



Sárbogárd Város Jegyzője
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

Előterjesztés

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. október 8-i ülésére

Tárgy: Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárbogárd Város Polgármesterének 60/2021. (IV.9.) veszélyhelyzeti határozatban és a 73/2021. (V.12.) veszélyhelyzeti határozatban és Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 122/2021. (VIII. 13.) határozatában döntés született a Településrendezési Terv, ezen belül a Település-szerkezeti Terv, Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz, részleges módosításáról, melynek következtében Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) is érintett.

Tervezett módosítás tartalma:

1. Sárbogárd-Nagyhörcsök 01269/3, 01269/6, 01269/8 és a 01250/2 hrsz-ú ingatlanokat mezőgazdasági üzemi területbe sorolása,
2. Sárbogárd-Nagyhörcsök területén található 01251/26 hrsz-ú ingatlan, Különleges állatmenhely övezeti besorolása, az épületmagasság 4 méterről 9 méterre történő módosítása,
3. Sárbogárd – Kislók településrészen – belterület - 6059 - 6065 hrsz-ú jelenleg falusias lakóövezeti ingatlanok, kereskedelmi gazdasági övezetbe sorolása,
4. Sárbogárd központi belterületén található Gázmodul-Weisz Kft. tulajdonában lévő Nagy Lajos utca 5. számú, 2647 hrsz-ú ingatlan - telephely bővítéseként - Gksz övezetbe sorolása,
5. A Helyi Építési Szabályzatban a GIP – ipari gazdasági építési övezeti paraméterei és a településközponti vegyes építési övezet (Vt) paraméterei módosulnak, annak érdekében, hogy az előbbi esetben az ipari park területén letelepedni szándékozó cég elvárásainak megfelelő övezeti előírások jöjjenek létre, utóbbi esetben, pedig a legfeljebb 1000 m², bruttó szintterületi korlátozás törlésre kerül, mely a kereskedelmi és üzemi jellegű szolgáltató rendeltetések tovább fejlesztését jelenleg korlátozza (a 30%, ill. 40%-os beépítési% változatlan hagyása mellett).
6. Biológiai aktivitás érték számítás miatt, erdőterület kijelölése a Sárbogárd 01078/21 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanon.

A településrendezési eszköz módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében történt.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) 29/A. §-a és Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete alapján partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. A partnerségi eljárást a Képviselő-testület 122/2021. (VIII. 13.) határozatában lezárta.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 122/2021. (VIII. 13.) határozatában foglaltak szerint a beérkezett vélemények alapján, illetve figyelemmel arra, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, nem tartotta szükségesnek a településrendezési eszközök részleges módosításához.

2021. szeptember 8-án a Tr. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Állami Főépítész felkérésre került a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatása, záró szakmai véleményének kiállítása végett.

Az Állami Főépítész a tárgyalásos eljárást 2021. szeptember 24-én lefolytatta, s ennek eredményeként 2021. szeptember 29-én megérkezett a végső szakmai véleménye.

A Főépítész tárgyalásos eljárás keretében két hatóság tett komolyabb észrevételt. A Környezetvédelmi hatóság a gazdasági-kereskedelmi (Gksz) övezetekbe sorolt ingatlanok esetében tett leginkább észrevételt, de elfogadta az önkormányzat döntését, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását, de kérte, hogy a lakóterületek védelme érdekében a káros környezeti hatások mérséklésére védőfásítás kerüljön be a tervbe és a szabályozási tervlapokra is, mely kérésnek eleget tettünk.

A Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi osztálya az Ipari-gazdasági építési övezetet érintő módosításunk tekintetében tett kifogást. Ezen övezetben csupán az épületmagasság legnagyobb mértékét (10,5) terveztük megemelni egy korábban ide települni szándékozó társaság technológiai létesítményei miatt. A hatóság hatáskörén túllépve környezeti hatásvizsgálat lefolytatását kérte az ipari parkkal szomszédos 819/2 hrsz-ú ingatlanon 2007-ben-ben, 6 év időtartamra engedélyezett ásványvíz kút közelsége miatt. Az ásványvíz kút engedélye 2013-ban lejárt, mely nem került meghosszabbításra. A Hatóság észrevétele nem jogszabályon alapul és rendezési tervmódosításnak nem tárgya a használaton kívüli ásványvíz kút környezeti hatásainak vizsgálata. Az érintett Társaság szeptember elején visszamondta ide települési szándékát. A 10,5 m legnagyobb épületmagasságot változatlanul hagyjuk.

Az építési korlátozások közé az Állami Főépítész kérte, hogy a Megyei Rendezési tervvel való összhang miatt kerüljön beépítésre „a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület, övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű nem létesíthető” szabályozás.

A tárgyalásos eljárás keretében tett észrevételek alapján 2021. szeptember 27-én beterveztettük a módosított tervdokumentációt az állami Főépítésznek jóváhagyásra,

A Főépítész záró szakmai véleménye a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása tekintetében is egyetértő. Csupán a nagyhörcsöki védelmi erdőövezet tekintetében nem javasolja szakmai szempontból a különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolást. A Főépítész ezen véleménye nem jogszabályon alapszik, „pusztán” szakmai vélemény. A részleges rendezési terv módosítást megelőzően az erdészeti hatóság a védelmi erdő megszüntetéséhez hozzájárult. Jelen módosítás keretében a Szabályozási tervben az átsorolt erdőterület helyett, nagyobb terület került kiszabályozásra, mezőgazdasági területből, erdőterületbe.

Fentiek alapján kérem Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.

Sárbogárd, 2021. 09. 29.

dr. Venicz Anita
jegyző

Sárbogárd Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
26/2021. (X. 21.) önkormányzati rendelete

**Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.)
önkormányzati rendelete 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) a 32.§ (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 20.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész kerül:

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

2.§ A HÉSZ 20.§ az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) 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.”

3.§ A HÉSZ 21.§ (1) bekezdés 6. sz. táblázata kiegészül a 7 sorral:

”

6. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		<i>A kialakítható telek</i>		<i>Az építési telek</i>			
3	<i>Építési övezet jele</i>	<i>a legkisebb területe</i>	<i>legkisebb szélessége/ mélysége</i>	<i>a beépítési mód</i>	<i>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>a zöldfelület legkisebb mértéke</i>
4		<i>(m²)</i>	<i>(m)</i>	<i>rövidít</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	<i>(%)</i>
7	Gksz-3	1500	-	SZ	40	7,5	20

”

4.§ A HÉSZ 27.§ (1) bekezdés 9. sz. táblázat 12. sora helyébe az alábbi 12. sor kerül.

”

9. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		A kialakítható telek		Az építési telek			
3	Építési övezet jele	a legkisebb terület	legkisebb szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m ²)	(m)	rövidít	(%)	(m)	(%)
12	K-Ám	5000		SZ	20	9,0	40

”

5.§ A HÉSZ 69.§ az alábbi (6) bekezdéssel kiegészül:

„(6) A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű nem létesíthető. „

6.§ A HÉSZ 18.§ (1) bekezdés c) pontja hatályát veszti.

7.§ (1) A HÉSZ 1. melléklet SZT/K01 M1 jelű Külterületi Szabályozási tervlap (M=1:8 000), megnevezésű tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma hatályát veszti, helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT/K01/m2 Szabályozási terv tervlap, tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(2) A HÉSZ 1. melléklet SZT/K02 M1 jelű Külterületi Szabályozási tervlap (M=1:8 000), megnevezésű tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma hatályát veszti, helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT/K02/m3 Szabályozási terv tervlap, tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(3) A HÉSZ 2. mellékletét képező SZT/B10 jelű Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:2 000) megnevezésű tervlapjának tervezési területekre vonatkozó normatartalma hatályát veszti, helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT/B10/m4; Szabályozási terv tervlap, tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(4) A HÉSZ 2. mellékletét képező SZT/B19 jelű Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:2 000) megnevezésű tervlapjának tervezési területekre vonatkozó normatartalma hatályát veszti, helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT/B19/m5; Szabályozási terv tervlap, tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(5) A HÉSZ 3. mellékletét képező SZT/J megnevezésű jelmagyarázat védőtávolságokat tartalmazó elemkészlete kiegészül jelen rendelet 3. melléklete szerinti a „naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete” jelkulccsal.

Záró rendelkezések

8. § (1) Ezen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Sárbogárd, 2021. 10. 08.

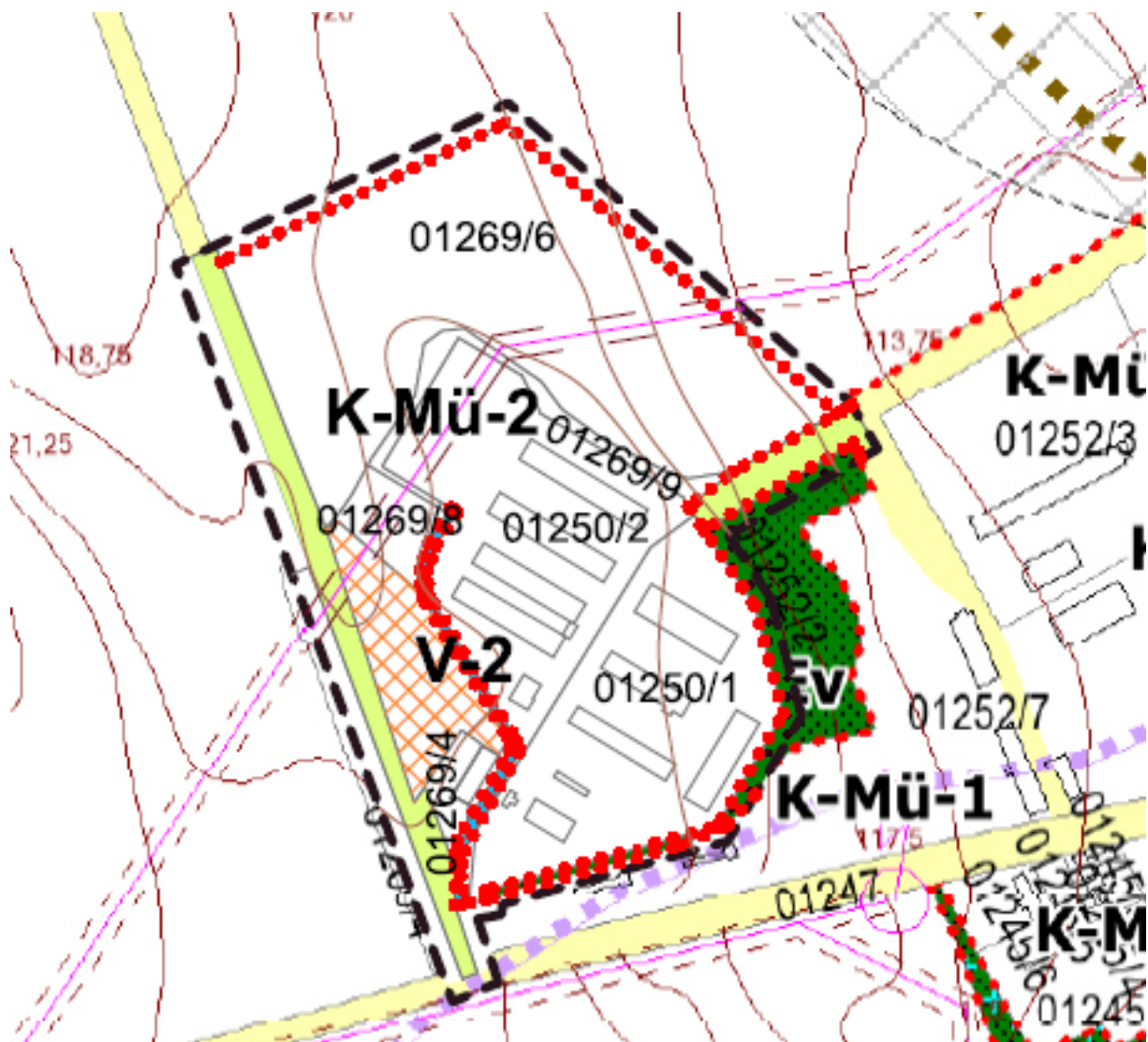
**Dr. Sükösd Tamás
polgármester**

**Dr. Venicz Anita
jegyző**

Kihirdetve: 2021. 10. 21.

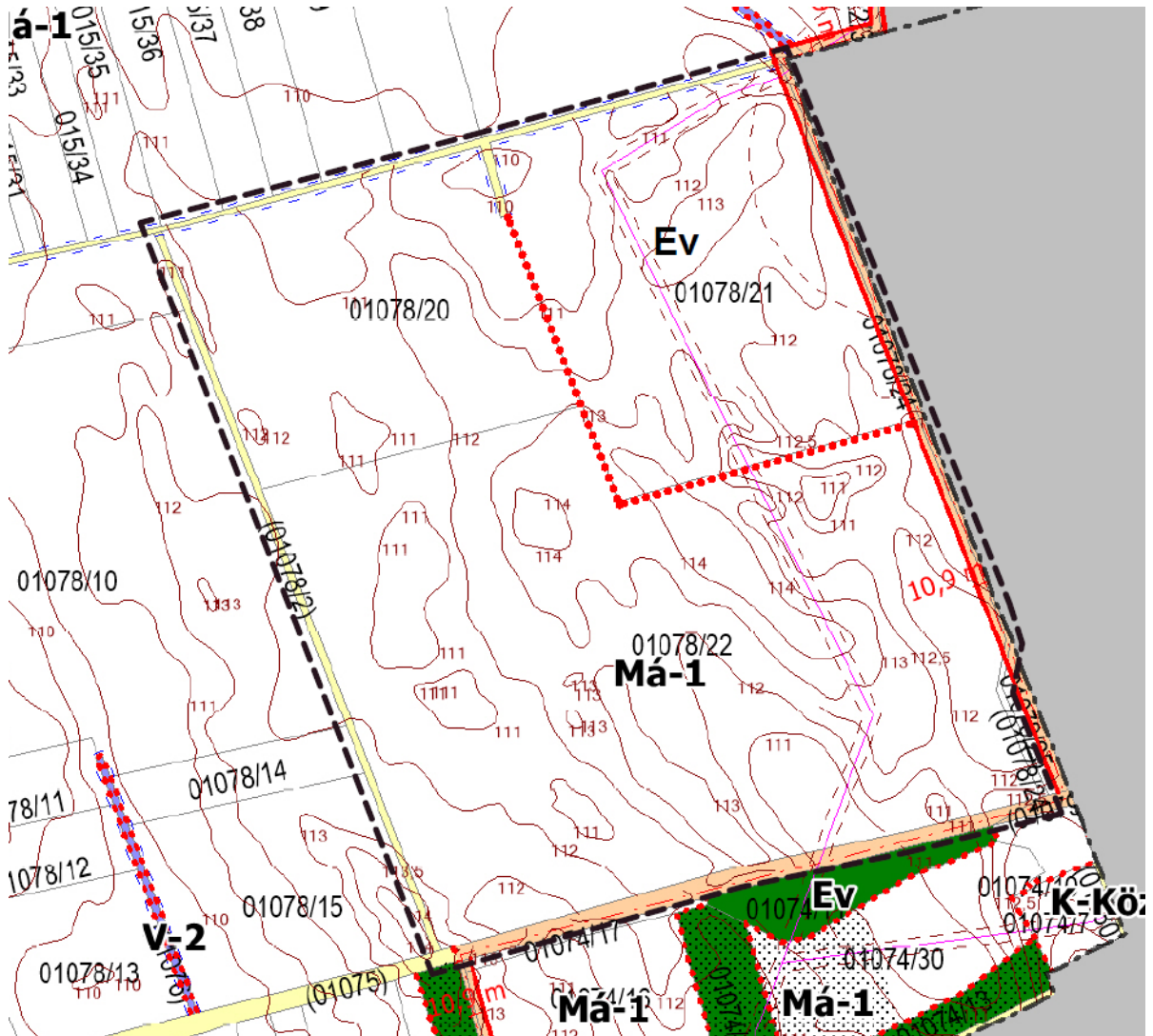
**Dr. Venicz Anita
jegyző**

SZT/K01/m2



.../2021. (X. ...) rendelet 1. melléklete
Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

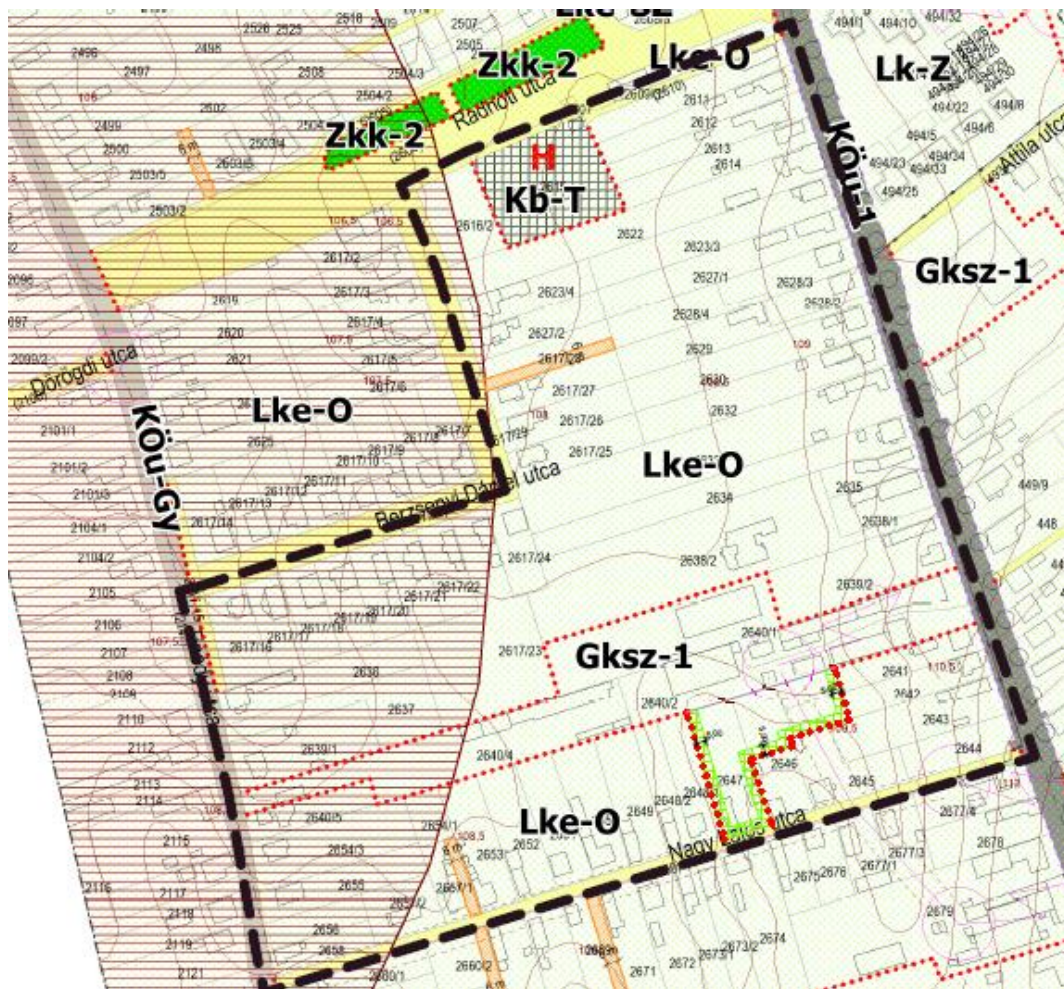
SZT/K02/m3



--- tervezési terület

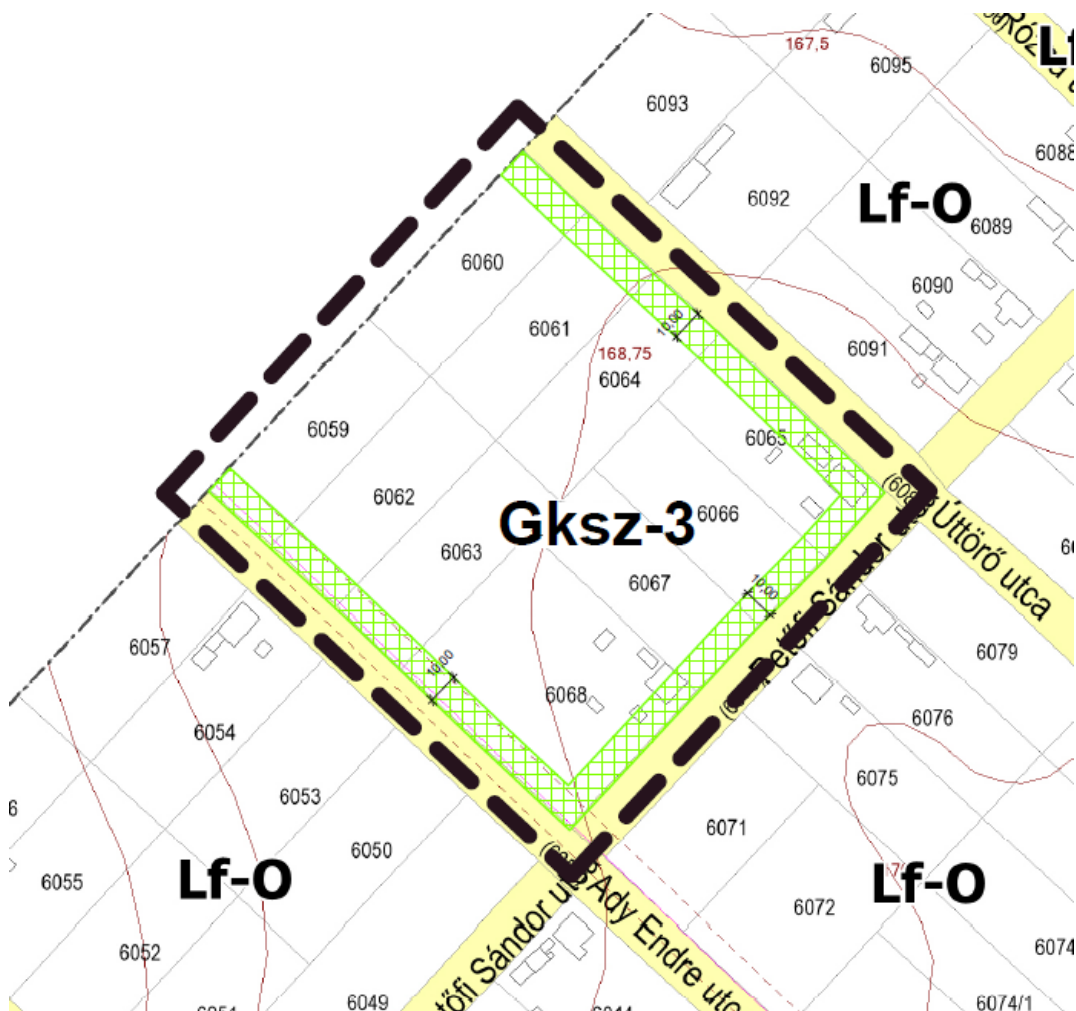
.../2021. (X. ...) rendelet 2. melléklete
Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

SZT/B10/m4



.../2021. (X. ...) rendelet 2. melléklete
Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

SZT/B19/m5



— — — — — tervezési terület

.../2021. (X. ...) rendelet 3. melléklete
Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Védőtávolságok



NAPERŐMŰ LÉTESÍTÉS CÉLJÁBÓL KORLÁTOZOTTAN IGÉNYBE VEHETŐ
TERÜLET ÖVEZETE