

Sárbogárd Város

Helyi Építési Szabályzat módosítása Gksz övezeteket érintően

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet és az OTÉK 2017. február 25-től hatályos előírásainak figyelembevételével

2024. március

FUCSKÁR TERV KFT
Hornják Szabolcs e.v.

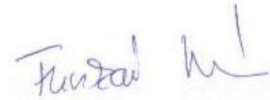
Sárbogárd Város

Helyi Építési Szabályzat módosítása Gksz övezeteket érintően

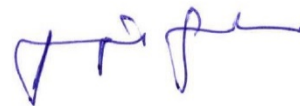
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (egyszerűsített eljárás) szerint
záró szakmai véleményezési szakasz
véleményezési dokumentáció

Megrendelő: Sárbogárd Város Önkormányzata
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2

Tervező: Fucskár Terv kft.
Fucskár Noémi
okl. településmérnök TT 02-0720
7668 Keszü,
Árpád fejedelem u. 19/2.
fucskartervkft@gmail.com



Hornyák Szabolcs e.v.
építész
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-30/9775-795



Önkormányzati főépítész: Székely Nóra PM/44/2011.
okl. településmérnök



SÁRBOGÁRD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet

Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 11 mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II.2.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1.§ Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 20.§ kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A Gksz övezetekben nem megengedett a veszélyes és nem veszélyes hulladék újrafeldolgozása, akkumulátor tárolás, újrafeldolgozás rendeltetések és tevékenységek telephelyei, készítés/gyártás, tárolás, újrahasznosítás megsemmisítés és e tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezése.”

2.§ A HÉSZ 60.§ kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) A település építési övezeteire veszélyes és nem veszélyes hulladék más településről nem szállítható semmilyen célra.”

Záró rendelkezések

3. § Ezen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Sárbogárd, 2024.....

(:Dr. Sükösd Tamás:)
polgármester

(:Dr. Venicz Anita:)
jegyző

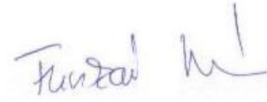
Tartalom

1	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	7
1.1	A hatályban lévő településrendezési eszközök	7
1.2	A hatályos helyi építési szabályzat megállapításai	7
1.3	Változás által érintett terület leírása	8
1.4	Az övezetek általános leírása, az övezet jellege.....	9
2	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	10
2.1	A módosítás célja.....	10
2.2	Környezeti vizsgálat szükségessége.....	13
2.3	Partnerségi egyeztetés	16
2.4	Alátámasztó javaslat.....	17
2.5	Helyi építési szabályzat módosítása	17
3	Terviratok	18

ALÁÍRÓLAP

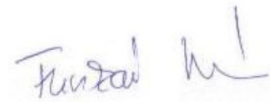
Településrendezés

Fucskár Noémi
településrendező tervező
TT 02-0720

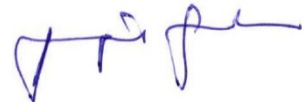


Tervező:

Fucskár Terv kft.
Fucskár Noémi
okl. településmérnök TT 02-0720
7668 Keszü,
Árpád fejedelem u. 19/2.
fucskartervkft@gmail.com



Hornyák Szabolcs e.v.
építész
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-30/9775-795



Önkormányzati főépítész: Székely Nóra PM/44/2011.



1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

- Sárbogárd teljes közigazgatási területét érintő, 5/2017. (I.20.) Kth. számon elfogadott többször módosított Sárbogárd Város Településszerkezeti Terve (TSZT),
- többször módosított 1/2017. (II. 2.) Kr. számon jóváhagyott Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ).

1.2 A hatályos helyi építési szabályzat megállapításai

Sárbogárd közigazgatási területén a HÉSZ által szabályozott kereskedelmi-szolgáltató övezetek (Gksz) előírásait szükséges szigorítani.

21.. KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ gazdasági (Gksz) építési övezetek 15.1. Általános előírások

20.§ (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület – az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) a gazdasági rendeltetési célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
- b) igazgatási, iroda;
- c) sport;
- d) üzemanyagtöltő

rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Gksz-1** Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4.**

(6)¹² A Gksz övezetekben 3 szintű növényállományból álló védőfásítás szükséges a szabályozási terven jelölt helyeken. A védőfásítás jelkulccsal jelölt területeken a folytonosság csak a terület megközelítését és ellátását szolgáló területrésszel szakítható meg.

(7)¹³ A Gksz-4 jelű építési övezetben az M8 autópálya fenntartását szolgálóan a 20. § (3) bekezdésben soroltakon túl raktár és önálló parkolóterület is elhelyezhető.

Hulladékkezelés

60. § (1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés,

szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.

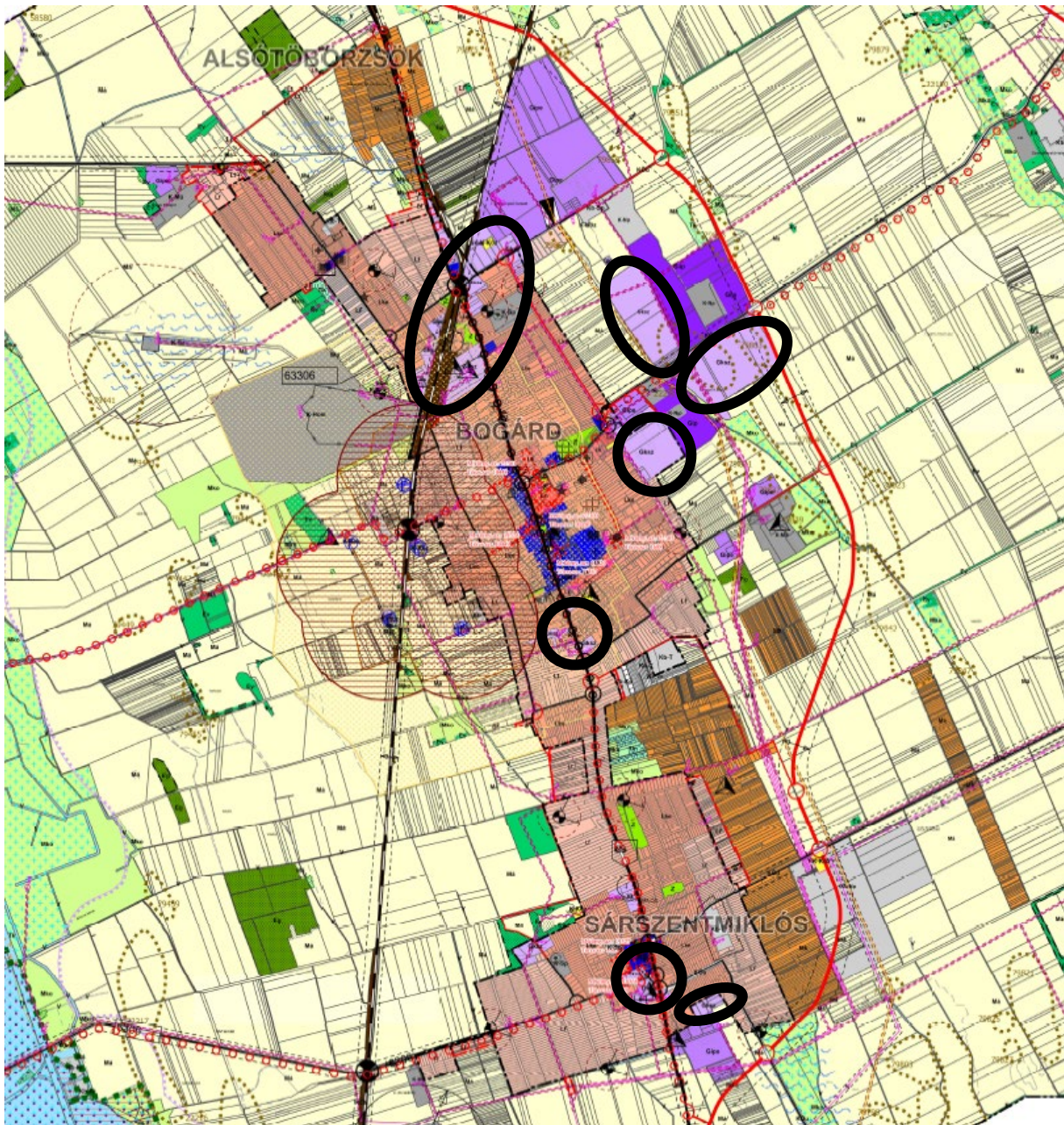
(2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos rendeltetésű építmények elhelyezése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint megengedett.

A HÉSZ 20. § (1) bekezdése alapján a Gksz övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál. Ebből adódóan az ingatlanon, csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló, gazdasági, kereskedelmi tevékenység végezhető. A HÉSZ Gksz övezete, jelenleg is tiltja a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek végzését, azonban fontos, hogy ezen övezet előírásain tovább szigorodjon tevékenységi köröket érintően is. A veszélye és nem veszélyes hulladék elhelyezése és kezelése – amennyiben más településen keletkezik, ne lehessen a város építési övezetein hasznosítani, tárolni. Ezért általános előírás megfogalmazása szükséges a hulladékkezelés alfejezetben.

A fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges.

1.3 Változás által érintett terület leírása

Sárbogárd központi belterületén a Gksz területek elhelyezkedése jellemzően a település észak, észak-keleti felében található. Elszórtan a 63 főút mellett is kialakult az övezet.



A településszerkezeti terven jól lászik a kereskedelmi-gazdasági területek településen belüli elhelyezkedése

Az övezetre jellemző elsősorban a kereskedelmi funkció. Gksz övezetben kapott helyet a Tesco, Lidl, Gáz és szerszámáruhááz és számos raktár épület.

1.4 Az övezetek általános leírása, az övezet jellege

Az övezetek általános leírása a hatályos HÉSZ-ben történik.

A kereskedelmi-szolgáltató területeken többnyire az település jelentősebb üzletei és a hozzá kapcsolódó területek kapnak helyet. Az üzletekhez kapcsolódó raktározás, nem zavaró és nem zajos tevékenységek kapnak helyet a területen. A településszerkezetben betölt egy puffer terület szerepet az egyéb gazdasági, ipari területek között. A lakóterülethez közel, néhol beékelődbe alakult ki, mely területeket csak a környezetre nem zavaró hatású tevékenység végezhető.

2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1 A módosítás célja

Sárbogárd közigazgatási területén a HÉSZ szerinti Gksz övezetek előírásainak szigorítása a cél:

A HÉSZ 20. § (1) bekezdése alapján a Gksz övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál. Ebből adódóan az ingatlanon, csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló, gazdasági, kereskedelmi tevékenység végezhető. A HÉSZ Gksz övezete, jelenleg is tiltja a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek végzését, azonban fontos, hogy ezen övezet előírásain tovább szigorodjon tevékenységi köröket érintően is.

A fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges.

A módosítás során a 2022. július 1-jétől hatályos a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) eljárási szabályait kell alkalmazni. A Korm.rendelet az alábbi linken megismerhető:

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

A Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján az önkormányzat, képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé.

A fentiek alapján Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete határozatával a kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítással érintett területeket, ugyanakkor a módosítás mértéke szerint az egyszerűsített eljárás lefolytatásának a jogszabályból adódó feltételek teljesítése miatt nincs akadálya.

Új beépítésre szán terület nem kerül kijelölésre, mert a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint „a Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Mivel közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, ezért nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének a tervezett módosítás.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

Feljegyzés

SÁRBOGÁRD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRA (HÉSZ) VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Sárbogárd közigazgatási területén a Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerinti Gksz övezetek előírásainak szigorítása szükséges.

A HÉSZ 20. § (1) bekezdése alapján a Gksz övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál. Ebből adódóan az ingatlanon, csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló, gazdasági, kereskedelmi tevékenység végezhető. A HÉSZ Gksz övezete, jelenleg is tiltja a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek végzését, azonban fontos, hogy ezen övezet előírásain tovább szigorodjon tevékenységi köröket érintően is.

A fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján minden településnek el kell készítenie az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit. Sárbogárd ennek eleget tett.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A Gksz övezetek esetében veszélyes és nem veszélyes hulladékok elhelyezés, tárolása ne legyen lehetséges, ezért az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.1.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.1.2. A hatályos helyi építési szabályzat megállapításai
- 1.2. Változás által érintett terület leírása
- 1.3. Az övezetek általános leírása, az övezet jellege.

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2. Szabályozás célja, megbízói igények
3. HÉSZ módosítás

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

Környezeti vizsgálat - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Sárbogárd, 2024. március 6.



Székely Nóra
önkormányzati főépítész

2.2 Környezeti vizsgálat szükségessége

A tervmódosítás véleményeztetése településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) által szabályozott egyszerűsített eljárás keretein belül történik. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározása alapján dönthető el. A Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően megkerestük az érdekelt államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján az önkormányzatnak kellett eldönteni, hogy le kívánja-e folytatni az eljárás második fázisában meghatározott vizsgálati eljárást. Az érdekelt államigazgatási szervek – akik határidőn belül adtak választ - azt nyilatkozták, hogy a

.....

döntés és összesítő táblázat

1. melléklet/2024. (.....) határozathoz

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály			
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			
Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály			
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság /területi vízvédelmi és vízügyi hatóság/			
Sárbogárd Város Jegyzője			
Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész			
Pest Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály			
Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály			
Fejér Vármegyei Kormányhivatal			

szervezet neve	határidőn belül adott választ	Részletes vélemény	véleményre adott válasz
Földhivatali Főosztály			
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály			
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály			
Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály			
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Megyei Főfelügyelőség /polgári védelem, iparbiztonság/			

2.3 Partnerségi egyeztetés

2.4 Alátámasztó javaslat

A HÉSZ és egyben a Gksz területek szabályozása nem tartalmazza nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok körét. A Kt. döntés értelmében a gazdasági területeken szigorítani szeretnének, ki szeretnék zárni az akkumulátor készítés/gyártás, feldolgozás, újrahasznosítás, megsemmisítés tevékenységet.

A képviselő-testület a lakosság véleményének figyelembe vétele mellett döntött a Gksz övezetek szigorúbb szabályozásáról.

Fontos hogy a rendeltetések és tevékenységek telephelyeire is kiterjedjen a szigorítás.

2.5 Helyi építési szabályzat módosítása

Javasolt módosítás:

A módosítás során a HÉSZ előírásai kiegészülnek.

A HÉSZ 20.§ 7 bekezdésből áll, melyen jelen módosítás nem kíván változtatni. Azonban szükséges egy (8) bekezdéssel történő kiegészítés:

„(8) A Gksz övezetekben nem megengedett a veszélyes és nem veszélyes hulladék újrafeldolgozása, akkumulátor tárolás, újrafeldolgozás rendeltetések és tevékenységek telephelyei, készítés/gyártás, tárolás, újrahasznosítás megsemmisítés és e tevékenységekhez kapcsolódó épületek, építmények elhelyezése.”

A nem zavaró gazdasági tevékenység és az akkumulátorok bármilyen kezelése a kereskedelmi-szolgáltató övezetekben nem kívánatos, ezért a tényleges szigorítás a konkrét rendeltetésre és tevékenységi körre is kiterjed.

Ezen kívül a más településről származó hulladékot semmilyen módon ne lehessen a meglévő építési övezetekben elhelyezni, kezelni ezért a HÉSZ 60.§ kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) A település építési övezeteire veszélyes és nem veszélyes hulladék más településről nem szállítható semmilyen célra.”

3 Terviratok