

**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: kokas@minicomp.hu

**KESZÜ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA**  
**TERVISMERTETÉS**

## **ELŐZMÉNYEK**

Keszü község hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve a korábbi rendezési terv felülvizsgálata nyomán 2007-2008-ban készült. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 57/2008.(VI.9.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 8/2008.(VI.10.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2010-ben, a kertés mezőgazdasági terület vonatkozásában kismértékben módosult.

Jelen módosításra egyrészt lakossági kérelemre, másrészt pedig önkormányzati fejlesztések megvalósítása érdekében kerül sor.

## **A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **1. Ivóvíz-vezeték elhelyezésére alkalmas területsáv kijelölése az Ipari utca keleti szélén**

(Előzetes véleményeztetés 1. pontja)

Keszü vízellátását Kökény, Gyód, Aranyosgadány, Bicsérd és Zók községekkel közös kisregionális rendszerként alakították ki. A rendszer vízbetáplálása a közelmúltig a Pécs Kertváros II. zónai tárolóról történt a Pécs-Harkány DN 300-as regionális vezetékről kiépített DN 150 PVC vezetéken át.

A rendszer további rákötést már nem tett lehetővé, ezért szükségessé vált annak fejlesztése. Az új vezeték kiépítésének célja Keszü község második betáplálásával a kisregionális rendszer ellátási biztonságának növelése a harkányi út melletti DN 300-as vezetékről kiépült jelenlegi betáplálás tehermentesítésével.

Az új rendszerben Kökény, Gyód, Aranyosgadány, Zók és Bicsérd továbbra is az I. betáplálásról (Harkányi úti gyorsító) kapja az ellátást, Keszü, a pécsi telkek és Péterpuszta pedig az új II. betáplálásról, de ez utóbbiak a Gyód felőli tápvezeték és nyomáscsökkentő megtartásával az I. betáplálásról is elláthatók.

Az új tápvezeték méretét és anyagát a vízjogi engedélyezési terv határozta meg:

Tápvezeték DN 225 PE100 SDR11

Keszü, Ipari utcai felbővítés DN 110 PE100 SDR11

Új bekötések nem épülnek, a keszui Ipari utcában a meglévő bekötéseket az új, DN 110 méretre felbővített vezetékre kötik rá.

A Pécs felől érkező új vezeték Keszü területét a Pázsiti réten található 0147/18 hrsz-ú telek keleti sarkánál éri el, ezt az ingatlant szolgalmi sáv bejegyzésével keresztezi. Továbbhaladva metszi a 0147/22 hrsz-ú utat és eléri a 356/18 hrsz-ú lakóterületi ingatlant. Az önkormányzat és a tulajdonos közti megállapodás értelmében az önkormányzat megvásárolta a vízvezeték számára szükséges területsávot, így szolgalmi jog bejegyzésére nincs szükség. Az új területsávon éri el a vízvezeték az Ipari utcát, ahol átadóaknában lévő nyomáscsökkentő után csatlakozik a meglévő ellátó vezetékhez.

A módosítás célja a település ivóvíz ellátását segítő vízvezeték számára megfelelő szélességű területsáv szabályozási tervi kijelölése.

A módosítás során a szabályozási terven a 356/18 hrsz-ú telek délkeleti határán 3 m szélességű közműsáv kijelölésére kerül sor (KÖ-2). A 356/18 hrsz-ú telek beépíthetőségének megtartása érdekében a HÉSZ vonatkozó övezeti előírása módosul.

Eszerint az Lke-7 jelű építési övezetben a telekterület 900 m<sup>2</sup> helyett 850 m<sup>2</sup>, a legkisebb utcai telekszélesség 18 m helyett 14,5 m lesz. Az övezeti előírások egyebekben nem változnak.

Mivel a módosítás érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, a hatályos településszerkezeti terv is módosul. Újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

A módosuló terület a Pellérd-Tortyogó vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszik. A beruházás a sérülékeny vízbázist nem veszélyezteti.

#### A módosítással érintett területrendezési tervi övezetek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
  - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület)
  - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Baranya megye Területrendezési Terve (BmTrT)
  - Földtani veszélyforrás terület övezete
  - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
  - Együtt tervezhető térségek övezete

A területrendezési tervekkel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

Módosult a településszerkezeti terv és leírás, a HÉSZ és a szabályozási terv.

## **2. Az északi rekreációs terület módosítása**

(Előzetes véleményeztetés 2. pontja)

A módosítással érintett, az 58101 sz. bekötő út - 0147/23 hrsz-ú árok – Keszü-Pécs közigazgatási határa – Ipari utca északi oldalán húzódó 0147/22 hrsz-ú út által határolt terület a település belterületétől északra található. Jelenleg a 0147/2 hrsz-ú földrészleten jól prosperáló kertészet működik. Az ezzel szomszédos 0147/5 és 0147/29 hrsz. földrészletek és a kertészet tulajdonosa azonos. A terület középső részén található 0147/25, /26, /27 és /28 hrsz. ingatlanok Keszü község önkormányzatának tulajdonában vannak. A 0147/4 hrsz. vonatkozásában tárgyalások folynak az önkormányzati tulajdonba vételről. Az ezektől keletre fekvő földrészletek egy család tulajdonában vannak, az önkormányzat hosszútávon ezeket az ingatlanokat is meg szeretné vásárolni.

A hatályos településszerkezeti terv a teljes területet rekreációs célra szolgáló, beépítésre szánt különleges terület kategóriába sorolja. A „Kre” jelű övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 13.§-a rögzíti.

Az önkormányzat nem lát lehetőséget arra, hogy a hatályos terv készítésének időszakában született döntésnek megfelelően tervezett rekreációs területet teljes egészében megvalósítsa. A realitásokhoz közelítve a terület egy részén támogatja a jelenlegi funkciónak megfelelő távlati hasznosítást (kertészet). A terület középső részén, a tulajdonában lévő 0147/27 hrsz-ú feltöltött területen külső beruházó bevonásával napelem parkot létesít, a fennmaradó területen pedig továbbra is megtartja a hatályos terv szerinti tervezett rekreációs funkciót. Továbbra is szerepelteti mind a településszerkezeti, mind pedig a szabályozási terven a teljes terület távlati belterületbe vonásának lehetőségét.

Mivel a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, a település igazgatási területére számított biológiai aktivitásérték nem változik.

A módosuló terület a Pellérd-Tortyogó vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszik. A beruházások tervezése és megvalósítása során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

### Kertészet

A terület nyugati széle (0147/2, 0147/5 és 0147/29 hrsz.) a tényleges felhasználásnak megfelelően, illetve annak a tulajdonviszonyokhoz igazodva bővítési lehetőséget biztosítva továbbra is kertészeti célokat szolgál.

A településszerkezeti és a szabályozási terven a terület a tervezett rendeltetéshez legjobban igazodó „különleges terület” területfelhasználási kategóriába kerül (Kke).

A kertészet továbbra is a jelenlegi állapotnak megfelelően dél felől, a 356/4 hrsz. kiszolgáló útról közelíthető meg. Közműellátása megoldott.

A földhivatali térkép szerint a kertészet telke északon a területet határoló 0147/23 és 0148 hrsz-ú árkok közé nyúlik. A szabályozási terv alapján telekreendezéssel lehetőség nyílik a két árokszakas térképi összekötésére.

A telek belső hasznosításakor a határoló árkok parti sávját a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 13.§-a tartalmazza (módosító rendelet 20.§).

### Napelem park

A terület középső része (0147/25, 0147/27 és 0147/28 hrsz.) napelem park elhelyezésére szolgál. A településszerkezeti és a szabályozási terven a terület a tervezett rendeltetéshez legjobban igazodó „megújuló energiaforrások hasznosítása céljára szolgáló különleges terület” területfelhasználási kategóriába kerül (Kme).

A 499 kW névleges teljesítményű napelem parkot az 1 ha területű, 0147/27 hrsz.-ú telken tervezik kialakítani. A kiépítés célja a megújuló energiából származó villamos energia értékesítése. Az engedélyezési tervek készítése folyamatban van. A terület megközelítése a 0147/22 hrsz. kiszolgáló útról nyíló 0147/25 hrsz.-ú magánúton biztosítható.

Az építés során betonlappal rendelkező építményt nem telepítenek, a telepített eszközök maradéktalanul eltávolíthatók. A transzformátor állomás középvezettségű kábelon keresztül kapcsolódik a területen kívül eső középvezettségű légkábelle, a területen kívül lévő oszlopra telepítendő oszlopkapcsolón keresztül.

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. a kiserőműnek a Pécs Kertváros megnevezésű 132/22/11 kV-os alállomásból induló Keszü 22 kV-os gerincvezeték, Keszü Zártkert tr. leágazás 3-as és 4-es számú oszlopai közé újonnan beépítendő 3/1-es számú oszlopon tud csatlakozási pontot biztosítani. A csatlakozási pont ellátása üzemállapottól függően a Pécs Kertváros megnevezésű 132/22/11 kV-os alállomásból induló Keszü, Pellérd vagy Postavölgy, illetve a Siklós megnevezésű 132/22 kV-os alállomásból induló Harkány-Észak

22 kV-os hálózatról történik. A kiserőműtől a csatlakozási pontig 22 kV-os termelői vezeték kell létesíteni.

A területre érkező csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetéséről (elhelyezéséről) gondoskodni kell. A beruházás egyéb közművesítést nem igényel.

A telek belső hasznosításakor a határoló árkok parti sávját a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 13.§-a tartalmazza (módosító rendelet 20.§).

### Rekreációs terület

A fennmaradó terület (0147/26, 0147/4, 0147/14, 0147/15, 0147/24, 0147/17, 0147/18 hrsz.) a településszerkezeti terven továbbra is rekreációs célra szolgáló különleges terület kategóriában marad. A 2,7 ha-os terület a szabályozási terven Kre övezeti besorolást kap. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 13.§-a tartalmazza (módosító rendelet 9.§).

A tervezett rekreációs terület a 0147/22 hrsz. kiszolgáló úton közelíthető meg. A terület nagysága lehetővé teszi kisebb területigényű sportpályák (tenisz, tollaslabda, kosárlabda), valamint pihenőhelyek elhelyezését. A belső funkciók szakszerű meghatározása és elhelyezése, illetve a szakszerű növényesítés érdekében a rekreációs terület kialakítása kert- és tájépítész szaktervező által készített tervek alapján történhet.

Bár a szomszédos napelem park környezetterhelése nem számottevő, a napelem parkkal közös telekhatárok mellé a napelemek látványának takarása céljából sűrű növényzet telepítendő.

Közművesítési igény esetén a szükséges közműhálózatok (vízvezeték, szennyvíz csatorna, villamos energia hálózat) a szomszédos, illetve a közeli közterületeken elérhetők. A területre érkező csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetéséről (elhelyezéséről) gondoskodni kell.

A szükséges parkolószám saját telken belül biztosítandó.

### A módosítással érintett területrendezési tervi övezetek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
  - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület)
  - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Baranya megye Területrendezési Terve (BmTrT)
  - Földtani veszélyforrás terület övezete
  - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
  - Együtt tervezhető térségek övezete

A területrendezési tervekkel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

Módosult a településszerkezeti terv és leírás, a HÉSZ és a szabályozási terv.

### **3. Nem beépíthető telekrész szélességének csökkentése a temetővel szomszédos építési telkeken**

(Előzetes véleményeztetés 3. pontja)

A 148/3 hrsz.-ú nyeles telek a település középső részén, a Petőfi Sándor utca nyugati oldalán található. A telek a szomszédos 145, 146 és 147 hrsz. ingatlanokkal együtt a település temetőjével határos. A telkek közművesítése megoldott. A 148/3 hrsz.-ú építési telek tulajdonosa jelezte az önkormányzatnak, hogy telkének nyugati részén lakóépületet kíván építeni. A tervezett lakóház a kívánt helyen nem építhető fel, mert a hatályos terv a kérdéses teleksávot be nem építhető területként szabályozza le. A tulajdonos azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a telken szüntesse meg a beépítést korlátozó előírást. Az önkormányzat a kérelmet befogadta.

A hatályos szabályozási terven Lf-K építési övezetbe sorolt területen a HÉSZ vonatkozó előírása szerint a beépíthető teleksávot a szabályozási terv határozza meg, az ott nem jelölt esetekben az utcai telekhatártól számított 70 m-es területsáv építhető be, de a legkisebb hátsókert legalább 6 m legyen. A hatályos szabályozási terv szerint a 148/3 hrsz. telken fentieket alapul véve a hátsókert kb. 38 m, amely a 145 hrsz. ingatlanig 33 m-re csökken.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a BaMKH Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve jelezte, hogy a módosítást közegészségügyi szempontból aggályosnak tartja, kegyeleti okokból a teleksáv csökkentését nem javasolja.

Az önkormányzat az előzetes véleményt megvizsgálta, és azt részben elfogadva a véleményezési anyagban a temetővel határos ingatlanok esetében a legkisebb hátsókerti méretet a kérelemben szereplő teljes megszüntetéssel ellentétben kismértékben csökkenti, és azt egységesen 25 m-ben állapítaná meg.

A döntést a következőkkel indokolja:

- A temető közvetlen környezetében a tervezett beépítéshez hasonló távolságra a Petőfi utca északi, temetőhöz vezető szakaszán több, részben régi, részben azonban az elmúlt években engedélyezett lakóépület áll, így a tervezett építési vonal a kialakult állapothoz való illeszkedésnek tekinthető.
- A temetőben a keleti telekhatár közelében, nagyjából a 145 hrsz.-ú telken álló lakóépület vonalában található a ravatalozó. Ennek közvetlen szomszédságában, illetve az épülettől északra temetkezés nincs és nem is tervezett. Emiatt az önkormányzat véleménye szerint a tervezett beépítés kegyeleti szempontokat nem sért.

Az Lf-K építési övezetre vonatkozó telekalakítási és építési előírások nem változnak.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosuló terület a Pellérd-Tortyogó vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszik. A módosítás a sérülékeny vízbázist nem veszélyezteti.

*Módosult a szabályozási terv.*

### **4. A HÉSZ módosítása és korszerűsítése**

(Előzetes véleményeztetés 4. pontja)

*Lakossági kérelmeket támogató önkormányzati döntés nyomán módosuló előírás*

- A legkisebb előkert és hátsókert méretének módosítása (0 m illetve 6 m helyett az illeszkedés szabályai szerint) kertes mezőgazdasági területen (Mk) – HÉSZ 18.§ (módosító rendelet 11.§).

#### A HÉSZ korszerűsítése a jogszabályi illeszkedés érdekében

- A környezetvédelmi előírások pontosítása a jogszabályi illeszkedés érdekében
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm.rendelet előírásainak figyelembe vétele (a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit meghaladó tartalmi követelmények törlése, az előírható munkarészek pontosítása)
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.4.) IRM rendelet figyelembe vétele
  - külön jogszabályban is szereplő előírások törlése
  - táblázatok mellékletben történő szerepeltetése

### **SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

#### KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ - KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés 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 települések egyes részei településrendezési eszközeinek kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési eszközök 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.

A módosítás előzetes tájékoztató szakaszában a Dél-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség jelezte, hogy a tervezett rendezési terv módosításokkal kapcsolatban kifogást nem tesz, ahhoz hozzájárul, külön követelményeket, elvárásokat nem fogalmaz meg. A Felügyelőség az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti vizsgálati munkarész készítését a döntéshozó Önkormányzat sem igényelte.

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy

- Az 1. módosításban szereplő ivóvíz-vezeték kiépítése a környezethasználatban változást nem indukál. A vízvezeték megépítésével biztonságosabbá váló ivóvíz ellátás a lakosság életminőségét kedvező irányba változtatja meg.

- A 2. módosításban szereplő kertészet megtartása a környezethasználatban változást nem okoz. A tervezett napelem park megfelelő engedélyek birtokában történő, szabályos üzemeltetése a környezethasználat minőségét nem rontja. A kertészet és a napelem park esetében a parti sáv jogszabály szerinti megtartásával biztosítható a szomszédos árkok karbantartása és védelme. A már a hatályos terven is megjelenő rekreációs terület megfelelő kialakítással mind a környezet minőségét, mind pedig a lakosság életminőségét javítja. Szakértő tervezéssel és megvalósítással a táji értékek nem sérülnek.
- A 3. módosításban szereplő változtatás környezetvédelmi szempontból nem releváns.
- A módosuló területek a Pellérd-Tortyogó vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszenek. A beruházások jogszabályoknak megfelelő tervezése és megvalósítása esetén a sérülékeny vízbázis védelme biztosítható.
- A HÉSZ építési övezeteinek módosítása a környezethasználat minőségét nem változtatja. A jogszabályalkotás változásainak átvezetése környezetvédelmi szempontból a szabályozottságot javítja.

*Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával a módosítások következtében jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható.*

**A SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK EGYEBEKBEN NEM VÁLTOZNAK.**