

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/ 8- 14/2011.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2011. szeptember 1-i ülésére

#### **Nagyatád Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete 88/2011. (IV. 28.) számú határozatával településfejlesztési döntést hozott a Coats Crafts Hungary Kft tulajdonában álló 1580/1 hrsz-ú terület maximális beépíthetőségét illetően.

A rendezési terv 5. sz. módosítását a Coats Crafts Hungary Kft. kezdeményezte. Az üzem telephelyét a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv Gksz1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja. Az övezetben az épületek szabadonállóan, 7,5 méteres maximális építménymagassággal, és 40 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el, a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>. A zöldterület nagysága minimum 40 % lehet. A telephely jelenleg ezeknek az előírásoknak még megfelel, mert a beépítettség 39 %-os, mely a tervezett fejlesztésre már nem ad lehetőséget. Ahhoz, hogy telephelyén a tervezett beruházásokat megvalósítsa, kérte a rendezési tervben jelenleg megállapított beépíthetőség, jogszabály szerinti maximális beépíthetőségre való emelését.

A tervezett beruházás megvalósítása a településszerkezeti tervet nem érinti.

Az üzem fejlesztési szándékát a Tisztelt Képviselő-testület támogatta, erről 88/2011.(IV.28.) számú határozatával döntött.

A településfejlesztési koncepció módosítására azért volt szükség, hogy összhangba hozzuk az eddigi településfejlesztési döntéseket. Ennek megfelelően a hatályos településfejlesztési koncepció azon javaslatát, amely kimondja, hogy „a lakóterületeken található telephelyek közül a környezetüket zavaró üzemeket környezetvédelmi-technológiai szempontból korszerűsíteni kell, illetve mérlegelendő esetleges kitelepítésük lehetősége,” korrigálni kellett a településfejlesztési döntésnek megfelelően.

Mérlegelve a kialakult állapotokat, a Cérnagyár területére új Gksz8 jelű övezet lenne megállpítva, ahol a Gksz övezetekre előírt beépíthetőség mértékét 40 % helyett 60 %-ban, a minimális zöldfelület arányát 40 % helyett 20 %-ban határoznánk meg.

A megnövelt beépítési százalék rugalmasabb beépíthetőségi feltételeket teremt, de ennek korlátok között tartása érdekében új szabályozási elem bevezetését tartottuk – az állami főépítésszel egyetértve – indokoltnak. Így kerül bevezetésre az övezetben új fogalomként a szintterület mutató. Esetünkben a szintterület mutató azonos a szintterület sűrűséggel, melyet a jóváhagyott településszerkezeti terv, és annak leírása alkalmaz. Ez a Gksz jelű gazdasági

területeknél egységesen és maximálisan 0,8-ban lett meghatározva. Ezt az értéket írjuk elő változatlanul maximális szintterület mutatóként a HÉSZ-ben, így kapacitásnövekedés nem jöhet létre.

A HÉSZ Gksz övezetek beépítési előírásait meghatározó táblázatot a szintterület mutatóra és a minimális zöldterület mértékére vonatkozó előírásokkal kiegészítettük. A számításoknak megfelelően – melyeket a vonatkozó jogszabályok alátámasztanak -, a telephely határain belül 10 m széles beültetési kötelezettséget írunk elő, melyet háromszintes (cserje, bokor, fa), helyben honos növényfajok alkalmazásával lehet teljesíteni. A beültetési kötelezettség kialakításának szükségességét a Környezetvédelmi szakhatóság is megerősítette. A teljesítés módját a HÉSZ 22. §. (7) bekezdésének pontosításával, kiegészítésével határoztuk meg. A teljesítés kötelező időpontját meghatározott esemény bekövetkezéséhez javasoljuk kötni, nevezetesen új építmény, illetve bővítmény használatba vételéig. A tervezett módosítás nem eredményez kedvezőtlen környezeti hatást, többletforgalom a város úthálózatát nem terheli, a raktárak gyártelepi koncentrációjával felesleges külső szállítások szűnnek meg. A 193/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete – mely az építési engedélyezési eljárásba bevonandó szakhatóságok körét tartalmazza – kellő garanciát ad arra, hogy a konkrét beruházói szándék ismeretében az engedélyezés kellő szakmai kontrollt kapjon.

Mivel a módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. §. (2) bekezdés b.) pontja értelmében nem kellett számolni a biológiai aktivitásérték változásával.

A módosítás nem érinti a város fő infrastruktúra hálózatát és alapvető zöldterületi rendszerét, nem érint védett természeti értékeket, a kulturális örökség védett értékeit és nem növeli a terület-felhasználás intenzitását. A fentiek miatt az Étv. 9/A. §. alapján az önkormányzat egyszerűsített egyeztetési eljárás lefolytatását kezdeményezte, ahol részletes előzetes egyeztetési anyag kidolgozásával a közbenső egyeztetés elhagyható.

A módosítás szükségessé tette Nagyatád Város Képviselő-testületének 76/2002. (V.23.) Kt. határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Konceptiójának módosítását is, erről a testület a 138/2011. (VI. 30.) Kt. határozatával döntött.

Az előzetes egyeztetés során beérkezett véleményeket, ezek összegezését, valamint az ezekre adott önkormányzati válaszokat az 5. sz. módosítás anyaga tartalmazza.

A végleges dokumentáció az Étv. 9. §. (4) bekezdésében meghatározott eltérő vélemények egyeztetési tárgyalását követően, az ott elhangzottak figyelembevételével került összeállításra az állami főépítész záró szakvélemény megkéréséhez.

Az állami főépítész 08-176-5/2011. számú szakvéleményében – melyet a Képviselő-testülettel kötelező módon ismertetni kell - az alábbiakat állapította meg:

„A rendelkezésemre bocsátott, Dr. Fazekas Sándorné tervező által készített M5 jelű, Jsz.:4/2011. számú tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás mellékleteit áttanulmányoztam. Az anyagban jelölt és bemutatott egy részterületre, a Coats Crafts Hungary Kft. ingatlanára (Segesvári utca – Gyár utca – 1555 hrsz-ú iparvágány – 1582 hrsz-ú út – Kolozsvári utca telektömb) vonatkozó és azzal kapcsolatos változásokról az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §. (6) bekezdésében foglalt jogkör alapján véleményemet az alábbiakban adom meg:

HÉSZ módosítás 1. §. /R.1/A.§/ ; 2.§. /R.8.§. (2) bek./ ; 3.§. /R.22.§. (7) bek./ ; 4.§. /R. „SZT” melléklet és 1. számú függelék/ ; 5.§. /R. 8.§. (8) bek./ **elfogadásra javaslom.**

A HÉSZ módosító rendelettervezete mellékletet (SZT) és függelékkel tartalmaz, amelyekről a 4. §. véleményezésével együttesen nyilatkoztam.

**A településrendezési eszközök tervezett módosítását elfogadásra javaslom.”**

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az eltérő vélemények egyeztetésére létrehozott megbeszélés után – mivel a rendezési terv 6. sz. módosítás tartalmával minden érdekelt jegyzőkönyvileg egyetértett -, a helyben szokásos módon 2011. július 27. és 2011. augusztus 27. között „Hirdetmény” került közzé a közzé, melyre a mai napig észrevétel nem érkezett. Nyilatkozom, hogy a közzétét jogszerűen teljesítettük és a véleményezési eljárást lezártnak tekintem.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletet fogadja el.

**Nagyatád, 2011. augusztus 29.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....  
**Dr. Kovács Ildikó**  
**jegyző**

**Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati  
rendelete**  
**Nagyatád Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló  
34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nagyatád Város Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az *Étv.* 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

Nagyatád Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban R.) a következő 1/A.§-al egészül ki:

**„Fogalom meghatározások  
1/A.§**

**E rendelet alkalmazásában:**

***Szintterületi mutató: Az összes bruttó épület-szintterület és a telekterület hányadosa.***

**2.§**

A R. 8.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területre vonatkozó előírások az alábbiak:

<i>Jel</i>	<i>'építési mód</i>	<i>Beépítési % maximum</i>	<i>Építménymag. maximum (m)</i>	<i>Telekterület minimum (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Minimális zöldfelületi arány %</i>	<i>Szintterületi mutató m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Gkszl</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>7,5</i>	<i>6000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz2</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>7,5</i>	<i>5000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz3</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>7,5</i>	<i>2500</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz4</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>7,5</i>	<i>2000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz5</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>10,5</i>	<i>2000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz6</i>	<i>SZ</i>	<i>50</i>	<i>7,5</i>	<i>5000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<i>Gksz7</i>	<i>SZ</i>	<i>15</i>	<i>7,5</i>	<i>5000</i>	<i>40</i>	<i>0,8</i>
<b>Gksz8</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>7,5</b>	<b>6000</b>	<b>20</b>	<b>0,8</b>

### 3.§

A R 22.§. (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Táj- és településkép-védelmi okokból

- a belterületi szabályozási terven jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő, hagyományos településképhez illeszkedő háromszintes (cserje, bokor, fa) őshonos fajokkal és cserjékkel.
- A szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételi engedélyéig kell teljesíteni.
- útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában."

### 4.§

(1) A R.-hez tartozó belterületi szabályozási terv 3. számú tervlapjának a Segesvári utca-Gyár utca-1555 hrsz-ú iparvágány-1582 hrsz-ú út- Kolozsvári utca által határolt telektömbre vonatkozó rendelkezései helyébe e rendelet mellékletének rendelkezései lépnek.

(2) A R. a térségben honos lombos fajokkal tartalmazó 1. számú függelékkel egészül ki.

### 5.§

(1) Ez a rendelet 2011. szeptember 2. napján lép életbe, és 2011. szeptember 3. napján hatályát veszti.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a R. 8.§.(8) bekezdése.

**Ormai István**  
polgármester

**Dr. Kovács Ildikó**  
jegyző