



Előterjesztés

Sárobgárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. október 8-i ülésére

Tárgy: Sárobgárd Településszerkezeti Tervének részleges módosítása

Sárobgárd Város Polgármesterének 60/2021. (IV.9.) veszélyhelyzeti határozatban és a 73/2021. (V.12.) veszélyhelyzeti határozatban döntés született a Településrendezési Terv, ezen belül a Település-szerkezeti Terv, Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz, részleges módosításáról, melynek következtében Sárobgárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) is érintett.

A településrendezési eszköz módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretében történt.

Tervezett módosítás tartalma:

1. Sárobgárd-Nagyhörcsök 01269/3, 01269/6, 01269/8 és a 01250/2 hrsz-ú ingatlanokat mezőgazdasági üzemi területbe sorolása,
2. Sárobgárd-Nagyhörcsök területén található 01251/26 hrsz-ú ingatlan, Különleges állatmenhely övezeti besorolású, az épületmagasság 4 méterről 9 méterre történő módosítása,
3. Sárobgárd – Kislók településrészen – belterület - 6059 - 6065 hrsz-ú jelenleg falusias lakóövezeti ingatlanok, kereskedelmi gazdasági övezetbe sorolása,
4. Sárobgárd központi belterületén található Gázmodul-Weisz Kft. tulajdonában lévő Nagy Lajos utca 5. számú, 2647 hrsz-ú ingatlan - telephely bővítéseként - Gksz övezetbe sorolása,
5. A Helyi Építési Szabályzatban a GIP – ipari gazdasági építési övezeti paraméterei és a településközponti vegyes építési övezet (Vt) paraméterei módosulnak, annak érdekében, hogy az előbbi esetben az ipari park területén letelepedni szándékozó cég elvárásainak megfelelő övezeti előírások jöjjenek létre, utóbbi esetben, pedig a legfeljebb 1000 m², bruttó szintterületi korlátozás törlésre kerül, mely a kereskedelmi és üzemi jellegű szolgáltató rendeltetések tovább fejlesztését jelenleg korlátozza (a 30%, ill. 40%-os beépítési% változatlan hagyása mellett).
6. Biológiai aktivitás érték számítás miatt, erdőterület kijelölése a Sárobgárd 01078/21 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanon.

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

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. augusztus 13.-i ülésén a 122/2021. (VIII. 13.) határozatában a partnerségi egyeztetést lezárta. 2021. szeptember 8-án a Tr. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján megkértük az Állami Főépítést a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására, záró szakmai véleményének kiállítására.

A tervezett tervmódosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordultunk a környezeti vizsgálat szükségességének és tematikájának meghatározása miatt a környezet védelméért felelős szervekhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 122/2021. (VIII. 13.) határozatában foglaltak szerint a beérkezett vélemények alapján, illetve figyelemmel arra, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár 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 2021. szeptember 24-én lefolytatta, s ennek eredményeként 2021. szeptember 29-én megérkezett a végső szakmai véleménye.

A Főépítési tárgyalásos eljárás keretében kettő hatóság tett komolyabb észrevételt. A Környezetvédelmi hatóság a gazdasági-kereskedelmi (Gksz) övezetekbe sorolt ingatlanok esetében tett leginkább észrevételt, de elfogadta az önkormányzat döntését, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását, de kérte, hogy a lakóterületek védelme érdekében a káros környezeti hatások mérséklésére védőfásítás kerüljön be a tervbe és a szabályozási tervlapokra is, mely kérésnek eleget tettünk.

A Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi osztálya az Ipari-gazdasági építési övezetet érintő módosításunk tekintetében tett kifogást. Ezen övezetben csupán az épületmagasság legnagyobb mértékét (10,5) terveztük megemelni egy korábban ide települni szándékozó társaság technológiai létesítményei miatt. A hatóság hatáskörén túllépve környezeti hatásvizsgálat lefolytatását kérte az ipari parkkal szomszédos 819/2 hrsz-ú ingatlanon 2007-ben-ben, 6 év időtartamra engedélyezett ásványvíz kút közelsége miatt. Az ásványvíz kút engedélye 2013-ban lejárt, mely nem került meghosszabbításra. A Hatóság észrevétele nem jogszabályon alapul és rendezési tervmódosításnak nem tárgya a használaton kívüli ásványvíz kút környezeti hatásainak vizsgálata. Az érintett Társaság szeptember elején visszamondta ide települési szándékát. A 10,5 m legnagyobb épületmagasságot változatlanul hagyjuk.

A tárgyalásos eljárás keretében tett észrevételek alapján 2021. szeptember 27-én betérjesztettük a módosított tervdokumentációt az állami Főépítésznek jóváhagyásra,

A Főépítész záró szakmai véleménye a településszerkezeti terv tervezett módosítása tekintetében egyetértő. Csupán a nagyhörcsöki védelmi erdőövezet tekintetében nem javasolja szakmai szempontból a különleges mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolást. A Főépítész ezen véleménye nem jogszabályon alapszik. Az erdészeti hatóság a védelmi erdő megszüntetéséhez hozzájárult. A szerkezeti tervben az átsorolt erdőterület helyett nagyobb terület került kiszabályozásra, mezőgazdasági területből, erdőterületbe.

Fentiek alapján kérem a Településszerkezeti terv, részleges módosításának jóváhagyását.

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

Határozati javaslat

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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:

1. Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 5/2017. (I.20.) számú határozat mellékleteként jóváhagyott Sárbogárd Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M-1/8; TSZT/M-1/9; TSZT/M-1/10 jelű és TSZT/M-1/11 jelű fedvény tervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.

2. a) A Településszerkezeti Terv leírásának 2.2.3.1. pontja jelen határozat 2. mellékletének 1. a) pontjában foglaltakkal egészül ki.

b) A Településszerkezeti Terv leírásának 2.2.4.10. pontja jelen határozat 2. mellékletének 1. b) pontjában foglaltakkal egészül ki.

c) A Településszerkezeti Terv leírásának 2.3.3.1. pontja jelen határozat 2. mellékletének 1. c) pontjában foglaltakkal egészül ki.

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

4. 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.

5. A Településszerkezeti Terv leírásának V. fejezet ”A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” III. alfejezete „A térségi övezetekre vonatkozó szabályok” jelen határozat 2. mellékletének 4. pontjában foglaltakkal egészül ki.

6. 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, 2021. 09. 29.



Dr. Sükösd Tamás
polgármester

.../2021. (X. 8.) határozat 1. melléklete
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról



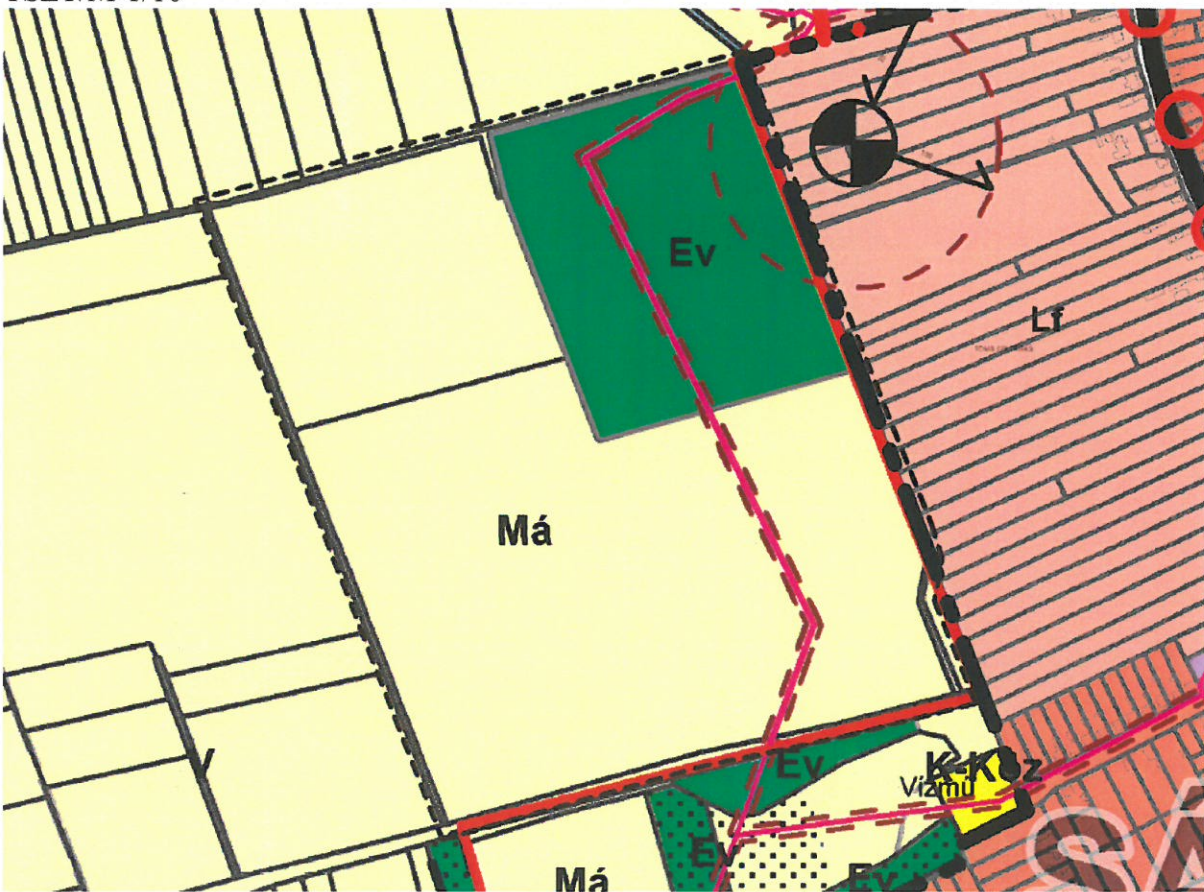
TSZT/M-1/8



TSZT/M-1/9



TSZT/M-1/10



TSZT/M-1/11

----- tervezési terület

.../2021. (X. 8.) 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 2.2.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölések (belterületen)” része az alábbi résszel kiegészül:

„- Kislók 6059-6063, 6065, 6066, és 6068 hrsz Kislók Petőfi u. – Tavasz (Úttörő) u. – 0456/8 hrsz u. – Ady E. u. által határolt telektömb falusias lakóterület területfelhasználási kategóriából kereskedelmi-szolgáltató területbe javasolt.

- Sárbogárd 2647 hrsz (Nagy Lajos u.) kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriából kereskedelmi-szolgáltató területbe javasolt.”

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

„Nagyhörcsök puszta területén a 01269/3, 01269/6, 01269/8 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek átsorolásra”

c) 2.3.3.1. Védelmi erdőterület alfejezet kiegészül alábbi résszel:

„01078/21 hrsz-ú telek teljes területe”

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	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterületek összesen:	968,2	5,11
Vegyes területek összesen:	28,5	0,15
Gazdasági területek összesen:	272,3	1,43
Üdülő területek összesen:		
Különleges területek összesen:	338,7	1,79
Közmű területek összesen:		
Beépítésre szánt terület összesen:	1606	8,47
Beépítésre nem szánt terület:		
Zöldterületek összesen:	11,5	0,06
Erdő területek összesen:	696,9	3,68

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
Mezőgazdasági területek összesen:	14647,1	77,36
Vízgazdálkodási területek összesen:	1265,8	6,69
Közlekedési területek összesen:	202,4	1,07
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	105,1	0,79
Természetközeli területek összesen:	395,4	2,09
Beépítésre nem szánt terület összesen:	17324,8	97,57

Területfelhasználás	a - /2021.(-.) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterület:	968,2	5,11
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	9,1	0,05
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,1	0,02
Kertvárosias lakóterület (Lke)	409,5	2,11
Falusias lakóterület (Lf)	544,6	2,88
Vegyes terület:	28,5	0,15
Településközpont vegyes terület (Vt)	28,5	0,15
Gazdasági terület:	272,3	1,43
Kereskedelmi, szolg. gazd. ter.(Gksz)	113,4	0,6
Ipari gazdasági terület (Gip)	53,7	0,28
Egyéb ipari terület (Gipe)	107,0	0,57
Különleges terület:	338,7	1,79
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-RI)	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)	155,	0,82

Területfelhasználás	a -/2021.(-) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
		5
Közmű terület (K-Köz)	5,6	0,03
Napelempark terület (K-Np)	9,7	0,05
Beépítésre szánt terület összesen:	1606	8,47
Beépítésre nem szánt terület:		
Zöldterület (Z):	11,5	0,06
Erdő terület:	696,9	3,68
Védelmi erdőterület (Ev)	462,5	2,44
Gazdasági erdőterület (Eg)	229,2	1,21
Közjóléti erdőterület (Ek)	2,4	0,01
Mezőgazdasági terület:	14647,1	77,36
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12251,57	64,71
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	2190,6	11,57
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	205,0	1,08
Vízgazdálkodási terület:	1265,8	6,69
Vízgazdálkodási terület (V)	1265,8	6,69
Közlekedési terület:	202,4	1,07
Közúti közlekedési terület (KÖu)	115,6	0,61
Vasúti terület (KÖk)	86,8	0,46
Különleges beépítésre nem szánt terület:	105,1	0,56
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
Természetközeli terület (Tk):	395,4	2,09
Beépítésre nem szánt terület összesen:	17324,8	91,51
Közigazgatási terület összesen	18932,0	100

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
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
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	437,8	2,7	1182
Falusias lakóterület (Lf)	704,0	2,4	1689,6	506,7	2,4	1368,8
Vegyes terület:						
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	-	-	-
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	176,0	0,4	70,4	125,6	0,4	50,2
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
Különleges terület:						
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
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	-	-	-	117,4	0,7	82,18
Közmű terület (K-Köz)	-	-	-	2,0	1,5	3
Üdülő terület:						
Üdülő terület (Üh):	50,0	2,7	135,0	-	-	-
Közmű terület:						
Közmű terület:	8,0	1,5	12,0	-	-	-
Beépítésre szánt terület összesen:	2149		3 346,0	1 611,4		3040,63
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Z) - 3 ha alatt	18,0	6,0	108,0	10,0	6,0	60,0
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	756,0	9,0	6804,0	464,4	9,0	4179,6
Gazdasági erdőterület (Eg)	344,0	9,0	3096,0	229,0	9,0	2061,0
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	2,0	9,0	18,0

Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	8778,0	3,7	32478,6	12317,2	3,7	45573,64
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	-	2175,0	3,7	8047,5
Gyepterület (Má-gy)	2206,0	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)	1613,0	3,7	5968,1	-	-	-
Kertes mezőgazdasági (Mk)	288,0	5,0	1440,0	205,0	5,0	1025,0
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	1628,0	6,0	9768,0	1266,0	6,0	7596,0
Vízgazdálkodási és üzemi terület (Vü)	-	-	-	4,0	6,0	24,0
Közlekedési terület:						
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	-	-	-
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
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
Természetközeli terület:						
Természetközeli terület (Tk)	-	-	-	395,0	8,0	3160,0
Beépítésre nem szánt terület összesen:	16 783		71452,9	17328,3		72 034,22
Közigazgatási terület összesen	18 932		74798,9	18 932		75074,86

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:

74798,9

A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:

75074,86

BIA érték különbözet:

+ 275,9

4. A Településszerkezeti Terv leírásának V. fejezet "A területrendezési tervekkel való összhang igazolása" III. alfejezete „A térségi övezetekre vonatkozó szabályok” az alábbi szerint kiegészül:

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.



Az erdők övezete területi változása 0,5 ha, azaz 0,087 %, így az erdők övezete az 571,9 ha 99,917 %-ban került kijelölésre az övezetben meghatározott helyen.