

Sárbogárd város településrendezési eszközeinek módosítása Sárbogárd hrsz.-ú ingatlan tekintetében

Sárbogárd kislóki részén a 6059-6065 hrsz-ú ingatlan, nagyhörcsöki részén található 01269/3, 01269/6, 01269/8 és a 01250/2 hrsz-ú ingatlanok, a 01251/26 hrsz-ú ingatlan, Sárbogárd, Nagy Lajos utca 5. számú, 2647 hrsz-ú ingatlan tekintetében kerül sor a módosításra. Ezen kívül a HÉSZ övezeti paramétereit közül a Gip és a Vt esetében kismértékű módosítás történne.

Sárbogárd Város Polgármesterének 60/2021.(IV.9.) határozatában döntött arról,

1. Sárbogárd-Nagyhörcsök 01269/3, 01269/6, 01269/8 és a 01250/2 hrsz-ú ingatlanokat mezőgazdasági üzemi területbe sorolja,
2. Sárbogárd – Kislók településrészen – belterület - 6059 - 6065 hrsz-ú jelenleg falusias lakóövezeti ingatlanokat kereskedelmi gazdasági övezete sorolja,
3. Sárbogárd központi belterületén működik a Gázmodul-Weisz Kft. tulajdonában lévő Nagy Lajos utca 5. számú, 2647 hrsz-ú ingatlant a jelenlegi telephely bővítéseként Gksz övezetibe sorolja
4. Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítja. Ennek során a GIP – ipari gazdasági építési övezeti paraméterek és a Településközponti vegyes építési övezet (Vt) módosulnak, annak érdekében, hogy az előbbi esetben az ipari park területén letelepedni szándékozó vegyipari cég elvárásainak megfelelő övezeti előírások jöjjenek létre, utóbbi esetben, pedig a legfeljebb 1000 m², bruttó szintterületi korlátozás törlésre kerüljön, mely a kereskedelmi és üzemi jellegű szolgáltató rendeltetések tovább fejlesztését korlátozza.

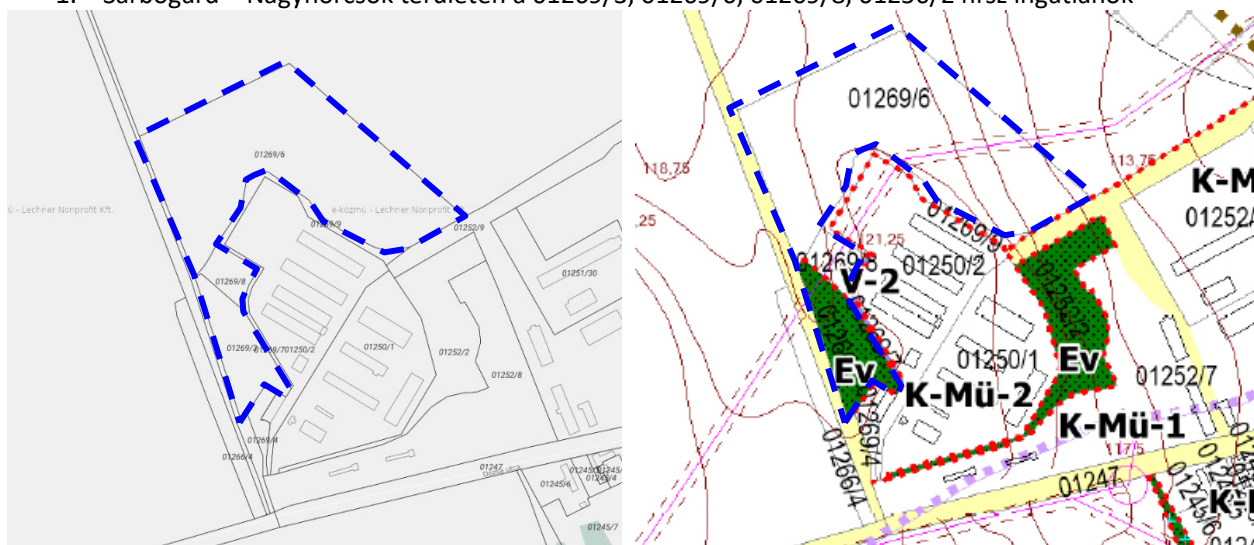
Sárbogárd Város Polgármesterének 73/2021.(V.12.) határozatában döntött arról, hogy

5. Sárbogárd-Nagyhörcsök területén található 01251/26 hrsz-ú ingatlanon, mely Különleges állatmenhely övezeti besorolású, az épületmagasság 4 méterről 9 méterre módosuljon.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § c) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban tervezett. Továbbá ugyanezen határozatokban Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete Sárbogárd 6063, 01269/3, 01269/6, 01269/8, 01250/2, 01251/26, 2647 hrsz-ú ingatlanokat és a HÉSZ által kijelölt Vt és Gip övezeteket a területén tervezett beruházások megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezési területek

1. Sárbogárd – Nagyhörcsök területén a 01269/3, 01269/6, 01269/8, 01250/2 hrsz ingatlanok



A 01250/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg is K-Mü-2 övezetbe található. Ehhez kapcsolódóan 01269/3, 01269/6, 01269/8 hrsz-ú földrésztelkeket szeretné a tulajdonos szintén K-Mü-2 övezetként használni. Az erdő

vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya hatósági bizonyítványban jelezte, hogy a 01269/3 hrsz az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel, egyéb részletként, illetve szabad rendeltetésű erdőként nyilvántartott területként. A 01269/3 hrsz-ú földrészleten található faállomány az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Etv.) 12. § (1) bekezdése szerint fásításnak minősül, míg a fennmaradó fátlan terület nem tartozik az Etv. hatálya alá.

A 01250/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg is beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület. Ennek bővítése a cél a keretezett területtel.

A védelmi rendeltetésű erdőterület és a mezőgazdasági terület beépítésre szánt területként történő besorolása a település biológiai aktivitás értékének csökkentését eredményezi. Ezt pótolni kell, hogy a települési szintű BAÉ érték ne csökkenjen, ezért másik terület erdőterületként történő kijelölése szükséges.

A módosítás során Sárbogárd adott földrészletein a tulajdonos terménytároló építését tervezi, ezért a módosítás célja, hogy lehetőség legyen ezeken az ingatlanon terménytároló építésére.

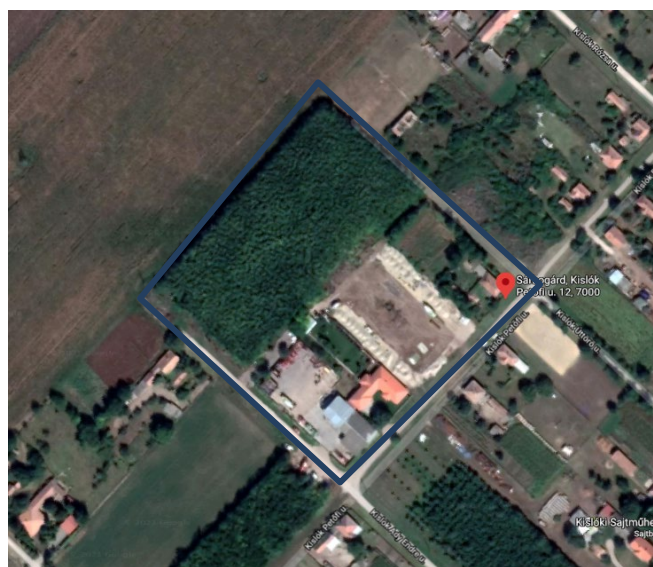
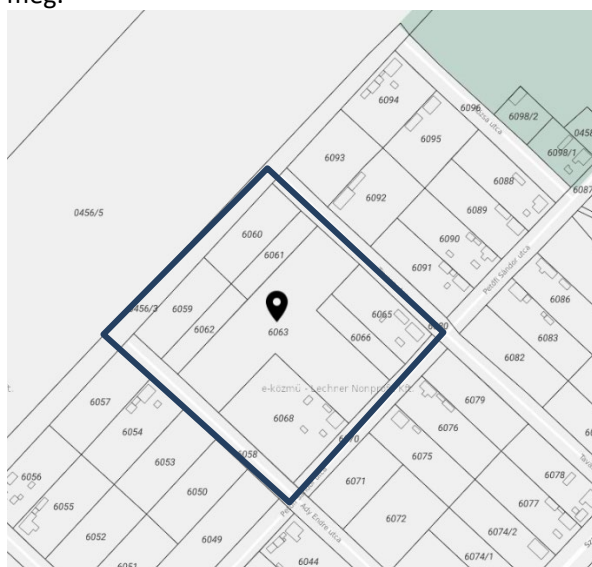
A tervzet módosítás:

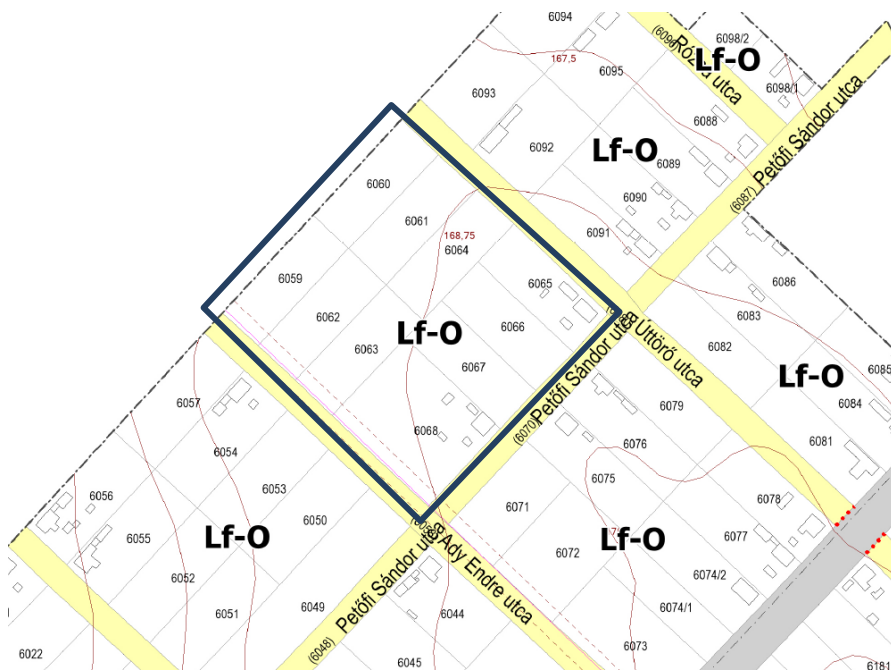
A településrendezési eszközök módosítása során:

- a településszerkezeti tervlapon a tervezési terület (01269/3, 01269/6, 01269/8 hrsz) területfelhasználása általános mezőgazdasági és védelmi rendeltetésű erdőterületről beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásra változik,
- a helyi építési szabályzat rendelete a „beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület M-Kü-2” övezetre vonatkozó előírásokkal rendelkezik, azon változtatni nem szükséges.
- a szabályozási tervlapon a tervezési terület (01269/3, 01269/6, 01269/8 hrsz) övezeti besorolása Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetről és Ev jelű védelmi erdőterületről beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetre módosul.
- A Biológiai Aktivitás Érték biztosítása miatt erdőterület kijelölése szükséges.
- Sárbogárd területén Különleges mezőgazdasági üzemi terület, mely még nem hasznosított nincs. A meglévő üzemi terület kerülné bővítésre.

2. módosítási pont:

Sárbogárd-Kislók településrészen lévő Lf-O övezetű tömb egy mezőgazdasági vállalkozó tulajdona. A terület beépíthetősége nem elégséges a tervezett fejlesztéseknek (raktárak, tárolók, terménytárolók elhelyezése) ezért Gksz övezetbe sorolását kéri 40 %-os beépíthetőséggel, 7,5 m épületmagassággal és 20 %-os zöldfelületi aránnyal. A terület jelenleg is beépítésre szánt terület. A városban gazdasági terület céljára kijelölt terület – mely még nem került hasznosításra – a város északi részén van. Ezek a földrészletek azonban még külterületi – jelenleg is szántóként használt területek. A mezőgazdasághoz köthető gazdasági terület kijelölés új beépítésre szánt területkijelöléssel és jelenlegi termőföld hasznosítása nélkül valósulhatna meg.





A módosítás során Sárobgárd adott földrészletein a tulajdonos terménytároló építését tervezi, ezért a módosítás célja, hogy lehetőség legyen ezeken az ingatlanon terménytároló építésére.

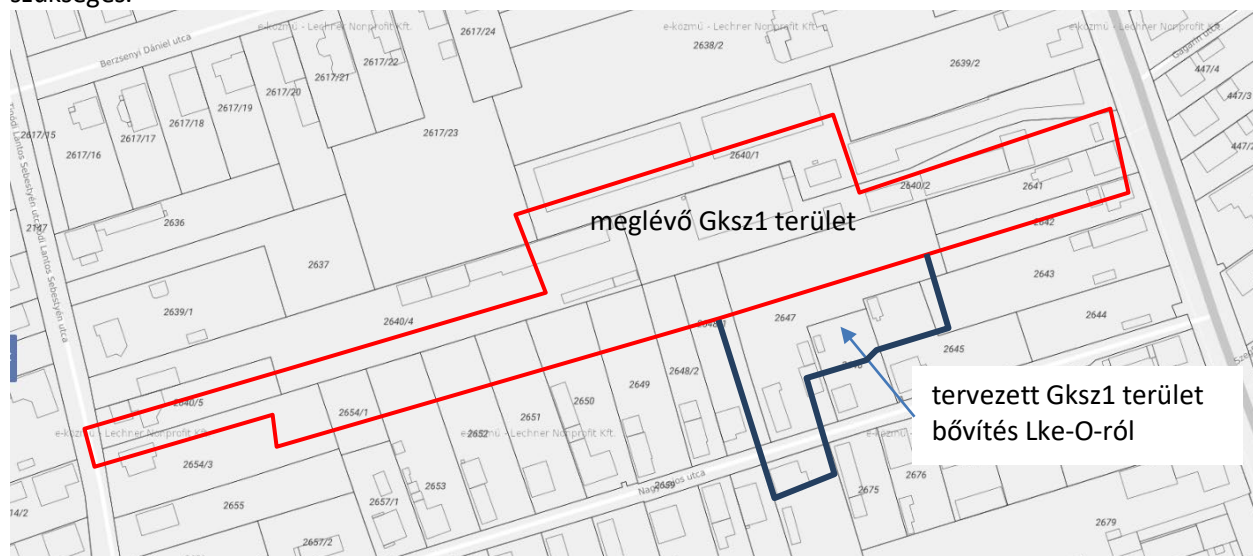
A tervzet módosítás:

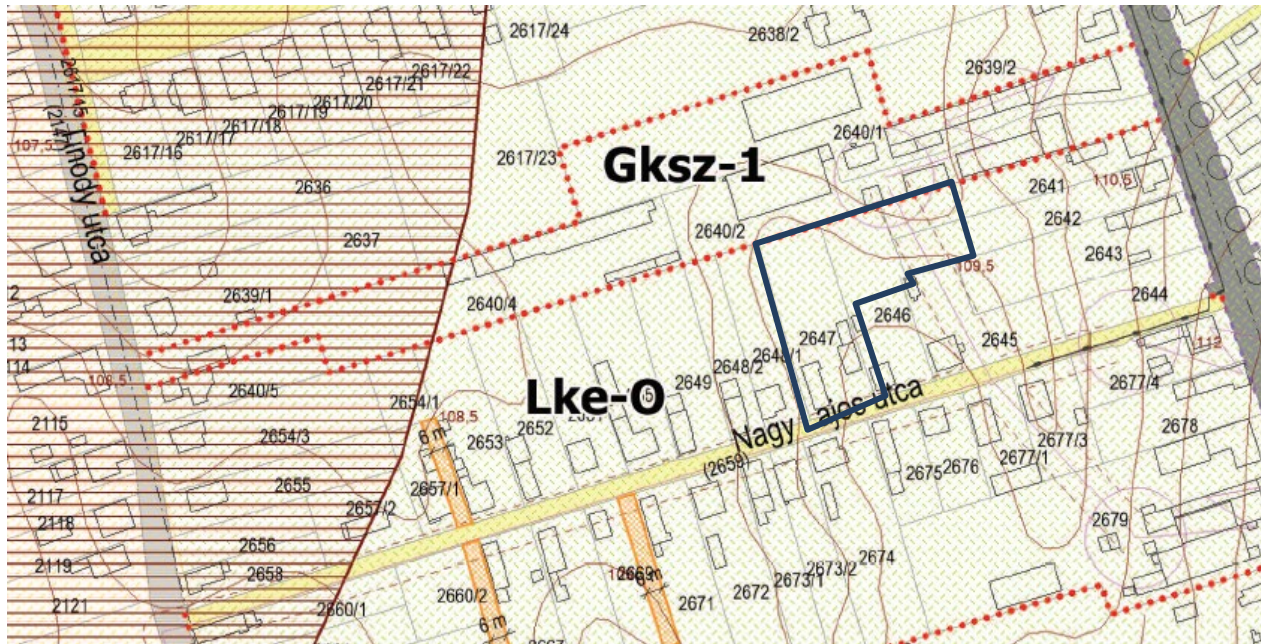
A településrendezési eszközök módosítása során:

- a településszerkezeti tervlapon a tervezési terület (6059, 6060, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065 hrsz) területfelhasználása falusias lakóövezetről kereskedelmi gazdasági övezete területfelhasználásra változik,
- a helyi építési szabályzat rendelete kereskedelmi gazdasági övezete vonatkozó előírásokkal rendelkezik, azon változtatni nem szükséges.
- a szabályozási tervlapon a tervezési terület (6059, 6060, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065 hrsz) övezeti besorolása Lf jelű falusias lakóterület övezetről beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági terület övezetre módosul.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. módosítási pont: A 2647 hrsz terület Lke-O övezetből Gksz 1 övezetbe történő sorolása.

Sárobgárd központi belterületén működik a Gázmodul-Weisz Kft.. A cég tulajdonában lévő telephely közvetlen szomszédságában a Nagy Lajos utca 5. számú, 2647 hrsz-ú ingatlant megvásárolta a tulajdonos. Szeretnék a jelenlegi telephelyet a 2647 hrsz-ú ingatlannal bővíteni. A területen főleg kereskedelmi szolgáltató funkció működne, kis mértékben raktározás. A lakóterület védelme érdekében védőzöld szükséges.





A tervezett fejlesztés a településszerkezeti terv, HÉSz és szabályozási terv módosítását vonja maga után.

A módosítás során Sárbogárd 2647 hrsz-ú ingatlanán a tulajdonos telephelye bővítését tervezi, ezért a módosítás célja, hogy lehetőség legyen ezen az ingatlanon gazdasági, kereskedelmi célú épület építésére.

A tervezet módosítás:

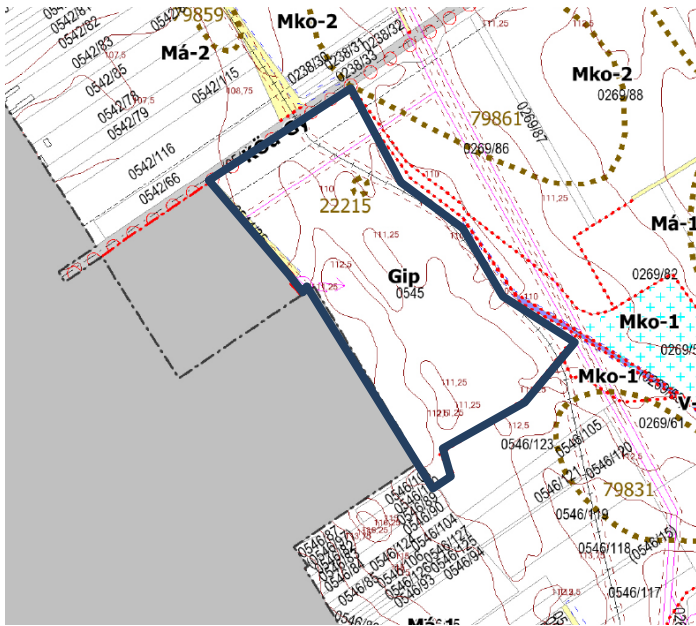
A településrendezési eszközök módosítása során:

- a településszerkezeti tervlapon a tervezési terület (2647 hrsz) területfelhasználása Kertvárosias lakóövezetről kereskedelmi gazdasági övezete területfelhasználásra változik,
- a helyi építési szabályzat rendelete kereskedelmi gazdasági övezete vonatkozó előírásokkal rendelkezik, azon változtatni nem szükséges.
- a szabályozási tervlapon a tervezési terület (2647 hrsz) övezeti besorolása Lke jelű kertvárosias lakóterület övezetről beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági terület övezetre módosul.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

4. HÉSZ előírások módosítása:

- a) A hatályos településrendezési eszközökben a 0545/16 és a 0545/18 hrsz-ú ingatlanok Gip (Ipari) övezetbe soroltak. A város jelentős munkaerőt igénylő céggel folytat tárgyalást, hogy erre a területre egy olyan üzem elhelyezése megoldható legyen, ami lehetővé teszi etilacetát és butilacetát gyártását.

A terület Gip besorolásban található. A város úgy döntött, hogy a technológiai berendezések magassága miatt – mely a hatályos épületmagasságot meghaladja – a HÉSZ előírásait kiegészíti a technológiai berendezések fogalmával és előírásaival. A Gip övezeten belül a tervezett tevékenység elhelyezhető.



**Hész előírásai:
Általános előírások
22.§**

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást 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) igazgatási, iroda;
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) kis-, közepes-, és nagytetű haszonállat tartás és üzemserű állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges építmények, rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - h) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - i) közműpótló műtárgy,
 - j) hulladéktartály-tároló,
 - k) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - l) kerti építmény,
 - m) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) Az iparterületek építési övezeteiben, 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével - minimum 10,0 m-es szélességben háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.
- (6) Gazdasági ipari területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Gip**.

Részletes előírások 23.§

- (1) Ipari gazdasági területen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 7. számú táblázat tartalmazza.

7. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		A kialakítható telek		Az építési telek			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m ²)	(m)	rövidít	(%)	(m)	(%)
5	Gip	4000		SZ	30	10,5	40

A módosítás során a HÉSZ előírásai módosulnának úgy, hogy a tervezett üzem épületei és technológiai berendezései megépülhessenek, ezért a módosítás célja a HÉSZ előírásainak technológiai épületekre vonatkozó részeinek kiegészítése.

A tervezet módosítás:

A településrendezési eszközök módosítása során:

- a helyi építési szabályzat rendelete ipari gazdasági övezete vonatkozó előírásokkal rendelkezik, azok kiegészítése szükséges.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

b) Vt övezet Hész módosítása (kereskedelmi 1000 m2 korlátozás törlése.)

A Településközponti vegyes építési övezet (Vt) vonatkozásában a HÉSZ korlátozást tartalmaz, melyet törölni szükséges: a legfeljebb 1000 m², bruttó szintterület a kereskedelmi és üzemi jellegű szolgáltató rendeltetésekre vonatkozóan.

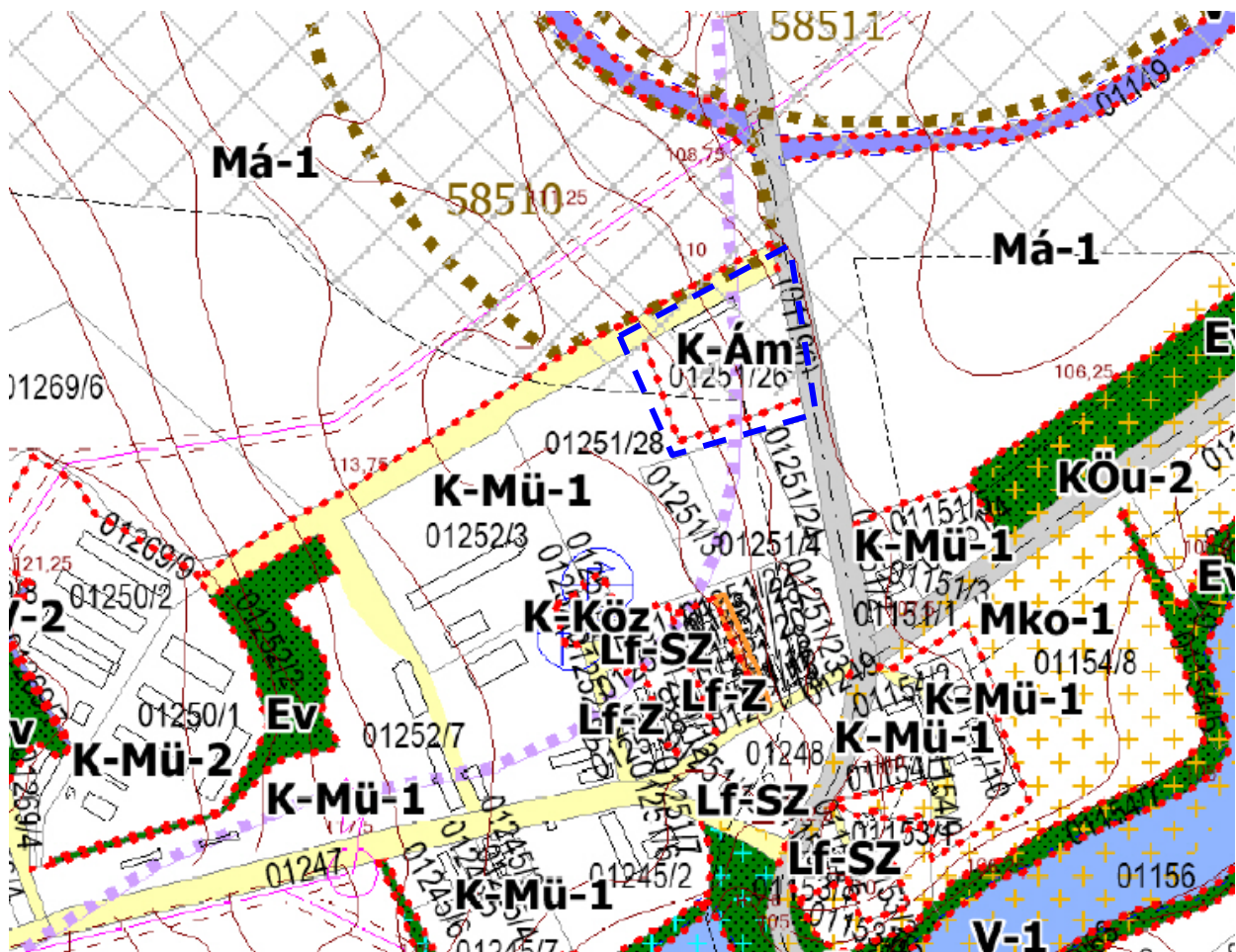
A módosítás célja, hogy a Vt területeken önálló rendeltetések is elhelyezhetők legyenek 1000 m² nagyság felett is.

A tervezet módosítás:

A településrendezési eszközök módosítása során:

- a helyi építési szabályzat övezeti előírásán belül a korlátozó rendelkezés törlése szükséges.

5. Sárbogárd-Nagyhörcsök területén található 01251/26 hrsz-ú ingatlan, mely Különleges állatmenhely övezeti besorolású. Az övezeti paraméterekben belül az épületmagasságot módosítani szeretné a tulajdonos 4 méterről 9 méterre.



A módosítás során a HÉSZ előírásai módosulnának úgy, hogy K-Ám Különleges állatmenhely övezeti előírásain belül magasabb épületek is elhelyezhetők legyenek. A módosítás célja a HÉSZ előírásain belül a K-Ám övezet épületmagassága 4 méterről 9 m-módosuljon.

A tervzet módosítás:

A településrendezési eszközök módosítása során:

- a helyi építési szabályzat rendelete a Különleges beépítésre szánt állatmenhely övezeti előírásokkal rendelkezik, azok módosítása szükséges.
- Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.