

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

K I V O N A T

a képviselő-testület 2022. június 28-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

168/2022. (VI. 28.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
 - a Sárvár 2862/19 hrsz-ú ingatlant
 - a Sárvár 2862/3, 2862/5, 2862/6, 2862/20, 2862/22, 2862/24, 2862/25, 3868/59, 3868/61, 3868/62, 3868/64, 3868/65, 3868/68, 2844/1, 2844/5, 2844/6, 3868/63, 3868/70, 3868/71, 3868/72, 3868/73, 3868/74, 3868/81 hrsz-ú ingatlanokat
 - a Sárvár 0210/37 hrsz ingatlant
 - a Sárvár 054/2, 054/3, 054/4 hrsz-ú ingatlanokat
 - a Sárvár 3054, 3061 és 3063 hrsz-ú ingatlanokat

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken megvalósítani kívánt, a 3. pontokban részletezett fejlesztési, beruházási célokhoz kapcsolódóan.
2. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök (a többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) módosítására irányuló eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: a megvalósítani tervezett ipari fejlesztések, a gazdasági fejlődés elősegítése, mely nemcsak magán, hanem egyben alapvető közérdeket, önkormányzati feladatellátást is szolgál.
3. A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslatok:
 - 3.1 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 2862/19 hrsz ú, jelenleg Gc (egyéb ipari) besorolású ingatlan telekosztása révén a jövőben önálló helyrajzi számra kerülő ingatlan Kmu-munkásszálló (különleges-munkásszállás funkcióval) övezetbe történő átsorolását, szabadonálló beépítéssel, 1500 m² legkisebb teleknagysággal, 40% megengedett legnagyobb beépíthetőséggel, 40% legkisebb zöldterülettel és 16,5 m épületmagassággal, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m (építési övezet jele: Kmu-46648).

A módosítás indoka:

A Sárvár, Ikervári út mellett elhelyezkedő Ipari park területén található a jelenleg Ge (egyéb ipari) besorolású a Sárvár 2862/19 hrsz-ú ingatlan területe. Az ingatlan tulajdonosa a Flextronics International Kft., mely cég az ipari park jelentős részén rendelkezik gyártó-, illetve logisztikai üzemmel, így nagy számú munkavállalót foglalkoztat. A Kft. a tulajdonában álló ingatlan telekosztása révén a jövőben önálló helyrajzi számra kerülő ingatlanon a „Munkásszállások kialakítása” program keretében munkásszállás építését tervezi.

Az egyéb ipari területre (Ge jelű övezetre) vonatkozóan az OTÉK és a SÉSZ a következő rendelkezéseket tartalmazza:

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezet 20. § (5) bekezdése szerint: *„Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”*

A SÉSZ 31. § (2) bekezdés c) pontja szerint egyéb ipari területen a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló lakások elhelyezhetők önállóan, amennyiben gazdasági célú hasznosított épület is van az ingatlanon.

A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet 1. § 7. pontja a munkásszállás fogalmát a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) pontjában meghatározott munkásszállás fogalmának felelteti meg. (...” - a kifizető tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely, amely” ...)

A munkásszállás tehát inkább a szállás rendeltetésnek, mint a lakás rendeltetésnek felel meg.

Az említett tervezett telekalakítás révén önálló ingatlanként létrejövő telken munkásszállás elhelyezésére az úgynevezett különleges beépítésre szánt övezet besorolás a leginkább megfelelő.

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezet 24. §-a rendelkezik a különleges területről, melybe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, illetve helyi sajátosságokat hordozó területek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni. Tekintettel az OTÉK fentiekben részletezett különleges területre vonatkozó előírásaira, a különleges területen munkásszállás elhelyezhető.

A Sárvár 2862/19 hrsz-ú ingatlan telekosztása révén a jövőben önálló helyrajzi számra kerülő ingatlan ipari parkkal határos, szomszédos, ugyanakkor a lakóterülettől, városi

ingatlanoktól távoli elhelyezkedése miatt munkásszállás kialakításra a település közigazgatási területén belül a legalkalmasabb. Továbbá a munkásszállás kialakításával egyidejűleg cél az is, hogy a munkásszálláson elhelyezett személyeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, illetve épületrész is létesíthető legyen az ingatlanon. A munkásszállás környezeti és társadalmi hatásai az ipari parkon belül koncentrálnak, a város állandó lakosságát legkevésbé érintve.

Sárvár Város Önkormányzata a gazdasági szereplők, cégek működését a lehetőségei szerinti legszélesebb körben igyekszik támogatni. A tervezett beruházás hozzájárul az ipari park eredményes működéséhez, ezzel a gazdasági fejlődéshez éppúgy, mint az önkormányzat gazdasági és fejlesztési programjaiban meghatározott célok eléréséhez.

Az OTÉK 2. számú melléklet 15. pontja szerint a különleges területe megengedett legnagyobb beépítettsége 40%, legkisebb zöldfelület 40%. A megengedett legnagyobb beépítési magasság nem került szabályozásra.

A Flextronics International Kft. telepítési tanulmánytervet készítettett, melyben foglalt, jelen határozatban külön nem nevesített módosítási tartalmak is a partnerségi, véleményezési, tárgyalásos egyeztetések anyagának elválaszthatatlan részét képezik.

- 3.2 Az önkormányzat kezdeményezi, hogy az egyéb ipari (Ge jelű) övezetben elhelyezkedő
- Sárvár, Ikervári út melletti ipari park területén fekvő Sárvár 2862/3, 2862/5, 2862/6, 2862/20, 2862/22, 2862/24, 2862/25, a 2862/19 hrsz-ú ingatlan telekosztása révén a jövőben önálló helyrajzi számra kerülő ingatlan, továbbá a Sárvár 3868/59, 3868/61, 3868/62, 3868/64, 3868/65, 3868/68, 2844/1, 2844/5, 2844/6, 3868/63, 3868/70, 3868/71, 3868/72, 3868/73, 3868/74, 3868/81 hrsz-ú ingatlanok
 - Gyöngyös mentén fekvő a 0210/37 hrsz-ú ingatlan
 - Rábasömjéntől keletre fekvő 054/2, 054/3, 054/4 hrsz-ú ingatlanok
- esetében a megengedett legkisebb építési teleknagyság 1500 m²-ben kerüljön megállapításra.

A módosítás indoka:

Az egyéb ipari (Ge jelű) övezetben elhelyezkedő

- Sárvár, Ikervári út melletti ipari park területén fekvő Sárvár 2862/3, 2862/5, 2862/6, 2862/20, 2862/22, 2862/24, 2862/25, a 2862/19 hrsz-ú ingatlan telekosztása révén a jövőben önálló helyrajzi számra kerülő ingatlan, továbbá a Sárvár 3868/59, 3868/61, 3868/62, 3868/64, 3868/65, 3868/68, 2844/1, 2844/5, 2844/6, 3868/63, 3868/70, 3868/71, 3868/72, 3868/73, 3868/74, 3868/81 hrsz-ú ingatlanok
 - Gyöngyös mentén fekvő a 0210/37 hrsz-ú ingatlan
 - Rábasömjéntől keletre fekvő 054/2, 054/3, 054/4 hrsz-ú ingatlanok
- megengedett legkisebb építési teleknagysága úgynevezett „adottságtól függő” kategóriával került meghatározásra.

A SÉSZ 21. § (1) bekezdése szerint: „Ha az építési övezet egyes jellemzőinek helyén 0 kód áll, az a kialakult állapothoz való illeszkedést jelenti.” A SÉSZ 21. § (4) bekezdése így fogalmaz: „Kialakult telekméret esetén a telek területe csak úgy változtatható, hogy a tömbben előforduló jelentősen eltérő nagyságú telkek területe egymáshoz közelítsen. Az övezeti táblázatban rögzített, beépítési módtól függő legkisebb telekméret alá az építési telkek telekmérete nem csökkenthető.”

Az említett szabályok, rendelkezések értelmezése és gyakorlati alkalmazása különösen az egy telektömbön belül elhelyezkedő változó méretű telkek esetében gyakorlati nehézséget jelenthet, jogbizonytalanságot is eredményezhet, hiszen az ügyfél és a hatóság jogszabályértelmezése éppen a nem egyértelmű szabály esetén jelentősen eltérhet egymástól. A SÉSZ szabályai értelmezésének és alkalmazásának egyértelműségét az szolgálja, ha a megengedett legkisebb építési teleknagyság konkrét m²-ben kerül meghatározása.

Sárvár Város Önkormányzata feladata, hogy a gazdaság fejlesztését, a gazdasági szereplők működését a lehető legszélesebb körben támogassa. Cél, hogy a gazdasági szereplők által kezdeményezésre kerülő telekalakításokat ne gátolja olyan szabály, amelynek fenntartása sem közérdekből, sem magánérdekből nem indokolt.

Az ipari övezetben jelenleg is nagyon különböző, eltérő méretű ingatlanok tartoznak Pl.: Sárvár 2844/6 hrsz-ú ingatlan 2720 m², Sárvár 3868/72 hrsz-ú ingatlan 1.5022 m², a sárvár 2862/20 hsz-ú ingatlan 5,3706 m² területű). A 60%-os mértékű megengedett beépítettség mértéket is figyelembe véve, legkisebb építési teleknagyságként az 1500 m² telekterület meghatározása célszerű, ennél kisebb területen ipari tevékenység végzése nem reális. Azt, hogy a minimális 1500 m² teleknagysághoz képest az adott területen az adott gazdasági szereplő tevékenységéhez milyen telekméret szükséges, azt csak az adott gazdasági szereplő - éppen a konkrét tevékenység jellege, mérete, az építmény, illetve terület igénye alapján - tudja megítélni, így azt az önkormányzat nem is kívánja szabályozni.

A megengedett legkisebb építési teleknagyság 1500 m²-ben történő meghatározása a jövőbeni gazdasági szereplők gazdasági tevékenységéhez jobban igazodó, gyors cselekvést lehetővé tevő telekalakítások lehetőségét teremti meg, mivel egy esetleges telekalakítás, fejlesztés előtt a telekhatárok módosítása települési terv módosítását nem igénylő módon történhet, indokolatlan költségtől, idővesztéstől megkímélve a vállalkozást. Emellett a telekalakítások során nem fog problémát jelenteni az „adottságtól függő” minimális telekméret konkrét esetben történő értelmezése.

3.3 Az önkormányzat kezdeményezi, hogy a Sárvár 3054 hrsz-ú járda Sárvár, Sársziget utca 19-21. szám előtti szélesítéséhez szükséges közlekedési terület kerüljön kiszabályozásra a Sárvár 3061 és 3063 hrsz-ú ingatlan területén.

A módosítás indoka:

A Sárvár, Sársziget utca 19-21. szám előtti Sárvár 3054 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő járda szakasz elkeskenyedik, így a járdán történő biztonságos közlekedést nem teszi lehetővé. A gyalogosok, illetve mozgáskorlátozottak biztonságos közlekedése feltételeinek megteremtéséhez legalább 1,5 m - 2m közötti járdaszélesség szükséges. Ez összhangban áll az OTÉK 39. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottakkal és a Függelék 1. ábráján jelöltekkel.

4. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviselet: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására 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) előírásait kell alkalmazni, a 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során tárgyalásos eljárás kezdeményezésére és lefolytatására kerül sor.
5. A tervezési feladat a Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.
6. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.
7. A rendelet módosítása során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156-157. §-a alapján elektronikus úton kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2022. június 28.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 168/2022. (VI.28.) számú képviselő-testületi határozathoz:

MŰSZAKI LEÍRÁS

Megrendelő: Flextronics International Kft., 9600 Sárvár, Ikervári út 42.,

Épület: Munkásszálló telepítési tanulmányterv, 9600 Sárvár, 2862/19 hrsz-ú telek

Tervfajta: Beépítési tanulmányterv

Előzmények:

Sárvár Flex telephelyén munkásszállót kíván építeni a tulajdonában lévő.
Ennek kapcsán az Állami Főépítésszel egyeztetve szabályozási tervi övezetmódosítás szükséges.
Egyéb gazdasági (Ge) övezetből történő átsorolás Különleges terület (Kmu) munkásszállás megjelöléssel a szabályozási tervlapon. Megközelítése a Flex belső magánútjáról tervezett.
A szabályozási tervmódosítás alátámasztó munkarészeként beépítési tanulmánytervet kell készíteni.

Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A munkásszálló céljára kiválasztott terület és környezete sík, a telek nincs beépítve.
Gyepes, ligetes terület.
A telek csapadékvizeit a környező árkok elvezetik.

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Szomszédos telken a Flex üzemi épületei találhatóak, lapostetős csarnokszerkezetek, többszintes osztószintekkel.
A főútvonalról belső szervízúton keresztül közelíthető meg a telephely. Erről lesz feltárva a munkásszálló telke és magánútja is.

A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Flex minőségi munkásszállót kíván elhelyezni a területén, közvetlenül a tervelő üzemei mellett, távol a város lakóterületeitől.

Itt a lakófeltételek biztosítása mellett mosási, vásárlási, illetve korlátozottan kikapcsolódási lehetőségek lesznek biztosítva.

A szobaegységek 2-ágyasak lesznek, de lehetőség lesz családok elhelyezésére is apartmanok létesítésével (3-5 ágy).

Az itt dolgozók jellemzően nem gépkocsival érkeznek, hanem busszal, ezért az OTÉK által előírt parkolószám csökkentése javasolt (felezés).

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Telepítési és szabályozási elhatározások:

A munkásszálló övezete önálló építési telek is lesz, magánútról lesz feltárva.

A 8 m széles Sárvár 2862/8 hrsz-ú kivett közút Sárvár Város Önkormányzatának tulajdona, szabályozási terven az országos közút része.

A 12-18 m széles Sárvár 2862/21 hrsz-ú kivett üzemi út 6123 m², Flextronics tulajdona.

2862/21 hrsz-ú út a szabályozási tervben közlekedési célra kijelölt közterület, amely az lkervári úthoz, mint országos közúthoz kiépített csomóponton keresztül csatlakozik, ezen bonyolódik a telephely gazdasági és személygépjármű forgalma.

Erre az úthálózatra csatlakozik a tervezett munkásszálló és feltáró magánútja.

Jelenlegi szabályozás:

A tömb Ge-50876 övezetbe tartozik, így a Flex tulajdonában lévő Sárvár 2862/19 és 2862/20 hrsz-ú telek is Ge-50876 övezetbe tartozik.

Tervezett rendezési tervi módosítások:

A Sárvár 2862/19 hrsz-ú telek egy részén lesz a munkásszálló elhelyezve, önálló építési telek kerül kialakításra.

Itt a tervezett övezet: Kmu – Különleges munkásszálló lesz.

A telek többi része Ge-50876 övezetben marad.

A Sárvár 2862/20 hrsz-ú telekből magánút lesz leválasztva, a telek többi része Ge-50876 övezetbe marad.

A 2 Ge-50876 övezetben tartozó telek 1 építési telekké lesz összevonva, így a szabályozási előírások biztonsággal teljesülnek és további fejlesztésekre nyílik lehetőség.

Az itt dolgozók jellemzően nem gépkocsival érkeznek, hanem busszal közlekednek, ezért az OTÉK által előírt parkolószám csökkentése (felezése) az igény.

Tervezett befogadóképesség: 700 fő. Részben átlag 4 fős apartmanokban, részben 2-3 fős szobaegységekben.

Átlagosan lakóegységenként 3,5 fő/lakóegység.

Lakóegységek száma: 200.

Egyéb önálló rendeltetési egység nem tervezett, csak a munkásszállóhoz szorosan kapcsolódó, kiegészítő szolgáltatások (kantin, sport és rekreáció, közösségi pihenő, kisebb kereskedelmi egység, szolgáltatás).

Az elhelyezendő személygépkocsik és kerékpártárolók számának megállapítása			
	OTÉK 4. melléklet szerint	OTÉK 7. melléklet szerint	Javasolt HÉSZ előírás szerinti mérséklés telepítési tanulmányterv szerint
munkásszálló épület	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után 200 személygépjármű parkoló	Szálláshely szolgáltató egység Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db 27 db kerékpártároló	az építmény rendeltetése alapján önkormányzati rendeletben javasolt az OTÉK alapján elhelyezendő személygépjármű parkolószám felezése: 100 db személygépjármű parkoló
egyéb rendeltetési egység	-	-	-
Összesen	200 személygépjármű parkoló	27 db kerékpártároló	100 db személygépjármű parkoló 27 db kerékpártároló

OTÉK 42. § (4)^a Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni ...

a)^a minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell;

Előírt Autóbusz-várakozóhely 4 db.

OTÉK 2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez – ÖVEZETI LEÍRÁS:

Különleges beépítésre szánt területen:
Megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
Legkisebb zöldfelület: 40 %.

Javasolt szabályozási paraméterek: (Kmu – munkásszálló),

Az építési övezet jele: Kmu-46648

Beépítési mód: szabadonálló

Minimális teleknagyság: 1500 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség 40 %

Legkisebb zöldfelület: 40 %.

Max. épületmagasság: 16,50 m

Max. homlokzatmagasság: 18,5 m

A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Az épületegyüttes feltárása a fent már említett szervizút hálózaton keresztül történik, csatlakozva az országos közúthoz.

A telken belül, a magánúton és a meglévő feltáró út mellett világítással ellátott 1,5 m széles járda létesül, gyalogos átjárókkal, csuklópontokon, érkezési ponton teresedéssel.

A parkolók és a telken belüli zöldfelületek intenzív fásítást kapnak. A gyepfelületek is összefüggőek lesznek.

Az épületegyüttes villamos energiával üzemelő hőszivattyús rendszerű lesz, amelyre a napelemes rendszer ráseregít.

A kommunális hulladék elszállítását a közszolgáltató végzi.

Víz, szennyvíz ellátás közüzemi hálózatról lesz biztosítva.

Csapadékvíz elvezetés a kiépített árokrendszeren biztosított.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A tervezett fejlesztés hiánypótló beruházás mind a Flex, mind az önkormányzati-közösségi érdekek vonatkozásába.

Részben azért, mert a termelő elemek és a dolgozói szálláshely között közvetlen és biztonságos kapcsolat alakul ki.

Jelenleg a város több pontján, hotelokban és motelokban, panziókban vannak elszállásolva a dolgozók.

De azért is, mert a város lakóterületeitől távol valósul meg a munkásszálló, saját kiszolgáló és szolgáltató háttérrel, belső ellátással, rekreációs lehetőséggel, nem kizárva az itt dolgozók és a városi infrastruktúra, szolgáltatások igénybe vételt.

Örökségvédelem szempontjából a tervezett beruházás műemléki védettséget nem érint.

A beruházás környezetében helyi védett építmény nem található. A tervezett beruházás megfelelnek a 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településkép-védelmi rendelet előírásainak.

A tervezett fejlesztés környezeti hatás tekintetében nem jelentős, nem tartozik a környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenységekhez.

A környezeti értékeket nem sérti, a helyválasztás a fentiek alapján segíti az elengedhetetlenül szükséges fejlesztés igényes és kímélő megoldását.

Zalaegerszeg, 2022. június 21.



Czigány István
építész vezető tervező
É/1-20-0022



Gergye Péter
vezető településtervező
TT/1 18-0204