

SZÁKSZEN KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A SERTÉSTELEP ÉS TAKARMÁNYKEVERŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI-
EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

*(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljáráshoz kapcsolódó, a 42. §-ban
megjelölt véleményezési szakasz)*

2020. JÚNIUS

Készült Szákszend Község Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Papp Attila Imre

Jegyző: Dr. File Beáta

Megbízott főépítész: S.Vasi Ildikó

A tervekészítő generáltervező



PRO -TERRA KFT.

URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ☒ E-mail: protterra@protterra.hu

☎ Tel: +36-1-237-00-59; +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;

Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

A településrendezési eszközök módosítását készítette:

Szilágyi Csilla

településtervező, okl. településmérnök,

TT 01-6710

Szilágyi Csilla

Tartalomjegyzék

| | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| I. | ELŐZMÉNYEK ÉS A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE | 3 |
| II. | JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ | 5 |

Mellékletek:

Szákszend polgármesterének 11/2020. (VI.09) határozata

Települési főépítész feljegyzése

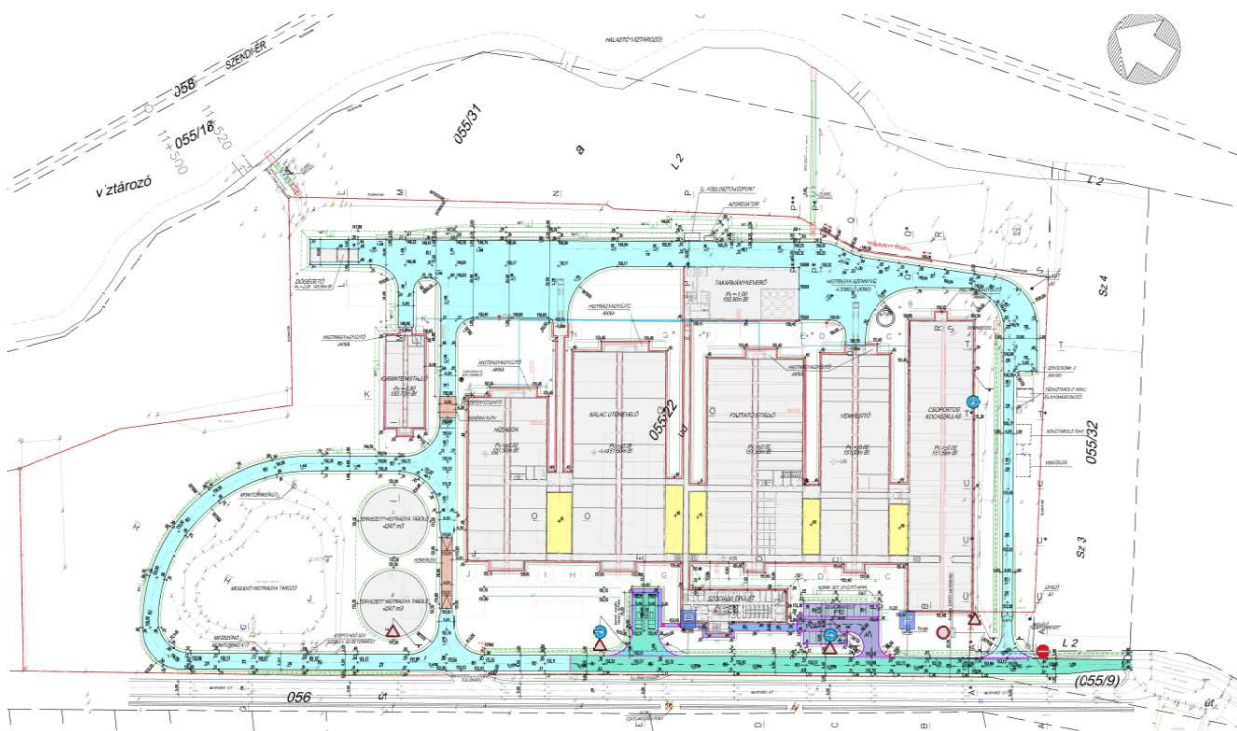
I. ELŐZMÉNYEK ÉS A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

Szákszend Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2019-ben településrendezési eszközök módosításának (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) eljárást folytatta le területfejlesztői igények által generálva a község belterületől északra elhelyezkedő szendi sertéstelep fejlesztése kapcsán. Ennek eredményeként módosította a Településszerkezeti Tervét és a Helyi Építési Szabályzatát.

A szendi sertéstelep és környezete átalakulóban van. Ezzel a fejlesztéssel egy, a község életében régóta jelentős szerepet betöltő vállalkozás erősödik meg. Az építési engedélyezési eljárás során kifogásolt kérdésben ismét szükségessé vált a Helyi Építési Szabályzat módosítása, mivel az építési engedélyt kikötésekkel adta meg az építéshatóság.

A kikötés az alábbiakra vonatkozik: az építési engedély köteles létesítményekhez és építési engedély nélkül létesíthető építményekhez kapcsolódó tereprendezési munkák a vonatkozó, hatályos jogszabályok betartása mellett végezhetőek, melynek során a telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

Sano Agrar Institut-SmartporcNutrition Kft. építető kérvényezte Szákszend Polgármesterénél a Helyi építési Szabályzat módosítását a sertéstelep építési helyen kívüli tereprendezés lehetőségének helyi szabályozása, valamint a volt szendi major – jelenleg takarmánykeverő telep – területén a technológiai berendezések és szerelvények magasságának a tervezett fejlesztéseket befogadó méretben való meghatározása érdekében.



A sertéstelep teljes átépülésével a 055/22 hrsz. alatti telken ütemezett megvalósításban öt darab nagy alapterületű, és 4 darab kisebb alapterületű épület létesítése tervezett (összesen: mintegy 15.ezer négyzetméteren), továbbá kettő közel 4.300 m³-es hígtrágya tároló műtárgy kialakítása is megvalósul a meglévő hígtrágya tározó mellett. Az épületek közül a nagy alapterületűek (a csoportos kocaszállás, a vemhesítő, a fiaztató istálló, a malacnevelő és a hizlalda) azonos padlószinten kell, hogy megépüljenek, melyeket látogatói és dolgozói folyosók kötnek össze. Ennek következtében az épület körüli kiszolgáló utat, hol a természetes terephez képest kisé süllyesztve, hol pedig feltöltés alkalmazásával lehet vezetni. Ezért a természetes tereplejtéshez képest tereprendezést kell a telken belül az építési helyen belül és

azon kívül is végrehajtani. Bár enyhe lejtéssel bír a telek, azonban az épületek hossziránya a lejtésre merőlegesen telepíthető (leghosszabb épület 115 méteres), s ez megkívánja az épületek, illetve azokat körül járó kiszolgáló utak olykor jelentősebb feltöltést jelentő tereprendezéssel történő kialakítását. az ismertett telepítési kötöttségek következtében kellett kitérni a helyi építési szabályzatban a sertéstelep lehetséges terepalakítására, valamint kerítésépítésének magassági meghatározására.

A jelenleg egy kül- és egy belterületi helyrajzi szám alatt (054 és 302 hrsz.) működő takarmánykeverő telepen a takarmánysilók és szárító építmények építése tervezett, melyek messze meghaladják



az építési övezetben meghatározott építménymagasságot. Ezért az adott építési övezet volt major területén a technológiai építmények magasságára vonatkozó kiegészítő szabályozás készült. A szárító torony és azon létesülő technológiai berendezések megkívánják a közel 30 méteres magasságot.

← *Illusztráció a gabona silótárolókra és a szárító toronyra*

Szákszend Polgármestere a 11/2020. (VI. 09.) határozatával döntést hozott egyedi kérelemre a HÉSZ módosításának lehetőségéről fenti kérdésekben, továbbá kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett fejlesztési területeket, s ezzel összefüggésben döntött arról, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (3) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárást kívánja lefolytatni a módosítás során.

Szákszend megbízott települési főépítésze nyilatkozott a HÉSZ módosítás során szükséges alátámasztó munkarészek tartalmi vonatkozásáról. (lásd mellékletben)

A hatályos településrendezési eszközök:

- a 119/2018. (VI. 20.) ök. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv, valamint
- a 14/2018. (VI. 25.) ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően kidolgozott szakmai és partnerségi véleményezésre felterjeszhető anyag.

A dokumentáció véglegesítése a partnerségi véleményezés képviselőtestület általi lezárását követően történik majd, s kerülhet az államigazgatási szervek véleményének megkérését biztosító tárgyalásos eljárásra, az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése útján.

A módosítással egyetértő záró szakmai vélemény kézhezvételét követően hoz rendeletet a módosításról Szákszend Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Szákszend Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2020. (... ..) rendelete

Szákszend Helyi Építési Szabályzatáról szóló

10/2002. (VII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szákszend Község Önkormányzata Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

továbbá a 5/2017. (III. 22.) számú önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Módosuló rendelkezések

1. § Szákszend Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **12 § (4)** bekezdése a következő g) ponttal kiegészül:

„g) A 054 és 302 hrsz.-ú volt majorterület építési övezetében

ga) a megengedett 6,0 méteres építménymagasságot az épületnek nem minősülő zárt tömeget képviselő technológiai berendezések építményei elérhetik a 16,0 m-es építménymagasságot, valamint az épületre, vagy egyéb építményre telepített technológiai berendezések legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérten 24,0 méter lehet, kivéve a szemestermény-szárítótorny esetét, melynek legmagasabb pontja 30,0 méter lehet,

gb) a megengedett építménymagasságot meghaladó technológiai berendezések alaprajzi vetülete a telek beépítési mértékének legfeljebb 5%-át képezhetik, vagy az épületre telepített berendezés a ténylegesen megépült alapterület legfeljebb 1/10-ét teheti ki.”

2. § (1)A Rendelet **15 § (8)** bekezdése *f)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*f)* az építési övezetben

fa) az előkert legkisebb mélysége 10,0 méter, melyen belül önálló portaépület, mérlegház, legfeljebb a kapubejáratok számával megegyező esetben és legfeljebb összesen 50 m²-es alapterülettel építhető, továbbá melyen belül az *fd))* pontban felsorolt építmények elhelyezhetők,

fb) az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 méter, melyen belül a *fd)* pontban felsorolt építmények elhelyezhetők,

fc) a hátsókert előírt legkisebb mérete 3,0 méter lehet, melyen belül a *fd))* pontban felsorolt építmények elhelyezhetők, de nem helyezhető el üvegház, fóliasátor,

fd) az építési helyen kívül, az elő-, oldal és hátsókertben az OTÉK 1. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül elhelyezhetők az *a), b), c), d), e), i)* és *j)* pontokban

szereplő melléképítmények, továbbá hídmérleg, mélyfúrású kút, egyéb technológiai berendezéseket ellátó jellemzően a föld felszíne alatt elhelyezett vezetékek és berendezések, a terep felszínén megjelenő pontszerű (alapterülettel meg nem határozható) építmények és műtárgyaik különösen a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építmények és műtárgyaik, valamint a terepalakítással és közlekedési felületek kialakításával együtt járó építmények és műtárgyaik,

fe) az építési helyen kívül az előkertben nem helyezhető el kerti építmények közül 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, a melléképítmények közül siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.”

(2) A Rendelet **15 § (8)** bekezdése a következő *h), i)* és *j)* ponttal egészül ki:

h) az építési helyen kívül a terep természetes terepfelülete tereprendezéssel az alábbiak szerint lehet megváltoztatni

ha) a meglévő terepszintek megváltoztathatók a rendeltetés és a beépítés igénye szerint legfeljebb plusz-mínusz 2,5 méteres magasságig,

hb) az épületek körüli útfelületek süllyeszthetők, kiemelhetők az épületek rendeltetése és technológiai igénye szerint, amely esetben a terepsüllyesztés, vagy kiemelés a településképvédelmi rendeletben megfogalmazott követelményeknek megfelelően képezhető,

hc) a telekhatárok mentén a terepszint a szomszédos telek természetes terepszintjétől legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig térhet el, mely eltérést rézsúvel, támfallal lehet kiegyenlíteni,

hd) a telekhatár mentén eltérő terepszintkülönbséget olyan módon lehet kialakítani, hogy az a szomszédos telek rendeltetészerű használatát, fejlesztési lehetőségét nem korlátozhatja, valamint annak következményei a szomszédos telket a csapadékvizek lefutása, vagy a talajvizek áramlása következtében káros hatásokkal nem érinthetik,

i) telekhatáron és attól eltérő helyen, a telken belül a kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet, amelyet csak vagyonzédelmi és üzemviteli indokkal lehet a telken belül megépíteni a településképvédelmi rendelet követelményeinek betartása mellett,

j) az építési övezet részleges közművesítettséggel rendelkezhet.”

2. Záró rendelkezés

3. § (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
Papp Attila Imre
Szákszend Község polgármestere

.....
Dr. File Beáta
Szákszend Község jegyzője

Záradék:

A rendelet 2020. ...én kihirdetésre került.

.....
Dr. File Beáta
Szákszend Község jegyzője

Szákszend Község Polgármesterének

11/2020. számú határozata

Tárgy: Sano Agrar Institut – SmartPorcNutrition Kft. helyi építési szabályzat módosítása iránti kérelme

Előkészítő: Kovács Laura kirendeltségvezető



A Kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

**Szákszend Község Polgármesterének
11/2020. (VI.09.) határozata**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat- és hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Sano Agrar Institut – SmartPorcNutrition Kft. kérelmét a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan támogatom.
2. A kérelemben foglaltak érdekében Szákszend község Önkormányzata módosítani kívánja a Helyi Építési szabályzatát, s vele összefüggésben szükség szerint a Szabályozási Tervét a 055/22; a 054/1 és 302 hrsz.-ú telkeket érintően.
3. A módosítás célja az építési hely és a telekhatár közti terepalakítás lehetőségének helyi szabályozása, továbbá az építési hely és az építménymagasság pontosítása.
4. A módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom, az 1. pontban megjelölt kérelmező beruházása megvalósítása érdekében. A módosítást tárgyalásos eljárás keretében kívánjuk lefolytatni.
5. A módosítási eljárás idejére, mintegy 2 hónapra az Önkormányzat megbízza S.Vasi Ildikó okl. építészt a települési főépítési feladatok ellátásával.
6. A módosítással összefüggésben felmerülő tervezői költségek a módosítást igénylőt terhelik.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Szákszend, 2020. június 9.



Papp Attila Csaba
polgármester

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szákszend Község helyi építési szabályzatának módosításához

Szákszend Község Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének értelmében a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva határozatot hozott Szákszend Község helyi építési szabályzatának módosításáról.

A módosítás a kereskedelmi, gazdasági övezetek közül Gksz-4 jelű építési övezet 054 és 302 hrsz.-ú volt majorterület vonatkozóan, valamint a beépítésre szánt különleges területek közül a Kmg-1 jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetére vonatkozó előírásokban tesz változásokat, illetve kiegészítéseket.

A Gksz-4 jelű építési övezetben a technológiai építmények lehetséges magassági értékét határozza meg, míg a Kmg-1 jelű építési övezetben az építési helyen kívüli terepalakítást és az ott elhelyezhető építmények körét határozza meg, valamint megköti a telken belüli kerítésépítés legnagyobb magasságát.

A településrendezési eszközök módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6a) bekezdésben és a 45. §-ban foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Szákszend Község hatályos helyi építési szabályzata 2002-ben került elfogadásra a 10/2002. (VII. 22.) ök. rendelettel, melynek legutóbbi módosítása 2019-ben történt a Kmg-1 jelű mezőgazdasági üzemi terület fejlesztésének kapcsán.
- A jelen helyi építési szabályzat módosítását tárgyalásos eljárással lehet lefolytatni.
- A módosítások jellegéből fakadóan megalapozó vizsgálatokra és szakági alátámasztó munkarészekre, javaslatokra egyik szakág vonatkozásban sincs szükség

Szákszend Község önkormányzati főépítésze a helyi építési szabályzat módosítás során szükséges megalapozó vizsgálatok tartalmát, valamint a tervezési feladatot a tervezési cél figyelembevételével határozta meg.

Szákszend, 2020. június 15.

S.Vasi Ildikó

Szákszend Önkormányzat megbízott főépítésze