



**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 217/2023. (XI.10.)

Nyílt ülés!

Az előterjesztést tárgyaló testület megnevezése:
Közgyűlés

JAVASLAT
Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosítására

Székesfehérvár, 2023. november 2.

András

Előterjesztő: dr. Cser-Palkovics
polgármester

Előzetesen tárgyalja:
Városüzemeltetési Szakbizottság
Stratégiai és Fejlesztési Bizottság
Pénzügyi, Költségvetési, Jogi Bizottság

Előkészítésért felelős:
dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodája 2022. június 20-án a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) **36. §-a szerinti teljes eljárást indított** a településrendezési eszközök, azaz

- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozat (a továbbiakban: **TSZT**), valamint
- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**)

módosítása érdekében.

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata 2019. évben fejeződött be, az új településrendezési eszközök pedig 2019. augusztus 11. napján léptek hatályba. A jelen módosítás túlnyomó részben természetes személyek és gazdasági szervezetek által benyújtott kérelmek, önkormányzati beruházáshoz kapcsolódó változtatási szándékok, kisebb részben pedig az eltelt időszakban kapott - jogalkalmazás során felmerült - visszajelzések miatt vált szükségessé.

Tárgyi előterjesztés a HÉSZ módosítására vonatkozó javaslatot tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosítása érdekében a Korm. rendelet 29. §-a előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 9/2017. (III.27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: **Partnerségről szóló rendelet**) rögzített szabályok szerint **partnerségi egyeztetés került lefolytatásra.**

- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodája 2022. június 20-án a Korm. rendelet 37. §-a szerinti **előzetes tájékoztatási szakasszal** indította meg a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Az előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációja megküldésre került a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási szerveknek, a szomszédos települések önkormányzatának, a megyei önkormányzatnak, a települési képviselőknek, a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeinek, a közműszolgáltatóknak, valamint a Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti Partnereknek, továbbá közzétételre került, és 2022. július 5-én lakossági fórum került megtartásra a Partnerségről szóló rendelet szerint.
- Az előzetes tájékoztatási szakaszban a polgármester megkereste az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint 3. melléklet II. pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében a környezet védelméért felelős szerveket.

A R. 3. §-a szerint a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: **Kidolgozó**) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

A Kidolgozó álláspontja szerint a módosítás megvalósulásakor várható környezeti hatások jelentősége a módosítással érintett területek kis méretének, és a módosítások jellegének megfelelően nem jelentősek, várhatóan pozitívak, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatását a Kidolgozó nem tartotta szükségesnek**, különös tekintettel arra, hogy 2019. augusztus 11-én léptek hatályba Székesfehérvár Megyei Jogú Város új településrendezési eszközei, melyhez lefolytatásra került a környezeti vizsgálat.

A környezeti vizsgálat lefolytatását a környezet védelméért felelős szervek sem tartották szükségesnek, mely a Kidolgozó álláspontjával egyezett, azaz

a környezeti vizsgálat nem került lefolytatásra, melyet a Polgármester a 2022. szeptember 26-án hozott döntésében rögzített.

- A **véleményezési szakasz** dokumentációja a Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése szerint, 2023. április 26. napján került megküldésre a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási szervezeteknek, a szomszédos települések önkormányzatának, a megyei önkormányzatnak, a települési képviselőknek, a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeinek, a közműszolgáltatóknak, a Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti, valamint az eljárásba bejelentkezett Partnereknek, továbbá közzétételre került és 2023. május 9-én lakossági fórum került megtartásra a Partnerségről szóló rendelet szerint.

A módosítások részletes ismertetését a véleményezési szakasz dokumentációja tartalmazta, melynek elérhetőségéről, és véleményezési határidejéről a Főépítési Iroda a települési képviselők részére értesítést küldött. A települési képviselők részéről vélemény, kifogás nem érkezett.

- Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint **„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti előírás alapján tehát **külön döntés nélkül a településszerkezeti terv módosítása (és ezáltal a HÉSZ módosítása) sem fogadható el.** Az Étv. azt nem szabályozza, hogy a véleményezési eljárás megkezdése előtt, alatt, vagy a véleményezési eljárást követően, azaz a záró szakmai véleményezési szakaszt követően (de az elfogadást megelőzően) kell-e a településrendezéssel összefüggésben a fenti döntést meghozni. A településrendezési eszközök előző módosításakor a záró véleményezési szakaszt követően, a TSZT módosítással egy napirendi pontban került elfogadásra az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés, a jelen módosítási eljárás véleményezési szakaszában azonban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész FE/ÁF/00440-7/2023. számú véleményében előírta, hogy a záró vélemény kéréshez mellékelni kell a már elfogadott, Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést is. Mindezek alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 435/2023. (VI.23.) számú határozatában már döntött a beépítésre szánt területek kijelöléséről.

- A **véleményezési szakasz lezárásáról a Polgármester** a Korm. rendelet 39. § (3) bekezdése alapján 2023. június 28-án **döntött, a döntés közzétételével a véleményezési szakasz lezárult.** A véleményezési szakasz lezárásának dokumentuma, - mely tartalmazza a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, a vélemények elfogadását, továbbá az el nem fogadott vélemények indoklását - megküldésre került a települési képviselőknek, a Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti, valamint az eljárásba bejelentkezett Partnereknek, továbbá közzétételre került.
- A **véleményezési szakasz lezárására vonatkozó döntésben foglaltaknak megfelelően a tervdokumentáció átdolgozásra, javításra került.** A végső szakmai véleményezési szakaszban a Polgármester a Korm. rendelet 40. § (1) bekezdése alapján az átdolgozott, javított tervdokumentációt 2023. július 17-én megküldte az Állami Főépítésznek végső szakmai véleményezésre. Az Állami Főépítész 2023. augusztus 11-én egyeztető tárgyalást tartott, majd a Korm. rendelet 40. § (6) bekezdés szerint **a záró szakmai véleményét** a FE/ÁF/0000440-21/2023. számú, 2023. augusztus 15-én kelt levelében - az alábbiak szerint - megadta:

„1. Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00440-20/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Az új Vt-1.34 jelű építési övezet módosított előírásai azzal a feltétellel fogadhatók el, ha az övezet Mátyás király körúti telekhatárán a homlokzatmagasság

korlátozásra kerül, igazodva a szomszédos telkeken már meglévő épületekhez. (Azoknál ne legyen magasabb.)

2. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00440 -20/2 023 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

A véleményezési szakaszban adott FE/ÁF/00440-7/2023. iktatószámú levél 1., 2., 3. és 5. pontjában lévő észrevételeknek megfelelően a tervdokumentáció javításra került. A 4., 6., 7. és 9. pontba foglalt vélemények nem vagy csak részben kerültek elfogadásra, az ezekre adott önkormányzati válasz elfogadható. Az FE/ÁF/00440-7/2023. iktatószámú levél 8. pontjába írt véleményem továbbra is fenntartom: A HÉSZ-t módosító rendelet tervezet 7. §-a szerint a HÉSZ kiegészül a 168/A. §-sal, mely a K-en jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezetről rendelkezik. Az FmTrT és szerkezeti tervlapja nem nevesít és az érintett területen nem ábrázol 5 MW névleges teljesítőképességű erőműnél nagyobb erőművet, ezért a K-en jelű építési övezetben jelenleg 5 MW feletti névleges teljesítőképességű erőmű nem helyezhető el. Információnk szerint Fejér Vármegye területrendezési tervéről szóló Fejér Vármegye Önkormányzat Közgyűlés 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletének módosítása folyamatban van, mely tartalmazza a fenti erőmű ábrázolását és nevesítését. A tervezett HÉSZ módosítást akkor tartjuk megfelelőnek, ha Székesfehérvár helyi építési szabályzatát módosító rendelet jóváhagyása Fejér vármegye területrendezési tervének módosítása után történik.

3. A Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00440-20/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

A 16. sz. módosítási javaslatban szereplő 80%-os beépítettségi maximum és a 13,5 m-es legnagyobb épületmagasság túlzó. Ez különösen gondot okozhat a már megvalósult várfalfeltárás és -kiegészítés bemutathatósága miatt.

Kérem a közterületneveket az eredetileg elfogadott és jelenleg is hivatalos formában szerepeltetni a különböző, a jelenlegi tervben szereplő elnevezés helyett. (Kossuth Lajos utca, Jókai Mór utca, Petőfi Sándor utca, Szent István király tér)

Záró szakmai vélemény:

Székesfehérvár Megyei Jogú Város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló záró szakmai véleményem az 1. - 3. pontokban foglaltak figyelembe vétele esetén egyetértő.”

• **Az állami főépítész záró szakmai véleménye az alábbiak szerint került figyelembevételre:**

1. A 218 és 220 hrsz-ú ingatlanokat, azaz a Török udvart érintően kulturális célú épület elhelyezését (meglévő épület bővítését) tervezi az önkormányzat. Az új Vt-1.34 jelű építési övezetben a Mátyás király körút felől a homlokzatmagasság korlátozásra kerül (13,5 méteres épületmagasság mellett 12,5 méter homlokzatmagasság is rögzítésre kerül a rendeletben).
2. A Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése elfogadta a Fejér megye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 13/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendeletét. A módosított rendelet tartalmazza az erőmű ábrázolását és nevesítését.
3. A kifogásolt 16. sz. módosítás megegyezik a fenti 1. pontban taglalt módosítással, ahol az új Vt-1.34 jelű építési övezet kerül kijelölésre, a 218 és 220 hrsz-ú ingatlanokat, azaz a Török udvart érintően. A megengedett legnagyobb beépítettség 80%-ról 75%-ra módosul. A 13,5 méter legnagyobb épületmagasság mellett a Mátyás király körút felőli homlokzatmagasság 12,5 méter értékkel kerül rögzítésre a HÉSZ-ben.

A közterületek elnevezései a rendelet tervezetben javításra kerültek, azonban a Szabályozási terven a településrendezési eszközök módosításához kapott - Lechner Tudásközpont Nonprofit Zrt, mint adatgazda által szolgáltatott - állami alapadatokat kell szerepeltetni, azon nincs lehetőség korrigálni, módosítani.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. §-a az alábbiakat rögzíti:

„(1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti **kiszolgáló út megvalósítását biztosító** – szabályozási vonalként megjelenő – **szabályozási elem** a szabályozási elem megvalósulásáig, de **legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet**, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

Az Étv. 60. § (15) bekezdése szerint „E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését **a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.**”

Fenti rendelkezéseknek megfelelően jelen módosítási eljárás során megtörtént a szabályozási vonalak felülvizsgálata is. **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 435/2023. (VI.23.) számú határozatában döntött azon szabályozási vonalak tekintetében, amelyek esetében a közérdekű elrendelési indok a továbbiakban nem áll fenn, azaz az Étv. 27. § (2) bekezdés alapján törülésre kerülnek jelen módosítás során. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleménye szerint azonban az Étv. előírásából indirekt módon az következik, hogy a Közgyűlésnek határozatban kell döntenie arról is, hogy a szabályozási vonalak felülvizsgálata megtörtént, és arról is, hogy további 7 évre meghosszabbítja azok érvényességét. Az állami főépítész véleményét akceptálva az előterjesztés tartalmazza az erre vonatkozó határozati javaslatot is.**

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelet - tervezet **alábbi mellékletei** Székesfehérvár Megyei Jogú Város hivatalos honlapján a **www.szekesfehervar.hu** → **Információk** → **Polgármesteri Hivatal** → **Jegyzői Kabinet** → **Főépítészeti Iroda** → **Egyeztetési eljárások** menüpont alatt a **Javaslat Székesfehérvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek több ponton történő módosítására (2023.)** cím alatt, a **<https://www.szekesfehervar.hu/egyeztetesi-eljarasok?parent=196>** linken is megtekinthetők elektronikus formában.

1. melléklet: A város közigazgatási területe tagolódásának térképi lehatárolása
2. melléklet: Szabályozási terv
3. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei
4. melléklet: Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei
5. melléklet: A járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK-tól való eltérés mértéke

.....

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítőjének előzetes hatásvizsgálattal kell felmérnie a szabályozás várható következményeit, a 18. §-a szerint pedig a jogszabály előkészítője a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait és az indokolás közzétételére vonatkozó álláspontját.

Előzetes hatásvizsgálat

I. Várható társadalmi hatások

A módosító rendelet hatálybalépése segíti a jogértelmezést és a jogalkalmazást. A magántulajdont érintő korlátozások törlésének várható társadalmi hatása pozitív, ugyanis az ingatlantulajdonosok (a természetes személyek és gazdasági szervezetek) - akceptálható, közérdeket nem sértő - kérelmének tesznek eleget. Az önkormányzati/állami beruházásokhoz kapcsolódó módosítások az oktatási és kulturális intézmények fejlesztése a környezeti hatások csökkentése, zöldterület kijelölése, és a közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében történnek. A gazdasági társaságok kérelmének elfogadása segíti a munkahelyteremtést.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A módosító rendelet hatálybalépése az Önkormányzat költségvetésére kedvező hatással van. A HÉSZ egyes módosításai ugyanis a magántulajdonra vonatkozó korlátozások törlését jelentik, ezáltal megszűnik az önkormányzat korlátozási kártalanítási kötelezettsége, valamint a kisajátításra vonatkozó kötelezettsége is.

III. Várható környezeti és egészségi következmények

A módosító rendelet hatálybalépésének nincs negatív környezeti és egészségi hatása.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosító rendelet hatálybalépése több adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra.

V. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet megalkotása túlnyomó részben természetes személyek és gazdasági szervezetek által benyújtott kérelmek, önkormányzati beruházáshoz kapcsolódó változtatási szándékok, kisebb részben pedig az eltelt időszakban kapott - jogalkalmazás során felmerült - visszajelzések miatt vált szükségessé.

A módosító rendelet megalkotásának elmaradása esetén továbbra is fennmaradnának a magántulajdonra vonatkozó korlátozások.

VI. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A módosító rendelet alkalmazásához több személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi forrás nem szükséges.

Jelen előterjesztésről a települési képviselőket a Főépítési Iroda tájékoztatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fenti előterjesztés megtárgyalását követően a határozati javaslatot elfogadni és a HÉSZ-t módosítani szíveskedjen!

dr. Cser-Palkovics András
polgármester

Általános indokolás

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata 2019. évben fejeződött be, az új településrendezési eszközök 2019. augusztus 11. napján léptek hatályba. Jelen módosítás túlnyomó részben természetes személyek és gazdasági szervezetek által benyújtott kérelmek, önkormányzati beruházáshoz kapcsolódó változtatási szándékok, kisebb részben az eltelt időszakban kapott – jogalkalmazás során felmerült – visszajelzések miatt szükséges.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás indoka, hogy a Történelmi belváros területén nem racionális, hogy oktatási, nevelési, egészségügyi szociális, kulturális, igazgatási rendeltetésű épületek esetleges bővítése esetében az előírt gépjárműszám elhelyezés az építési telken belül megoldható legyen, továbbá a Történelmi belvárosban a telken belüli parkolók megközelítésére szolgáló utakra többnyire engedéllyel lehet behajtani.

A Történelmi belváros közvetlen környezetében a 2020-ban átadott Belvárosi parkolóház jelenleg is kihasználatlan, és további parkolóházak építése (Palotai úti parkolóház, Alba Pláza 2 parkolóház) is tervezett, jelentős kapacitással.

A 2. §-hoz

A börgöndi repülőtértől keletre fekvő területek általános gazdasági területből (Gá-K.4 jelű építési övezetből) különleges beépítésre szánt - megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe (K-En) kerülnek átsorolásra. Tekintettel arra, hogy a hatályos HÉSZ ilyen területfelhasználást nem tartalmaz, szükséges kiegészíteni a HÉSZ 108. §-ában szereplő, Beépítésre szánt területek tagolódását tartalmazó felsorolást az új területfelhasználással.

A 3. §-hoz

Gazdasági társaság kérelmére a Székesfehérvár - Kisfalud nyugati fejlesztési terület két szabályozott (tervezett) gyűjtőútjának egyike törlésre kerül, helyette kiszolgáló út kerül szabályozásra, ezzel párhuzamosan rögzítésre kerül a HÉSZ-ben, hogy Öreghegy, Kisfalud és Csala településrészen belül Kisfalud nyugati fejlesztési területén az Lke-6.10 építési övezetben fekvő építési telkeken, építési telkenként egy főépület és egy melléképület helyezhető el. A főépület kizárólag egy fő rendeltetési egységet foglalhat magába. A módosítással – az Lke-6.10 jelű építési övezetben – az elhelyezhető rendeltetési egységek (lakások) száma cca. a felére csökken a hatályos szabályokhoz képest.

A 4. §-hoz

Az ún. Iszkai úti zártkertek egy csoportja 2013. évben átsorolásra került kertvárosias lakóterületbe, Lke-10.5 jelű építési övezetbe. Az épület elhelyezésének feltétele a teljes infrastruktúra kiépítése volt, mely az érdekelt ingatlantulajdonosok kötelezettsége. Az ingatlantulajdonosok között azonban az elmúlt 9 évben nem alakult ki konszenzus, ezért az infrastruktúra kiépítése elmaradt. A hatályos szabályok szerint azonban így gazdasági épület sem helyezhető el a területen, míg a szomszédos kertes mezőgazdasági területen, 5%-os beépítettséggel gazdasági épület elhelyezésére van lehetőség.

A kertes mezőgazdasági területek tekintetében a közműellátás mértékére és módjára, épületek elhelyezésének feltételeire vonatkozó előírások a HÉSZ 75. §-ában rögzítettek. Jelen módosítás lényege, hogy az Lke-10.5. jelű építési övezetben, a HÉSZ 75. §-ának betartása mellett, maximum 5% beépítettséggel lehetővé válik a kertműveléshez szükséges építmények elhelyezése.

Az 5. §-hoz

Az Önkormányzat a 218 és 220 hrsz-ú ingatlanokat érintően - kulturális célú - épület elhelyezését (meglévő épület bővítését) tervezi. Az ingatlanok egy része a hatályos településrendezési eszközökben tervezett közterületbe, beépítésre nem szánt különleges - fásított köztér területfelhasználásba sorolt. Ezen ingatlanrészek átsorolásra kerülnek beépítésre szánt településközpont területbe. A 128. § új (8) bekezdése az új Vt-1.34 jelű építési övezet – településközpont területekre vonatkozó általános előírásain felüli – részletes előírásait tartalmazza.

A 6. §-hoz

A hatályos HÉSZ 143. § (2) bekezdése alapján a Vezér-, és Író utcák városrész területén a „Gksz-5.2 ÚT” jelű építési övezetben az elő-, az oldal-, és a hátsókert mérete 0 méter.

A 2187/9, 2087/10 és a 2188/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a három ingatlan azonos, Gksz-5.2 ÚT jelű építési övezetbe sorolását kérte, az ingatlanok összehasonlíthatóság érdekében. Ennek megfelelően a 2188/2 hrsz-ú ingatlan Gksz-5.1 jelű építési övezetből átsorolásra kerül Gksz-5.2 ÚT jelű építési övezetbe, azzal, hogy üzemenyagtöltő a Kadocsa úttól mért 100 méteres sávban helyezhető el. A véleményezési szakaszban érkezett vélemények alapján előírásra kerül, hogy a zöldfelületet többszintes növényállományból állóan kell kialakítani, továbbá az elő-, az oldal-, és a hátsókert mérete sem a teljes tömbre kiterjedően 0,0 m.

A 7. §-hoz

A börgöndi repülőterétől keletre fekvő területek általános gazdasági területből (Gá-K.4 jelű építési övezetből) különleges beépítésre szánt - megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe (K-En) kerülnek átsorolásra. Tekintettel arra, hogy jelenleg ilyen területfelhasználást, építési övezetet a hatályos HÉSZ nem tartalmaz, szükséges kiegészíteni az új 168/A. §-ban foglaltakkal.

A 8. §-hoz

A Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály FE/UT/00730-26/2022. számon építési engedélyt adott a Vértes-Bakony (Mór) kerékpárút székesfehérvári szakaszára. Az engedélyezett nyomvonal minimálisan eltér a hatályos településrendezési eszközökben rögzített nyomvonalától, ezért a Fejér Vármegyei Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását, a kerékpárút helyigényének biztosítását kérte.

Jelen módosítás során a Szabályozási terven **kezelési határ** kerül jelölésre, tekintettel arra, hogy a kerékpárút (meglévő, felújításra kerülő burkolt út) részben a Malom - csatorna (Gaja-ág) telkén halad, mely állami tulajdonban van, és melynek kezelője a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a kerékpárúttal kapcsolatos telekalakításokhoz nem járult hozzá.

A hatályos HÉSZ 189. §-a rögzíti, hogy a *kertes mezőgazdasági területen „Mk-v” jelű övezetben, mely vízparti kistelkes kertövezet, és ahol általában a rekreációs területhasználat dominanciája mellett egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés is*

- a) *elhelyezhető a kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen gyümölcs- és szerszámtárolók), továbbá*
- b) ***a zártkerti fekvésű, művelés alól kivett telkeken lakóépület is elhelyezhető, amennyiben az e rendelet szerinti feltételek teljesítésén túl a telek állandó megközelíthetőségére szolgáló közút, közhasználat elől el nem zárt magánút szélessége eléri a 9 métert.***

Tekintettel arra, hogy a meglévő / felújításra kerülő út részben a Malom - csatorna (Gaja - ág) telkén helyezkedik el, a HÉSZ 189. § (4) bekezdés b) pontja a következő szöveggel egészül ki:

„Ahol a Szabályozási terv kezelési határt ábrázol, a 9,0 méter előírt szélességnek a kezelési határtól mérten kell teljesülnie.”

A 9. §-hoz

A 020568/240 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a HÉSZ 190. § a) pontjának hatályon kívül helyezését kérte. Az ingatlan kertes mezőgazdasági területbe, Mk-k jelű övezetbe sorolt, ahol a hatályos HÉSZ szerint az előírt legnagyobb beépíthetőség 3%, továbbá figyelembe kell venni a HÉSZ 190. § a) pontját, mely szerint *„a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek a 10 %-a vehető figyelembe.”*

A 33917 m² területű ingatlan tekintetében a kérelmező 2003-ban kapott építési engedélyt 1017,52 m² összes alapterületű épület elhelyezésére (a legnagyobb beépíthettség 3 %, és ekkor a HÉSZ-ben nem szerepelt, hogy a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek csak a 10 %-a vehető figyelembe). Az épületekre a használatba vételi engedélyt nem szerezte meg, illetve az épületek a tervektől eltérően épültek. Jelenleg a fennmaradási engedély a hatályos HÉSZ 190. § a) pontja miatt nem adható meg.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint *az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíthettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell*

besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

„Mk-k” jelű övezet a város közigazgatási területén 3 helyen került kijelölésre, azaz mindhárom terület esetében módosul a HÉSZ olyan módon, hogy az Mk-k jelű övezetek a HÉSZ 190. § a) pontja alól kivételt képeznek.

A 10. §-hoz

A 020136/6 és 020136/3 hrsz-ú, továbbá a vasúti terület megosztása során létrejött 020118/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása után a tulajdonos a Pátkai víztározóhoz és a szomszédos erdőterülethez kapcsolódóan szállásépületet, a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló és az ahhoz kapcsolódó építményeket szeretne elhelyezni.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területbe Má-ák és Má-á övezetekbe sorolt, ezért jelen módosítással a 020136/3, a 020136/6 és a 020118/2 hrsz-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerülnek átsorolásra, illetve a HÉSZ 197. § kiegészül az új „Kb-Re-4” jelű övezet előírásaival.

A 11. § (1) bekezdéséhez

A HÉSZ 1. mellékletét módosítja. „A város közigazgatási területe tagolódásának térképi lehatárolása” című mellékletben a „belterület és belterületbe vonható területek” és a „belterület és belterületbe vonható területeken kívüli területek” változik két tervezett gazdasági terület gazdasági területbe sorolása és szabályozása miatt.

A 11. § (2) bekezdéséhez

A HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási tervet módosítja.

A Szabályozási tervnek nem minden szelvényén történik módosítás, azonban a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet alapján a Szabályozási terv összes szelvénye egy mellékletet képez, így a Szabályozási terv szelvényei külön-külön nem, kizárólag együttesen módosíthatók (tehát a teljes 2. mellékletet kell módosítani). Valamennyi szelvényen az állami alapadatok, azaz az alaptérkép frissítésre kerül a 2023. évi alapadatokkal.

A 11. § (3) bekezdéséhez

A HÉSZ 3. melléklet 4. pontjába foglalt *Településközpont terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei* táblázat egy új 34.a sossal (Vt-1.34 jelű építési övezettel) egészül ki, a 6. pontban foglalt *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei* táblázat 14:A mezője módosul („Gksz- 2.13 ÜT” helyett „Gksz- 2.13”) és a 9. pontban foglalt *Különleges beépítésre szánt terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei* táblázat új 30. sossal (K-En) építési övezettel egészül ki. Jogszabályszerkesztési okokból kifolyólag a teljes 3. melléklet módosítására (cseréjére) van szükség.

A 11. § (4) bekezdéséhez

A HÉSZ 4. melléklet 6. pontjába foglalt *Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei* táblázat új 11.a sossal (Kb-Re-4 övezettel) egészül ki. Jogszabályszerkesztési okokból kifolyólag a teljes 4. melléklet módosítására (cseréjére) van szükség.

A 11. § (5) bekezdéséhez

A HÉSZ 5. melléklet 16:B mezője módosul.

A meglévő kereskedelmi épület bővítése és funkcióváltás esetében, kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzletet, az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való eltérés mértéke - 25% ról, -40%-ra módosul.

Jogszabályszerkesztési okokból kifolyólag a teljes 5. melléklet módosítására (cseréjére) van szükség.

A 12. §-hoz

A „Gksz-2.13 ÜT” építési övezet „Gksz-2.13” jelű építési övezetre módosul, így okafogyottá vált a HÉSZ Gksz-2.13 ÜT jelű övezetet szabályozó 141. § (3) bekezdése, ezért szükséges hatályon kívül helyezni.

A 13. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

HATÁROZATI JAVASLAT

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése megtárgyalta a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosítására tett javaslatot, és az alábbi határozatot hozta:

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének/2023. (.....) számú határozata a Szabályozási terven szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálatáról

- I. Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) jelen módosítási eljárása során, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. § (2) bekezdése és 60. § (15) bekezdése szerint megtörtént a HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási terven szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata.
- II. Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 435/2023. (VI.23.) számú határozatában döntött azon szabályozási vonalak tekintetében, amelyek esetében a közérdekű elrendelési indok a továbbiakban nem áll fenn, azaz az Étv. 27.§ (2) bekezdés alapján, a jelen módosítás során törlésre kerülnek a HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási tervről.
- III. A HÉSZ-t módosító rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terven szereplő szabályozási vonalak esetében továbbra is fennál a közérdekű elrendelési indok, ezért azok érvénye további 7 évre meghosszabbításra kerül a módosító rendelet elfogadásával.

Felelős: Dr. Cser-Palkovics András polgármester
Lantay Attila városi főépítész

Határidő: azonnal

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi és Vízvédelmi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság., Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Vármegyei Szakaszmérnökség, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Vármegyei Önkormányzat, Zámoly Község Önkormányzata, Tác Község Önkormányzata, Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata, Seregélyes Nagyközség Önkormányzata, Sárszentmihály Község Önkormányzata, Sárkeresztos Község Önkormányzata, Pátka Község Önkormányzata, Pákozd Község Önkormányzata, Moha Község Önkormányzata, Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata, Gárdony Város Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Aba Város Önkormányzata, valamint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 9/2017. (III.27.) önkormányzati rendelet szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 92/A. §-sal egészül ki:

„92/A. §

A Történelmi belváros területén, a 90. § előírásaitól, és az 5. mellékletben foglalt táblázat B oszlopában foglaltaktól eltérően, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, igazgatási rendeltetésű épületek esetében, az előírt számú gépjárművek elhelyezése 500 méteren belül közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánút területén és parkolóházban 100% arányban biztosítható.”

2. §

A R. 108. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„108. §

A közigazgatási terület beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbiakra tagolódnak:

1. lakóterület
 - a) **„Ln”** - nagyvárosias lakóterület
 - b) **„Lk”** - kisvárosias lakóterület
 - c) **„Lke”** - kertvárosias lakóterület
2. vegyes terület
 - a) **„Vt”** - településközpont terület
 - b) **„Vi”** - intézmény területek
3. gazdasági terület
 - a) **„Gksz”** - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - b) **„Gip”** - jelentős zavaró hatású ipari gazdasági terület
 - c) **„Gá”** - általános gazdasági terület
4. különleges beépítésre szánt terület
 - a) **„K-Eü”** - egészségügyi terület
 - b) **„K-Gar”** - garázs terület
 - c) **„K-Hon”** - honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
 - d) **„K-Hull”** - hulladékkezelők, -lerakók területe
 - e) **„K-Közl”** - közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület
 - f) **„K-Közm”** - közműépítmények területe
 - g) **„K-Mü”** - mezőgazdasági üzemek területe
 - h) **„K-Nk”** - növénykertek területe
 - i) **„K-Okt”** - oktatási terület
 - j) **„K-Re”** - rekreációs terület
 - k) **„K-Sp”** - sport terület
 - l) **„K-T”** - temetők, kegyeleti parkok területe
 - m) **„K-Ta”** - tanyák területe
 - n) **„K-En”** - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”

3. §

A R. 123. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Öreghegy városrész területén az „Lke-6.10” jelű építési övezetben építési telkenként egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépület kizárólag egy rendeltetési egységet foglalhat magába.”

4. §

A R. 125. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„125. §

- (1) Feketehegy városrész területén az „Lke-10.5” és „Lke-10.6” jelű építési övezetekben
- a) az előkert mérete 3,0 méter, a közterületi útra merőleges magánút tengelyétől pedig 7,0 méter, és
 - b) a legnagyobb beépítettség saroktelken 30% lehet.

(2) Az „Lke-10.5” jelű építési övezetben, a 75. §-ban előírt közműellátás megléte esetén elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmény (különösen pince, présház, gyümölcs- és szerszámtároló), mely bruttó alapterülete a telek területének 5%-át nem haladhatja meg. Saroktelek és két utcára nyíló telek kivételével, a gazdasági építményt a tervezett közterületi határtól minimum 15,0 méter távolságra kell elhelyezni.”

5. §

A R. 128. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

- „(8) A Történelmi belváros területén a „Vt-1.34” jelű építési övezetben
- a) a Mátyás király körút és a Jókai utca között biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot,

- b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0,0 méter, és
- c) a meglévő épület Mátyás király körút felé történő bővítése, vagy új épület elhelyezése esetén a Mátyás király körút felőli homlokzat megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 12,5 méter.”

6. §

A R. 143. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) A Vezér-, és Író utcák városrész területén a „Gksz-5.2 ÜT” jelű építési övezetben
- a) üzemanyagtöltő kizárólag a Kadocsa út telekhatárától mért 100 méteres sávon belül helyezhető el,
 - b) az elő-, az oldal-, és a hátsókert mérete: 0 m, kivéve, ahol a Szabályozási terv más mérettel jelöli, és
 - c) az előírt zöldfelületet többszintes növényállományból állóan kell kialakítani.”

7. §

A R. a következő 168/A. §-sal egészül ki:

„168/A. §

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület „K-En” jelű építési övezetben villamos energiát termelő erőművek és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.”

8. §

A R. 189. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kertés mezőgazdasági területen „Mk-v” jelű övezetben, mely vízparti kistelkes kertövezet, és ahol általában a rekreációs területhasználat dominanciája mellett egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés is)

- „b) a zártkerti fekvésű, művelés alól kivett telkeken lakóépület is elhelyezhető, amennyiben az e rendelet szerinti feltételek teljesítésén túl a telek állandó megközelíthetőségére szolgáló közút, közhasználat elől el nem zárt magánút szélessége eléri a 9 métert. Ahol a Szabályozási terv kezelési határt ábrázol, a 9 méter előírt szélességnek a kezelési határtól mérten kell teljesülnie.”

9. §

A R. 190. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kertés mezőgazdasági terület övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza, ahol)

- „a) az Mk-k jelű övezet kivételével a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek a 10 %-a vehető figyelembe, továbbá”

10. §

A R. 197. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Rekreációs terület „Kb-Re-4” jelű övezetébe sorolt a Pátkai-víztározó területhez kapcsolódó építmények területe. Az övezetben elhelyezhető:

- a) a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló és az ahhoz kapcsolódó építmények,
- b) szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
- c) rekreációs, valamint sport célú állattartás építményei,
- d) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- e) gépjármű utak, parkolók.”

11. §

(1) A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A R. 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A R. 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A R. 4. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A R. 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

12. §

Hatályát veszti a R. 141. § (3) bekezdése.

13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Cser-Palkovics András
polgármester

dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző

Záradék:

A rendeletet 2023. november ... napján kihirdettem.

dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző