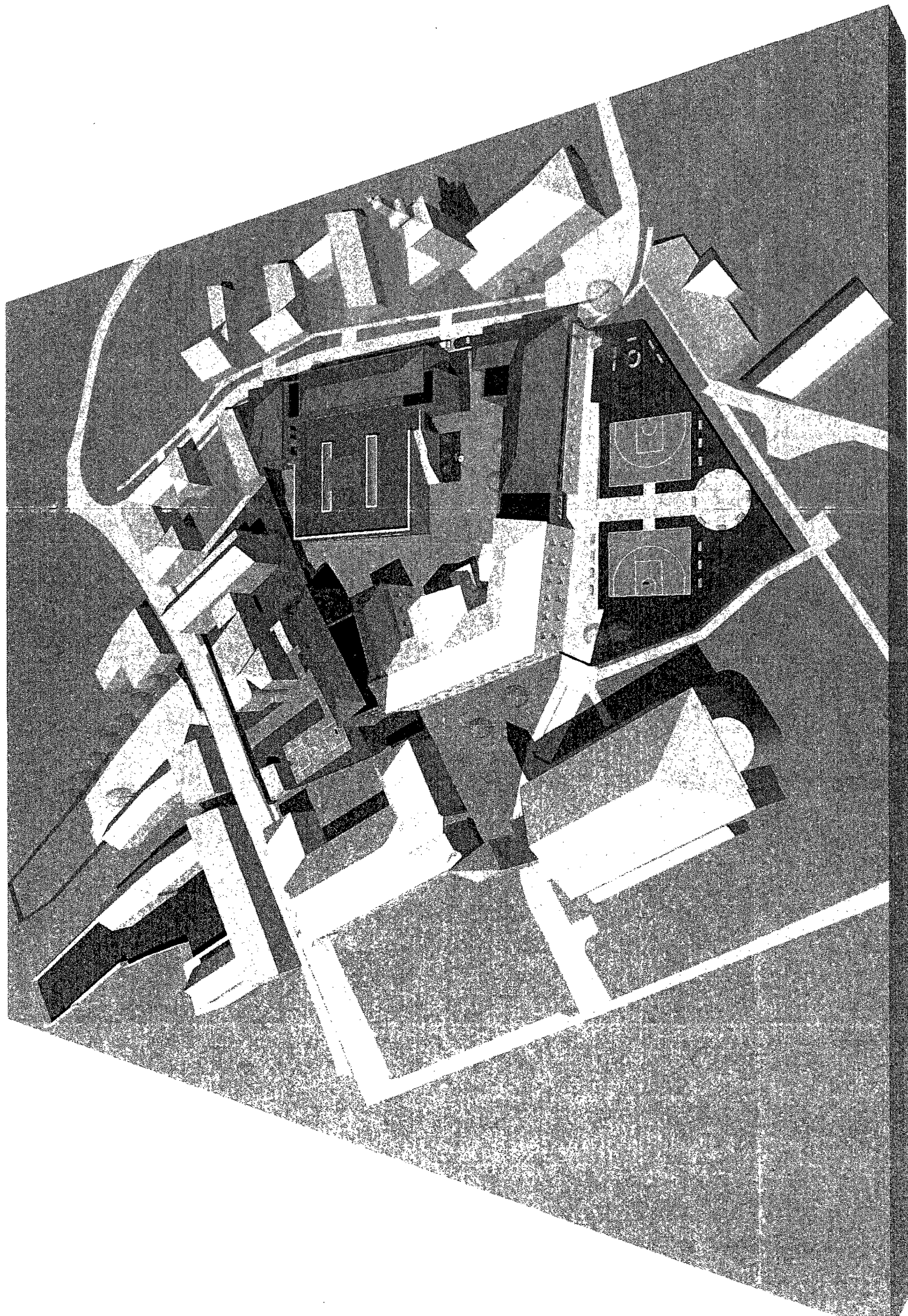


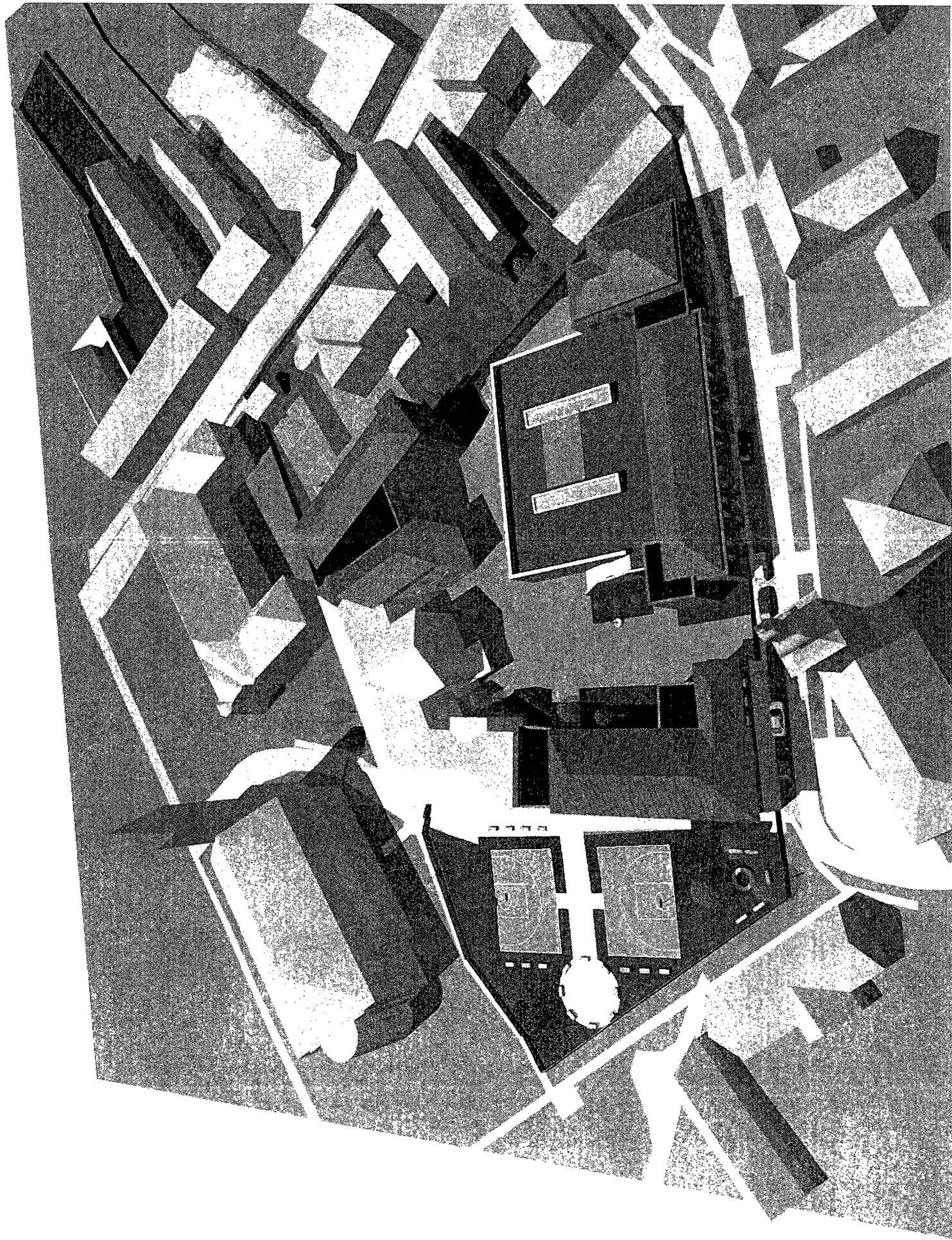
Dohóczki Péter
gazdasági igazgató

Melléklet:

- telepítési beépítési terv,
- 3D látványképek – Balogh Antal Kat. Iskola







Terület kimutatás:

Egyesített iskolai telekméret:
6121.39 m² (4629.83+1491.56)

Tervezett beépítettség:

Épület bruttó területek:

I. 343.03 m²

II. 701.81 m²

III. 434.66 m²

IV. 1312.42 m²

2791,92 m² / 6121,39 = **45,6%**

6121.39 m² a teljes telekterület
udvarfelület: 3762.76 m² (1571.20+700+1491.56)

1. sz. táblázat

Beépítési mód:	házas házasság
Beépítettség:	<50%
Építési magasság:	utca fele 7,5 m
Építési magasság:	középsőben 8 m
Építési magasság:	>5%

nettó terület:

I. 875,63 m²

III. 681,43 m²

IV. 2375 m²

összesen: 5015,62 m²

összesen: 29 tanterem

meglévő épület

új épület: 3932 m²

zöld felület 1 316.32 m² = **21,5%**

burkolt felület 1832.57 m² = 29,93 %

pince kontúr

javasolt telekhatár

megjegyzés:

1. gyermekékeztetés változatlanul a Kossuth Lajos
utca 15-ben történik.

2. a csatolandó terület műtárgyai geodáziai
felméréssel pontosítandók!

közmű jelmagyarázat

— villanyos központ
— villamos energia
— hírközlés?
— vízvezetés
— szénhidrogén

		E-0
MŰVÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSI TERVEZŐ IRODA 7030 PÁVAS, TELEPÜLÉSTER 6. BALOGH ANITA KATOLINUS ISKOLA ÉS GIMNÁZIUM ÉPÜLET		TERVEZŐ: BALOGH ANITA KATOLINUS ÉPÍTŐ: BALOGH ANITA KATOLINUS
RÁJZ NEVE: Tervezőn bejegyzett:		SZÜNET: Tervezőn bejegyzett:
TERVEZŐ: PROJECTED BY:		VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING:
DÁTUM: DATE:		DÁTUM: DATE:

BALOGH ANTAL KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS GIMNÁZIUM FEJLESZTÉSÉVEL KAPCSOLATOS FELVETÉSEK, KÉRDÉSEK

- Megállapodás szükséges a 969 hrsz-ú ingatlanból szükséges területrész (benne az 969/A épület) megvásárlására
- A Gazdag Erzsébet Iskola telkének csökkenésére tekintettel vizsgálni kell, hogy szükséges-e alkalmazni az udvarra és a beépítési százalékra vonatkozó (általános iskola: MSZE 24203-2:2012, gyógypedagógia: MSZE 24203-5:2012) minimális / maximális előírást? Ha kell alkalmazni, akkor számolni kell, hogy az iskola visszamaradó telkének beépítetlen része elegendő-e a szabványnak megfelelő minimum udvarnagyságnak, illetve a szabványban meghatározott maximális beépíthetőségnek. Ha nem elegendő az udvar, vagy magasabb lesz a beépítési százalék, akkor a két ingatlan közötti határrendezést tovább kell vizsgálni.
- A Katolikus Egyháznak kezdeményezni kell a Katolikus Templom mögötti közterületi rész megvásárlását, amit szeretnének az iskola ingatlanához csatolni.
 - o testületi döntés szükséges az értékesítésre való kijelöléshez – feltételekkel (valószínűleg csak a rendezési tervek módosítása után lehet a forgalomképtelen vagyontól kiemelni)
 - o (A 966 és a 964/2 hrsz-ú ingatlanok korlátozottan forgalomképesek.)
- Az Önkormányzat által ismert pincék találhatóak a 967, 969, 969/A és a 964/2 hrsz-ú ingatlanok alatt.
- A közműhelyzetet a csatolt melléklet ábrázolja, melyet egyeztetni kell a közműszolgáltatókkal.
 - o A Katolikus Egyház által megveendő jelenleg közterületi ingatlanon lévő közművek kiváltását – szükség esetén – ki fogja finanszírozni?
 - o A beépítéssel nem érintett területek esetében (focipálya) talán nem szükséges a közművek kiváltása, vezetéki szolgálommal is értékesíthető az ingatlan, ha az egyház, illetve az örökségvédelem részéről ez valami miatt nem kizáró ok, ezt a lehetőséget vizsgálni javasolt.
- A Katolikus Egyháznak kezdeményezni kellene a HÉSZ és a szabályozási terv módosítását.
 - o a korábban kiemeltté tett területet is módosítani kell a testületnek, hogy gyorsabban lehessen lefolytatni a HÉSZ módosítását,
 - o itt meg kell adniuk az általuk elvárt paramétereket,
 - o itt a tervezendő Óvoda és az a feletti ingatlanokkal kapcsolatos paramétereket is célszerű megadni, hogy egy rendezési tervi módosításban lehessen a Katolikus Egyház elképzeléseit rendezni,
 - o a rendezési tervek módosítása során módosítani kell valószínűleg a parkolási rendeletet,
 - o a rendezési tervek módosítása során módosítani kell valószínűleg a helyi természeti értékekről szóló önkormányzati rendeletet,

RENDEZÉSI TERVVEL KAPCSOLATOS VÁROSÉPÍTÉSZETI INFORMÁCIÓK:

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

HÉSZ módosítás szükséges az alábbi feltételek biztosításához:

- telekstruktúra változtatásához (a hatályos HÉSZ a védett területen belül elhelyezkedő ingatlanok vonatkozásában előírja a meglévő telekstruktúra megőrzését, így a telkeket jelenleg nem lehet összevonni, a telkek összevonhatóságának biztosítása érdekében szükséges e tekintetben a módosítás)
- a Templom téri „csatolandó terület” Zkk közkert övezeti besorolásának igény szerinti módosításához (ahhoz, hogy az iskola telke és a közkert összevonható legyen, a közkertet is az iskola telkének megfelelő övezetté kell nyilvánítani, így érhető el az összevonhatóság és az előírt beépítési százalék biztosítása)
- a volt református iskola (műemlék) épület előtti közterületi sáv (közhasználatú út) kialakításához
- Vt-1.V (iskola jelenlegi területe) övezeti paraméterek szükséges módosításához az egyház által megadott igények alapján
- a ZKK (templom és környéke zöldterület) most helyi védett természeti terület fejlesztéshez szükséges területtel való csökkentéséhez, védelem felülvizsgálata
- a Lengyel parkban a szabályozási tervben javasolt mélygarázs csökkentéséhez, vagy elhagyásához
- A 970/2 hrsz-ú trafó ingatlana a Kossuth L. utcai telekhatárig tart. Azt nem lehet az iskola területéhez csatolni, mert a trafó üzemeltetéséhez szükséges közterületi kapcsolat.
- A trafót a HÉSZ módosítás tervezési területébe is be kellene venni (a kiemelt területben nincs benne).

Településszerkezeti Terv módosítása szükséges az alábbi elemekben

- a beépítésre szánt (iskola jelenlegi területe) és a nem beépítésre szánt területek (focipálya, közkert) határvonalának megváltoztatása
- a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határvonalának megváltoztatása
- államigazgatási egyeztetés, Állami Főépítész támogató véleménye
- a településszerkezet módosításának határozattal való elfogadása



A HÉSZ és SzT módosításhoz szükséges feltételek

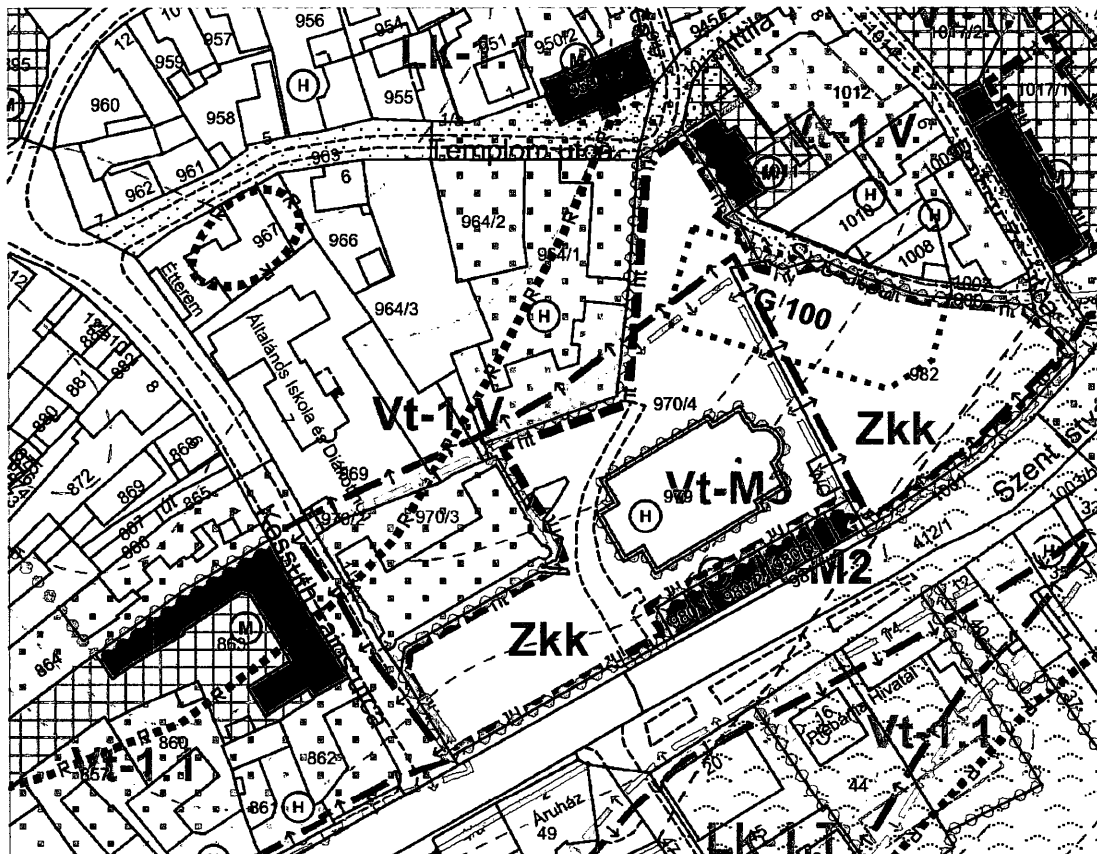
(Kérjük, hogy a HÉSZ módosítást az egész beruházásra tekintettel kezdeményezzék, beleértve a Kossuth Lajos utcai ingatlanokkal kapcsolatos igényeket is.)

- 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15.§. szerinti Telepítési tanulmányterv és beépítési terv készíttetése (beépítési javaslat, telken belüli és határoló közterületek, zöldfelületek és szabad terek kialakítása, közlekedési és parkolási rend, stb. – a tartalmat a főépítéssel kell leegyeztetni)
- a TTT-t a Képviselő-testülettel el kell fogadtatni.
- Településrendezési szerződés megkötése az elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján
- Képviselő-testületi döntés a kiemelt fejlesztési területté való nyilvánításról
- Képviselő-testületi döntés a HÉSZ és SzT módosítás elindításáról

A HÉSZ és SzT módosítása előreláthatólag a település tervezőkkel történő szerződéskötéstől számított 6 hónap.

A Szerkezeti terv részlete:

A Szabályozási Terv 2018 áprilisában érvényes részlete

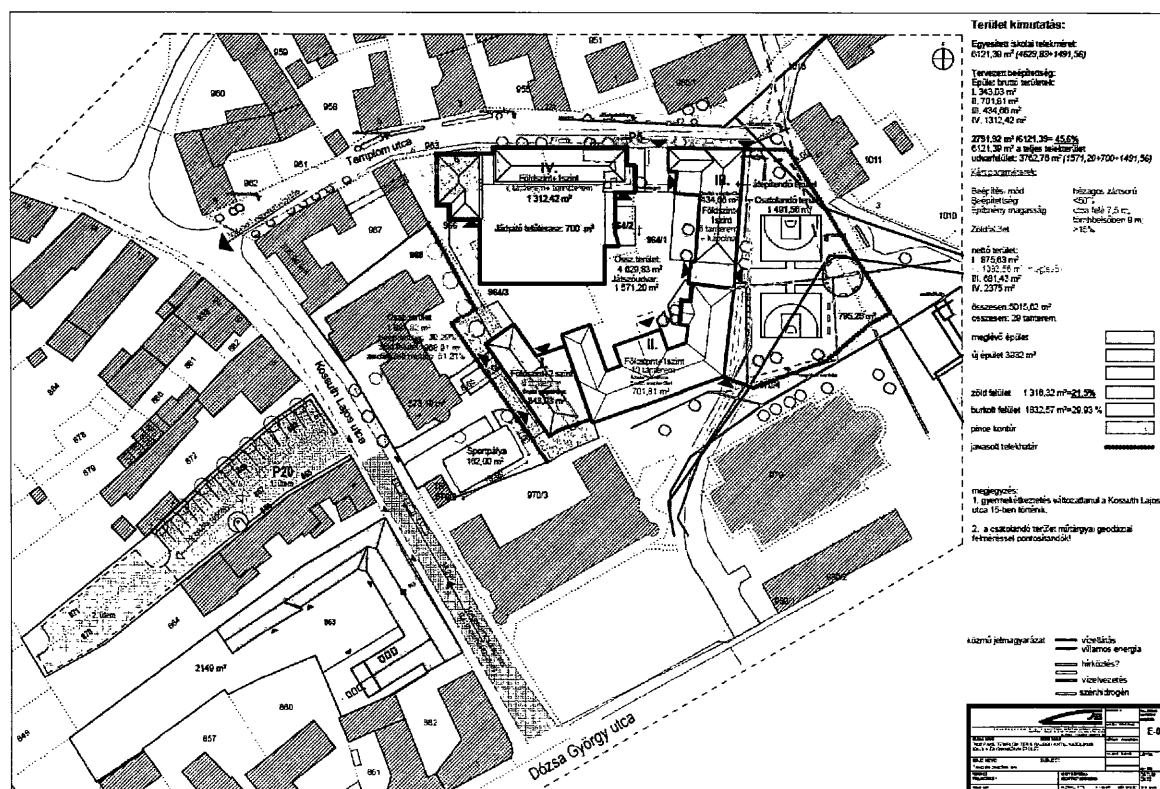


A 2018. ÁPRILISÁBAN ÁTADOTT BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A javaslathoz a tervező a következő információkat adta:

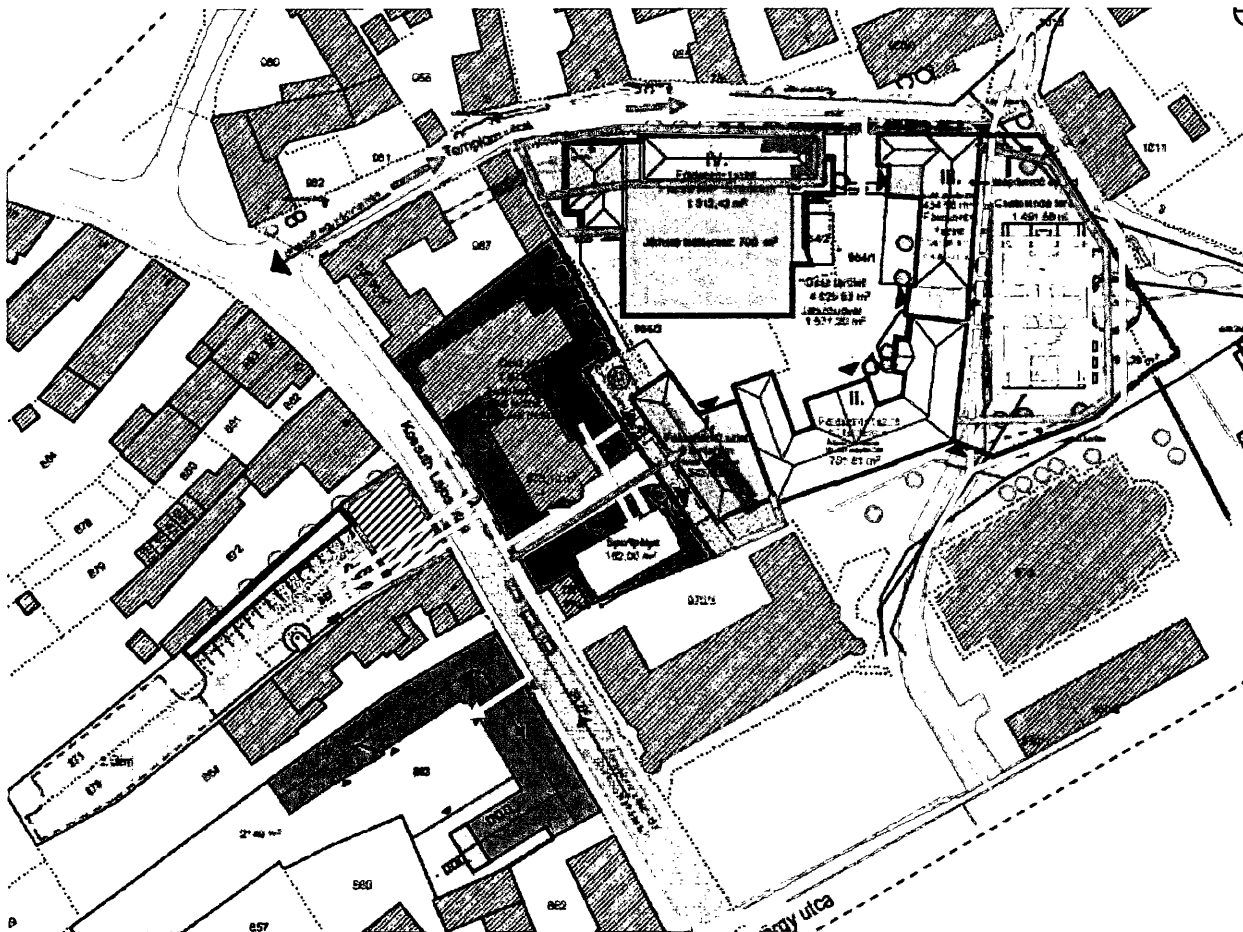
- Az Önkormányzati egyeztetések és helyszíni szemle alapján a 967 hrsz-en álló étterem végül nem fog kapcsolódni a tervezési programhoz. A továbbiakban a tömbbelső rossz állapotú konyhaépület teljes elbontásával számolunk.
Ennek helyén építendő 3 szintes épület földszintjén a kisegítő iskola visszakapná az étkeztetési tereit, felette pedig az iskola oldaláról oktatási funkciók kapnának helyet. A telekhasználat a kisegítő iskola részére biztosítva lesz.
Az épület elhelyezésére kell némi telekkorrektúrákat végrehajtani a két intézmény között. Ennek okán a Kossuth utca felől nem lesz iskolai beközeledés, ez marad a Templom utca és a Dózsa György utca felől.
- A templom feletti terület (1491m²) összekapcsolásával a kért beépítési mutatók teljesíthetők. A területet iskolaidőn túl közcélra megnyitnák és át lehet rajta közlekedni. A kerítés lehatárolásra viszont szükség lesz.
- A parkolásra az Egyházmegye a Kossuth Lajos utcában telket vásárolt, az itt levő romok elbontásával lehet a parkolást az Óvodával együtt megoldani.
Amennyiben a tervezett elképzelések megfelelőek, az Önkormányzat és az Egyházmegye a rendezési terv módosítására szerződést kötne.
- Tájékoztatásul mellékelem a Kossuth Lajos u. 2. műemléki épület tervezett átépítésének alaprajzát. A megoldás a műemléki szakértővel (Dr Gere László) egyeztetésre került, városképileg a felújított utcai homlokzat változatlan marad.

Beépítési terv, 2018. 04. - a Katolikus Iskola fejlesztésének tervezői javaslata



ÉSZREVÉTELEK

A 2018. ÁPRILISÁBAN ÁTADOTT BEÉPÍTÉSI JAVASLATTAL KAPCSOLATBAN



A felvételek térképi megjelenítése

1. A felső Templom tér megosztásával és kizárólagos használatba, vagy tulajdonba adásával kapcsolatban szükséges hivatali lépéseket és HÉSZ módosításokat a korábbiakban tárgyaltuk. A funkcionálisan leválasztott, részben, vagy egészben kerítéssel határolt terület határait úgy kell meghatározni, hogy a történetileg kialakult térformát ne változtassa meg, és a városi közönség szabad mozgását a lehető legkevésbé akadályozza. Ennek érdekében:

- a kerített rész az épület sarokpontjaitól minimum 3-3 m távolságban kezdődjön,
- a keleti oldalról való kerülés átlósan, azonos magasságban (tehát jelentős szintkülönbség nélkül) legyen lehetséges,
- a sportolásra alkalmas felület legyen egységes (a megosztás rontja a funkciót), mérete pedig kifutóval együtt 30 x 16 m, ami megfelel a kosárlabda játék szükségletének,
- az iskola épületének homlokzata előtt a hosszanti átjárás legyen biztosítva,
- a kerítés jelzés-szerű legyen, és váljon el a labdafogó hálótól

A felső Templom tér rendezésének tervét a templom északi homlokzatának vonalától egységesen kell kezelni.

2. Alapos elemzést igényel a telekhatár rendezés a 969 (Gazdag Erzsébet Iskola) irányában:

- a 3 szintes új épület homlokzata nyilván megnyitott a nyugati oldalon, ezért az oldalkertet ennek megfelelően kell meghatározni (minimum H/2, amennyiben a 969 hrsz-on nincs építési szándék a hátsókertben)
- a földszinti funkció működésével kapcsolatban tisztázni kell
 - a finanszírozási kérdéseket,
 - a hosszú távú működés feltételeit,
 - a személy és áru mozgás útvonalait,
 - különös tekintettel a fogyatékos tanulók biztonságos mozgására, testnevelési igényére,
- a hosszú távú működésre kikötött garanciákat esetleg össze lehet vetni a Templom tér használatra átadott területének ügyével,

3. Az oktatási épületek tömegformálásával kapcsolatban:

- a Templom utcában az épület homlokzatát a telekhatárhoz kell illeszteni – a finoman megtört vonal más, történetileg kialakult környezeti elemmel együtt olyan érték, melyet elveszteni oktalanság és felelőtlenség lenne,
- a 967 hrsz felőli nyugati befejezés az együttesnek zártabb legyen (esetleg csak az alsó szinten), és használja ki az alapterületi lehetőségeket,
- ehhez hasonlóan, a 970/3 hrsz (apartman ház) felé is a jelenlegi beépítésnek megfelelően az új épületszárny a telekhatárig terjedjen, és ne nyissa meg az épületek által most bezárt sarkot.

4. A Templom utca forgalmi rendjét a 2018-ban elfogadott „Közlekedési intézkedési terv felülvizsgálat” a református templom irányában javasolja egyirányúsítani. Az iskola megközelítése, és a leállóhelyek szempontjából is ez látszik kedvezőbbnek.**5. A Kossuth u. 6. szám alatti ingatlannal kapcsolatban**

Örömteli lépés, ha a 7 helyrajzi számból álló, furcsa konglomerátum egy kézbe kerül. A telek együttes azonban több szabályozási tervi problémát is felvet:

- kérdés, hogy a szétdarabolt területen jogszerűen létrehozható-e egységes funkció, vagy előfeltétel a telekhatár (vissza)rendezés?
- a telek két övezetbe tartozik (Lk-1.2 és Vt-1.1), amit elvileg telekhatárnak kellene elválasztani,
- a belső Vt-1.1 övezet azért lett kialakítva, hogy a Katolikus óvoda (akkor általános iskola) számára fejlesztési területet biztosítsunk. Ez a 864 hrsz beépítése miatt most jó eséllyel ellehetetlenül, tehát kérdéses, hogy nem válik-e szükségessé itt is az SzT módosítás?
- a telek Lk-1.2 övezetbe tartozó részét a 867 hrsz út, mint közlekedési terület megosztja, ami megint akadályozza az egységes telekhasználatot.



6. A Kossuth U. 6. szám alatt tervezett parkoló esetében tisztázni kell, hogy:

- milyen mértékben elégíti ki a parkolási szükségleteket, illetve kik, és milyen feltételekkel használhatják?
- közforgalmú, vagy közforgalom számára megnyitott parkolóként létesül-e?
- közúti engedélyt igényel, vagy az iskola fejlesztésének engedélyezési eljárásában kerül elbírálásra?
- hogyan lesz megoldva a csapadékvíz gyűjtés, tisztítás, és elvezetés?
- hogyan lesz biztosítva a zöldfelületi arány (min 20%)?
- hogyan biztosított a jogszabályban előírt fásítás (a telepített fák nem lóghatnak túl a kerítésen, tehát szélesebb sávot, vagy szigetet kell nekik biztosítani),

Városépítészeti szempontból nem elfogadható a telket tisztán parkoló funkciónak átengedő, foghíjszerű használat. Az utcai építési vonalhoz illeszkedően egy traktusmélységig (min. 8 m) az építési helyet biztosítani kell (lásd HÉSZ 39.§ (2)).

7. A Kossuth utca forgalmának rendezése

A javasolt burkolatváltás, és a Kossuth u. alsó szakaszának „forgalomcsillapításának” hatékonysága kérdéses. Az utcát keresztező gyalogos forgalom védelme jelenti az elsődleges feladatot, amit abban a sávban kell intenzíven kezelni, ahol megjelenik. Az átkelési sáv kialakítása forgalomtechnikai kérdés, melyre szaktervezőtől kell megoldási javaslatot beszerezni.

FELJEGYZÉS

A 2018. MÁJUS 16-ÁN TARTOTT EGYEZTETÉSRŐL

Az egyeztetés lényegre törően a beruházás megvalósítását elősegítő önkormányzati döntések megalapozását célozta meg. A HÉSZ és SzT módosítások munkafolyamatának elindításához a képviselő testületnek határozni kell a tervezés tartalmáról és területi kiterjedéséről. A beruházás terve és az érvényes szabályozás között jelenleg a következő ütközési pontok vannak:

1. A felső Templom tér Zkk közkertjének szabályozása

Az építető az intézmény területi mutatóinak javítása, valamint a tényleges sportolási és szabadban tartózkodás igényei miatt területet kíván kapni a felső Templom tér közterületéből.

A jelenleg Zkk, közkert besorolású, történetileg kialakult terület használata az oktatási intézmény számára több módon is biztosítható:

- a közterület besorolás megtartása mellett a terület használatának megkötésével (különleges használati előírás), mely esetben telekalakításra nincs szükség,
- a területfelhasználás és a tulajdonjog megváltoztatásával, az oktatási intézmény telkéhez csatolva

A második esetben a Szerkezeti és Szabályozási terv, valamint a HÉSZ módosítása szükséges. Ennek előkészítéséhez szükséges a telkek bevonása a kiemelt gazdaságfejlesztési területek közé, továbbá a későbbiekben részletezett Telepítési tanulmányterv (TTT) elkészítése a telekhatár – és későbbi szabályozási vonal pontos meghatározása érdekében.

Az intézmény által használt terület lehatárolásánál a következő szempontok érvényesítésében egyeztek meg a felek:

- a terület nem beépíthető, azon a sportolást és pihenést szolgáló burkolatok és kerti építmények helyezhetők el.
- a tér lehatárolása olyan áttört kerítéssel történhet, mely
 - o kialakításában, anyaghasználatában méltó a műemléki környezethez,
 - o megtartja az átláthatóságot, tehát az alacsony lábazat felett áttört felületű.
- a kerítés északon, a református templom előtt min. 3 méterrel visszalép az iskola sarkához képest
- a burkolat a lehetőségekhez képest biztosítja a gyalogosoknak az akadálymentes áthaladást, és ennek érdekében a Sas utca felőli lépcsőket a magasabban vezetett szinten kikerüli.

2. Az intézmény Vt-1V tömbjének szabályozása

A HÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé a telek összevonást az igényelt mértékben. A fejlesztés jellege miatt mindenképpen támogatandó ezen előírás megváltoztatása, vagy az adott telekcsoportra vonatkozó egyedi előírás megalkotása.

A beépítési paraméterek tekintetében a TTT megállapításai lesznek mértékadóak. A beépítési magasságnál az előzetesen jelzett 9,0 m (jelenleg 6,5 m), és az utcai homlokzaton önállóan is teljesítendő 7,5 m valószínűleg támogatható lesz szakmai szempontból.

A beépítés konkrét építészeti formálásában az előírt zárt sorú beépítés a mértékadó. Az épület az utcai (közterületi) telekhatáron álljon, és lehetőleg zárjon a csatlakozó telek határáig.

3. A Kossuth utca 2. szám (óvoda) - Vt-1.1 terület szabályozása

Az óvoda felújítása, átalakítása és bővítése szabályozási terv módosítási igényt nem vet fel.

4. A Kossuth utca 6. szám (parkoló) – az Lk-1.2 terület szabályozása

A Kossuth utca 6. szám alatt tervezett parkolóval kapcsolatban a telekösszevonás, illetve a kiszabályozott feltáró (magán)út megszüntetése vet fel kérdéseket – ennek további vizsgálata szükséges. A 7 helyrajzi számra szétdarabolt telek újra egyesítése mindenképpen támogatandó.

A parkolóhelyek kialakításának a jelenlegi szabályok szerint nincs akadálya, de legalább az utcai építési helyet fenn kell tartani, és a megfelelő épület megvalósulásáig az utcai telekhatáron zárt kerítésnek kell állni. Figyelemmel kell lenni a parkoló jogszabályban előírt fásítási kötelezettségére, a zöldfelületi arány betartására, és a csapadék elvezetés megoldására. A parkoló tervezésével kapcsolatosan fontos felhívni a figyelmet a hatósági és szakhatósági előírások és szempontok megismerésére.

5. A telepítési tanulmányterv

Építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15.§. szerinti tartalommal. A tanulmány célja, hogy az előkészítés során érthetőek és láthatóak legyenek azok a beépítési szándékok, környezeti és közmű feltételek, melyek a módosítást befolyásolják.

Külön fel kell hívni a figyelmet a jelenlegi közterület alatti közművekre, ezek esetleges átépítési, kiváltási igényére, mely befolyásolhatja a szabályozási vonal véglegesítését.

