



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

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2023. február 10-i ülésére**

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| 12. sz. Napirend  | <b>TÁRGY:</b> Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervéről szóló 5/2017.(I.20.) számú határozat módosítása |                                       |
| <b>ELŐZETESEN TÁRGYALJA:</b><br>Pénzügyi, Városgazdálkodási és Városfejlesztési Bizottság | <b>ÜLÉS:</b><br>Nyílt  | <b>SZAVAZÁS:</b><br>Egyszerű többség  |
| <b>ELŐTERJESZTŐ:</b> Dr. Sükösd Tamás polgármester  |  |                                       |
| <b>KÉSZÍTETTE:</b> Békési József műszaki osztály ügyintéző                                |  |                                       |
| Az előterjesztés a jogszabályi feltételeit ellenőrizte:                                   |  | Dr. Venicz Anita<br>címzetes főjegyző |

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

**Előterjesztés**  
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
**2023. február 10-i ülésére**

**Tárgy:** Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervéről szóló 5/2017. (I. 20.) számú határozat módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 148/2022.(VI.10.) határozatában döntés született a Településrendezési Terv, ezen belül a Település-szerkezeti Terv, Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat, mint településrendezési eszköz, részleges módosításáról.

A településrendezési eszközök módosítása, azaz egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 66 - 67.§ szerint általános egyeztetési eljárás keretében történt.

**Tervezett módosítás tartalma:**

- 1. terület:** A 0131, 0157, 0159/1, 0159/2, 0159/3, 0159/4, 0159/5, 0387, 0388, 0390/2 hrsz-ú területet Mko-1 övezetből új Mko-3-be kell sorolni. Országos ökológiai hálózat, magterület területe, csak a szabályozási terv és HÉSZ módosítását teszi szükségessé, lehetővé téve ezzel, az állatok téli szálláshely lehetőségének kialakítását.
- 2. terület:** 1737 hrsz-ú területen és a telektömbben a lakó mellett gazdasági, mezőgazdasági tároló funkciót szeretnének elhelyezni. A telektömböt Lke-O övezetből Lf-O övezetbe szükséges átsorolni és az OTÉK által megengedett „mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú” épületek elhelyezését is lehetővé tenni.
- 3. terület:** A terület az északi ipari-gazdasági területtől délre, a lakóterület folytatásában található. Az Má-2 övezet-ből Lf-O-1 övezet létrehozásával a lakó funkció mellett mezőgazdasági funkció is létesíthető szeretnénk tenni.
- 4. terület:** A módosítás során Sárbogárd 646/1 és 646/2 hrsz-ú ingatlanok területének rendezése szükséges. Jelenleg közterület szélesítése céljából fenntartott terület, mely az önkormányzat számára elővásárlási jogot is biztosít. A telektömböt egyben kell kezelni, megfelelő szabályozás biztosítása mellett.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 284/2022. (XII. 9.) határozatában a partnerségi egyeztetési eljárást és a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárást lezárta.

Az Eljr. 66. §-a alapján az általános egyeztetési eljárást az E-TÉR felületen lefolytattuk. Az elektronikus felületen megkeresett hatóságok, államigazgatási szervek közül 9 véleményezte a tervezett módosítási dokumentációt. Közülük a FM. Korm. Hiv. Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya tette az egyik észrevételt, javaslatot,

mely szerint az I. módosítási szándék esetében az építési hely határai mentén fasor létesítési kötelezettségre vonatkozó előírás megfontolását javasolja. A másik észrevétel az FM. Korm. Hivatal Állami Főépítész Iroda tette, mely szintén az I. módosítási szándékra vonatkozik. Az Állami Főépítész nem ért egyet a tervezett beépítési % 1%-ról, 5%-ra történő emelésével. Azonban ez az észrevétel, nem jogszabályon alapszik. Így nem akadályozza a módosítás elfogadásának.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. január 20.-i ülésén a 12/2023. (I. 20.) határozatában az általános egyeztetési eljárást lezárta. Eljr. 67. § (1) bekezdése alapján 2023. január 24-én kezdeményeztük az Állami Főépítésznél a záró szakmai véleményezési szakasz lefolytatását és a záró szakmai vélemény kiadását.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye egyetértő, az I. módosítási szándékra tett észrevétel elfogadása mellett javasolja a Képviselő-testületnek a rendeletmódosítás elfogadását. Az Állami Főépítész ugyanis, továbbra sem ért egyet, a tervezett Mko-3 övezet beépítési %-ának, 1%-ról, 5%-ra történő emelésével. Azonban ez az észrevétel nem jogszabályon alapszik. Így nem akadályozza a rendeletmódosítás elfogadásának.

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 Város Településszerkezeti Tervéről szóló 5/2017. (I.20.) számú határozat módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta a Polgármester előterjesztésében és az alábbi döntést hozza:

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-1/13; és a TSZT/M-1/14; jelű fedvény tervvel módosítja. A módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt terület.
2. A Településszerkezeti Terv leírásának 2.2.1.4. pontja jelen határozat 2. mellékletének 1. 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. Figyelemmel - A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67.§ (9) bekezdésére, jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

**Felelős:** Polgármester,  
**Határidő:** folyamatos  
**Sárbogárd, 2023. 01. 26.**

  
**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester



.../2023. (II.10.) határozat 2. melléklet  
Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

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

A 2.2.1.4. Falusias területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt új falusias lakóterület kijelölések (beépítésre szánt területen)” része az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„- Szent István utca nyugati oldalán a kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriából falusias lakóterületbe javasolt.  
- Árpád utcától keleti irányba a Haladás utcán kereskedelmi-szolgáltató lakóterület területfelhasználási kategóriából falusias lakóterületbe javasolt.”

2. A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérelet 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 % |
| <b>Beépítésre szánt terület:</b>          |               |                             |
| Lakóterületek összesen:                   | 975,66        | 5,13                        |
| Vegyes területek összesen:                | 28,5          | 0,1                         |
| Gazdasági területek összesen:             | 271,36        | 1,46                        |
| Különleges területek összesen:            | 319,88        | 1,73                        |
| <b>Beépítésre szánt terület összesen:</b> | <b>1592,4</b> | <b>8,4</b>                  |

| Területfelhasználás                  | a ..2022.(....) 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>5,1</b>  |
| Nagyvárosias lakóterület (Ln)        | 9,1   | 0,05        |
| Kisvárosias lakóterület (Lk)         | 4,1   | 0,02        |
| Kertvárosias lakóterület (Lke)       | 399,74  | 2,06        |
| Falusias lakóterület (Lf)            | 558,72  | 2,95        |
| <b>Vegyes terület:</b>               | <b>28,5</b>   | <b>0,15</b> |
| Településközpont vegyes terület (Vt) | 28,5  | 0,15        |

| Területfelhasználás                    | a .. / 2022. (....) határozattal elfogadott,<br>többször módosított<br>5/2017. (1.20.) KT. határozattal elfogadott<br>Településszerkezeti Terv |             |
|--|--|-------------|
|  | Terület (ha)   | %           |
| <b>Gazdasági terület:</b>              | <b>267,41</b>  | <b>1,41</b> |
| Kereskedelmi, szolg. gazd. ter. (Gksz) | 109,85   | 0,58        |
| 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-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)             | 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        |