

Előterjesztés

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének
2008. október 7-i ülésére

Tárgy: Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (III.30.) Ktr. sz. rendelet módosítása

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Sárbogárd Bercsényi utca - Rózsa Ferenc utca - Németh sarok - 690/33 hrsz-ú közterület - Ady Endre út által határolt terület Szabályozási tervének módosítását határozta el.

A Szabályozási Terv módosítási dokumentációt a szakhatósági véleményezéshez a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (1183 Budapest, Üllői út 455.) készítette szerződés alapján.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 9. §.(2) bekezdés a) és b) pontja alapján az érintett lakosság tudomására hoztuk 2008. április 14-én a településrendezési eszköz kidolgozásának elhatározását, valamint az előkészítésbe bevontuk az érintet államigazgatási és társadalmi szerveket.

A lakosság részéről javaslattétel, megkeresés nem érkezett. A 28 megkeresett államigazgatási szerv, ill. szakhatóság közül az Állami Főépítészeti Iroda, a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, a Sárbogárd Városi Rendőrkapitányság, a Veszprémi Bányakapitányság, a Fejér Megyei Önkormányzat, a Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala és a Magyar Közút KHT jelezte, hogy az eljárás további szakaszában a véleményezési eljárás során közre kíván működni.

Az Étv. 9. §.(3) bekezdésben foglaltak szerint 2008. május 7-én kelt levélben kerestük meg ezen szakhatóságokat a szükséges mellékletekkel szakmai véleményük kifejtése érdekében.

A Szabályozási terv módosítási dokumentációra eltérő véleményt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal és a Magyar Közút KHT tett. Ezért az Étv. 9. § (4) bekezdésében foglaltak szerint az eltérő vélemények tisztázása érdekében a 2008. augusztus 7-én egyeztető tárgyalás került összehívásra.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kérte a tervezési területre vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését. A Kasib Kft egy külön levélben tájékoztatta a Hivatalt, hogy Sárbogárd Város Önkormányzata a településszerkezeti és szabályozási terv készítése során - 2004-ben - teljes közigazgatási területre vonatkozóan elkészítette véleményezéssel együtt az örökségvédelmi hatástanulmányt, ami a régészeti területekre is vonatkozik. A konkrét tervezési terület nem érintett a régészeti lelőhellyel, műemlékvédelmi területnek csak határában van, ezért nem indokolt ennek az újbóli elkészítése.

A Magyar Közút KHT az Ady Endre út és a Hősök tere csatlakozásának felülvizsgálatát, továbbá az út keresztoszvények csatolását kérte. Az Ady Endre út és a Hősök tere csatlakozás keresztoszvénye nem változik, kiszélesítés nem történik és a csomópontok helyei sem változnak. Új közlekedési csomópont nem kerül kiépítésre. A Hősök tere Mikes köz felé történő kiszabályozásának keresztoszvénye pótlásra került.

A tervezői válaszra sem a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, sem a Magyar Közút KHT nem reagált a véleményeltérő tárgyaláson nem jelent meg. A Étv.9.§ 5. bekezdése alapján, azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adott, és az egyeztető tárgyaláson sem vett részt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján a Településrendezési eszközöket a közigazgatási szervek véleményével, az el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával, valamint a véleményeltérő egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével egyetemben 2008. augusztus 25.től egy hónapra közzé tettük. A közzététel ideje alatt három észrevétel érkezett:

- Isztl László Sárbogárd, Templom köz 5. (2. számú melléklet),
- Lakk Norbert Városszépítő és Hagyományörző Egyesület (3. számú melléklet)
- KAPOCS Egyesület, Civilek összefogása Sárbogárdért Egyesület, Egyenlő Esélyt a Sárbogárdi Fogyatékos Gyermekekért Alapítvány, Kiss Virág, Kiss Balázs és Nochta Pál együttes beadványa (4. számú melléklet)

A lakosság észrevételekre a Tervezői választ az 5. számú melléklet tartalmazza.

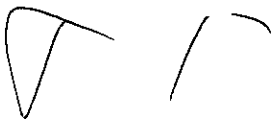
A rendeletmódosítás tervezetét az eljárás során adott szakhatósági véleményeket, észrevételeket és a véleményeltérő tárgyalás jegyzőkönyvét 2008. augusztus 26.-án megküldtük a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésének az Étv. 9.§ (6) bekezdés b) pontja szerinti záró főépítész szakmai vélemény megadására céljából.


Az Állami Főépítész 2008. szeptember 18-án érkezett 09-252-3/2008 számú szakmai véleménye szerint (1.számú melléklet):

„A záró véleményezésre benyújtott szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás összhangban van a vonatkozó, kötelező érvényű magasabb rendű jogszabályokkal.” A Főépítész záró szakmai véleménye egyetértő. Javasolja a testületi jóváhagyást.

Kérem az elkészült rendelet tervezet megtárgyalását és annak elfogadását.

Sárbogárd, 2008. szeptember 26.




Dr. Krupa Rózália
jegyző

**Sárbogárd Város Önkormányzat
Képviselőtestületének**

...../2008 (.....) Ktr. sz.

r e n d e l e t e

Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (III.30.) Ktr. sz. rendelet módosításáról

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

(1) A 8/2005. (III.30.) Ktr. sz. rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint kiegészül a jelen rendelet SZ jelű szabályozási tervlap mellékletével:

6. sz. SZ jelű városközpont területére; Mikes köz – Németh sarok – Rózsa Ferenc utca – Bercsenyi utca – Ady Endre utca által határolt területre vonatkozó M=1:1000 méretarányú szabályozási tervlap

2.§

A HÉSZ 2.§(1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

j.) bontandó épület (közterület szabályozásnál)

3.§

A rendelet 4.§ (2) bekezdés 2.1 számú pontja az alábbi szöveggel egészül ki.

Vt/-Int-SZ1 Településközponti vegyes intézményterület, szabadonálló beépítéssel

Vt/-Int-Z Településközponti vegyes intézményterület, zárt sorú beépítéssel

4.§

A HÉSZ 35.§ helyébe az alábbi 35/A.§ és 35/B.§ építési övezetek és előírásai kerülnek:

**35./A.§
Vt/-Int-SZ1**

Településközponti vegyes intézményterület, szabadonálló beépítéssel

(1) A Vt-Int-SZ1 jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott határértékek:

Telekalakítás	telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	1000 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	Új osztás esetében 18,00 m
Beépítési mód	Szabadon álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	fő rendeltetésű épület esetében 3,00 – 9,50 m nem fő rendeltetésű épület esetében 3,00 – 4,50 m
Előkert	0,0 méter is megengedett, ettől eltérő esetben minimum a szomszédos ingatlannal megegyező mélység szerint
Oldalkert	az OTÉK 35.§ (3)a bekezdése szerinti távolság
Hátsókert	Min. 9,5 m.
Zöldfelület legkisebb mértéke	10 %
Megengedett legnagyobb szintterületi-mutató	1,8

(2) Az építési övezetben közösségi, művelődési, igazgatási, irodai, valamint kereskedelmi – szolgáltató, funkciójú épület, valamint önálló parkoló funkció elhelyezése megengedett.

(3) Új épület elhelyezése esetén a parkolás az OTÉK 42.§. (a) alapján telken belül oldandó meg.

**35./B.§
Vt/-Int-Z**

Településközponti vegyes intézményterület, zárt sorú beépítéssel

(1) A Vt/-Int-Z jelű építési övezetben az építési telkekre meghatározott határértékek:

Telekalakítás	telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés
Kialakítható legkisebb telekterület-méret	1000 m ²
Legkisebb utcai telekszélesség	-
Beépítési mód	Zárt sorú
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80%
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	fő rendeltetésű épület esetében 3,00 – 7,50* m
Előkert	min:2,0 méter
Oldalkert	-
Hátsókert	OTÉK szerint
Zöldfelület legkisebb mértéke	10 %
Megengedett legnagyobb szintterületi-mutató	2,0

* kizárólag művelődési ház (színházterem) épület létesítése esetén: 10,5 méter

- (2) Az építési övezet intézmények, elsősorban közösségi, művelődési, oktatási, igazgatási, ellátási és irodai funkció elhelyezésére szolgál, ahol a kereskedelmi – szolgáltató funkció is megengedett.
- (3) Az építési övezet épületeihez tartozó parkoló szükségletek 100 méteres körzetben közterületen is elhelyezhetők.

5.§

- (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap 1-én lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a HÉSZ 4.§ (2) bekezdés 2.1 pontja alól a Vt/k-aInt-Ó2 jelű építési övezet törlésre kerül. A HÉSZ 1. § (3) bekezdése szerinti 2. sz. SZT/1.-17. jelű szabályozási tervlap, belterületi szabályozási tervlapjának jelen rendelet területi hatályára - Mikes köz – Németh sarok – Rózsa Ferenc utca – Bercsenyi utca – Ady Endre utca által határolt területre - vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik és helyükbe a jelen rendelet SZ jelű mellékletét képező szabályozási tervlap lép. A HÉSZ 38.§ (5) bekezdése hatályát veszti.
- (3) A HÉSZ egyéb előírásai változatlanul érvényben maradnak

Sárbogárd, 2008. október 7.

(:Juhász János:)
polgármester

(: Dr. Krupa Rozália:)
jegyző

Kihirdetve: 2008.....

(: Dr. Krupa Rozália:)
jegyző



1. számú mell.

**Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal
Állami Főépítész**

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250
e-mail: allami.foepitesz@fejer.b-m.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu
Ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5

Ügyszám: 09-252-3/2008
Ügyintéző: Székely Nóra
Hiv.szám: D-515-110/2008.

Tárgy: Sárbogárd Város Bercsényi utca –
Rózsa F. u. – Németh sarok – 690/33
hrsz-ú közterület – Ady E. út által
határolt terület – záró vélemény

Polgármesteri Hivatal
Juhász János

SÁRBOGÁRD
Hősök tere 2.
7000

VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
5674 SÁRBOGÁRD		
Érkezett:	Szám:	
2008 SZEPT 18	D-515/110/08	
Mell.	Előszám:	Ügyintéző:
—		Székely

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárbogárd Város Bercsényi utca – Rózsa F. u. – Németh sarok – 690/33 hrsz-ú közterület – Ady E. út által határolt területére kiterjedően településrendezési terv módosítására irányuló tervdokumentációját kérésére áttanulmányoztuk. A településrendezési eszközökről a következő záró szakmai véleményt adjuk:

Észrevételeink az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. §-ban meghatározott szakmai véleményezési eljárásról:

A záró véleményezésre benyújtott szerkezeti terv módosítás, szabályozási terv és helyi építési szabályzat összhangban van a vonatkozó, kötelező érvényű magasabb rendű jogszabályokkal (Alkotmány, Étv.). Az Étv. 9.§ (2) bekezdésében előírt előzetes és közbeni főépítész állásfoglalást megkérték (09-252-1/2008 és 09-252-3/2008 ügyszámú levél szerint megadva).

A véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek körét a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 5.§ szerint a 3. számú melléklet tartalmazza. Az államigazgatási szervek iratanyagainak áttanulmányozása után megállapítható, hogy az egyeztetési eljárás lezárult. Véleményezési eljárásban érdekeit államigazgatási szervek (OTÉK 3. sz. melléklet) jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. A polgármester csatolt nyilatkozatában felsorolta azon érdekelteket, akik a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adtak, tehát az Étv. 9.§ (5) bekezdés szerint kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

Felhívjuk a figyelmet arra a tényre, hogy az OTÉK 6.§ (3), 7.§ (1) és a 26.§ (1) bekezdése értelmében „övezetbe nem sorolt közterület” fogalma nem alkalmazható. Kérjük a terv jövőbeni felülvizsgálata során ezen szabályok figyelembe vételét. Tárgyi településrendezési eszköz esetén – miután kis kiterjedésű tömbről van szó –

a település egészének egységes szabályozása céljából fenti „övezet” ellen kifogást nem emelünk.

Szakmai véleményünk összefoglalása:


Sárbogárd Város településszerkezeti tervének, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási tervére a záró véleményünk egyetértő, javasoljuk annak testületi jóváhagyását.

Záró szakmai véleményünket 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (6) b) pontja alapján adtuk.

Székesfehérvár, 2008. szeptember 16.

Tisztelettel:




Lantay Attila
állami főépítész

Szárbozda város önkormányzata.

Szárbozda

Hősök tere

Írjatek cím!

A kifüggeszteli rendszeri tervről az alábbi
ismertetéseket teszem:

- Bontásra kerülne az Önkormányzat, Főszef Állás
Műv. Központ és az Óvoda.

Értékben számolva ez meghaladhatja a
200 M. Ft-ot. Eladásra tervezik a Műv. Központ
alatti földterületet 80 M. Ft-ért.

Es a pénzügyi hozzájáruló kinek jó?

Es nem „esemény” elképzelés? (Polgármester és
közjegyzőt használva.)

Ráadásul a város központjában egy másik ideg-
tulajdonosba kerül, amit előző nem is tudni,
hogy mi kerül rá! Szüksége van-e a város
lakosságának az is olyan, amit a városi
építési tervben van?

- Parholok építése során az utcai teherbírá-
sát ellenőrzés, figyelembe vétel-e?

Baross utca igénybevétele esetén a gk.
forgalmat rá vezetjük a gyermek, és

tanórágy által iglybenü gyalogo fogalom-
na. Magyar az a helyzet az hogy lakótelepofel
a fogalomnak: közéleti botocla, lakótelep
gyalogo fogalom. Nem elég a kötelező
balentköl?

- Összefoglalva: nagyon szomorú, hogy a város
mestere csak és kizárólag olyan megoldást
tart megvalósíthatónak, minél a város
lakószámaival nagyobbik része nem ért egyet.
Lehetne és kell is más al foglalkozni, hogy
a jelenlegi létvitésről ítélő ingatlannal jeun-
manóclasa mellett a város központját a
pályázókat hídóclama elyettéve, rehabilitálás
és nem rombolás!!!

1. Fejlesszék a Műv. Központot, építtessék rá
könnyűszerkezetes emeletet, új, több rönösiégi
helyiség, esetleg könnyotai hiálakítás.
A polgármesteri hivatal tetőzete, a Műv. Központ
tetőzete harmonizálva.

2. Nyitassák fel a régi tanácskudat, kapjon itt
helyet a múzeum, amely bemutatná a város
múltját, történetét, a környéket, annak
fejődését, állat és növényvilágát, mint
államok hiálakítás, kapjon helyet időszaki
hiálakítás is. A zárt udvaron múzeumi hídócló,
társalgóclama alkalmas környezet hiálakítás
alközselhető.

3. Az óroda-épület megtartása mellett közösség névelése való felhasználatára lenne szándék és megvalósítandó nem az eldőlésoldala!!

Magyobb felelősséggel lenne gondolkodni a meglévő értékeink védelméről!!

A mellette lévő épület (Könyvegi Zsűriépület) vétele, lebontása és ott kiabaköltési parkoló és nem az óroda épület helyén.

4. A Hősök klubjának műegyetem változatlan hagyása mellett (esetleg még további korszerűsítés, a helyi érintettek-leptetés szakemberek - bevonása a továbbfejlesztésre.

Parkoló - a meglévő - helyén sétáló út át-
fedéssel, eserjével megvalósítandó és ezzel
kellene környezetet biztosítani a Polgár-
mesteri hivatalba, Min. központosított építkezés.

Feladatokat a kinti elfogadásban kiave,

Sárbozád, 2008. szept. 24.

Isztván Károly

Sárbozád, Tempus köz.

Sárbogárd Város Önkormányzata
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

Tisztelt képviselő-testület, polgármester úr!

A Sárbogárd, Bercsényi utca—Rózsa Ferenc utca—Németh sarok—690/33 hrsz-ú közterület—Ady Endre út által határolt terület szabályozási terve közzétett módosításával kapcsolatos észrevételeinket szeretnénk megfogalmazni.

A Városszépítő és Hagyományőrző Egyesület javaslata a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban a következő.

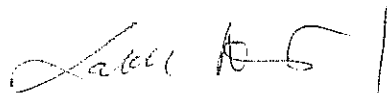
A műemlékvédelmi környezet határvonalait módosításuk úgy, hogy az eddigi kijelölt terület északi illetve keleti határát csökkentsék, mivel ott vannak olyan épületek, melyek nem műemlékvédelmi jellegűek. Azonban a déli oldalon indokolt a határ bővítése, mivel ott a sárbogárdi régi városképbe illő jellegzetes épületek találhatóak, amelyeket védetté kellene nyilvánítani. Ilyen például az egykori, 105 éves óvoda a Hősök terén, valamint a bíróság épülete és a zsinagóga, amely környezetét szintén be kellene vonni ebbe a zónába.

A 63-as főútvonal nyugati oldalán is találhatóak helyi műemlékjellegű épületek, amelyek a régi Sárbogárd képét őrzik. Ezeket is be kellene vonni a védelmi környezetbe.

Nem támogatjuk, hogy a Hősök terei volt óvoda épülete helyére parkolót építsenek. Ehelyett a meglévő épületet hasznosítani lehetne például mint kiállítóhelyiséget, vagy múzeumot.

Kérjük, vegyék figyelembe módosítási javaslatainkat!

Tisztelettel:



Lakk Norbert

a Városszépítő és Hagyományőrző Egyesület elnöke

Városszépítő és
Hagyományőrző Egyesület
7000 Sárbogárd, Hősök tere 3.

Sárbogárd, 2008. szeptember 23.

Sárbogárd Város Önkormányzata
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

Tisztelt képviselő-testület, polgármester úr!

A Sárbogárd, Bercsényi utca—Rózsa Ferenc utca—Németh sarok—690/33 hrsz-ú közterület—Ady Endre út által határolt terület szabályozási tervének közzétett módosításával kapcsolatos észrevételeink a következők.

A módosítás számos elemét elfogadhatatlannak tartjuk, különösen a művelődési házat és a Hősök terei 105 éves óvodát illetően, már csak azért is mivel a kijelölt terület az önkormányzat által benyújtott KDOP-2007-3.1.1/B pályázat része, amiről döntés még nem született. Ezért érthetetlennek és indokolatlannak tartjuk, hogy a szabályozási tervet a pályázat eredményének ismerete nélkül, úgymond előre módosítsák.

Az óvoda és a művelődési ház Sárbogárd város tulajdona, azaz közvagyon. Éppen ezért az azzal való gazdálkodással kapcsolatban állampolgári jogunk véleményt nyilvánítani — már csak azért is, mivel az óvodát közel 30 millió Ft-ra becsülte az önkormányzat által megbízott értékbecslő a 2007. decemberi testületi ülésre. Ráadásul az óvoda jó állapotban van, így bontás helyett inkább helyi védelem alá kellene helyezni, valamint műemlékké nyilváníttatni.

Az önkormányzat az óvoda és a művelődési ház épületével kapcsolatos bontási terveit a lakosság jelentős része ellenzi, melynek több fórumon is hangot adtunk már (polgármester tájékoztatója, lakossági fórumok, testületi ülés, hivatalos levelek és javaslatok, aláírásgyűjtés stb.).

Ellenezzük, hogy a József Attila Művelődési Központ épülete (hrsz: 656) lebontásra kerüljön és helyére új, kereskedelmi—szolgáltató funkciót ellátó épület kerüljön.

Javasoljuk, hogy ehelyett újítsuk fel, korszerűsítsük kívül, belül és bővítsük ki megfelelő, nemesebb anyagok használatával a szerkezethez és a kisvároshoz illő stílusban, az új igényekhez igazodva. A színháztermet a tér és a technika fejlesztésével — flexibilis belső tér kialakításával — alkalmassá kell tenni többféle rendezvény (bálok, színház, koncert stb.) számára. Ezzel az épület kihasználtságát és bevételeit növelnénk, mely az épület korszerűsítésén túl még eredményesebbé teszi annak működtetését. A gazdasági funkciót erősítő tevékenységeket a Helyi Építési Szabályzatban áruháznak megjelölt területen, a Mikes közben lehet megvalósítani. A Hősök terén eddig szinte kizárólag intézményi szolgáltatás volt honos, javasoljuk a továbbiakban is ennek a megtartását.

Ellenezzük, hogy a Hősök terei volt óvoda épülete (hrsz: 622) lebontásra kerüljön és helyére parkolót építsenek.

Javasoljuk, hogy a meglévő épület közösségi funkciót kapjon (kistérségi iroda, civil szolgáltatóház, múzeum, vagy akár turisztikai információs pont).

Kritikai észrevételeink a HÉSZ aktuális módosításáról:

ad. 4.§

A tervezett módosítás 2 új szabályozási elemmel egészülne ki. A rendelet alkotója csak az egyik szabályozási elemet kívánja feltüntetni a felsorolásban.

ad. 5.§

A rendelet alkotója törli a 35.§-t. Helyébe illeszti a Vt/-Int-SZ1 és a Vt/-Int-Z szabályozást, amelyek logikailag nem illenek az alapfokú intézmények sorába.

Szebb megoldás lenne a 38.§ folytatásaként (amely a Vt/k-Int-Sz szabályozást fejt ki) beemelni a HÉSZ §-ai sorába, és betűsorrendben is a Vt/-Int-Z következhetne.

ad 6.§

A hatályba léptető rendelkező rész 2.§ (2) c./ pontja szerint a HÉSZ egyéb előírásai változatlanok maradnak.

Ez biztos, vagy csak elfelejtették szabályozni a 35.§ (5) rendelkezéseit, amelyben a K-P övezetbe sorolt 655 hrsz-ú területet jelöli ki parkoló céljára a HÉSZ, amely övezetet területét jelen szabályozási tervvel törölnék?

A fenti néhány példával csupán a rendelet alkotójának át nem gondolt, meg nem fontolt, ki nem érlelt elképzeléseire kívánjuk a figyelmet felhívni. Ha mi, akik nem vagyunk ennek a területnek szakértői, ennyi hibát fedezünk fel ebben az 1 lapos anyagban, akkor joggal feltételezhetjük, hogy még további hibákat is hordoz a jogalkotói elképzelés!

Javaslataink a konkrét szabályozással kapcsolatban:

1. A szabályozás alá vont terület nagy részében MK jelű szabályozás található, így javasoljuk ennek a határvonalnak az aktualizálását, átgondolását, szükséges mértékben annak a megváltoztatását.
2. A HÉSZ 35.§-a, amely az óvoda területét szabályozza, ne változzon, ha mégis változtatni szükséges (amennyiben óvoda a jövőben itt nem működik a továbbiakban), akkor ez a terület is olvadjon be a jelenlegi Vt/k-Int-SZ jelű területbe.
3. A megszűnő K-P övezet helyébe lépő „övezetbe nem sorolt közterület” helyett a téren Z-KP jelű terület terjedjen ki erre a felszabadult területre.

A jelenleg Z-KP jelű területet javasoljuk átsorolni temetőterületté, mert tulajdonképpen ez a terület: temető. Itt nyugszanak a háború áldozatai, ráadásul tömegsírban.

A munkaanyag J rajzszámú tervlapján feltüntetett — az óvoda területén kívüli — parkolók területe kerüljön szabályozás alá, K-P övezetbe kerüljön besorolásra. Így biztosítható a parkolókra előírt szabályok megtartása, amely a HÉSZ 100.§-ban van részletezve.

4. Mivel semmi megfontolás nem támasztja alá a jelenlegi okmányiroda és a művelődési ház területe alatti telek telekalakítását, telekmegosztását, a 656 hrsz terület szétdarabolását, így a Vt-Int-Z jelű szabályozás bevezetése nem indokolt, a jelenlegi övezeti besorolás (Vt/k-Int-SZ) megtartását javasoljuk.
5. A rendezési terv céljai között *„a közlekedés rendjének, a fejleszteni kívánt terület infrastruktúra hálózatának kialakítása, térbeli, fizikai kereteinek meghatározása”* (forrás: városi honlap) mint célkitűzés szerepel.

A HÉSZ megismert anyagaiban a közlekedésre vonatkozó szabályozást nem tartalmazza. A leendő autópályáról és a 63. sz. főközlekedési út forgalmáról, a rajta lebonyolódó tömegközlekedésről szó van a szabályozási terv szöveges munkarésében, de a szabályozási területet határoló közutak átbocsátó képességeiről, az iskolás gyermekek és egyéb gyalogosok biztonságos

elkülönítéséről a gépkocsiforgalomtól, a létesítendő járdáról, a közlekedés rendjéről nem tesz említést sem a tervező, sem a rendelet alkotója. Bár a tervező korrektül megemlíti, hogy van 5,5 m szélességű szakasza is a területen lévő közútnak. Nyilvánvaló, hogy ezen kétirányú gépkocsiforgalom és járda — rajta a gyalogossal — nem fér el.

Fenti okok miatt is tiltakozunk az óvoda területére történő gépkocsiparkoló létesítése ellen! Mivel az erre a területre tervezett parkoló miatt megnövekedő gépkocsiforgalom tovább nehezíti a helyzetet.

Kérjük, vegyék figyelembe a fent megfogalmazott észrevételeinket, és ennek megfelelően döntsenek a szabályozási tervről!

Sárbogárd, 2008. szeptember 24.

Tisztelettel:

KAPOCS Egyesület

CIVILIZÁCIÓS SZEGÉLYT EGYESÜLET

EGYENLŐ EGÉLYT A SÁRBOGÁRDI FOGYATÉKOS
GYERMEKEKÉRT ALAPÍTVÁNY

KISS VIKTÓRIA

KISS BÁLINT

NOCHITA T.S.L

**TERVEZŐI VÁLASZ
KIEGÉSZÍTÉS**

Sárbogárd Város, 714hrsz-ú közterület – Mikes köz- Németh sarok – Rózsa Ferenc utca – Beresényi Ferenc utca – Ady Endre utca által határolt terület (városközpont) szabályozási terve

A tervezői válaszokban a *dőlt betűvel szedett sorok* az lakosságtól beérkezett levelekből vett idézetek, míg az álló betűk az azon szövegrészekre adott tervezői válaszokat tartalmazzák.

Isztl László (kelt.: 2008. szept. 24.)

Véleményező a szabályozási terv alapvető elhatározásaival, koncepciójával való egyet nem értését fejezi ki, s tesz javaslatot jobbító szándékkal a városközpont távlati fejlesztésére vonatkozóan.

A véleményezésre kifüggesztett szabályozási terv készítésének alapját, koncepcióját a 38/2008. (II.8.) számú K.T. határozatban foglaltak szolgálta. Annak megváltoztatása nem Tervezői hatáskör.

Lakk Norbert (kelt.: 2008. szept. 23.)

A műemlékvédelmi környezet határvonalait módosítsák úgy, hogy az eddigi kijelölt terület északi illetve keleti határát csökkentsék, mivel ott vannak olyan épületek, melyek nem műemléki jellegűek. Azonban a déli oldalon indokolt a határ bővítése, mivel ott a sárbogárdi régi városképbe illő jellegzetes épületek találhatóak, amelyeket védetté kellene nyilvánítani. Ilyen például az egykori, 105 éves óvoda a Hősök terén, valamint a bíróság épülete és a zsinagóga, amely környezetét szintén be kellene vonni ebbe a zónába.

A 63-as főút vonal nyugati oldalán is találhatóak helyi műemlék jellegű épületek, amelyek a régi Sárbogárd képét őrzik. Ezeket is be kéne vonni a védelmi környezetbe.

Sárbogárd város 6/2004. (III.11.) számú K.T. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének alátámasztó munkarészeként elkészült Sárbogárd város Örökségvédelmi Hatástanulmánya, amely rögzíti a műemléki épületeket és azok műemléki környezetét. Az abban foglaltakat a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv kötelező elemeinek része. Jelen szabályozási tervi módosítás célja nem a műemléki védettségű épületek és környezete körének kiterjesztése volt. Ennek megváltoztatására külön eljárás keretében kerülhet sor a Képviselő-testület támogató határozata alapján.

Kapocs Egyesület (kelt.: 2008. szept. 23.)

Kritikai észrevételeink a HÉSZ aktuális módosításról:

Ad. 4. §

A tervezett módosítás 2 új szabályozási elemmel egészül ki. A rendelet alkotója csak az egyik szabályozási elemet kívánja feltüntetni a felsorolásban.

A nem pontos megfogalmazás miatt feltételezéseink szerint „műemléki épület és ingatlanja” kötelező szabályozási elemre gondolt a levél megfogalmazója, amely a hatályos szabályozási tervben „ Országos jelentőségű műemlék épület „ szabályozási elemként szerepel, amelyet a szabályozási tervlap „műemléki épület és ingatlanja”-ra pontosít.

Ad. 5.§

A rendelet alkotója törli a 35.§-t. Helyébe illeszti a Vt/Int-SZ1 és a Vt/Int-Z szabályozást, amelyek logikailag nem illenek az alapfokú intézmények sorába. Szébb megoldás lenne a 38.§ folytatásaként (amely a Vt/k-Int-Sz szabályozást fejtí ki)beemelni a HÉSZ §-ai sorába, és betűsorrendben is a Vt/Int-Z következhetne.

A testület által jóváhagyott 38/2008. (II.8.) számú K.T. határozat felhatalmazása alapján a város „Városközpont rehabilitáció Sárbogárdon” pályázaton indult. A határozatban megfogalmazottak szerint a jelenleg hatályos szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A hatályos rendelet **Vt/k-Int-Ó2** 35.§ helyére új **35/A.§ Vt-Int-SZ1** és **35/B.§ Vt-Int-Z** építési övezetek kerültek. Az Óvoda területére meghatározott **Vt-Int-SZ1** építési övezetben meghatározott paraméterek úgy kerültek meghatározásra, hogy azok a pályázaton való sikertelen részvétel esetén is helytállóak legyenek az óvoda megtartása, felújítása esetén. Ennek megfelelően szándékosan került alapintézményi építési övezetbe, ahol az elhelyezhető funkciójú építmények köre az óvoda épület megtartásával, illetve újrahatszósításának lehetőségével is számol.

Ad. 6.§

A Hatályba léptető rendelkező rész 2.§ (2) c./ pontja szerint a HÉSZ egyéb előírásai változatlanok maradnak. Ez biztos, vagy csak elfelejtették szabályozni a 35.§ (5) rendelkezéseit, amelyben a K-P övezetbe sorolt 655 hrsz-ú területet jelöli ki parkoló céljára a HÉSZ, amely övezetet területét jelen szabályozási tervvel törölnék.

A megfogalmazott kérdés értelmezhetetlen, a hatályos rendelet 35.§ (5). bekezdése nem foglalkozik a leírtakkal.

1. A szabályozás alá vont terület nagy részében MK jelű szabályozás található, így javasoljuk ennek a határvonalnak az aktualizálását, átgondolását, szükséges mértékben annak a megváltoztatását.

Sárbogárd város 6/2004. (III.11.) számú K.T. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének alátámasztó munkarészeként elkészült Sárbogárd város Örökségvédelmi Hatástanulmánya, amely rögzíti a műemléki épületeket és azok műemléki környezetét. Az abban foglaltakat a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv kötelező elemeinek része. Jelen szabályozási tervi módosítás célja nem a műemléki védettségű épületek és környezete körének kiterjesztése volt. Ennek megváltoztatására külön eljárás keretében kerülhet sor a Képviselő-testület támogató határozata alapján.

2. A HÉSZ 35.§-a, amely az óvoda területét szabályozza, ne változzon, ha mégis változtatni szükséges (amennyiben az óvoda a jövőben itt nem működik a továbbiakban), akkor ez a terület is olvadjon be a jelenlegi Vt/k-Int-SZ jelű területbe.

A szabályozási tervlap szerint a 621- és a 622 hrsz-ú ingatlanok egy közös **Vt-Int-SZ1** építési övezetbe kerülnek, amely építési övezetben a telepíthető funkciók köre a fentiekben leírtaknak megfelelően került meghatározásra.

3. A megszűnő K-P övezet helyébe lépő „övezetbe nem sorolt közterület” helyett a téren Z-KP jelű terület terjedjen ki erre a felszabadult területre.

Amennyiben a Z-KP övezet a felszabaduló parkolók helyére is kiterjedne (mely az állandóan növényzettel fedett közterületek területének megjelölésére szolgál), a területen nem válna kialakíthatóvá az Önkormányzat terveiben szereplő főtér, díszter kialakítása, mivel a zöldfelületi értékek nem lennének biztosíthatóak.

IKI.szám: 223/1278/2008

A jelenleg Z-KP jelű területet javasoljuk átsorolni temetőterületté, mert tulajdonképpen ez a terület: temető. Itt nyugszanak a háború áldozatai, ráadásul tömegsírban.

A működő és tervezett temető területeket az OTÉK előírásai szerint különleges- temető területbe kell sorolni. Azonban a már csak kegyeleti parkként funkcionáló területek zöldterületi parkként jelölendők, a hatályos településrendezési terveken helyesen jelölt Z-kp övezetben.

A munkaanyag J rajzszerű tervlapján feltüntetett – az óvoda területén kívüli – parkoló területét kerüljön szabályozás alá, K-P övezetbe kerüljön besorolásra. Így biztosítható a parkolókra előírt szabályok megtartása, amely a HÉSZ 100.§-ban van részletezve.

Az Óvoda területére meghatározott Vt-Int-SZ1 építési övezetben a rendelettervezet a 35/A.§ Vt-Int SZ1 építési övezet (2). bekezdése értelmében önálló parkolók kialakítása megengedett. Egyéb hasznosítás eselén a HÉSZ vonatkozó paragrafusai a mérvadók a parkoló felületek biztosítására.

Mivel semmi megfontolás nem támasztja alá a jelenlegi okmányiroda és a művelődési ház területére alatti telektelekalkitását, a 656 hrsz terület széldarabolását, így a Vt-Int-Z jelű szabályozás bevezetése nem indokolt, a jelenlegi övezeti besorolás (Vt-k-Int-SZ) megtartását javasoljuk.

A testület által jóváhagyott 38/2008. (II.8) számú K.T. határozatban megfogalmazott új városközpont helyigényeknek biztosítása indokolja a 656 hrsz-ú ingatlanon kiszabályozott telekosztását, a szabályozási tervi módosításokkal -Önkormányzati megrendelés alapján- párhuzamosan készülő építész tervekkel való összhangnak megfelelően.

A rendezési terv céljai között „a közlekedés rendjének , a fejleszteni kívánt terület infrastruktúra hálózat kialakítása, térbeli, fizikai kereteinek meghatározása” mint célkitűzés szerepel.

A HÉSZ megismert anyagaiban a közlekedésre vonatkozó szabályozást nem tartalmazza. A leendő autópályáról és a 63 sz. főközlekedési út forgalmáról, a rajta lebeonyolódó tömegközlekedésről szó van a szabályozási terv szöveges munkarészeiben, de a szabályozási területet határoló közutak átbocsátó képességeiről, az iskolás gyermekek és egyéb gyalogosok biztonságos elkülönítéséről a gépkocsiforgalomtól, a létesítendő járdáról, a közlekedés rendjéről nem tesz említést sem a tervező, sem a rendelet alkotója. Bár a tervező korrektül megemlíti, hogy van 5,5 m szélességű szakasza is a területen lévő közútnak. Nyilvánvaló, hogy ezen kélrányú gépkocsiforgalom és járda – rajta a gyalogossal – nem fér el.

A tervezett új városközpont forgalmi rendje megváltozik a főtéren található parkolók átterülésre kerülnek, részben a volt óvoda területére, részben a lakótelep felőli részen kialakított parkolóba. A Polgármesteri Hivatal mögött kialakítandó 9,5 m szabályozási szélességű út vegyes forgalom lebonyolítására alkalmas. A tervezett útkeresztszelvény változásokat keresztszelvényekkel igazolta Irodánk, mely ellen a közlekedésért felelős szervek kifogást nem emeltek a véleményezési eljárás során.

Budapest, 2008. szeptember 29.



Vári Attila
településmérnök



Zörgelné Sín Emília
vezető településrendező tervező
TT/1 01-4657/11