



Sárobgárd Város Polgármestere  
7000 Sárobgárd, Hősök tere 2.

2.

## Előterjesztés

Sárobgárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. június 20-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Sárobgárd Településszerkezeti Tervének részleges módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárobgárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete feladat és hatáskörében eljárva a 100/2021.(VI.11.) számú határozatában döntöttem a Sárobgárd Város közigazgatási területét érintő M8 gyorsforgalmi út nyomvonalának pontosítását érintő TSZT, HÉSZ eseti módosításáról az Unitef-83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. (1119 Budapest, Bornemissza tér 12.) kérelmére.

Sárobgárd Város jelenleg érvényes településrendezési terveiben a tervezett nyomvonal szerepel, de azt szükséges volt felülvizsgálni és a Kérelmezőtől kapott adatszolgáltatás alapján. A felmerült eltérések feloldására a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv (településrendezési eszközök) részleges módosítása vált szükségessé.

A településrendezési eszközök módosítása a "nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás" megvalósítása miatt indokolt. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 32 S. (6) bekezdés a) pont alapján a módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárással történt.

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.

Az illetékes közigazgatási szervek közül 11 szerv adott írásban véleményt. A beérkezett vélemények alapján, egyöntetűen nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Tehát összességében megállapítható, hogy a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Sárobgárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 110/2022. (IV. 27.) 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.

A településrendezési eszközök részleges módosításáról a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) (továbbiakban Tr.) bekezdése szerint, valamint Sárobgárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. április 27.-i ülésén a 110/2022. (IV. 27.) határozatában a partnerségi egyeztetést és a Környezeti vizsgálati eljárást lezárta. 2022. május 5-én a Tr. 42. § (2) bekezdés alapján megkértük az Állami Főépítészt a tárgyalásos eljárás lefolytatására és záró szakmai véleményének kiállítására.

Az Állami Főépítész a tárgyalásos eljárást 2022. május 27-én lefolytatta, s ennek eredményeként 2022. június 13-án megérkezett a végső szakmai véleménye, mely egyetértő az alábbi két észrevétel figyelembevételére esetén.

Első észrevétele szerint az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja. Esetünkben az M8-as úthoz tartozó Mérnökségi telep miatt szükséges növelni a beépítésre szánt területet. Főépítész Úr kérésének eleget teszünk. A beépítésre szánt terület növeléséről, külön előterjesztés és döntés tervezet készült.

Második észrevételében azt kifogásolja, hogy jelen módosítás tárgyát képező M8-as út nyomvonalkorrekcióját nem tartalmazza Fejér Megye Területrendezési Terve. Mivel az M8-as gyorsforgalmi út, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projekt, melynek a tervezési szakaszban is a NIF a projektfelelőse és az egész eljárás ezért soron kívül folyik, nem gondolom, hogy az M8-as gyorsforgalmi út nyomvonalkorrekciója az FmTrT-ben önkormányzati szintű feladat lenne. A tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítettek alapján, mindezek értelmében az M8 gyorsforgalmi út tervezett szakaszát a területrendezési tervekkel összhangban lévőnek kell tekinteni.

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:

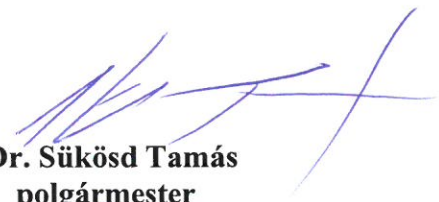
- 1) Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a többször módosított 5/2017. (I.20.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének
  - a) leíró része a jelen határozat 1. mellékletét képező L-M1 jelű leírás szerint,
  - b) tervlapja a jelen határozat 2. mellékletét képező TSZT jelű tervlap szerint módosul.
- 2) A Településszerkezeti terv leírásának
  - a) 2.2.3.1. fejezete a jelen határozat 1. mellékletének 1.) pontjában foglaltakkal egészül ki.
  - b) 2.3.1.1. fejezet a) pontja helyébe a jelen határozat 1. mellékletének 2.) pontjában foglaltak lépnek.
- 3) A leírás IV. fejezetében szereplő területfelhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a jelen határozat 1. mellékletének 3.) pontjában foglalt táblázatok lépnek.

- 4) A leírás VI. fejezetében a Város biológiai aktivitásértékét bemutató táblázata kiegészül a jelen határozat 1. mellékletének 4.) pontjában foglaltakkal.
- 5) A leírás területrendezési tervekkel való összhang igazolásáról szóló V. fejezete kiegészül az 1. melléklet 5.) pontjában foglaltakkal.
- 6) A módosítás 8,3 ha új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi:
  - a) A kijelölés 5%-ának mértékéig biztosítandó véderdő kijelölés és a BIA egyenleg szinten tartás 9,5 ha mértékben a 0491/2 hrsz-on, K-Hon területhasználati kategóriából Ev kategóriába történő átsorolással teljesül,
  - b) a kijelölés sem átlagosnál jobb termőhelyi adottságú szántó területeket, sem erdőkataszteri területeket nem érint.

7. 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, 2022. 06. 14.**



**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester

.../2022. (VI. 20.) határozat 1. melléklete  
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

### L-M1 jelű leírás

1.) A leírás Kereskedelmi-szolgáltató területekről szóló 2.2.3.1. fejezete a „További kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölése (külterületen)” szövegrész alatt az alábbiakkal egészül ki:

- *Az M8 autópálya fenntartásához és üzemeltetéséhez a 83-as úti csomópontban Gksz kijelölés történik az autópálya-mérnökség és autópálya-rendőrség létesítésének területbiztosításához.*

2.) A leírás Közúti közlekedési területekről szóló 2.3.1.1. fejezet a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

**a) Gyorsforgalmi út elhelyezésére szolgáló terület**

*Az M8 gyorsforgalmi út létesítésére a szabályozási terven kiszabályozott területet kell biztosítani. Az OTÉK, illetve a közlekedési jogszabályok értelmében a gyorsforgalmi utak számára 100,0-100,00 méteres védőtávolságot kell biztosítani.*

3.) A leírás IV. fejezetében található területi mérlegre vonatkozó táblázatok helyébe az alábbi táblázatok lépnek:

#### 1. A Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások arányai

Területfelhasználás	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Közigazgatási terület: 18932 ha</b>		
Lakóterületek összesen:	967,3	5,11
Vegyes területek összesen:	28,5	0,1
Gazdasági területek összesen:	275,72	1,48
Különleges területek összesen:	319,88	1,73
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1592,4</b>	<b>8,4</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
Zöldterületek összesen:	11,5	0,06
Erdő területek összesen:	700,49	3,69
Mezőgazdasági területek összesen:	14526,7	76,65
Vízgazdálkodási területek összesen:	1265,5	6,67
Közlekedési területek összesen:	327,6	1,79
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	112,6	0,79
Természetközeli területek összesen:	395,2	2,08
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17339,6</b>	<b>91,6</b>

Területfelhasználás	a ...../2022.(.../....) KT határozattal elfogadott, többször módosított, 5/2017. (1.20.) KT. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Lakóterület:</b>	<b>967,3</b>	<b>5,10</b>
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
<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>267,41</b>	<b>1,41</b>
Kereskedelmi, szolg. gazd. ter.(Gksz)	114,21	0,60
Ipari gazdasági terület (Gip)	46,2	0,24
Egyéb ipari terület (Gipe)	107,0	0,57
<b>Különleges terület:</b>	<b>329,17</b>	<b>1,73</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-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)	111,47	0,59
Szennyvízkezelési terület (K-SZ)	2,8	0,01
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	155,5	0,82
Közmű terület (K-Köz)	5,6	0,03
Napelempark terület (K-Np)	9,7	0,05
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1592,4</b>	<b>8,42</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Zöldterület (Z):</b>	<b>11,5</b>	<b>0,06</b>
<b>Erdő terület:</b>	<b>700,59</b>	<b>3,70</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	471,28	2,48
Gazdasági erdőterület (Eg)	226,81	1,19
Közzóléti erdőterület (Ek)	2,4	0,01
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>14526,7</b>	<b>76,73</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12152,9	64,19
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	2173,99	11,48
Kertés mezőgazdasági terület (Mk)	205,0	1,08
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>	<b>1265,5</b>	<b>6,68</b>
Vízgazdálkodási terület (V)	1265,5	6,68
<b>Közlekedési terület:</b>	<b>327,6</b>	<b>1,73</b>
Közúti közlekedési terület (KÖu)	241,3	1,27
Vasúti terület (KÖk)	86,3	0,46
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>	<b>112,6</b>	<b>0,83</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)	61,0	0,32
<b>Természetközeli terület (Tk):</b>	<b>395,2</b>	<b>2,09</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17339,6</b>	<b>91,58</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>18932,0</b>	<b>100</b>

4.) A leírás VI. fejezetében a Város biológiai aktivitásértékét bemutató táblázata az alábbiakkal egészül ki:

változással érintett terület	területfelhasználási kategória	BIA mutató	számított BIA érték
Mérnökségi telep területe: 8,3 ha	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	30,71
<b>beépítésre szánt kijelölés</b>	<b>módosított területfelhasználási kategória</b>	<b>BIA mutató</b>	<b>számított BIA érték</b>
Mérnökségi telep területe: 8,3 ha	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági ter. (Gksz)	0,4	3,32
<b>BIA érték különbség:</b>			<b>-27,39</b>
<b>Beépítésre szánt kijelölés BIA egyenlegének pótlása:</b>			
Volt különleges hónvédelmi terület: 6,8 ha	Védelmi erdőterület (Ev)	9,0	61,2
			<b>61,2-27,39 = +33,81</b>

5.) A területrendezési tervekkel való összhang igazolásáról szóló leírás V. fejezete az alábbi IV. alfejezettel és szöveggel egészül ki:

#### IV. Részterületi tervmódosítások térségi összhang igazolása

##### **M8 gyorsforgalmi út és mérnökségi telepének, valamint az autópálya rendőrség területének TSZT módosítása**

##### 1. Az M8 gyorsforgalmi út és csomópontjai területének

- az Trtv. 2. melléklete szerinti, az Ország Szerkezeti Tervében és
- az FmTrT 2. melléklete szerinti Fejér megye szerkezeti tervében

szereplő nyomvonalától eltér. A változtatás országos és térségi tervekkel való összhangját biztosítottnak kell tekinteni, mivel az országos és megyei területrendezési tervvel való összhang vizsgálata során –az országos vagy a megyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában a Korm. rendeletben foglalt projektet kell figyelembe venni az egyes közlekedési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

szóló 3145/2012.(XII.6.) Korm. rendelet 5.§-a hozott döntés alapján.

2. Az eltéréssel az alábbi országos és térségi területrendezési tervekben szereplő előírásokkal való egyezőség nem biztosított:

- a) az M8 új nyomvonal, mint infrastrukturális hálózati elem nyomvonal, a
- b) az érintett térségi területfelhasználási kategória besorolása,
- c) átlagosnál jobb minőségű szántó területek érintettsége.

3. Az eltéréssel az alábbi országos és térségi területrendezési tervekben szereplő előírásokkal való összhang biztosított:

a) Erdőgazdálkodási térségre vonatkozó MATrT 11. § b) pont előírásai

A tervezett út területfoglalása 3,7 ha erdő területfelhasználási kategóriába sorolt ingatlanrészt érint, mely egyben az Országos Erdőállomány Adattári kataszter része is.

FMTrT Erdő övezet területe (hivatalos adatszolgáltatás szerint):	588,5 ha
<b>Erdő övezet területének 95 %-a:</b>	<b>559,1 ha</b>
Az FMTrT Erdő övezetbe eső, a hatályos TSZT-n erdő területfelhasználásba sorolt területek:	570,3 ha
• 160/2021.(X.8.) határozattal módosítottan: - 0,5 ha	569,8 ha
• jelen módosítással: - 3,7 ha	<b>566,1 ha</b>

**559,1 ha (95%) < 566,1 ha (96,2%); a MATrT 29. § előírásaival az összhang biztosított**

b) Mezőgazdasági térségre vonatkozó MATrT 29. § előírásai

A módosítás a 2020-ban elfogadott Fejér megyei térségi területrendezési tervet veszi alapul és feldolgozásra kerültek a korábbi módosítások adatai is.

FMTrT Mezőgazdasági térség területe (hivatalos adatszolgáltatás szerint):	14911,6 ha
<b>Mezőgazdasági térség területének 75%-a:</b>	<b>11183,7 ha</b>
Mezőgazdasági térségbe eső, a hatályos TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt területek	13787,8 ha
• 160/2021.(X.8.) határozattal módosítottan: - 12,55 ha	13775,25 ha
• jelen módosítással: -205,55 ha	<b>13569,7 ha</b>

**11183,7 ha (75 %) < 13569,7 ha (91,08 %), azaz a tervezett TSZT módosítás megfelel az előírásnak.**

c) Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó MATrT előírások

„12.§ Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok **mérlegelése** alapján kell kijelölni:”

	<p><b>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez</b> Az újonnan beépítésre szánt terület a tervezett gyorsforgalmi út üzemeltetését szolgálóan, azzal határosan került kijelölésre, ezért távolabb a települési térségektől.</p>	<p><b>Kormányzati kiemelt fejlesztés</b></p>
<p><b>12. § (1)</b></p>	<p><b>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,</b> Az újonnan beépítésre szánt területek <b>több km távolságra helyezkedik el a szomszédos települések beépítésre szánt területeitől.</b></p>	<p><b>MEGFELEL</b></p>
	<p><b>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</b></p>	<p><b>a) pont szerint</b></p>
<p><b>(3)</b></p>	<p><i>Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</i> Új beépítésre szánt terület kijelölés: Az előírás szerint a területnövekmény (8,3ha) minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű Ev övezet kijelölése szükséges. A módosítással a <b>0353/15 hrsz-ú ingatlanon 7054 m2 térmértékben kerül Ev övezet kijelölésre az 5%-ot (0,41 ha) meghaladó mértékben.</b></p>	<p><b>MEGFELEL</b></p>
<p><b>13. § (1)</b></p>	<p><i>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i> <b>A fejlesztési területek nem tartoznak a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez.</b></p>	<p><b>MEGFELEL</b></p>
<p><b>(2)</b></p>	<p><i>Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i> <b>A fejlesztési területek nem tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez</b></p>	<p><b>MEGFELEL</b></p>



.../2022. (VI. 20.) határozat 2. melléklete  
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

Településszerkezeti tervlap

