**Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**11/2022. (IX. 15.) önkormányzati rendelete**

**Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló**

**34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Celldömölk Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 28. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.”

**2. §**

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 48. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A különleges területek tagozódása:)*

„*e)* Kh jelű Egészségügyi terület (kórház) és Kh-1 jelű Egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő):

*ea)* A Kh és Kh-1 jelű építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, egyéb szociális létesítmény, mentőállomás).

*eb)* A Kh-1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete az építménymagasság fele, vagy legalább 3,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 3,0 m.

*ec)* A Kh-1 jelű építési övezetben elő-, oldal- és hátsókertben gépjármű-várakozóhelyek elhelyezhetőek.

*ed)* A Kh-1 jelű építési övezetben a 992/1 hrsz ingatlan vonatkozásában a jogszabály által előírt gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) 50 %-a elhelyezhető a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

*ee)* A Kh-1 jelű építési övezetben a zöldfelületet többszintes intenzív zöldfelületként kell kialakítani.”

**3. §**

(1) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 12. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**4. §**

Hatályát veszti a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet

*a)* 26. § (2) bekezdése,

*b)* 29. §-a,

*c)* 30. § (3) bekezdése,

*d)* 33. § (1) bekezdése,

*e)* 33. § (4) és (5) bekezdése,

*f)* 53. § (7)–(9) bekezdése.

**5. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 4. § 2022. november 30-án lép hatályba.

*1. melléklet*

„*1. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melleklet20220915.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*2. melléklet*

„*12. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) 2\_mellekletHESZ.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Jelen helyi építési szabályzat módosítása a tervezett Kh-1 jelű Egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő) építési övezeti előírás módosítását tartalmazza.

A Kh-1 jelű egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő) építési övezeteben az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló orvosi ügyelet és mentőállomás fejlesztése tervezett.

A 2006-ban elfogadott településrendezési eszközökben a kórház területét különleges Egészségügyi terület (kórház) területfelhasználást kapott és ennek megfelelő Kh jelű építési övezeti előírással látták el. A terület megosztásra került és kialakult a 992/1 hrsz ingatlan.

A tovább tervezés során azonban a részletes építészeti tervezés során feltárásra került, hogy a megalkotott építési előírások és a különféle országos építési előírásoknak való együttes megfelelés miatt szükséges a hatályos helyi építési előírások módosítása.

A telepítési tanulmányterv szerint a tervezett módon a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %-ra csökkenne a jelenleg előírt 40 % helyett. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Kh-1 jelű különleges területek esetében a legkisebb zöldfelület értéke 40 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását más területfelhasználásba. Azonban ez ellentétes a területen tervezett egészségügyi fejlesztési tervekkel. Ezért javasolt a különleges terület terület-felhasználás megtartása. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással élve el lehet térni az OTÉK 25.§-ban meghatározott különleges beépítésre szánt terület esetében meghatározott 40 %-os legkisebb zöldfelülettől. „253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek…”

A telepítési tanulmányterv figyelembe vette továbbá azt a tényt, hogy a tervezési terület az eredetileg 992 hrsz - Kemenesaljai Egyesített Kórház – Celldömölk – területéből lett kialakítva. 2015. augusztus 15-én adták át az új rendelőintézetet, amely szintén a kórház területén épült fel. A fejlesztés behatárolja az építészeti lehetőségeket a 992/1 hrsz telek környezetében. A mentőállomás 2006-2007. között épült fel, amelynek déli felén a mentőállomás, északi épületszárnyában az orvosi ügyelet épülete van.

A 2012. augusztus 6-ai OTÉK alapján különleges beépítésre szánt terület esetében a beépítettség legnagyobb mértéke 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke szintén 40 %.

A legkiseb zöldfelület mutatója hatályos helyi előírások alapján is 40 %. A telepítési tanulmányterv szerint a zöldterületi arány: 21,06 %, amely az 1500 m2-es, útszabályozással még érintett területre lett kiszámolva. Ahhoz, hogy a rendezett telekterület az útszabályozásra figyelemmel létrejöhessen, a meglévő zöldfelület arány további csökkenésével kell számolni.

Ezért szeretnék a beruházás során a zöldfelületi arányt mérsékelni és az OTÉK szerinti 40 %-ról 20 %-ra. A változás oka, hogy a jogszabály alapján számított parkolófelület a rendelkezésre álló beruházási terület jelentősebb részét elfoglalja. Az ingatlant további útszabályozás érinti, ami a telekterület csökkenésével jár. A közlekedési kényszer, a területen belüli megfordulás, a mentőautók és ügyeleti kocsi a fogadóépületnél való elhelyezése szükségessé és elengedhetetlenné teszi a parkolóhelyek lehető legnagyobb számú kialakítását.

A tervezési terület környezetében vizsgáltuk annak lehetőségét, hogy a fogadó épület és parkolójának tervezett telkét megnöveljük. Ez azonban a 992/1 hrsz előtt kialakuló, a Vörösmarty utca bővítését szolgáló útterületen lesz biztosítható, ott ahol jelenleg is parkolók vannak kialakítva, de a 992/1 hrsz részeként. A fentiek alapján, máshol meg nem valósítható beruházás érdekében az OTÉK 111.§-a alapján eltérést javasolunk a zöldfelület mértékében 40 % helyett 20 %-ban való megadására és szabályozására.

A zöldfelületi mutató 20 %-ra csökkentése közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez teremtése, megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A csökkentett zöldfelületi mutató megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelemi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

Az OTÉK 2021. április 22-től hatályos módosítása: az OTÉK 42. § új (2a) bekezdésében foglaltak szerint lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. A parkolók számának tekintetében szükséges a helyi építési szabályzatban történő rendelkezés, mivel az OTÉK 4. melléklet 1. pontja 2021. április 22-től hatályon kívül lett helyezve. Fentiek és az OTÉK új 120. § (1) bekezdése értelmében szükséges a magasabb szintű jogszabállyal való összhang biztosítása.

**A 2. §-hoz**

A hatályos HÉSZ 48.§ (1) bekezdése rögzíti az oldalkert és hátsókert szabályait. A szabályozás az OTÉK előírásaihoz képest szigorúbb. Ezek szerint a 992/1 hrsz esetében az oldalkert minimum 10 m, a hátsókert minimum 20 m. A kialakult beépítés alapján oldalkert legkisebb méretet 4,91 m az északi oldalon. A tényleges hátsókert mérete jelenleg 6,06 m, a tervezett épület bővítés után 3,17 m lesz. A fenitek alapján az oldalkert méretét a 992/1 hrsz esetében az építménymagasság felében 3,0 m-ben, a hátsókert méretét legalább 3,0 m-ben javasolt meghatározni. Az oldal és hátsókert méretét a HÉSz-ben kell külön szabályozni a telepítési tanulmány szerint tervezett beépítések alapján. A Kh-1 jelű új építési övezetben elő, oldal- és hátsókertben is kialakítható parkoló. A változás és eltérés oka a HÉSz 48.§ (1) bek. d) pontjához képest, hogy a mentő- és ügyeleti járművek be- és ki közlekedése, a dolgozói és beteg parkolók másutt nem helyezhetőek el. A telekméretet erősen kötött, amit tovább ront a Vörösmarty utca 16 m-es útszabályozása. Mivel az OTÉK-tól való eltérés a zöldfelület tekintetében jelentős csökkenést tartalmaz, az állami főépítész VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvébe foglaltan javasolta a többszintes zöldfelület kialakításának előírását.

**A 3. §-hoz**

A rendelet 1. mellékletének módosítását szabályozza.

A 992/1 hrsz telek kialakításakor nem vették figyelembe a Vörösmarty utca 16 m-es útszabályozását, így úgy alakult ki az 1500 m2-es telekterület, hogy abból ~225 m2-es teleksáv a szabályozási vonal miatt érintett. Az orvosi ügyelet és a mentőállomás területe az útszabályozás nélkül ~1275 m2-es lenne csak. Emiatt szükséges az építési övezet esetében a minimális telekméret csökkentése 1500 m2-ről 1200 m-re.

Az építménymagasság mérete szabadonálló beépítés esetén befolyásolja az oldalkert és hátsókert méretét. A jelenleg 10,5 m az építménymagasság mértéke, ami a teljes kórházi tömbre igaz és érvényes a meglévő beépítés alapján. A mentőállomás földszint+ 1 emeletes kialakítása azonban nem igényel hosszú távon sem akkora magasságot. A meglévő épület esetében az átlagos építménymagasság csak 4,64 m. A legmagasabb homlokzati oldal is csak 6,30 m magas. Ha lecsökkentenénk az építménymagasságot, akkor az oldalkert és hátsókert mérete is csökkenthető lenne. Javasoljuk ezért a jelenlegi 10,5 m-ről 6,0 m-re csökkenteni az átlagos építménymagasságot.

A rendelet 1. mellékletének B-11 számú belterületi szabályozási tervlapja helyébe a rendelet 1. melléklete szerinti B-11 számú szabályozási tervlapja lép.

**A 4. §-hoz**

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 14. § (1) bekezdése értelmében a HÉSZ-ben meglévő településképi követelményeket nem lehet alkalmazni, jogharmonizáció keretében,  az állami főépítész VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvébe foglaltaknak megfelelően, azok jelen eljárásban hatályon kívül helyezésre kerültek.

**Az 5. §-hoz**

A rendelet hatálybalépését szabályozza.