

**Sárbogárd Város Polgármestere**  
**7000. Sárbogárd, Hősök tere 2.**

### **Előterjesztés**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
2015. február 13-i ülésére

**Tárgy:** Döntés a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

#### **Tisztelt Képviselőtestület!**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásai alapján 2003. évben Sárbogárd teljes közigazgatási területére vonatkozó Településrendezési Terv elkészítéséről döntött.

Közbeszerzési eljárást követően 2004. évben KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel került megkötésre a tervezési szerződés a Településrendezési Terv *Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv* - elkészítésére vonatkozóan.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete 293/2004. (X. 8.) Kth. számú határozattal hagyta jóvá a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv alapját képező Településszerkezeti Tervet.

Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét az önkormányzat 2005. március 29.-i ülésén a 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban HÉS) fogadta el.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban Eljr.) 16. § 1) bekezdése alapján az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.

Az Eljr. 45. § (1) bekezdése szerint 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a (3) bekezdés szerint 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembevételével – 2018. december 31-ig alkalmazhatóak.

Ennek értelmében Sárbogárd jelenlegi településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) 2018. december 31. napjáig hatályosak, 2019. január 1. napjától hatályukat veszítik, nem alkalmazhatóak.

Amennyiben az önkormányzat a jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek módosítását tervezi, akkor a módosítás jóváhagyásáról 2015. december 31. napjáig döntenie kell. Azaz addig le kell folytatnia az Eljr. VI. fejezet szerinti eljárást. 2016. január 1. napjától kezdődően a hatályos településrendezési eszközök módosítására nincs lehetőség. Abban az esetben, ha 2016. január 1. után módosítási szándék jelentkezik, a település teljes területére új településrendezési terv készítése szükséges az Eljr.-ben meghatározott tartalmi előírások alapján.

Tehát a jogszabály értelmében, ha csak módosítjuk a Településrendezési eszközöket, azok akkor is csak 2018. december 31-ig érvényesek és 2016. január 1-től azokon semminemű módosítási szándék nem végezhető.

A fentiek értelmében a 2004. illetve a 2005. évben elfogadott településrendezési eszközök felülvizsgálatáról kell döntenie a Képviselőtestületnek, mely tulajdonképpen a jelenlegi eszközökön alapuló, mégis új településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv elkészítését jelenti. Ebben az esetben nem köt minket a 2015. december 31-i határidő a teljes eljárás lefolytatása és jóváhagyása vonatkozásában.

A településrendezési eszköz mindennapi használata során több kisebb-nagyobb hibát, illetve a lakosság számára aránytalanul szigorú megkötöttséget előíró övezeti besorolás található, csak néhány kirakodott példa:

A Szabályozási tervlapok több helyen tévesen tartalmazzák az ingatlanok házszámait – a tervlapok a földhivatali alaptérkép szerint készültek és a házszámozás egyes részekben ott is hibás, pl. Sárbogárd, Árpád utca, Rétszilás, Fehérvári út. Vannak olyan területrészek, ahol az építési övezeti határ feltüntetésre került, azonban az építési övezet nem került meghatározásra, pl. Ó utca – Nap utca – Kis utca közötti terület, Barátság utca tervezett folytatásának dél kelti oldala, Rétszilason a temetőtől északra és délre eső terület vagy a Sárbogárd 0475/1 - /10 hrsz-ú, illetve a 0475/17-/22 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló terület.

A Helyi Építési Szabályzatban több olyan övezeti szabályozás is szerepel, mely Sárbogárd közigazgatási területén nem található, pl. Lk/R-Z – *Kisvárosias lakóterület, rehabilitációs, zárt sorú beépítéssel*, Lke/k-SZ - *Kertvárosi lakóterület, kialakult szabadonálló beépítéssel*.

A belterületbe vonandó terület nagyságát tekintve jelenlegi Szabályozási Tervünk túl „optimista”, s ezzel összefüggésben vannak olyan tervezett utak, melyek nem vezetnek „sehova”, pl. Sárbogárd 2122 hrsz-ú ingatlanon (Tinódy úton a Nagy Lajos utcával szemben). Ezek a külterület – belterület viszonyát érintik. A jelenleg hatályos tervek belterület növekedéssel járnak a mezőgazdasági területek, így a termőföld rovására. Az elmúlt 10 év azt mutatja, hogy nem indokolt a jelenlegi szabályozás szerinti területnagyság belterületbe csatolása és az ipari övezetnek kiszabályozott terület nagysága is túlzó.

Az Má-Öko övezetben a telkek további felosztása nem engedélyezhető. Ez az érintett ingatlantulajdonosok egy részét hátrányosan érinti.

Sárhatvanon az Arany János utca keleti része jelenleg üdülő övezetbe van sorolva. Ezen a területen mezőgazdasági művelés folyik és az ingatlantulajdonos kezdeményezte az üdülő övezet megszüntetését.

Az Abai út és a Székesfehérvári vasútvonal közötti terület Ev – védelmi erdő – jelű övezetbe tartozik. Nagyhörcsök déli része Ev, illetve Eg – gazdasági erdő terület övezetbe lett sorolva, ezeken a területeken semmi nemű építés nem engedélyezhető.

A Katona utca elején a vasút melletti 1816 hrsz-ú ingatlan a Szabályozási terv szerint Z-KP - Közpark – övezetbe tartozik (korábban falusias lakóterület volt) a tulajdonosok nem tudják hasznosítani, de a vasúti forgalom közelsége miatt közparknak sem javasolt.

Az Árpád ltp. déli oldala mögötti 771 hrsz-ú ingatlan útnak és garázssornak van kijelölve. Ha a korlátozás továbbra is fenn marad, akkor az önkormányzatnak meg kellene vásárolni az ingatlant. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII törvény 30. § (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvétellel vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

A Gergely köz és az Árpád lakótelep között tervezett új utca nyitás egyébként sem szerencsés a terület alacsony fekvése, s ennél fogva vizes nádas volta miatt.

Képviselőtestület 2013-ban dr. Palkóné Kovács Annamária kérését figyelembe véve úgy döntött, hogy a Sárbogárd 2292, 2293, 2255, 2307, 2308 hrsz-ú ingatlanokat érintően a Kereszt utca és a Tinódy út közötti területen kiszabályozott, tervezett út Szabályozási Tervben történő további rögzítését nem tartja indokoltnak, annak Szabályozási Tervből történő rögzítésének megszüntetésével egyetért. Egyben támogatja, hogy a Településközponti egyes építési övezetben lévő ingatlanokon a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető legyen. Ezen korábbi döntést is a felülvizsgálat során kell foganatosítani és a korábbi részleges Szabályozási terv módosításokat is egységesen bedolgozni.

A felülvizsgálat során az új utcanyitások tervezett helyét újra kellene gondolni a realitásoknak megfelelően, csakúgy mint a tervezett útszélesítések miatt közút céljára lejegyzett ingatlanok számát.

A fentiek csak kiragadott példák, melyek a településrendezési eszközök felülvizsgálata során figyelembe veendőek. Eddig is jó néhány lakossági megkeresés és felvetés érkezett a felülvizsgálattal kapcsolatban, a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint a helyi lakosság és a helyi szervezetek véleményét is ki fogjuk kérni az eljárás minden szakaszában.

Magát az eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján kell lefolytatni.

A felülvizsgálat hozzávetőleges költsége a 2015. évi költségvetésbe szerepel. A tervezést végző iroda kiválasztásáról meghívásos közbeszerzési eljárás dönt.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

### **Határozati javaslat**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a „Döntés a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerinti döntést hozta:

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete elhatározza a 293/2004. (X. 8.) Kth. számú határozattal elfogadott Sárbogárd Város Településszerkezeti Terve valamint a 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv felülvizsgálatával új településrendezési eszközök elkészítését.

Felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatát a közbeszerzési eljáráson nyertes tervezőiroda közreműködésével a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2013. (IV. 17.) önkormányzati rendelete alapján folytassa le.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, jegyző

**Sárbogárd, 2015. február 20.**



**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester

*Dr.*