

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

## **Előterjesztés**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. január 20-i ülésére

**Tárgy:** Sárbogárd város Településszerkezeti Tervének elfogadása

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2015. (III. 13.) Kth. sz. határozatában döntött Sárbogárd új  
- Településfejlesztési Konceptiójának (TFK),  
- Településszerkezeti Tervének (TSZT) és  
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) elkészítésének szükségességéről, a településrendezési eljárás elindításáról.

Önkormányzatunk Képviselő-testülete ugyanezen döntésében határozott a szóban forgó fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközökkel kapcsolatban arról, hogy azok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerüljenek kidolgozásra.

A Képviselő-testület döntése alapján az új TFK mellett, új TSZT és HÉSZ készül a Trk. - ban foglalt új követelmények alapján, az elfogadáskor hatályos TFK, TSZT és HÉSZ hatályon kívül helyezésével.

Tervező a közbeszerzési eljárás során kiválasztott KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (1183 Budapest, Üllői út 455.)

A KASIB Kft elvégezte a város új TFK, TSZT és HÉSZ elkészítéséhez szükséges Megalapozó vizsgálatokat, helyzetfeltárásokat, helyzetelemzéseket, helyzetértékeléseket és ezek alapján elkészítette a Településfejlesztési Konceptió tervezetét, melyet Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 59/2016. (IV. 15.) határozatával elfogadott.

Az elfogadott Konceptió alapján a KASIB Kft munkatársai elvégezték a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatát, az új TSZT kidolgozását. Ezzel kapcsolatban június 14-én részletes egyeztetést tartottunk a tervezőiroda és a műszaki osztály érintett dolgozóinak részvételével.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2016. augusztusi ülésén 140/2016. (VIII. 16.) határozatában döntött a településszerkezeti terv irányáról, melynek megfelelően a tervezők elkészítették az új Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat tervezetét.

2016. szeptember 29-én az elkészült tervezeteket a véleményezési és társadalmassági eljárás megindítása előtt lakossági fórum keretében ismertettük a lakossággal.

Az új Szerkezeti Terv és a Szabályozási Terv a város fejlődése szempontjából a realitások figyelembevételével készült. Felesleges közterület kiszabályozásokat, új utcanyitásokat, indokolatlan belterületbe vonásokat, túlzó ipari terület kijelöléseket nem tartalmaz.

A Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat tervezetének államigazgatási véleményezése a Trk. 38. §-a szerint 2016. október 20-án indult.

A partnerségi egyeztetés/társadalmassági Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 48/2015. (IV. 10.). határozata alapján került lefolytatásra.

A véleményezési eljárás során érkezett eltérő hatósági vélemény és 10 államigazgatási szervtől nem érkezett állásfoglalás a megadott határidőn belül, ezért a Trk. 39. § (1) bekezdése alapján 2016. december 13-án véleményeltérő egyeztető tárgyalást tartottunk az érintett államigazgatási szervek és a tervezők részvételével. A tárgyaláson sikerült tisztázni az eltérő véleményeket a megjelölt hatóságok képviselői egyhangúlag megállapították, hogy a településrendezési eszközök módosítása elfogadásra javasolható a véleményezési eljárás során tett jogszabályon alapuló észrevételek bedolgozása mellett.

A Trk. 39. § (2) bekezdése alapján a beérkezett véleményeket és a véleményeltérő egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét ismertettük a Képviselő-testülettel, ez alapján 2016. december 21-i rendkívüli ülésén döntött a véleményezési eljárás lezárásáról a 215/2016. (XII. 21.) határozata szerint. A döntés dokumentálása és közzététele 2016. december 22-én megtörtént.

A Trk. 40. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldtük végső szakmai véleményezésre az Állami főépítésznek 2016. december 22-én.

Az Állami Főépítésznek 21 napon belül kellett megküldenie szakmai záró véleményét és a Képviselő-testület ezt követően fogadhatja el a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási tervet.

**Az Állami Főépítész 2017. január 9-én érkezett FE/09/00028-1/2017 végső szakmai véleménye** (előterjesztéshez mellékelve) **egyetértő** (kiegészítő javaslatait elfogadtuk, tervbe beépítettük). Javasolja a Képviselőtestületnek Sárbogárd Város településrendezési eszközeinek tervezetének elfogadását.

A Településszerkezeti terv elfogadása határozattal történik és meg kell, hogy előzze a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv rendelet szintű elfogadását.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megvitatni a csatolt mellékleteket megismerni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni. Az előterjesztéshez mellékelte CD tartalmazza a Településszerkezeti Terv leírását, a Településszerkezeti Terv tervezetét valamint a Szabályozási Terv tervezetét.

## Határozati javaslat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sárbogárd város Településszerkezeti Tervének elfogadása” tárgyú előterjesztést a Polgármester előterjesztésében megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése alapján Sárbogárd közigazgatási területére az alábbi határozatot hozta:

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja és jóváhagyja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) szerinti eljárás keretében elkészült, ezen határozat mellékletét képező Sárbogárd város Településszerkezeti Tervének leírását és a TSZT (M=1:20.000) Sárbogárd Településszerkezeti Terv című tervlapot.

A Településszerkezeti Terv a Trk. 43. § (1) bekezdés a) pontja szerint a (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg a 293/2004. (X. 8.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv hatályát veszti.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester

Sárbogárd, 2017. január 9.

  
**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester

*De*



**FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS**

Iktatószám: FE/09/00028-1/2017 Tárgy: Sárbogárd város új településrendezési eszközök készítése  
Ügyintéző: Székely Nóra - végső szakmai véleményezési szakasz-  
Telefon: 22/512-250 Hivatkozási szám: D-11/11/2016

**Sárbogárd Város Önkormányzata**

**Dr. Sükösd Tamás polgármester**

**SÁRBOGÁRD**

Hősök tere 2.

7000

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárbogárd város településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatos dokumentációt áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi. LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8.§-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 40.§ szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- 293/2004.(X.8.) Kth. sz. határozattal megállapított, Sárbogárd Város településszerkezeti terv és leírás és módosításai
- 8/2005.(III.30.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Sárbogárd Város helyi építési szabályzata (HÉSZ)

**A beérkezett tervdokumentáció**

Jelen szakmai véleményem alapja a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft (Sín Emília vezető településtervező, TT/1-01-4657) által elkészített „Sárbogárd új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készítése” megnevezésű, „2016. december hó” keltezésű véleményezési tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték. A tervdokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, aláírását.

Az Eljr. 40.§ (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40.§ (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

**Megküldött dokumentumok:**

- a előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei és a partnerség során beérkezett vélemények;

- jóváhagyandó munkarészként Sárbogárd város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve;
- a településrendezési eszköz alátámasztó munkarészei;
- egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve;

#### **Az egyeztetési folyamat:**

- Az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó döntése 48/2015.(IV.10.) Kth. sz. határozata.
- az Eljr. 37. § (2) bekezdése szerint az Önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, a megkeresésre FED/01/364-6/2015. iktatószámom – előzetes tájékoztatást – adtam.
- Az Eljr. 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban a FE/09/00696/2016. számú levélben adtam véleményt.
- Egyeztető tárgyalás összehívására 2016. december 13-án került sor.
- A megküldött iratanyag az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek véleményeit teljes körűen tartalmazza.
- Az Eljr. 39.§ (2) bekezdése szerinti döntés, Sárbogárd Város Önkormányzat képviselő-testületének 215/2016.(XII.21.) számú határozata a településrendezési eszközök készítése során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról;
- Sárbogárd város a közzététel lezárásáról rendelkezett és bemutatta a közzététel dokumentumait.

#### **Tervezési feladat:**

Sárbogárd teljes közigazgatási terület településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és szabályozási terve.

#### **Záró szakmai vélemény:**

Kérem a SZT/B-07 tervlapon az Árpád utca mentén jelölt vízgazdálkodási területet Köu övezetbe sorolni. Ennek hiányában a meglévő telkek között kapcsolata nem biztosított, nem felelnek meg az építési telek fogalmának.

Kérem a SZ/B-10 tervlapon a Hősök tere mentén jelölt sárga színű (Köu) jelölést a szabályozási vonalhoz igazítani (Vt-Int-2 övezet).

Kérem a Sz/B-12 tervlapon a KÖu-H és az Lke-O között övezeti határ helyett szabályozási vonal alkalmazását. A KÖu- H és 020/2 hrsz-ú ingatlan új határa közé szabályozási vonal jelölése szükséges. Illetve a 2792 hrsz-ú és új közterület között szintén szabályozási vonal jelölése szükséges.

Kérem a Sz/B-12 tervlapon a Ev övezet déli oldalán övezeti határ jelölés pótlását.

Kérem a SZT/B-13 tervlapon az Munkácsy Mihály utca mentén jelölt vízgazdálkodási területet Köu övezetbe sorolni. Ennek hiányában az kijelölt Lf-O övezetben közúti kapcsolat hiányában építési telek csak a 7796 hrsz-ú-ról alakítható ki.

Szabályozási tervlapok méretaránya és szelvényyszáma megváltozott, mely a HÉSZ 1.§ (1) bekezdésében nem került átvezetésre. Kérem az összhang megteremtését.

HÉSZ 17.§ (1) bekezdésében a beépítési módnál kérem javítani a csoportházast, zárt sorúra.

A véleményezési szakaszba benyújtott dokumentációtól eltérően a Gksz-2-ben a Gip-ben és a Gip-e-ben jelentősen megemelték az építménymagasságot, mely az egyeztetési folyamatban nem szerepelt.

A 71.§-ban szabályozottakat kérem törölni, mert magasabb rendű jogszabály szabályozza.

Sárbogárd város Önkormányzata tárgyi településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének készítésére irányuló **záró véleményem egyetértő, amennyiben fent kért javításokat elvégzik.**

#### **További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz **elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban – teljes eljárás esetén – a településrendezési eszköz közzétételét követő 15. napon, de

leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba. Településrendezési eszköz közlése: a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.

Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

*A főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Hatásköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 27/2016. (XII.30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2017. január 6.

Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
**Fakász Tamás**  
állami főépítész

