



**Sárospatak Város Önkormányzata**

7000 Sárospatak, Hősök tere 2.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2025. december 12-i ülésére**

|                                                                          |                                                                                                             |                       |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 5.sz. Napirend                                                           | <b>TÁRGY:</b> Sárospatak Város Településszerkezeti Tervéről szóló 5/2017.(I.20.) számú határozat módosítása |                       |                                       |
| <b>ELŐZETESEN TÁRGYALJA:</b><br>Ügyrendi és Jogi 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 osztályvezető-helyettes |                                                                                                             |                       |                                       |
| 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  
**2025. december 12.-i ülésére**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárbogárd Város Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatásáról döntött a 275/2024.(XI.8.) határozatában.

#### **A módosítás célja:**

Az M200 gyorsforgalmi út (korábban M81) M1 autópálya (Komárom térsége) – és M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) közötti szakasz fejlesztésének megvalósítása (korábbi M8 csomópontot nem beleértve).

A településterv módosítás egyeztetési eljárásának rendjét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.*

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 228/2025. (XI. 14.) határozatában a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárást lezárta, csak úgy, mint a partnerségi egyeztetést és az általános véleményezési egyeztetési eljárást. Ezt követően az egyeztető tárgyalás lefolytatását és a záró szakasz lefolytatását kezdeményeztük az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál az erre a célra szolgáló E-TÉR felületen keresztül.

Az egyszerűsített véleményezési eljárás keretében az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2025. november 27-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalásról az FE/ÁF/01064-13/2025. számú jegyzőkönyv készült, ezt követően az állami főépítész záró szakmai vélemény bocsátott ki.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az állami főépítész záró véleménye és a jegyzőkönyv alapján a tervezők kiegészítették a tervdokumentációt.  
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:

Sárbogárd Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete által 5/2017. (I.20.) számú határozat mellékleteként jóváhagyott TSZT (M=1:20 000) Sárbogárd Településszerkezeti terv helyébe jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT (M=1:20 000) Sárbogárd Településszerkezeti terv lép.
2. A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő területfelhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a jelen határozat 2. mellékletében foglalt táblázatok lépnek.
3. A Településszerkezeti Terv leírásának V. fejezetét képező „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” kiegészül jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapításokkal.
4. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A település közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.
5. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
6. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

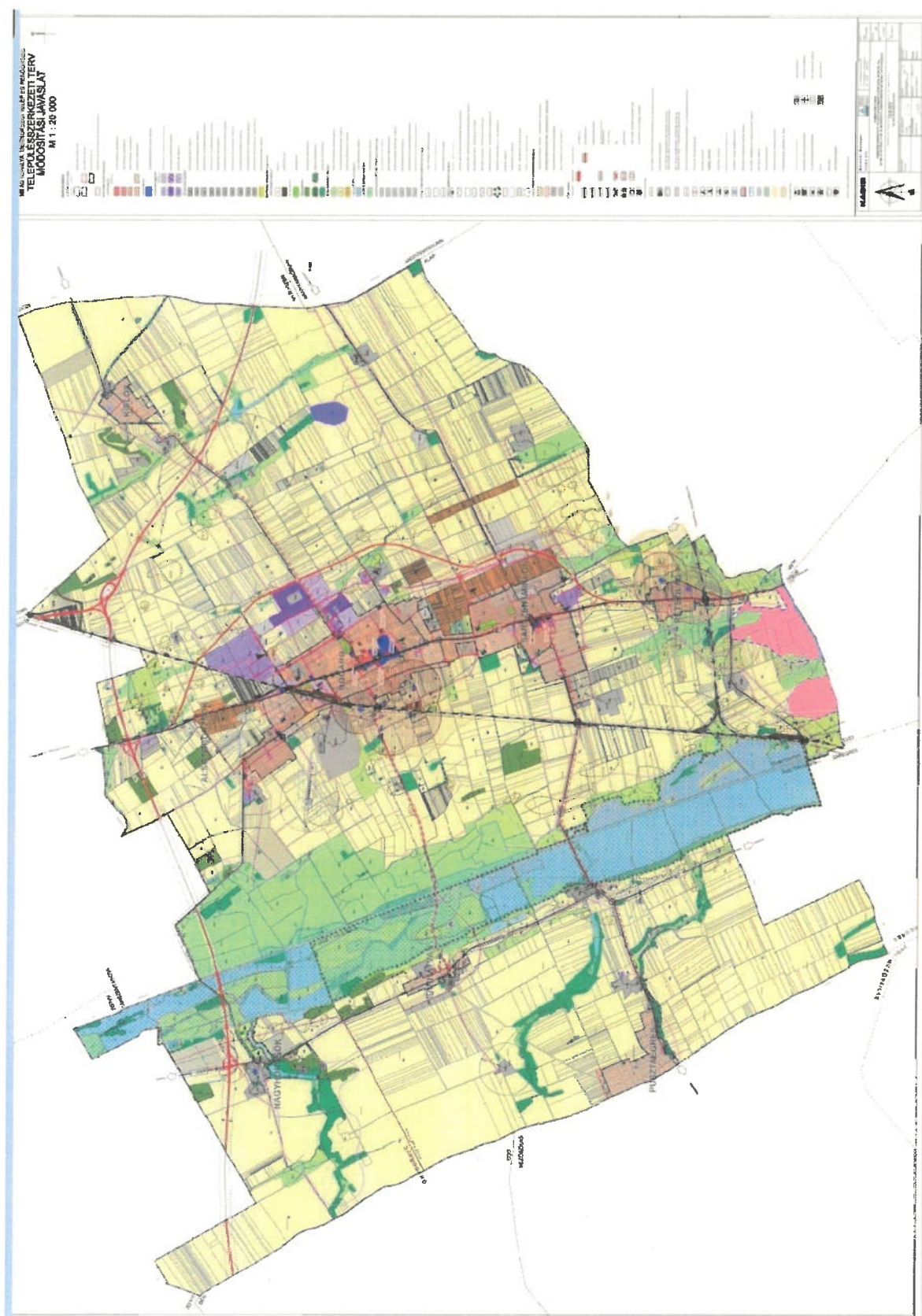
**Felelős:** Polgármester,  
**Határidő:** folyamatos

**Sárbogárd, 2025. 12. 01.**



**Dr. Sükösd Tamás**  
polgármester

**1. melléklet: településszerkezeti terv**  
TSZT (M=1:20 000) Sárbogárd Településszerkezeti terv



**2. melléklet:****Településszerkezeti terv leírása**

A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a következő táblázatok lépnek:

| Területfelhasználás                                        | TSZT            |                            |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
|                                                            | Terület (ha)    | területeken belüli aránya% |
| <b>Beépítésre szánt terület</b>                            |                 |                            |
| <b>Lakóterületek összesen:</b>                             | <b>975,64</b>   | <b>5,13</b>                |
| <b>Vegyes területek összesen:</b>                          | <b>28,5</b>     | <b>0,1</b>                 |
| <b>Gazdasági területek összesen:</b>                       | <b>296,00</b>   | <b>1,56</b>                |
| <b>Különleges területek összesen:</b>                      | <b>295,26</b>   | <b>1,56</b>                |
| <b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>                  | <b>1595,4</b>   | <b>8,4</b>                 |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>                      |                 |                            |
| <b>Zöldterületek összesen:</b>                             | <b>11,5</b>     | <b>0,06</b>                |
| <b>Erdő területek összesen:</b>                            | <b>700,49</b>   | <b>3,69</b>                |
| <b>Mezőgazdasági területek összesen:</b>                   | <b>14519,14</b> | <b>76,61</b>               |
| <b>Vízgazdálkodási területek összesen:</b>                 | <b>1265,5</b>   | <b>6,67</b>                |
| <b>Közülekedési területek összesen:</b>                    | <b>332,26</b>   | <b>1,81</b>                |
| <b>Különleges beépítésre nem szánt területek összesen:</b> | <b>115,5</b>    | <b>0,81</b>                |
| <b>Természetközeli területek összesen:</b>                 | <b>395,2</b>    | <b>2,08</b>                |
| <b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>            | <b>17339,6</b>  | <b>91,6</b>                |

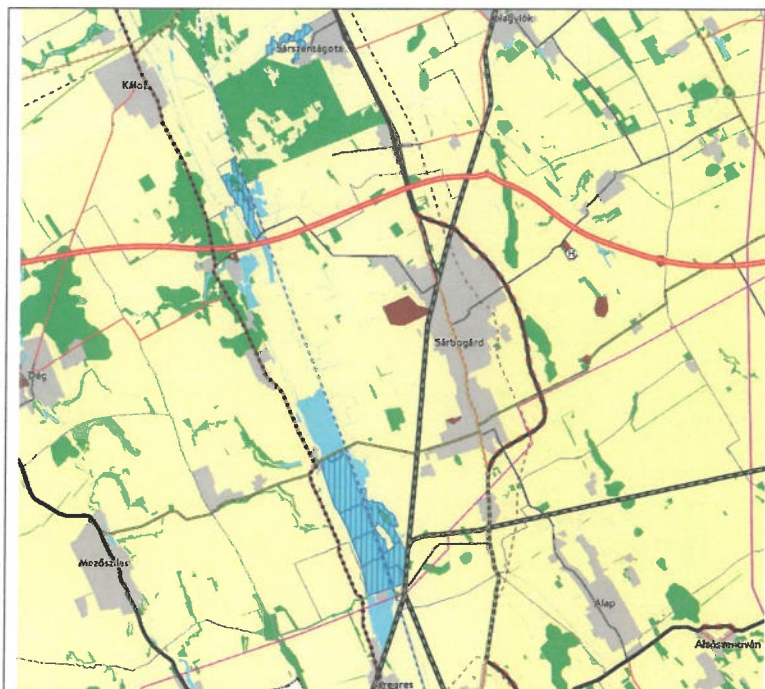
| Területfelhasználás                       | a .../2022.(...) határozattal elfogadott,<br>többször módosított 5/2017. (1.20.) KT.<br>határozattal elfogadott<br>Településszerkezeti Terv |             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                           | Terület (ha)                                                                                                                                | %           |
| <b>Beépítésre szánt terület:</b>          |                                                                                                                                             |             |
| <b>Lakóterület:</b>                       | <b>971,64</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)                 | 558,70                                                                                                                                      | 2,95        |
| <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>287,7</b>                                                                                                                                | <b>1,52</b> |
| Kereskedelmi, szolg. gazd. ter. (Gksz)    | 109,85                                                                                                                                      | 0,58        |
| Ipari gazdasági terület (Gip)             | 70,8                                                                                                                                        | 0,37        |
| Egyéb ipari terület (Gipe)                | 107,0                                                                                                                                       | 0,57        |
| <b>Különleges terület</b>                 | <b>304,55</b>                                                                                                                               | <b>1,61</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)                | 86,83                                                                                                                                       | 0,46        |
| Szennyvízkezelési terület (K-SZ)          | 2,8                                                                                                                                         | 0,01        |
| Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)        | 155,52                                                                                                                                      | 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> |

| Területfelhasználás                             | a .../2025.(...) határozattal elfogadott,<br>többször módosított 5/2017. (I.20.) KT.<br>határozattal elfogadott<br>Településszerkezeti Terv |              |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                 | Terület (ha)                                                                                                                                | %            |
| <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         |
| Közjóléti erdőterület (Ek)                      | 2,4                                                                                                                                         | 0,01         |
| <b>Mezőgazdasági terület:</b>                   | <b>14519,14</b>                                                                                                                             | <b>76,61</b> |
| Általános mezőgazdasági terület (Má)            | 12145,34                                                                                                                                    | 64,07        |
| Korlatos mezőgazdasági terület (Mko)            | 2173,99                                                                                                                                     | 11,48        |
| Kertes 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>Közközlési terület</b>                       | <b>332,26</b>                                                                                                                               | <b>1,73</b>  |
| Közúti közlekedési terület (KÖu)                | 245,96                                                                                                                                      | 1,29         |
| Vasúti terület (KÖk)                            | 86,8                                                                                                                                        | 0,46         |
| <b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b> | <b>115,5</b>                                                                                                                                | <b>0,81</b>  |
| Sportterület (Kb-Sp)                            | 5,0                                                                                                                                         | 0,03         |
| Temető terület (Kb-T)                           | 18,9                                                                                                                                        | 0,10         |
| Bányaterület (Kb-B)                             | 16,6                                                                                                                                        | 0,20         |
| 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)                     | 63,9                                                                                                                                        | 0,42         |
| <b>Természetközeli terület (Tk):</b>            | <b>395,4</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>   |

### 3. számú melléklet

A Településszerkezeti Terv leírásának V. fejezetét képező „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” kiegészül a következő megállapításokkal:

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



## Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Sárbogárd települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése mezőgazdasági térséget érint.

*A tervezett módosítások mezőgazdasági térséget érintenek. A tervezett változtatás miatt a mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek csökkennek, de megfelelnek az előírásoknak.*

| Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák                               | Területrendezési követelmények                                                                                                                                                                     | Megfelelőség igazolása                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mezőgazdálkodási térség<br><i>Területe a FMTrT-ben:</i><br><b>14909,82 ha</b> | a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; | Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 14909,82 ha.<br>Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 13871-4,66 = <b>13866,34 ha</b> , vagyis <b>93,00%</b> .<br>Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik; |

*A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.*

*A módosítás a meglévő műszaki infrastruktúra hálózatok közül a következőt érinti:*

*Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya:*

- 40. (Budapest [XI. kerület, Kelenföld]) - (Pécs)

*Az M200 gyorsforgalmi utat az FMTrT nem tartalmazza, a 2. melléklet szerinti Fejér megye szerkezeti terve nem ábrázolja.*

*A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.70. pontjában az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.*

*A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5. §-a alapján az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.*

*A fentiek alapján az M200 gyorsforgalmi út létesítését a településrendezési tervek módosítása során a területrendezési tervekkel összhangban lévőnek kell tekinteni.*