

## **Előterjesztés**

**Tárgy:** Sárbogárd Településszerkezeti Tervének részleges módosítása

A 2020. júliusi és szeptemberi testületi ülésen [88/2020.(VIII.14.) és 118/2020.(IX.11.) határozat] döntés született a Településrendezési Terv, ezen belül a Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz, részleges módosításáról, melynek következtében Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet is érintett.

Módosítással érintett területek:

**1. terület:** Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) (Tescoval szemközti terület) átsorolása kertvárosi lakóterületből (Vt) településközpont területbe.

**2. terület:** Az Árpád út melletti 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz átsorolása kertvárosi lakóterületből kereskedelmi-gazdasági területbe.

**3. terület:** Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan besorolása jelenleg Má-1 övezet. A tulajdonos kis létszámú állattartó telepet szeretne létesíteni, ezért különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerülne átsorolásra.

A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja alapján egyetért azzal, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyalásos eljárás keretében történjen.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) 29/A. §-a és Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete alapján lefolytattuk a partnerségi egyeztetést.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete feladat és hatáskörében eljáró polgármester a 2020. november 18-án a partnerségi egyeztetést lezárta. 2020. november 20-án a Tr. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján megkértük az Állami Főépítész záró véleményét.

A módosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordultunk a környezeti vizsgálat szükségességének és tematikájának meghatározása miatt a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet alapján.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete feladat és hatáskörében eljáró polgármester a 2020. december 3-án a véleményezési eljárást lezárta.

A beérkezett vélemények alapján a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek a településrendezési eszközök részleges módosításához.

Az Állami Főépítész a tárgyalásos eljárást lefolytatta, s ennek eredményeként 2020. december 16-án érkezett végső szakmai véleménye a településszerkezeti terv vonatkozásában az 1. és 2. területek módosítása esetében egyetértő a 3. területek módosítása esetében nem javasolja a módosítás elfogadását az alábbi három észrevétel miatt.

Az ökológiai hálózat övezete mellett védő zöldsáv létesítését hiányolta, mely a tervben pótlásra került. A szomszédos hulladéklerakó miatt kérte, hogy lakás, szálláshely, vendéglő és sportlétesítmény ne legyen elhelyezhető, ezen kérést javaslatot is elfogadtuk.

Az Má övezetben lévő ingatlanok részben KMű-1 övezetbe és részben Ev övezetbe kerülnének átsorolásra, mellyel a Főépítész nem ért egyet a szomszédos Kb-Hull övezeti besorolású hulladéklerakó telep közelsége miatt.

A Főépítész ezen véleménye nem jogszabályon alapszik „pusztán” szakmai vélemény. Azonban ezen szakmai vélemény, jogszabállyal nem alátámasztható, így az építési övezet előírásainak ilyen fokú változtatása nem ütközik magasabb szintű jogszabályokba.

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

## **Határozati javaslat**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete feladat és hatáskörében eljáró polgármester a „Sárbogárd Településszerkezeti Tervének részleges módosítása” 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 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése alapján Sárbogárd közigazgatási területére az alábbi határozatot hozta:

Az 5/2017. (I.20.) számú határozat mellékleteként jóváhagyott Sárbogárd Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M-1/5; TSZT/M-1/6 jelű és TSZT/M-1/7 jelű fedvény tervvel módosítom, a módosítás területi hatálya a jelkulccsal lehatárolt terület.

A Településszerkezeti Terv leírásának 2.2.2.1, 2.2.3.1 és 2.2.4.10. pontja jelen határozat 2.mellékletének 1. pontjában foglaltakkal kiegészül.

A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő területfelhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a jelen határozat 2.mellékletének 2.pontjában foglalt táblázatok lépnek.

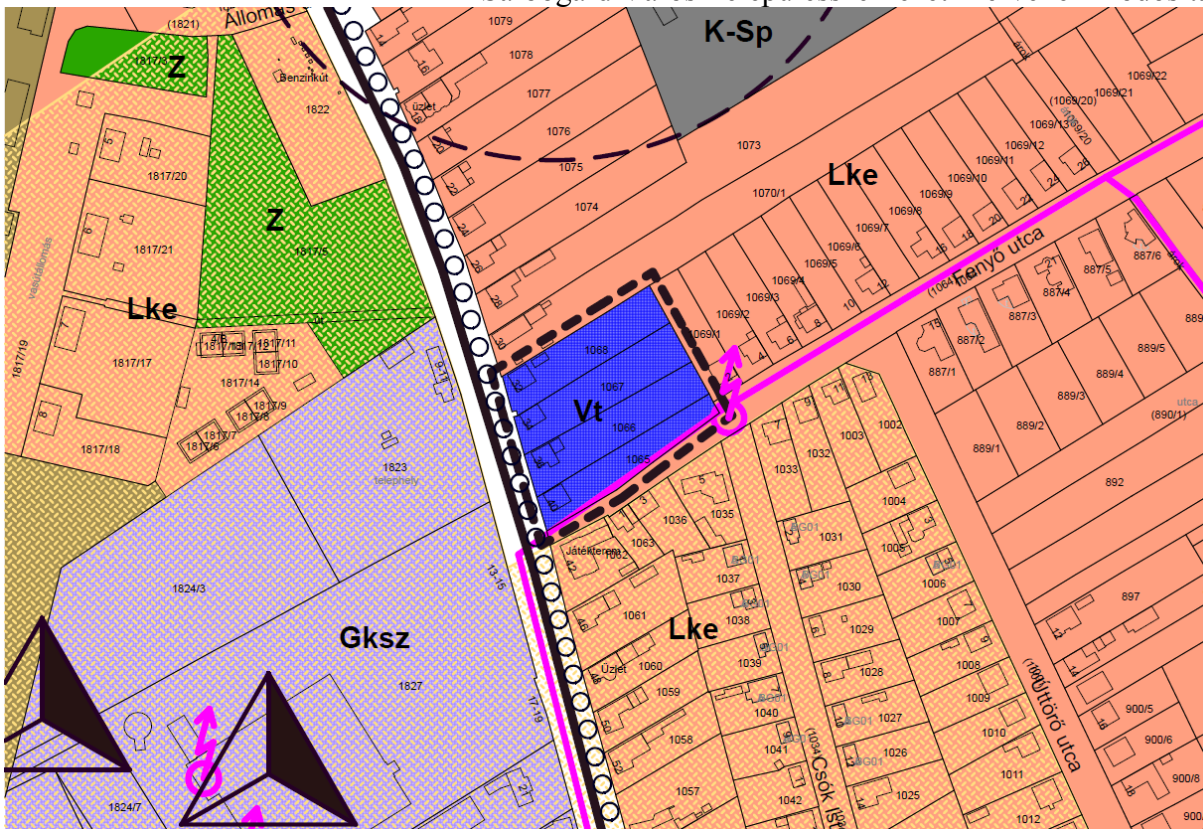
A Településszerkezeti Terv leírásának VI. fejezetében szereplő Biológiai Aktivitás érték számításának eredményét bemutató táblázat helyébe a jelen határozat 2. mellékletének 3. pontjában foglalt táblázat lép.

Figyelemmel -a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára, jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

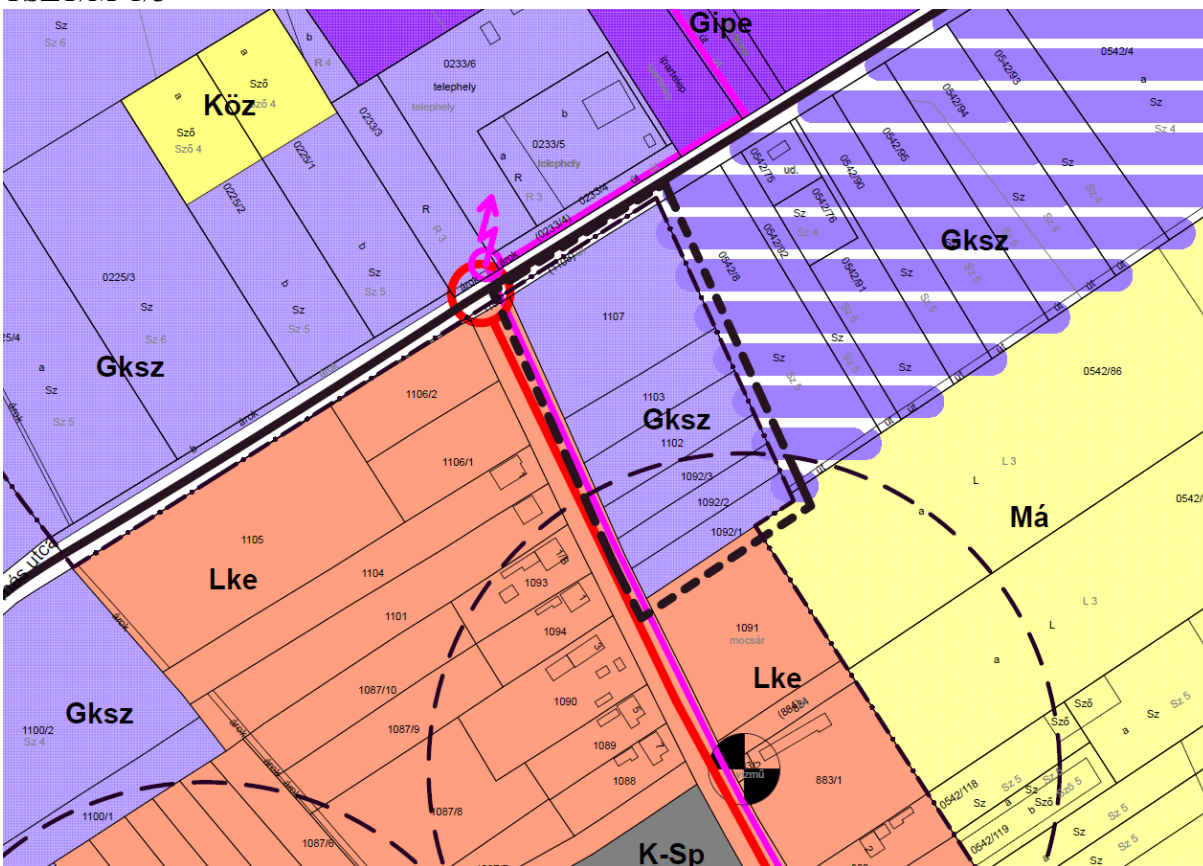
**Felelős:** Polgármester,  
**Határidő:** folyamatos  
**Sárbogárd, 2020. 12. 16.**

**Dr. Sükösd Tamás**  
**polgármester**

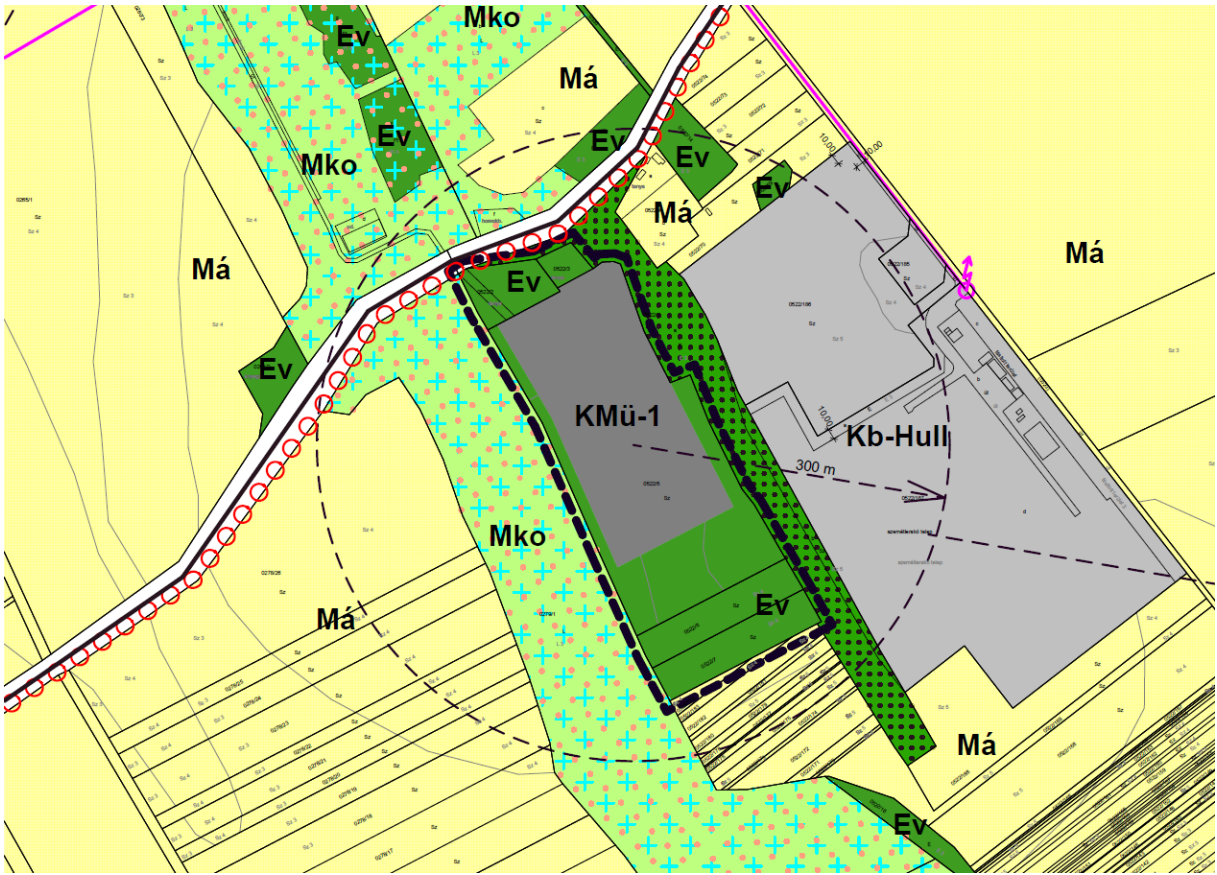
.../2020. (... ..) határozat 1. melléklete  
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról



TSZT/M-1/5



TSZT/M-1/6



TSZT/M-1/7

— — — — — tervezési terület

**.../2020. (... ..) határozat 2. melléklete**  
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

1. A Településszerkezeti Terv leírásának II. fejezetében szereplő beépítésre szánt területek részletezése az alábbi szerint kiegészül:

a) A 2.2.2.1. Településközponti területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további településközponti terület kijelölések” része az alábbi résszel kiegészül:

„Új településközponti területként kijelölendő a Fenyő utca északi részén au Ady Endre utca keresztezésében található (1065; 1066; 1067; 1068 hrsz-ú telkekből álló) tömb.”

b) A 2.2.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölések (belterületen)” része az alábbi résszel kiegészül:

„Az Árpád utcában, a Sport és Haladás utca közötti szakaszának keleti részén található kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriából kereskedelmi-szolgáltató területbe javasolt.”

c) A 2.2.4.10. Különleges mezőgazdasági üzemi terület alfejezet kiegészül az alábbi résszel:

„A 6215-es számú mellékút mentén elhelyezkedő 0522/5 hrsz-ú telek átsorolása javasolt különleges mezőgazdasági üzemi terület kategóriájába.”

2. A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a változással érintett területek vonatkozásában az alábbi táblázatok lépnek:

**„1. A Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások arányai**

Területfelhasználás	TS ZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
Lakóterületek összesen:	970,8	5,12
Vegyes területek összesen:	28,5	0,15
Gazdasági területek összesen:	267,9	1,42
Üdülő területek összesen:		
Különleges területek összesen:	336,5	1,77
Közmű területek összesen:		
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
Zöldterületek összesen:	11,5	0,06
Erdő területek összesen:	688,3	3,63
Mezőgazdasági területek összesen:	14659,7	77,19
Vízgazdálkodási területek összesen:	1265,8	6,69

Területfelhasználás	TS ZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Közlekedési területek összesen:</b>	<b>202,4</b>	<b>1,07</b>
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület össz:</b>	<b>105,1</b>	<b>0,79</b>
<b>Természetközeli területek összesen:</b>	<b>395,4</b>	<b>2,09</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>

Területfelhasználás	a -/2020.(-) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Különleges terület:</b>	<b>336,5</b>	<b>1,77</b>
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	151,5	0,79
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Erdő terület:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	453,9	2,40
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>1465,97</b>	<b>77,19</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12264,17	64,88
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>1893,20</b>	<b>10,00</b>

Területfelhasználás	a -/2020.(-) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Lakóterület:</b>	<b>970,8</b>	<b>5,12</b>
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	9,1	0,05
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,1	0,02

Területfelhasználás	a - /2020.(..) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
Kertvárosias lakóterület (Lke)	409,8	2,11
Falusias lakóterület (Lf)	547,9	2,89
<b>Vegyes terület:</b>	<b>28,5</b>	<b>0,15</b>
Településközpont vegyes terület (Vt)	28,5	0,15
<b>Gazdasági terület:</b>	<b>269,7</b>	<b>1,42</b>
Kereskedelmi, szolg. gazd. ter.(Gksz)	110,8	0,59
Ipari gazdasági terület (Gip)	53,7	0,28
Egyéb ipari terület (Gipe)	107,0	0,57
<b>Különleges terület:</b>	<b>331,3</b>	<b>1,76</b>
Sportterület (K-Sp)	7,7	0,04
Rekreációs terület (K-Rek)	2,2	0,01
Tavas rekreációs terület (K-Rt)	1,1	0,01
Lovas rekreációs terület (K-Rl)	16,9	0,09
Pincés terület (K-Pin)	4,8	0,03
Nyugdíjas centrum terület (K-Ny)	10,5	0,06
Állatmenhely terület (K-Ám)	0,9	0,00
Honvédelmi terület (K-Hon)	121,0	0,64
Szennyvízkezelési terület (K-SZ)	2,8	0,01
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	151,5	0,79
Közmű terület (K-Köz)	5,6	0,03
Napelempark terület (K-Np)	9,7	0,05
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Zöldterület (Z):</b>	<b>11,5</b>	<b>0,06</b>
<b>Erdő terület:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	453,9	2,40
Gazdasági erdőterület (Eg)	229,2	1,21
Közjóléti erdőterület (Ek)	2,4	0,01

Területfelhasználás	a - /2020.(..) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>1465,97</b>	<b>77,19</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12264,17	64,8
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	2190,6	11,57
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	205,0	1,08
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>	<b>1265,8</b>	<b>6,69</b>
Vízgazdálkodási terület (V)	1265,8	6,69
<b>Közlekedési terület:</b>	<b>202,4</b>	<b>1,07</b>
Közúti közlekedési terület (KÖu)	115,6	0,61
Vasúti terület (KÖk)	86,8	0,46
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>	<b>105,1</b>	<b>0,56</b>
Sportterület (Kb-Sp)	5,0	0,03
Temető terület (Kb-T)	18,9	0,10
Bányaterület (Kb-B)	9,1	0,05
Kegyeleti park terület (Kb-Ke)	0,9	0,01
Különleges tavas rekreációs ter.t (Kb-Rt)	5,3	0,03
Hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)	12,4	0,07
Napelempark terület (Kb-Np)	53,5	0,28
<b>Természetközeli terület (Tk):</b>	<b>395,4</b>	<b>2,09</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>1732,83</b>	<b>91,55</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>1893,20</b>	<b>1,00</b>



3. A Településszerkezeti Terv leírásának VI. fejezetében szereplő Biológiai Aktivitás érték számításának eredményét bemutató táblázat helyébe a jelen határozat 2. mellékletének 3. pontjában foglalt táblázat lép:

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
<b>Lakóterület:</b>						
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	12,0	0,6	7,2	9,0	0,6	5,4
Kisvárosias lakóterület (Lk)	110,0	1,2	132	8,0	1,2	9,6
Kertvárosias lakóterület (Lke)	268,0	2,7	723,6	438,1	2,7	1182,9
Falusias lakóterület (Lf)	704,0	2,4	1689,6	509,0	2,7	1374,3
<b>Vegyes terület:</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	110,0	0,5	55,0	27,6	0,5	13,8
Központi vegyes terület (Vk)	104,0	0,5	52,0	-	-	-
<b>Gazdasági terület:</b>						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	176,0	0,4	70,4	123,3	0,4	49,3
Ipari gazdasági terület (Gip)	250,0	0,4	100,0	45,0	0,4	18
Zavaró jell. ipari mezőgazd. terület (Gip-M)	58,0	0,4	23,2	39,0	0,4	15,6
Egyéb ipari terület (Gipe)	-	-	-	124,0	0,4	49,6
<b>Különleges terület:</b>						
Agyaggödör területe (K-Ba)	16,0	0,2	3,2	-	-	-
Döngkút területe (K-D)	1,0	0,1	0,1	-	-	-
Honvédelmi terület (K-HM)	122,0	1,5	183,0	-	-	-
Intézményi terület (K-Int)	10,0	0,5	5,0	-	-	-
Kereskedelmi terület (K-Ker)	88,0	0,4	35,2	-	-	-
Kommunális hulladéklerakó terület (K-Kl)	10,0	0,1	1,0	-	-	-
Rekreációs terület (K-Rek)	25,0	1,5	37,5	-	-	-
Temető terület (K-T)	27,0	3,0	81,0			
Sportterület (K-Sp)	-	-	-	8,0	3	24
Rekreációs terület (K-Rek)	-	-	-	2,0	1,5	3
Tavas rekreációs terület (K-Rt)	-	-	-	1,1	1,5	1,7
Lovas rekreációs terület (K-Rl)	-	-	-	17,0	1,5	25,5
Pincés terület (K-Pin)	-	-	-	5,0	1,5	7,5
Nyugdíjas centrum terület (K-Ny)	-	-	-	10,0	1,5	15
Állatmenhely terület (K-Ám)	-	-	-	1,0	1,5	1,5
Honvédelmi terület (K-Hon)	-	-	-	121,0	1,5	181,5
Szennyvízkezelési terület (K-SZ)	-	-	-	3,0	0,1	0,3

						3
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	-	-	-	113,4	0,7	79,4
Közmű terület (K-Köz)	-	-	-	2,0	1,5	3
<b>Üdülő terület:</b>						
Üdülő terület (Üh):	50,0	2,7	135,0	-	-	-
<b>Közmű terület:</b>						
Közmű terület:	8,0	1,5	12,0	-	-	-
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	214,9		3346,0	1611,4		3060,9
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
<b>Zöldterület:</b>						
Zöldterület (Z) - 3 ha alatt	18,0	6,0	108,0	10,0	6,0	60,0
<b>Erdő terület:</b>						
Védelmi erdőterület (Ev)	756,0	9,0	6804,0	455,8	9,0	4102,5
Gazdasági erdőterület (Eg)	344,0	9,0	3096,0	229,0	9,0	2061,0
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	2,0	9,0	18,0
<b>Mezőgazdasági terület:</b>						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	877,8,0	3,7	32478,6	1232,9,8	3,7	45620,1
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	-	2175,0	3,7	8047,5
Gyepterület (Má-gy)	220,6,0	3,7	8162,2	-	-	-
Major központ területe (Má-M)	103,0	3,7	381,1	-	-	-
Különleges mezőgazdasági terület (Má-K)	845,0	3,7	3126,5	-	-	-
Ökogazdálkodásra jav. mezőg. ter. (Má-Öko)	161,3,0	3,7	5968,1	-	-	-
Kertes mezőgazdasági (Mk)	288,0	5,0	1440,0	205,0	5,0	1025,0
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>						
Vízgazdálkodási terület (V)	162,8,0	6,0	9768,0	1266,0	6,0	7596,0
Vízgazdálkodási és üzemi terület (Vü)	-	-	-	4,0	6,0	24,0
<b>Közlekedési terület:</b>						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,0	0,6	66	116,0	0,6	69,6
Vasúti terület (KÖk)	87,0	0,6	52,2	87,0	0,6	52,2
Közterületi parkolók területe (K-P)	1,0	0,6	0,6	-	-	-
Gépjármű tárolás területe (K-G)	1,0	0,6	0,6	-	-	-
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>						
Sportterület (Kb-Sp)	-	-	-	5,0	6,0	30,0
Temető terület (Kb-T)	-	-	-	19,0	6,0	114,0
Bányaterület (Kb-B)	5,0	0,2	1,0	9,0	0,2	1,8
Kegyeleti park terület (Kb-Ke)	-	-	-	1,0	3,2	3,2
Hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)	-	-	-	12,0	0,1	1,2
Tavas rekreáció (Kb-Rt)	-	-	-	5,0	3,2	15,9
<b>Természetközeli terület:</b>						
Természetközeli terület (Tk)	-	-	-	395,0	8,0	3160,0

<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	16 783		<b>71452, 9</b>	<b>1732 8,3</b>		<b>72 002</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	18 932		<b>74798, 9</b>	18 932		<b>7504 6,9</b>

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint: **74798,9**

A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint: **75046,9**

**BIA érték különbözet: + 248**

