

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

**Előterjesztés**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2015. május 8-i ülésére

**Tárgy:** Sárbogárd Településszerkezeti Tervének módosítása Pusztægres 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt terület vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 98/2014.(VIII.15.) Kth. sz. határozatában döntött a Pusztægres 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt terület TSZT, HÉSZ eseti módosításának szükségességéről, annak érdekében, hogy az Aranyponty Zrt. az un. Cigánytó jelenlegi parkoló alrészletén a jelenlegi vízgazdálkodási övezet helyett olyan övezet jöjjön létre, melyben létesíthető egy a horgásztevékenységhez kapcsolódó porta épület.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban Kormányrendelet) alapján az eljárás tájékoztatási és véleményezési szakasza lezárult.

A Kormányrendelet 39. § (3) bekezdése szerinti dokumentálás és közzététel 2015. február 25-én megtörtént. A településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy másolati példányát elektronikus adathordozón megküldtük záró szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos 30/B. § (3) bekezdésben foglaltaktól eltérést tartalmaz. Az eltérést a legnagyobb beépítettség mértékének meghatározása jelenti.

Ezért kértük, hogy a Kormányrendelet 28. § (4) bekezdése szerint - az OTÉK 111. § (2) bekezdés alapján - a helyi építési szabályzatban a tervezett, az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapításához az Állami Főépítész OTÉK alóli felmentését.

Az Állami Főépítész 2015. április 17-én érkezett végső szakmai véleménye egyetértő. Javasolja a Képviselőtestületnek Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervét érintő módosítások elfogadását. Az OTÉK előírásainál megengedőbb a „Kk-H” jelű különleges beépítésre nem szánt horgász övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 5%-ban történő meghatározásához hozzájárult. (1. sz. melléklet)

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

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

### **Határozati javaslat**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sárbogárd Településszerkezeti Tervének módosítása Pusztægres 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt terület vonatkozásában” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Sárbogárd közigazgatási területére az alábbi határozatot hozta:

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 293/2004. (X.8.) Kth. sz. határozat mellékleteként jóváhagyott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékletét képező TSZT/M jelű Sárbogárd Város 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt terület területére vonatkozó településszerkezeti fedvénylap szerint módosítja.

A Településszerkezeti Terv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja szerint a (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

**Határidő:** azonnal

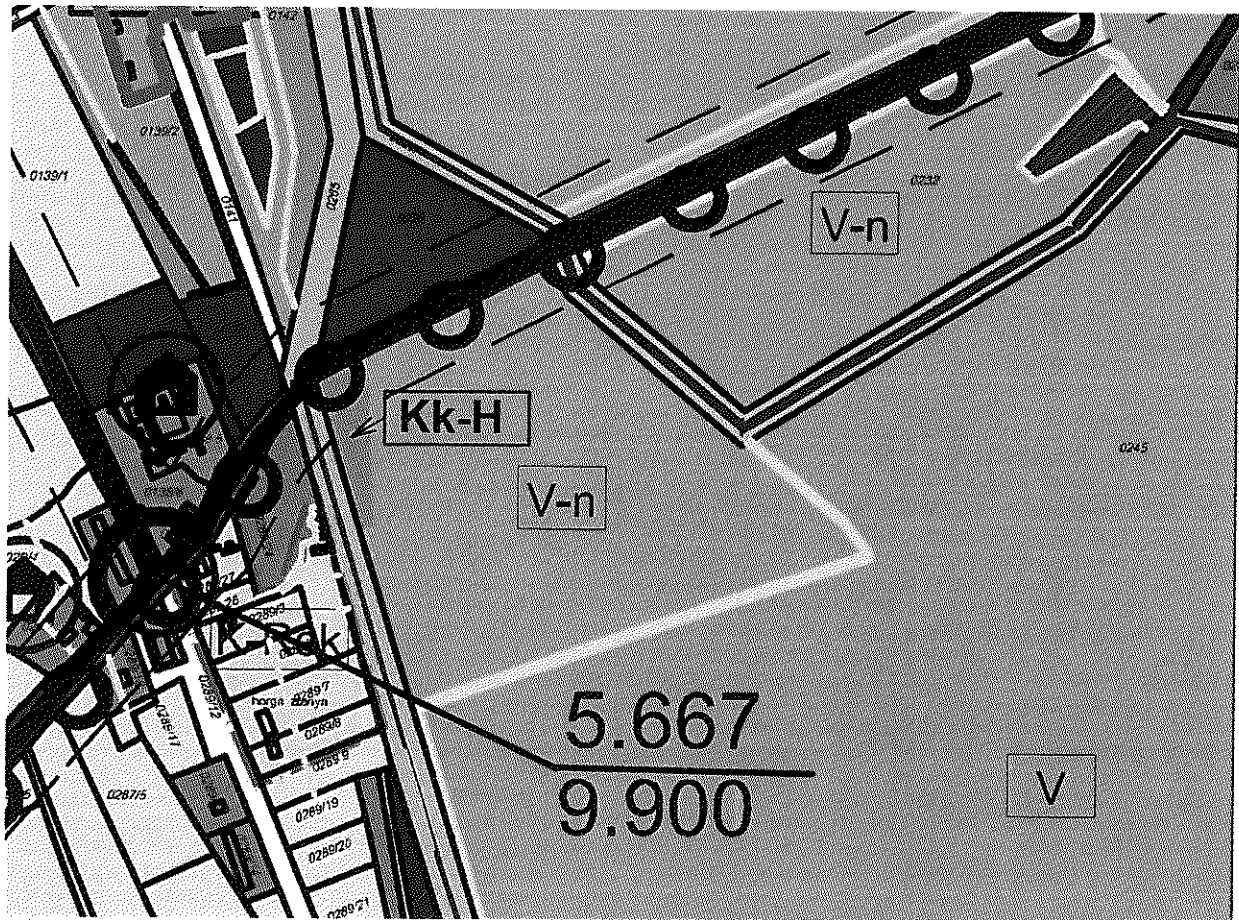
**Felelős:** polgármester

**Sárbogárd, 2015. április 27.**

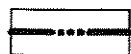
  
**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester

**TSZT/M jelű, Sárbogárd Város 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt terület területére vonatkozó településszerkezeti fedvénylap**

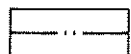
**293/2004. (X.8.) Kth. sz. határozattal jóváhagyott  
Településszerkezeti Terv módosítási javaslata**



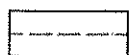
**JELMAGYARÁZAT:**



KÖZIGAZGATÁSI HATÁR



BELTERÜLET HATÁR



BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILLETŐLEG  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA

**INTÉZMÉNYEK:**



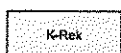
BIRTOKKÖZPONT

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**



Különleges beépítésre nem szánt- Horgász terület Kk-H

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:



KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

### ZÖLDTERÜLET:



ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK)

### ERDŐTERÜLET:

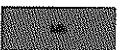


VÉDELMI ERDŐ



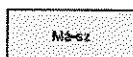
GAZDASÁGI ERDŐ

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET:



MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - KERTES (ZÁRTKERT)

### ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET:



MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - SZÁNTÓ



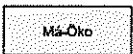
MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - LEGELŐ, RÉT, GYEP



MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - MAJOR,  
JAVASOLT BIRTOKKÖZPONTI TERÜLET



MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - KÜLÖNLEGES TERÜLET

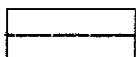


MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ - ÖKOGAZDÁLKODÁSRA JAVASOLT

## KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:



FŐÚT (I. és II. RENDŰ)



ORSZÁGOS MELLÉKÚT



HELYI GYŰJTŐÚT

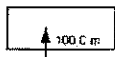


FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOPONT

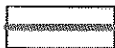


KERÉKPÁRÚT

### EGYÉB:



VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA



REHABILITÁCIÓS TERÜLET HATÁRA



1. sz. mell.

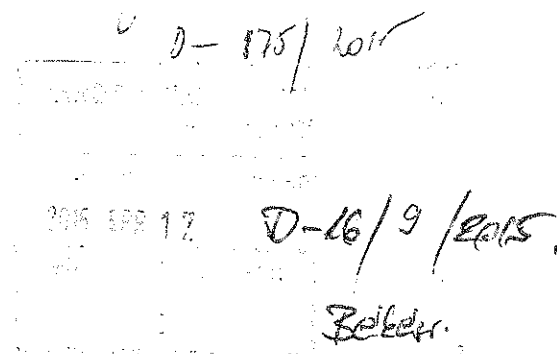
## FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FED/01/38-4/2015.  
Ügyintéző: Mikus Melinda  
tel.: 22/512 - 254

Tárgy: Sárbogárd város - Pusztægres településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása - végső szakmai véleményezési szakasz -

Hiv.szám: D-16/7/2015.  
D-16/8/2015.

**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester  
Sárbogárd Város Önkormányzata  
SÁRBOGÁRD  
Hősök tere 2.  
7 0 0 0



**Tisztelt Polgármester Úr!**

„Sárbogárd településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Sárbogárd Város 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt területére vonatkozóan” megnevezésű, „2015. február” keltezésű végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

### A tervezési munka előzményei:

Sárbogárd Város Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos 98/2014. (VIII.15.) számú határozatban a módosítás szándékát rögzítette. Sárbogárd Város Önkormányzat képviselő-testülete a 20/2013. (IV.17.) számú önkormányzati rendeletében döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól. Jelen módosításhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a FED/01/521-2/2014. számú, 2014. augusztus 29. napján kelt levelemben adtam meg. Az Eljr. 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban a FED/01/521-5/2014. számú levelemben adtam véleményt.

### Tervezési feladat:

Sárbogárd 0245 helyrajzi számú földterület „b” jelű parkoló művelési ágú alrészlet vízgazdálkodási területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt horgász terület besorolásba kerül.

A település területére hatályos településrendezési eszközök:

- 293/2004. (X.8.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv;
- 8/2005. (III.30.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv

Jelen vélemény alapja a Fehér Vártervező Kft., Ertl Antal településtervező (TT 07-0075) által elkészített, „2015. február” keltezésű, „Sárbogárd településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Sárbogárd Város 0230/1 hrsz-ú országos közút – 0236 hrsz-ú csatorna – 0246 hrsz-ú töltés – 0265 hrsz-ú csatorna által határolt területére vonatkozóan” megnevezésű iratanyag, amely 2015. március 26. napján érkezett irodámhoz. A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben* (továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező végezte.

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 40.§ (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40.§ (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- egyeztető tárgyalásról készült emlékeztető;
- jóváhagyandó munkarészként Sárbogárd Város módosított településszerkezeti terve, módosított helyi építési szabályzata és szabályozási terve;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39.§ (2) bekezdése szerinti döntés, Sárbogárd Város Önkormányzat képviselő-testületének 18/2015.(II.13.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról.

A megküldött iratanyag nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt, Sárbogárd Város Önkormányzat képviselő-testületének a 18/2015.(II.13.) számú határozatának közzététele megtörtént-e.

A rendelettervezet 3.§-a maximális beépítettség mértékére vonatkozóan *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben* (továbbiakban: OTÉK) előírtaktól az alábbi eltérő szabályozást tartalmazza:

- a „Kk-H” jelű különleges beépítésre nem szánt horgász övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5% az OTÉK-ban meghatározott maximális 2 % helyett.

Az Eljr. 28.§ (4) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében **hozzájárulok az OTÉK előírásainál megengedőbb, a „Kk-II” jelű különleges beépítésre nem szánt horgász övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 5%-ban történő meghatározásához.**

Felhívom figyelmét, hogy a szabályozási tervet jóváhagyó önkormányzati rendeletben hivatkozni szükséges arra, miszerint az általános előírásoktól eltérő helyi rendelkezés az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal FED/01/38-4/2015. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozatán alapul.

Tájékoztatom, hogy a vonatkozó országos előírások hatályáig, a településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálatkor, illetve módosításakor - ugyanezen ingatlanok és területfelhasználási egység illetve övezet érintettsége esetén- az eltérő szabályozás alkalmazásához a hozzájárulásra irányuló kérelmet ismételten be kell nyújtani az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz.

A megküldött iratanyag nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek közül az Önkormányzat megkereste-e az illetékes megyei kormányhivatal erdészeti igazgatóságát, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központot valamint az illetékes bányakapitányságot. A rendelkezésemre álló dokumentációból nem állapítható meg, hogy az egyeztetés maradéktalanul lezárult-e.

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Sárbogárd Város Önkormányzata tárgyi településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását, amennyiben az egyeztetési eljárás maradéktalanul megtörtént.**

#### **További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz **elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban – teljes eljárás esetén – a településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba. Településrendezési eszköz közlése: a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivaltal és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **hatádektalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatásával – az ütközés jogszabályi tisztázását.

tatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

*A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.*

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

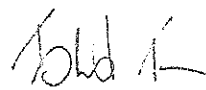
Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja* alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Székesfehérvár, 2015. április 3.

Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából



**Fakász Tamás**  
osztályvezető

