

SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
3. SZ. MÓDOSÍTÁSA
MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ
MUNKARÉSZ

**A 038/2 hrsz-ú ipari gazdasági területen az épületmagasság növeléséhez,
daruzott csarnok elhelyezése céljából**



2023. szeptember

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

[Egyszerűsített eljárás –véleményezési szakasz]

MEGBÍZÓ:

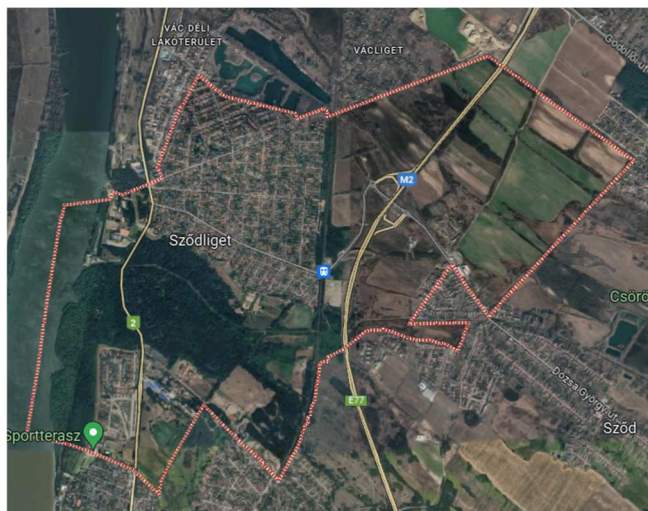
Sződliget Nagyközség Önkormányzata
2133 Sződliget, Szt. István u. 34-36.

TERVEZŐK:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építészmérnök, É, TT 13-0097

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök, TT 13-1374

Készült: 2023. szeptember



ALÁÍRÓLAP

Közreműködők:

Településtervezés:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építészmérnök
TT 13-0097

Településtervezés:

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
TT 13-1374

Önkormányzati főépítész:

Harkácsi Margit

Tartalom

| | | |
|------|--|----|
| 1. | BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK | 5 |
| 2. | MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK | 7 |
| 2.1. | Az építmények vizsgálata | 7 |
| 2.2. | Közúti közlekedés | 8 |
| 3. | ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK | 9 |
| 3.1. | A környezetalakítás terve | 9 |
| 3.2. | Szabályozási koncepció | 10 |
| 3.3. | Közlekedés, közművek | 11 |
| 3.4. | Örökségvédelem | 11 |
| 3.5. | Környezeti hatások | 11 |
| 3.6. | A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása | 11 |
| 3.7. | A településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatása | 12 |

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Szödliget Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 59/2023. (VIII.11.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Szödliget Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2016. (XII.12.) sz. Önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ).

Szödliget Nagyközség Önkormányzat Polgármestere
2133 Szödliget, Szt. István u. 34-36.
Tel: 27/590-095, Tel./fax: 27/590-236
E-mail: polgarmester@szodliget.hu; jegyzo@szodliget.hu

KIVONAT

Szödliget Nagyközség Képviselő-testületének
2023. augusztus 11. napján tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

Szödliget Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2023. (VIII. 11.) határozata

A Képviselő testület kezdeményezi Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének 3. számú módosítását annak érdekében, hogy a Szödliget 038/2 hrsz-ú, "Gip" övezetbe sorolt ingatlan vonatkozásában, beruházás megvalósítása, daruzott raktárcsarnokok elhelyezhetősége érdekében az épületmagasság 12,0 méterre növekedjen.

2./ A Képviselő testület az 1./ pontban nevesített ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3./ A Képviselő testület a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.

4./ A Képviselő testület megállapítja, hogy a nevesített termódosítás településszerkezeti változással nem jár, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.


5./ A Képviselő testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja.


A rendezési termódosítások költségeit a kérvényezők biztosítják.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

K.m.f.


Dr. Töröcsik Edit Julianna
Jegyző


Juhász Béla
polgármester

Az egyeztetési és elfogadási eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök elfogadására és módosítására vonatkozó partnerségi szabályzatáról szóló 1/2019. (I.21.) önk. rendeletének megfelelően folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását kikérte, a vélemények beérkezése folyamatban van.

A módosítás célja a település külterületén, a vasút és az M2 gyorsforgalmi út között lévő 038/2 hrsz-ú, "kivett ipartelep" megnevezésű, ipari gazdasági terület övezetbe (Gip) tartozó, 20.002 m² területű ingatlan legnagyobb épületmagasság értékének növelése és szintterületi mutatójának kismértékű növelése.

A módosítás így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Harkácsi Margit települési főépítész működik közre. Tartalmat meghatározó főépítész feljegyzése jelen Alátámasztó javaslat melléklete.

Tervezési alaptérképként a hiteles digitális alaptérképet használtuk.

2. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

2.1. Az építmények vizsgálata

A terület Sződliget nagyközség belterületétől keletre, a vasút és az M2 gyorsforgalmi út között helyezkedik el. A telken épület még nem épült.

Az északi szomszédban a kötöttpályás közlekedési övezetben, a parkoló mellett van egy földszintes kis cukrászda épület, valamint tőle északabbra a Sződ-Sződliget vasútállomás épülete.

A területhez legközelebbi beépített terület a lakóterület, melyet a köztük lévő vasútvonal vizuálisan is (erdősáv) és funkcionálisan is elválaszt.

A területet az M2 út felől a 037/8 hrsz-on lévő véderdősáv és zajvédőfal is elválasztja.



légifotó a tervezési területről és környékéről (Google Maps)

A beépítési sűrűség (épületmagasság és szintterületi mutató) növelése a kis területű tervezési területen, nem okozza a településképp romlását.

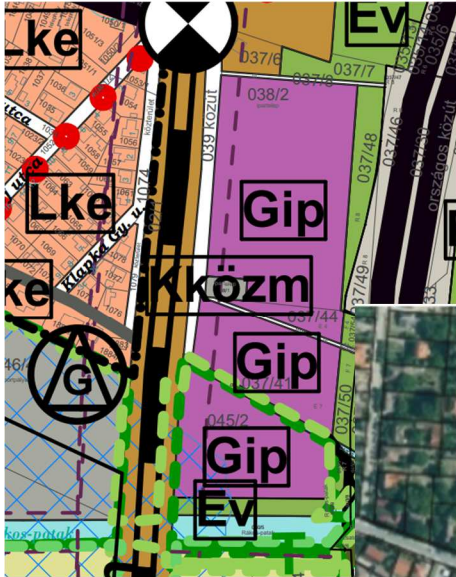
2.2. Közúti közlekedés

A terület az M2 út csomópontjától a Dunai fasoron át, a – jelenleg még nem kiépített – 039 hrsz-ú közúton közelíthető meg.



3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

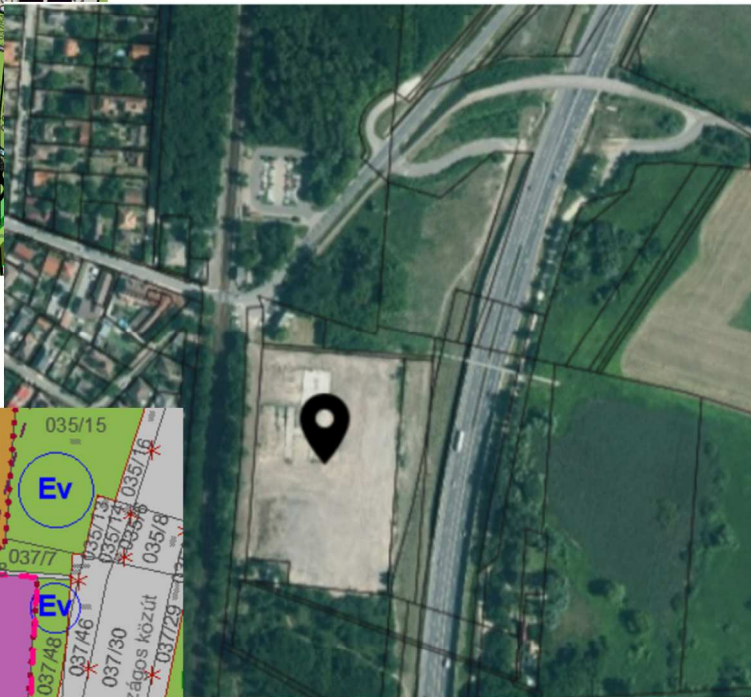
3.1. A környezetalakítás terve



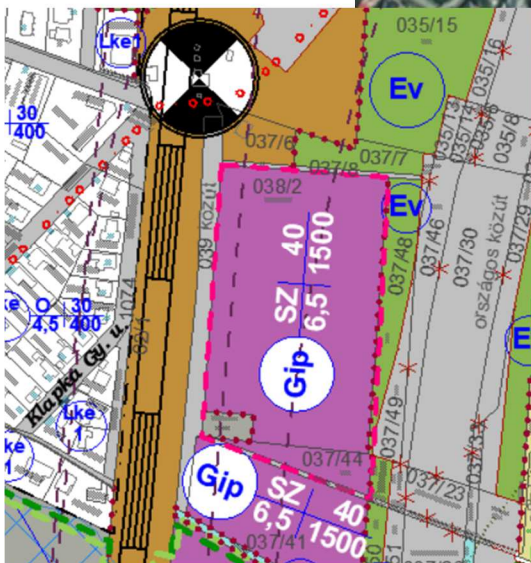
A TSZT-n 038/2 hrsz "Gip", azaz ipari gazdasági terület területfelhasználásban szerepel, egy nagyobb gazdasági terület részeként. A beruházás megvalósításához a TSZT módosítása nem szükséges. A környezetalakítás terve a korábbi tervezett hasznosításhoz képest érdemben nem változik.

◀ *Hatályos településszerkezeti terv-részlet*

▼ *Hatályos szabályozási terv-részlet*



▲ *Légifotó a telekről (e-közmű)*



A környezetalakítást érintően továbbra is érvényesíteni kell az alábbi övezeti előírásokat:

- Az övezet területén az előkert mértéke minimum 5,0 m.
- A legkisebb zöldfelületi mérték 50%-a 3 szintű (gyep, cserje, lombkorona szint) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.

3.2. Szabályozási koncepció

A településszerkezeti tervet nem, a szabályozási tervet és a HÉSZ szövegezését érinti a módosítás.

A beruházó daruzott raktáracsarnokot szeretne a telken elhelyezni, mellyel lehetővé válik az alapanyagok, késztermékek mozgatása. E csarnokok általánosan 12 méter vállmagassággal épülnek. Mivel a többi meglévő építési paraméter megfelelő számára, csak az épületmagasság értékének 12 méteresre való növelése, valamint a szintterületi mutató kismértékű növelése szükséges.

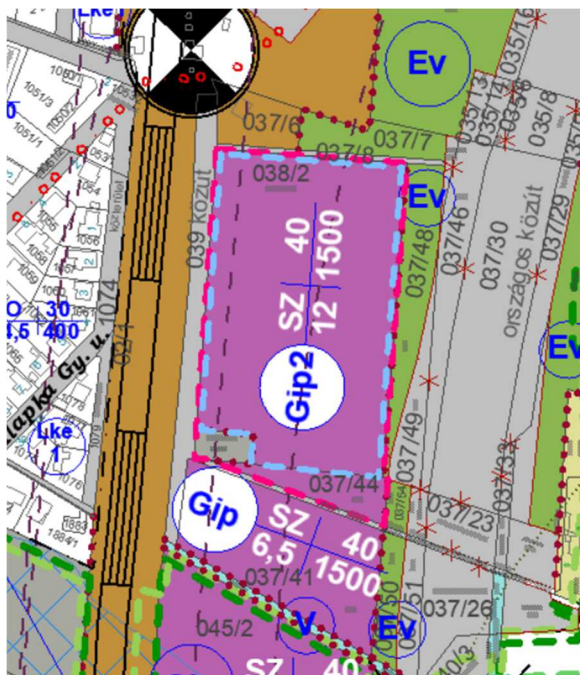
Szabályozási tervi módosítás:

A szabályozási terven és HÉSZ-ben új Gip2 övezet kialakítása szükséges az alábbi paraméterekkel, a korábbi Gip övezetből:

| Övezeti jel: | Telekre vonatkozó előírások: | | | | | Építményre vonatkozó előírások: |
|--------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|
| | beépítési mód: | min. terület (m ²): | max. beépíthetőség (%): | min. zöldfelület (%): | max. szintterületi mutató (m ² /m ²): | épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m): |
| Gip | SZ | 1500 | 40 | 20 | 1,5 | 6,5 |



| Övezeti jel: | Telekre vonatkozó előírások: | | | | | Építményre vonatkozó előírások: |
|--------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|--|
| | beépítési mód: | min. terület (m ²): | max. beépíthetőség (%): | min. zöldfelület (%): | max. szintterületi mutató (m ² /m ²): | épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m): |
| Gip2 | SZ | 1500 | 40 | 20 | 1,7 | 12,0 |



◀ Tervezett szabályozási terv-részlet az épületmagasság növelésével

3.3. Közlekedés, közművek

A meglévő hálózatok és műtárgyak a tervezési területeken változatlanul maradnak, új gerinchálózat kiépítése indokolatlan. Szakági tervek készítésére nincs szükség.

3.4. Örökségvédelem

A település örökségvédelmi hatástanulmánya 10 évnél nem régebbi, ezért a hatástanulmány kiegészítése nem szükséges. A tervezett szabályozások régészeti lelőhelyet, műemléket, és helyi védett ingatlant nem érintenek.

3.5. Környezeti hatások

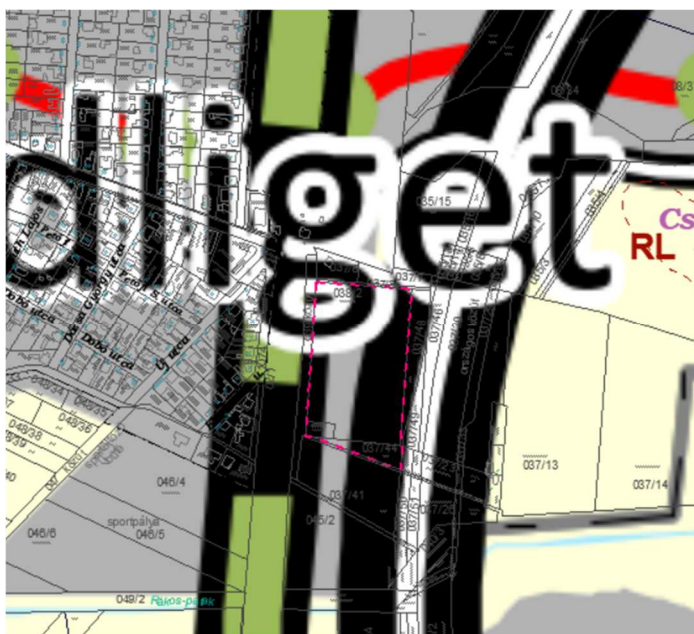
A tervezett módosítások a környezettel kapcsolatos jogszabályok végrehajtására vonatkozóan nem bírnak jelentőséggel. A környezeti célkitűzések nem hiúsulnak meg, a védett területek állapota nem romlik.

3.6. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

A tervezési területre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvény (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) előírásai érvényesek.

Az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén a tervezési terület **települési térségben** helyezkedik el.

► Területfelhasználás-változás nem történik, a térségi területrendezési terveknek a módosítás megfelel.



*BATrT Szerkezeti terv kivonat
(rózsaszínnel a tervezéssel érintett terület)*

A tervezési területet az MaTrT térségi övezetei és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet övezetei nem érintik. A tervezési terület nem tartozik szőlő- és gyümölcs termőhely kataszterbe.

A tervezési területen új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

A tervezési területen a település térségi területi mérlege nem változik.

3.7. A településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatása

A Nagyközség Településfejlesztési koncepciója a 35/2015. (IV.13.) sz. Kt. határozattal lett elfogadva.

A település koncepcióban meghatározott jövőképe: "Sződliget a fenntartható szolgáltató település".

Az átfogó fejlesztési célok között szerepel:

4. Sződliget, a kereskedelmi központ:

"(...) A kereskedelmi központ infrastruktúrájának részét képezi a megfelelő gazdasági területek kijelölése, fejlesztése. Sződliget esetében megfelelő területnagyságú és adottságú gazdasági területek állnak rendelkezésre a régi 2.sz. főút és az M2 gyorsforgalmi út mellett. (...)"

► A tervezett módosítás tehát a 4. átfogó fejlesztési céllal összhangban van.

A 3. rész cél: Vállalkozási területek fejlesztése:

"Célszerű egy összehangolt térségi gazdaságfejlesztési koncepció és terv kidolgozásával, kiszámítható és szabályozható vállalkozásbarát gazdasági környezet megteremtése.

Az M2 útnak a községbe eső szakaszán kedvező lehetőség nyílik kereskedelmi és logisztikai funkciók telepítésére, ami javítaná a lakosság és a vállalkozások ellátottságának színvonalát is."

► A tervezett módosítás tehát a 3. rész céllal összhangban van.