

K I V O N A T

a képviselő-testület 2024. szeptember 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

148/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat
a Települési Arculati Kézikönyv módosításáról

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2017. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) módosítására irányuló eljárást indít.

2. A módosítás célja: a Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakítása jelenlegi szabályai módosításra kerülnek annak érdekében, hogy a telekalakítás ne legyen kizárólag a beépíthetőség ellehetetlenülésére, mint indokra korlátozva, hanem kivételesen indokolt esetben, különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcai homlokvonala, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől, különösen ha a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) a telekalakítást tartalmazza, sor kerülhessen a telekalakításra. Cél továbbá, hogy a TAK ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a SÉSZ szabályai valamely okból (pl.: közút céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást.

3. A TAK-ot érintő módosítási javaslat a következő:

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban az utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és - lehetőségekhez képest - annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Rábasömjén – Településszerkezet cím

„A telkek utcai szélessége nem változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait (telekszélesség) is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek

megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

4. A képviselő-testület a település önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
5. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

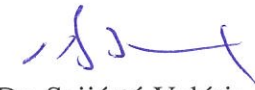
A módosítás során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bek. a) és b) pontja alapján az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. szeptember 26.




Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

A határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2024. szeptember 26.




Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 148/2024. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozathoz

Főépítési feljegyzés

Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdése, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, előkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban TAK) és Sárvár város településképiének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 8. módosításához.

Az elmúlt időszakban merült fel az igény arra vonatkozóan, hogy a Tizenháromváros és Rábasömjén területén azon ingatlanok esetében, ahol Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SÉSZ) előírásai ugyan lehetővé teszik a telekalakítást de a TAK és a Tkr előírásait figyelembe véve ez nem lehetséges, a TAK és a Tkr módosítására kerüljön sor.

A Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának jelenlegi szabályai a telekalakítást csupán a beépíthetőség ellehetetlenülésére, mint indokra korlátozzák. A cél az, hogy kivételesen indokolt esetben, különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcai homlokvonala, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől, és ha a SÉSZ a telekalakítást tartalmazza, sor kerülhessen a telekalakításra. További indok a módosításra, hogy a TAK ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a SÉSZ szabályai valamely okból (pl.: közút céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást.

A TAK 5. (ajánlások) Tizenháromváros városrész kapcsán a telekalakítás szigorú szabályozása, továbbá a Tkr. 13. § (3) bekezdés b), valamint d-e) pontjaiban foglalt feltételek fenntartása nem célszerű, különös tekintettel olyan telkek esetében, melyek kialakult mérete, formája alapján ugyan beépíthetők lennének, de az sem településképi, sem gazdaságossági szempontból nem célszerű, fennáll a veszély, hogy az adott telkek foghíjként, akár a településképet hosszú évekig, akár évtizedekig rontva beépítetlenül maradnak.

A szabályozás a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapon közlekedési célú területként kijelölt ingatlanok vonatkozásában is tiltja a telekalakítást. Az említett szigorú telekalakítási szabályok kiegészítésével, a telekalakítások előfeltételeként településképi szempontok meghatározásával és a szakmai szempontokat érvényre juttató garanciák beépítésével a felmerült probléma orvosolható.

A hivatkozott Tkr. szabályozás módosítása azért is indokolt, mert a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv Rábasömjén esetében előirányoz között céljára történő kiszabályozáshoz, létesítéséhez kapcsolódó telekalakításokat, melyek esetében a Tkr. már említett módosítandó szabályai nem értelmezhetők, hiszen önmagában a beépíthetőség a SÉSZ szabályozása miatt nem feltétlenül lehetetlenül el.

A Tkr 13.§ (3) bekezdésének szabályai a Tizenháromváros városrész és a Rábasömjén városrész teljes területére vonatkoznak függetlenül attól, hogy az adott ingatlan falusias, kisvárosias vagy kertvárosias övezetbe tartozik a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv besorolása alapján. Figyelemmel a SÉSZ ezen övezetekre vonatkozó eltérő szabályozására – különösen a megengedett épületmagasság vonatkozásában – a módosítás után a Tkr. azon 13.§ (3) bekezdés b) pontjában található előírása, mely szerint „új beépítés, meglévő épület átépítése, bővítése esetén legfeljebb földszint plusz tetőteres épületek létesíthetők”, csak a falusias és kertvárosi övezetekre vonatkozóan marad hatályban.

A módosítást javaslom ebben az esetben is, így a SÉSZ által előírányzott telekalakítás megtörténhet, és a Tkr. és a SÉSZ vonatkozó, már említett szabályai közötti összhang biztosítható.

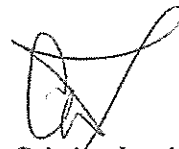
A hatályos jogszabályok előírásai szerint a településképi rendelkezéseket a Tkr-ben, a településrendezési követelményeket pedig a SÉSZ-ben kell szabályozni. Ez alapján a SÉSZ -ben szereplő településképi rendelkezések a SÉSZ-ből hatályon kívül helyezendők, a Tkr-ben pedig alkalmazandók. A SÉSZ és a Tkr rendelkezései felülvizsgálva megállapítottam, hogy a SÉSZ-ben szereplő helyi védett térfal szabályozása a Tkr-ben kell, hogy megtörténjen.

A SÉSZ szabályozási tervlapjain jelenleg a Batthyány utca mindkét oldalán a körforgalomtól a Kossuth térig, az Ady E. utca mindkét oldalán, a Kossuth téren, a Várkerületen, a Deák utca 2. számától a 4. számig terjedő szakaszán, A Tizenháromváros utca mindkét oldalán a Gyöngyös műcsatornáig, a Hold utca páratlan oldalán, a Katóköz u. mindkét oldalán és a Szatmár u. 27. számától a 41. számig terjedő szakaszon található védett térfal. Fentiek közül az építészetében és jellegében teljesen átalakuló Szatmár utca volt Cukorgyári területe mellett megjelenő térfal szabályozásán kívül valamennyi védett térfal ábrázolását javaslom a Tkr 1. mellékletében.

Fentiek figyelembevételével a TAK és Tkr hatályos szabályozásának előírásait megvizsgáltam és a Képviselő-testület felé javaslatot teszek a telekalakítás indokolatlanul szigorú szabályainak módosítására, valamint a helyi védett térfal szabályozására a Tkr 1. mellékletében a Szatmár u. 37. számától 41. számig terjedő szakasz kivételével.

Ennek alapján a TAK és a Tkr 1. § a, Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának TKR 13.§ (3) bekezdés d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályait újra szabályozással történő módosítását, valamint a Tkr 1. mellékletének módosítását indokoltnak tartom és támogatom.

Sárvár, 2024. szeptember 16.



Czigány István
városi főépítész