



Sárobgárd Város Önkormányzata

7000 Sárobgárd, Hősök tere 2.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2024. január 19-i ülésére**

7.sz. Napirend	<b>TÁRGY:</b> Sárobgárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II.2.) önkormányzati rendelet módosítása		
<b>ELŐZETESEN TÁRGYALJA:</b> Pénzügyi- Városgazdálkodási és Városfejlesztési Bizottság	<b>ÜLÉS:</b> Nyílt	<b>SZAVAZÁS:</b> Minősített többség	
<b>ELŐTERJESZTŐ:</b> Dr. Venicz Anita címzetes főjegyző			
<b>KÉSZÍTETTE:</b> Békési József Műszaki osztály ügyintéző			
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeit ellenőrizte:			Dr. Venicz Anita címzetes főjegyző

**Előterjesztés**  
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
**2024. január 19-i ülésére**

**Tárgy:** Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 177/2023.(VIII. 3.) határozatában, illetve 232/2023. (X. 13.) határozatában döntött a Településrendezési eszközök részleges módosításáról. A 249/2023. (XI.10.) határozatban lezárta a környezeti vizsgálatot, 250/2023. (XI.10.) határozatában a partnerségi véleményezést.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási tervlap módosítása két témában történik.


1. A Sárbogárd 1065 hrsz-ú, jelenleg Vt-Sz településközponti vegyes terület építési övezeti besorolás alá tartozik. Ezen területre új Vt (vegyes) alövezet létrehozása tervezett, Vt-SZ-1. övezet létrehozásával.
2. A Sárbogárd KEHOP-2.1.3-15-2016-00017 Pusztaegres és Sárhatvan településrészek ivóvízellátásának javítása projekt keretében szükségessé vált két helyszínen, a vízműterületek területének növelése a szomszédos ingatlan terhére. Pusztaegres 260/3 hrsz.-ú és 261/ 1 hrsz-ú területének és Pusztaegres (Sárhatvan) 551 / 1 hrsz és 550/2 hrsz területének telekhatárokat érintő rendezésével járó területfelhasználási egységek módosításával.

Az első esetben Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területen, még a második esetben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás miatti területen kerül sor a részleges településtervezési módosítására, egyszerűsített eljárás keretében. *A településtervezési tartalmáról, elkészítéséről és elfogadásáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdése szerint:

A Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdése szerint a település a partnerségi egyeztetést és a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárást lefolytattuk, az Állami főépítész 2023. december 20-án egyeztető tárgyalást tartott. Záró szakmai véleményében egy kikötést tett, javítani kérte a rendelet és a határozat szövegét, azok hatálybaléptetése vonatkozásában, mely szerint a hatálybaléptetés a jogszabály kihirdetéséhez kötött. Ezen javítást maradéktalanul elvégeztük a tervezetben. Az Állami főépítész FE/ÁF/01000-15/2023. iktatószámú záró szakmai véleménye, a tervezett módosítások vonatkozásában: egyetértő.

Fentiek alapján kérem Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.

Sárbogárd, 2024. 01. 05.

  
**dr. Venicz Anita**  
címzetes főjegyző



## Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete módosításáról

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11 mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II.2.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

#### 1. §

(1) A Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

*(Településközpont területen önállóan is elhelyezhető rendeltetések:)*  
„h) kereskedelmi, szolgáltató ”

(2) A Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 18. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Településközpont vegyes területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: Vt-O, Vt-SZ, Vt-SZ-1, Vt-Z, Vt-Int-1, Vt-Int-2, Vt-Tmpl; Vt-O-1.”

#### 2. §

A Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „19. §

(1) Településközpont területen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paraméterek az alábbiak:  
1. Építési övezet: Vt-O, Legkisebb terület: 800 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: O, Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

2. Építési övezet: Vt-SZ, Legkisebb terület: 1200 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: SZ, Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
3. Építési övezet: Vt-SZ-1, Legkisebb terület: 2000 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: SZ, Beépítettség legnagyobb mértéke: 60%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%, melyet 3 szintes növényállománnyal kell teljesíteni.
4. Építési övezet: Vt-Z, Legkisebb terület: 1000 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: Z, Beépítettség legnagyobb mértéke: 70%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
5. Építési övezet: Vt-Int-1, Legkisebb terület: 8000 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: SZ, Beépítettség legnagyobb mértéke: 25%, Legnagyobb épületmagasság: 9,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%.
6. Építési övezet: Vt-Int-2, Legkisebb terület: 2500 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: SZ, Beépítettség legnagyobb mértéke: 60%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
7. Építési övezet: Vt-Tmpl, Legkisebb terület: 2000 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: SZ, Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%, Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
8. Építési övezet: Vt-O--1, Legkisebb terület: 350 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: O, Beépítettség legnagyobb mértéke: 80%, Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 10%.
9. Építési övezet: Vt-Z--1, Legkisebb terület: 550 m<sup>2</sup>, Beépítési mód: Z, Beépítettség legnagyobb mértéke: 70%, Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m, Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

(2) A Vt-Z és Vt-Z-1 építési övezetben az előkert :0,00, az épület utcafronti homlokvonala az utcai telekhatártól maximum 3,00 méterre állhat. Az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 méteres közszel megszakadhat. Amennyiben az épület köze két telekre esik, úgy abból legalább 30 %-ának, de minimum 3,0 méter széles résznek egy telekre kell esnie.”

### 3. §

(1) A Sárobgárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárobgárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Sárobgárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárobgárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Sárobgárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelete Sárobgárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT B02 jelű Belterületi Szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT B03 jelű Belterületi Szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... (... . . . .) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet az 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZT B07 jelű Belterületi Szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Végső előterjesztői indokolás

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 177/2023.(VIII. 3.) határozatában, illetve 232/2023. (X. 13.) határozatában döntött a Településrendezési eszközök részleges módosításáról. A 249/2023. (XI.10.) határozatban lezárta a környezeti vizsgálatot, 250/2023. (XI.10.) határozatában a partnerségi véleményezést.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási tervlap módosítása két témában történik.

1. A Sárbogárd 1065 hrsz-ú, jelenleg Vt-Sz településközponti vegyes terület építési övezeti besorolás alá tartozik. Ezen területre új Vt (vegyes) alövezet létrehozása tervezett, Vt-SZ-1. övezet létrehozásával.
2. A Sárbogárd KEHOP-2.1.3-15-2016-00017 Pusztaegres és Sárhatvan településrészek ivóvízellátásának javítása projekt keretében szükségessé vált két helyszínen, a vízműterületek területének növelése a szomszédos ingatlan terhére. Pusztaegres 260/3 hrsz.-ú és 261/ 1 hrsz-ú területének és Pusztaegres (Sárhatvan) 551 / 1 hrsz és 550/2 hrsz területének telekhatárokat érintő rendezésével járó területfelhasználási egységek módosításával.

Az első esetben Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területen, még a második esetben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás miatti területen kerül sor a részleges településtervezési módosítására, egyszerűsített eljárás keretében. *A településtervezési tartalmáról, elkészítéséről és elfogadásáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdése szerint:

A Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdése szerint a település a partnerségi egyeztetést és a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárást lefolytattuk, az Állami főépítész 2023. december 20-án egyeztető tárgyalást tartott. Záró szakmai véleményében egy kikötést tett, javítani kérte a rendelet és a határozat szövegét, azok hatálybaléptetése vonatkozásában, mely szerint a hatálybaléptetés a jogszabály kihirdetéséhez kötött. Ezen javítást maradéktalanul elvégeztük a tervezetben. Az Állami főépítész FE/ÁF/01000-15/2023. iktatószámú záró szakmai véleménye, a tervezett módosítások vonatkozásában: egyetértő.

Fentiek alapján kérem Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.