

# SÁRBOGÁRD VÁROS

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési  
Szabályzat módosítása

két területet érintően

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§ (egyszerűsített eljárás) szerint  
véleményezési szakaszra előkészített  
dokumentáció

CityPlan Mérnöki Iroda – Székely Nóra EV  
2019. december

# Sárbogárd Város

## Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása két területet érintően

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§ (egyszerűsített eljárás) szerint  
véleményezési szakaszra előkészített  
dokumentáció

---

Megrendelő: Sárbogárd Város Önkormányzata  
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2

Tervező: CityPlan Mérnöki Iroda  
**Székely Nóra EV**  
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.  
tel: +36-20/415-9131  
e-mail: [sznori73@googlemail.com](mailto:sznori73@googlemail.com)

Hornyák Szabolcs  
okl. magasépítő üzemmérnök

Településtervező: Székely Nóra            TT 07-0346  
okl. településmérnök

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SÁRBOGÁRD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

## HATÁROZAT TERVEZET

**Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Sárbogárd Város Településszerkezeti tervéről szóló 5/2017. (I.20.) számú határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:**

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-1/3 jelű és TSZT/M-1/4 jelű fedvény tervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.

2. 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.

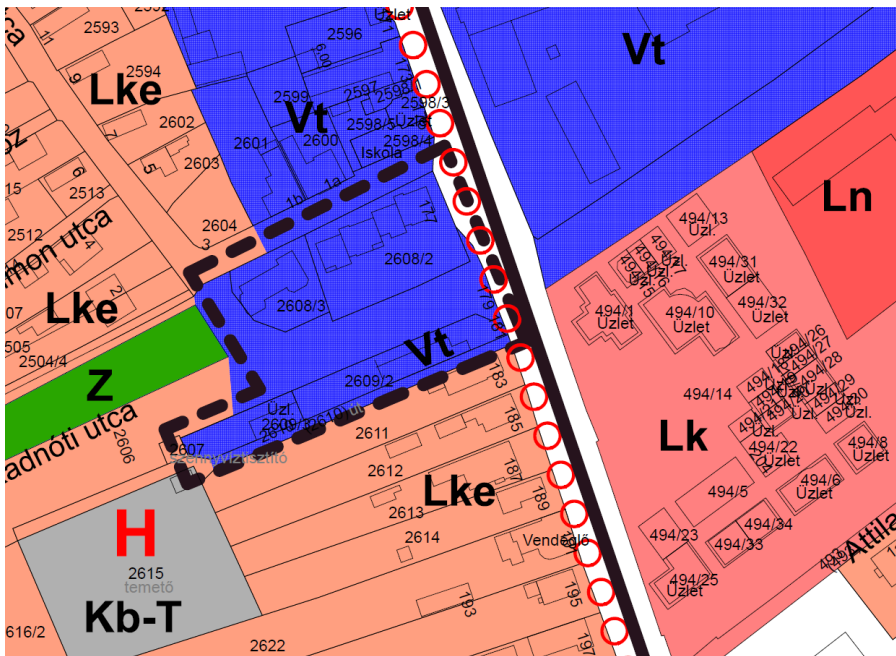
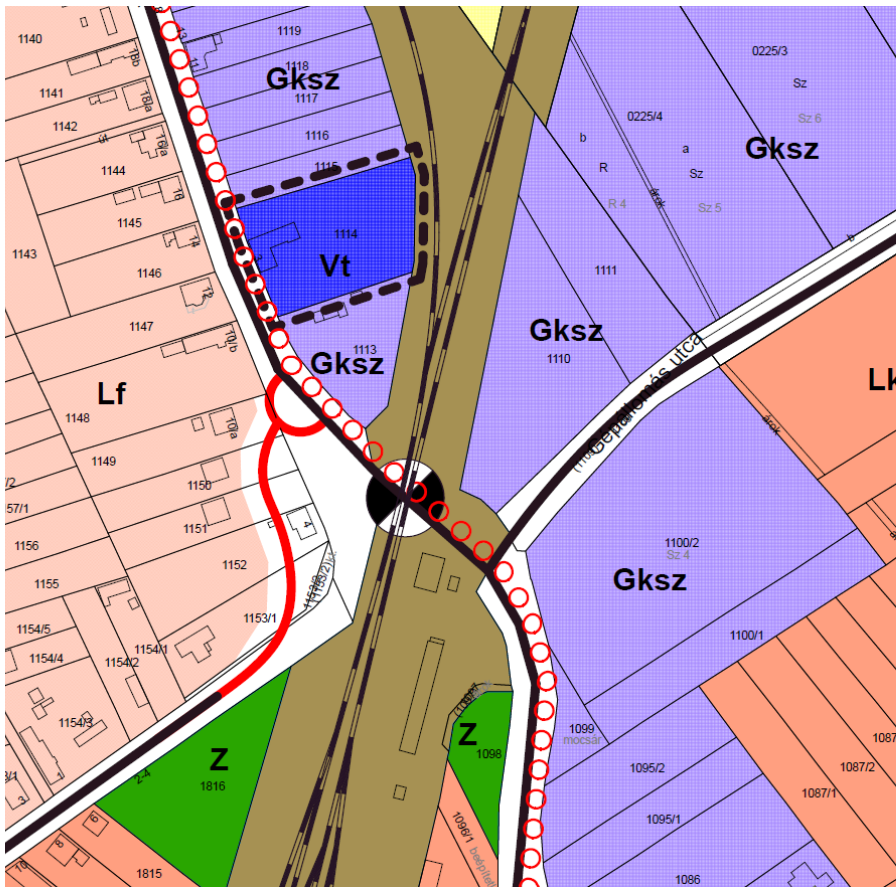
Felelős: Polgármester

Határidő: értelem szerint

**(:Dr. Sükösd Tamás:)  
polgármester**

**(:Dr. Venicz Anita:)  
jegyző**

1 melléklet



--- tervezési terület

# SÁRBOGÁRD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet

**Sárbogárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.....önkormányzati rendelete**  
**Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendeletének**  
**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: Mötv) 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) a 32.§ (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú 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)** Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező SZT/B06; SZT/B07 és SZT/B10 jelű Belterületi Szabályozási tervlapok (M=1:2 000), megnevezésű tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT/B06/m1; SZT/B07/m1 és SZT/B10/m1 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

**2.§ (1)** A HÉSZ 18.§ (13) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
 „(13) Településközpont vegyes területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Vt-O, Vt-SZ, Vt-Z, Vt-Int-1, Vt-Int-2, Vt-Tmpl; Vt-O-1**”

**3.§ (1)** A HÉSZ 19.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

”  
 Településközpont területen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 5. számú táblázat tartalmazza.

5. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		<b>A kialakítható telek</b>		<b>Az építési telek</b>			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
5	<b>Vt-O</b>	<b>800</b>	-	<b>O</b>	<b>40</b>	<b>6,0</b>	<b>30</b>
6	<b>Vt-SZ</b>	<b>1200</b>	-	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>6,0</b>	<b>30</b>
7	<b>Vt-Z</b>	<b>1000</b>	<b>14</b>	<b>Z</b>	<b>70</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>
8	<b>Vt-Int-1</b>	<b>8000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>9,0</b>	<b>35</b>
9	<b>Vt-Int-2</b>	<b>2500</b>	-	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>
10	<b>Vt-Tmpl</b>	<b>2000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>30</b>
11	<b>Vt-O-1</b>	<b>350</b>		<b>O</b>	<b>80</b>	<b>6,0</b>	<b>10</b>

**4.§** A HÉSZ az alábbi 49/A.§ kiegészül:

**„26/A. Járművek elhelyezése**

**49/A.§** (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK -ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani.

(2) Ha az adottságok szükségessé teszik, oktatási, nevelési, egészségügyi szociális, kulturális, igazgatási, és kereskedelmi rendeltetésű épületek – kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet - esetén a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belül más telken parkolóban is elhelyezhetők, amennyiben a tulajdonosok a parkolóhasználattal kapcsolatban megállapodást kötnek.

(3) Közterületen, a járművek elhelyezésére szolgáló parkolóhely kiépítése az érdekelt építtető kötelezettsége, és a használatbavétel után közparkolóként funkcionál.”

**Záró rendelkezések**

**5. §** (1) Ezen rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

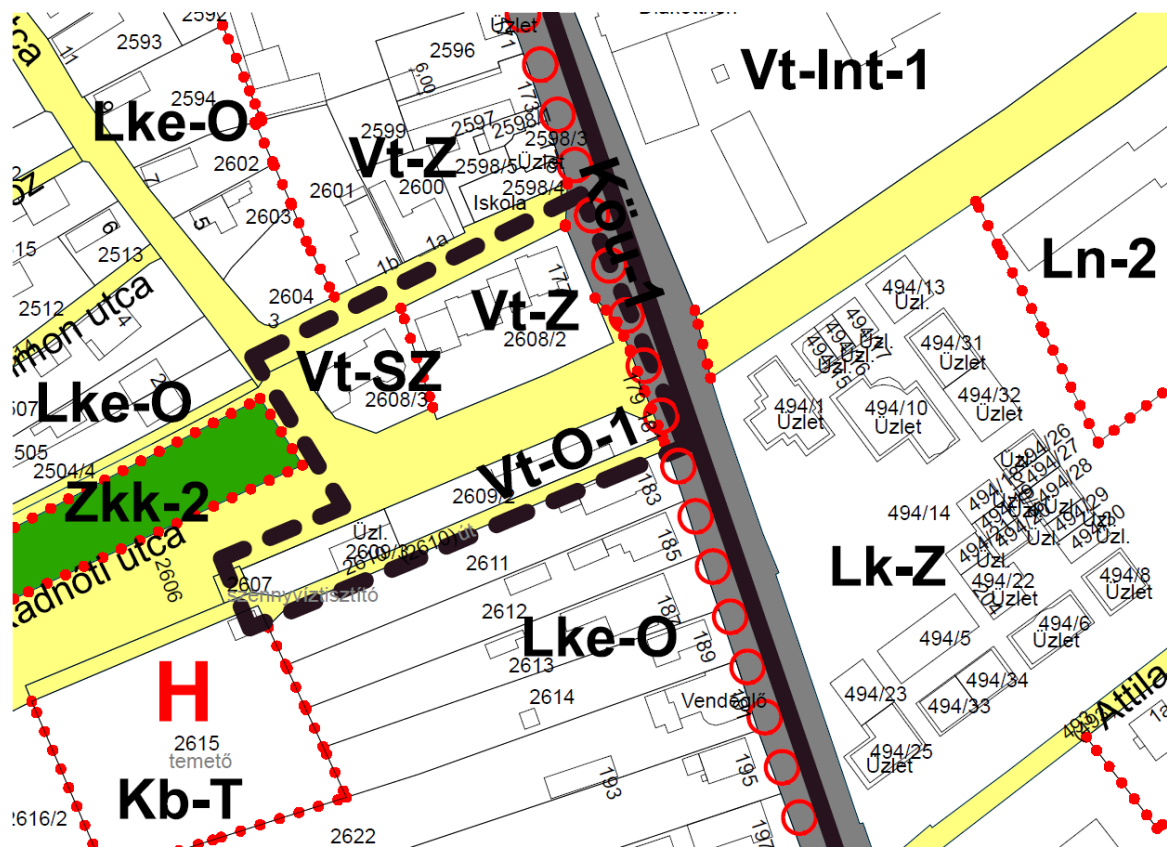
Sárbogárd, 2020.....

(:Dr. Sükösd Tamás:)  
polgármester

(:Dr. Venicz Anita:)  
jegyző







és SZT/B10/m1

— — — — — tervezési terület

# Alátámasztó munkarész

## Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....	12
2. ADOTTSÁGOK.....	13
2.1. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése .....	13
2.2. Az övezetek általános leírása .....	14
2.2.1. Az övezet jellege és arculata .....	14
2.2.2. Telekméretek, telkek beépítettsége.....	18
2.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	20
2.3.1. A Településszerkezeti terv 5/2017.(I.20.) önkormányzati határozat .....	20
2.3.2. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat .....	21
2.4. Településkép, Örökségvédelem .....	25
2.5. Közlekedés .....	28
2.6. Jelenlegi közműellátás és elektronikus hírközlés .....	28
2.7. Természetvédelem, tájvédelem.....	28
2.8. Területrendezési tervi összhang.....	29
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	30
3.1. Módosítás célja, megbízói igények.....	30
3.2. Szerkezeti tervi módosítások .....	31
3.3. HÉSZ módosítás.....	32
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	38
4.1. Levegőtisztaság .....	38
4.2. Zaj- és rezgésvédelem .....	38
4.3. Hulladékgazdálkodás .....	38

## 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat két területen a településszerkezeti terv és a HÉSZ (szabályozási terv) módosítása, mely során lakó és kereskedelmi gazdasági terület kerülne átsorolásra településközponti vegyes területfelhasználásba.

**1. terület:** A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan Gksz-1 építési övezetbe tartozik, ahol nincs lehetőség szállás vendéglás funkció elhelyezésére. Ahhoz, hogy a kívánt funkció elhelyezhető legyen mindenképpen területfelhasználás módosítására van szükség. Meglévő Vt-Int-2 övezetbe sorolás esetén a beépítési paraméterek azonosak a jelenleg megengedett szabályozással, csak a kívánt funkció is elhelyezhetővé válik. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

**2. terület:** A Radnóti út melletti 2609/2 és 2609/3 hrsz (Lke-O) kertvárosi lakó övezetbe sorolt telektömb – mely speciális adottságokkal rendelkezik - átsorolása olyan övezetbe mely során a terület beépíthetősége növekedhet. A módosítás szerkezeti terv és szabályozási terv módosítását jelenti. A településközpontban található terület kereskedelmi szolgáltató funkcióval bír és azan változtatni nem szeretnének ezért Vt területfelhasználásba történő átsorolása lenne indokolt. A településszerkezeti tervben a 2609/2 és 2609/3 hrsz-tól északra található terület településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt, ugyanakkor a szabályozási terven két telek (2608/2 és /3 hrsz) kertvárosi lakóterületbe került szabályozásra. A hiba javítása indokolt-e tervezés keretében és a szabályozási tervet összhangba hozatala lenne a megoldás.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32.§ (4) bekezdése alapján

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárással történhet, mert jelen módosítás az Eljr.-ben foglalt feltételeknek megfelel.

## 2. ADOTTSÁGOK

### 2.1. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése

**1. terület:** A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

A tervezési terület Sárbogárd 63 főút mentén található. A 63-as út és a vasút (Székesfehérvár és Budapest irányába is tartó) által határolt tömb jelenleg alulhasznosított. A területen elhagyott lakóház található. A tőle délre a vasút irányába található ingatlanon sírkő készítő működik.

A terület közelében található Sárbogárd vasútállomása, a város egyik benzinkútja, autómosó, a város foci pályája és uszodája.

A terület városkapu szerepet tölt be Székesfehérvár irányából.

Közlekedés szempontjából a 63-as út a vasutat szintbeni csomóponttal keresztezi. 2017 évben a csomópont tervezés alatt volt, hogy megoldódjon a Budapest – Pusztaszabolcs – Pécs vasútvonalat érintő 63-as főút szintbeni keresztezésében a 6305-ös számú út becsatlakozása. A jelenlegi közúti átjáró mellett új, önálló gyalogos-kerékpáros átvezetést terveztek, melynek javasolt biztosítási módja a fény- és felsorompó. Kerékpárút is épül a közlekedésbiztonság növelése érdekében.

A közlekedésbiztonsági fejlesztésekhez a tervezési területtel szemközi oldalon az érintett ingatlanok területéből közlekedési célú területek kerültek kijelölésre. Az összekötő út nyomvonala változott, a kerékpárút kijelölt tengelye igazodik a tervezett útvonalhoz. A tervezett fejlesztése a hatályos szerkezeti és szabályozási terv tartalmazza, melyet adottságként kell kezelni.



**2. terület:** A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2 és 2608/3 hrsz telektömb

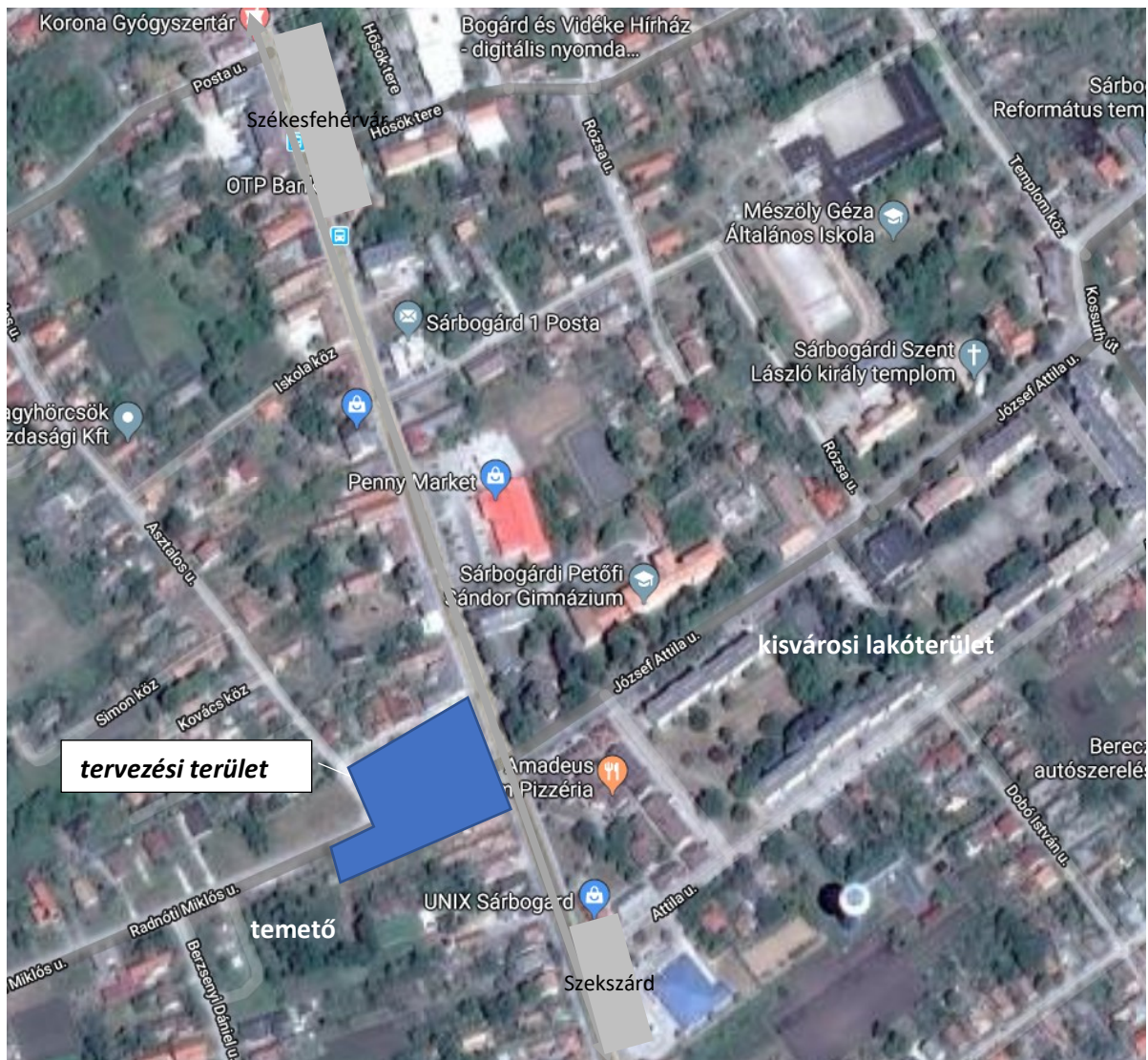
A tervezési terület a 63. főút és a Radnóti Miklós utca sarkán található. Speciális telekstruktúra jellemzi. A 2609/2 és 2609/3 hrsz és 2608/2 és 2608/3 hrsz két-két telket körbe közterületet, utca határolja, ugyanakkor a két telek tényleges megközelítése a Radnóti utca felől lehetséges.

A terület városon belüli elhelyezkedése: A városközponttól (Hősök tere) délre, de szervesen összekapcsolódva közel 100 m-re található. A város tényleges központja a területig kiterjed. A telektömb környezetében található

- pizzéria,
- autóalkatrész szaküzletek,
- pékség,

- Penny Market,
- Kínai áruház,
- Sárobgárdi Petőfi Sándor Gimnázium Ady Endre út 194-196. telephelye és a József Attila utcai főépülete
- templom (Szent László király templom)
- posta
- temető.

A terület közelében kisvárosias övezetbe sorolt földszint + 4 szintes paneles lakóterület található.



## 2.2. Az övezetek általános leírása

### 2.2.1. Az övezet jellege és arculata

#### 1. terület: A Sárobgárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

A tervezési terület és maga a tömb kereskedelmi-gazdasági terület övezetébe tartozik, ugyanakkor szinte egyáltalán nem használt, vagy csak kis mértékben kihasznált.

A 1114 hrsz-ú ingatlantól délre található telken sírkő, kőfaragó műhely található. a tőle északra lévő szomszédos ingatlanok jellemzően mezőgazdasági művelés alattiak vagy lakó funkció szerint hasznosítottak.

Az igazi ipari, gazdasági cégek a vasút másik oldalán, a Vasút utcáról közelíthetők meg, rögtön a vasútközüti csomópontot követő balra fordulással. A terület elhelyezkedése a vállalatok szállásjellegű igényeinek kiszolgálását is szolgálná. A tervezési területnél adottságként kell tekinteni a vasút közelségét és a védőtávolságot, melyen belül nem célszerű épület elhelyezése a rezgés hatások miatt.



63-as főút vasút csomópontja



tervezési területtől délre található telek



tervezési terület a 63-as út felől



tervezési terület a 63-as út felől



a 63-as út kanyarja a vasúti csomópont felé



tervezési területtel szemkötti oldal



tervezési terület a vasút irányából



vasút és a 1114 hrsz-ú ingatlan

## **2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2 és 2608/3 hrsz telektömb**

Az övezetre jellemző az oldalhatáron álló, zársorúsodó beépítés. Ebben az övezetben különféle - várost kiszolgáló – kereskedelmi egységek kaptak helyet, és maga a telektömbön is kereskedelmi, szolgáltató tevékenység folyik: gumi szerviz és laminált padlókat forgalmazó kereskedés.

A telektömbben két telek található, melyek megközelítése, feltárása a Radnóti utca felől lehetséges. Mind a két épület a Radnóti utcával párhuzamos, az Ady Endre út (63 főút) merőleges tetőidommal rendelkezik.

Az üzleti, kereskedelmi funkció mellett a lakó funkció is megtalálható, ezért került a terület településközponti vegyes területfelhasználásba.

Az épületek magassága földszint, illetve földszint + tetőtér. A tervezési területen egyáltalán nincs lakó funkció, csak kereskedelmi szolgáltató funkció található.



2609/2 hrsz-ú ingatlan az Ady Endre u. felől



Ady Endre utca és a telkek mögött futó közterület



Ady Endre utca szemközti oldala a pizzéria és autóalkatrész üzlet

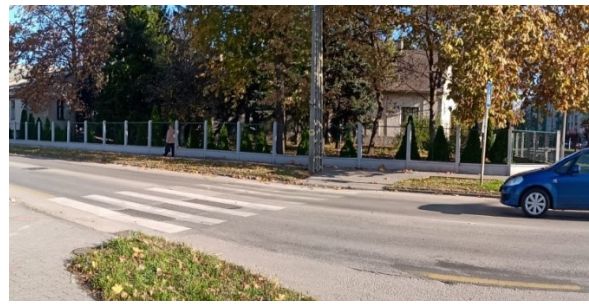


Üzletek mögötti kisvárosi lakóterület





Radnóti Miklós utca 2608/2 hrsz-ú beépítése



Sárbogárdi Petőfi Sándor Gimnázium Ady Endre út 194-196. telephelye



Radnóti utcából a József Attila utca irányába (utcakép)



Radnóti Miklós utca utcaképe



Készülő emlékmű a Radnóti és Ady utca sarkán



2609/3 hrsz ingatlan Gumiszervíz



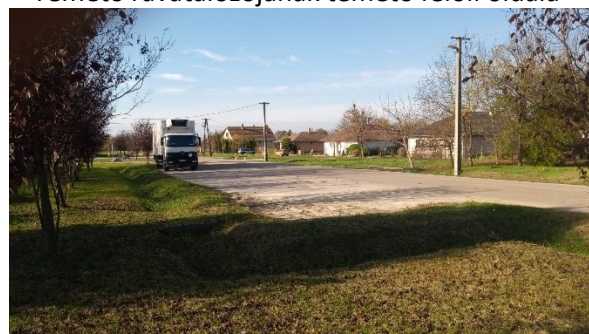
Temető ravatalozójának „köz” felőli oldala



Temető ravatalozójának temető felőli oldala



„köz” a ravatalozó előtt, közművel

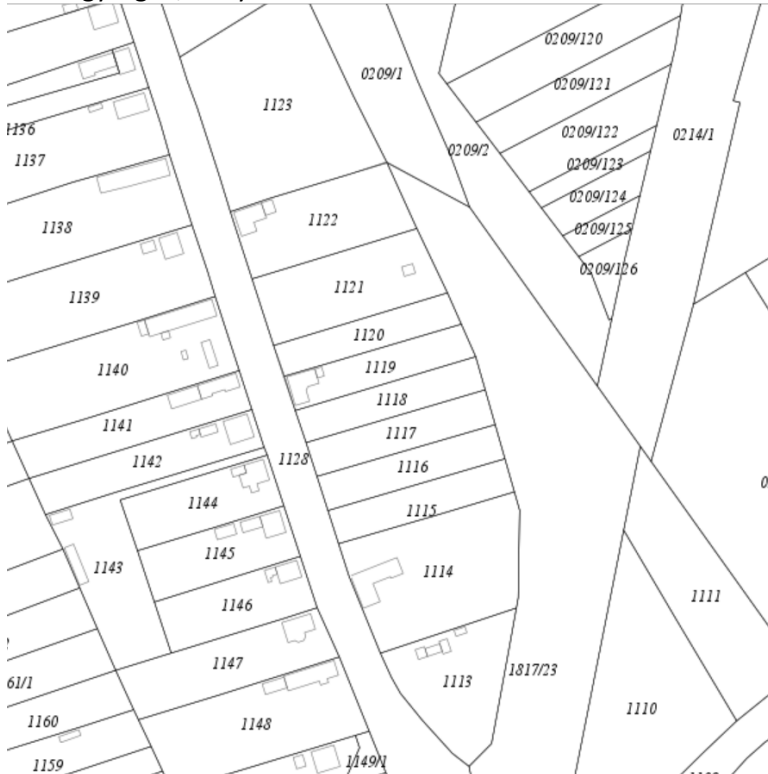


Temető melletti árok és parkoló a Radnóti utcában

## 2.2.2. Telekméret, telkek beépítettsége

### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

A tervezési területet érintő telektömbre jellemző átlagos telekméret az 1200-1300 m<sup>2</sup> közé eső teleknagyságok, mely a területet érintően az alábbi módon alakul:



hrsz	m <sup>2</sup>
1113	2214
1114	3594
1115	1210
1116	1220
1117	1246
1118	1225
1119	1246
1120	1153
1121	2346
1122	2255
1123	5162

A tömb legnagyobb telke a 1123 hrsz, míg a legkisebb a 1120 hrsz. A 1114 hrsz a tömb második legnagyobb területű telke. Jelenleg 6 %-os beépítéssel rendelkezik. Növényzet, fa a telekre nem jellemző.



Jelenlegi belterület határa a szürkével jelzett terület.



A 1114 hrsz-ú telken két nagyobb fa található, jellemzően sík, fűvel borított a többi felszín.

### 2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2 és 2608/3 hrsz telektömb

A Lke-O övezet telekméretei a tervezési terület és környékén teljesen eltérőek. 380 m<sup>2</sup>-5000 m<sup>2</sup> között található a legtöbb. Átlagos telekméretnek az 1200 és 1400 m<sup>2</sup> között tekinthető. A területen a telekmélység 100-130 m közötti. A tömbben jellemző oldalhatár az északi. A tervezési területen pont a déli oldalhatáron álló beépítés jellemző. A tervezési terület mind a két épülete egyértelműen a Radnóti utca irányába nyitott.



hrsz	m <sup>2</sup>
2609/2	675
2609/3	381
2611	1412
2612	1352
2613	1256
2614	1366

A 2610 telek közterület. A zsidó temető ravatalozójának két kapuja van. Az egyik a 2610 hrsz irányába néz, teljesen egyenesen kivezet az Ady

Endre utcára, a másik a temető felé nyílik. Ezért a tervezési terület speciális helyzetben van. A ravatalozó máshonnan nem közelíthető meg. A 2607 hrsz-en szennyvíz átemelő található (vízmű terület). A 2610 hrsz-ú közterületen több akna fedlap található, tehát ezen keresztül biztosított a szennyvíz elvezetés. A zsidó temető helyi védelem alatt található.



A telkek szélessége teljesen különböző. Megtalálható a 10-12 m-es és a 20 m telekszélesség is. Ez a városkép szempontjából változatos, de mégis szép utcaképet eredményez annak köszönhetően, hogy az épületek az utcafontra, oldalhatáron állóan és zárt sorúsodva kerültek elhelyezésre. A településképi rendelet nem véletlenül védi ezt az utcaképet egészen a tervezési terület északi határáig.

Az ingatlanok beépítettsége a telekmérettől függő. A kisebb mélységű és keskeny telkek esetében a 30-40 % beépíttség is megtalálható, míg a széles és mély telkek némelyike alig éri el a 15 %-os beépítettséget. A 2609/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi beépítettsége 26 %-os, a 2609/3 hrsz-ú ingatlané 28 %-os.

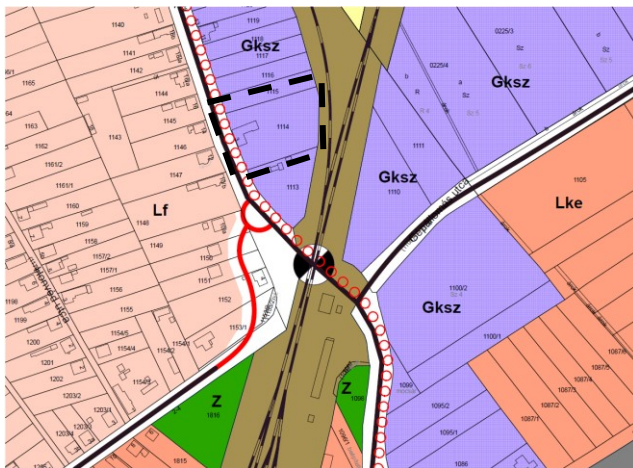
Az épületek jellemzően az utcafronttól 5 m mélységben találhatók néhány kivétellel, ahol az utcafrontra kiépület épületek jelennek meg.

A 2608/2 és 2608/3 hrsz-ú ingatlanok beépítése szinte teljesen kialakult. Az övezeti átsorolás a szerkezeti terv és szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében történik. Arra kell törekedni, hogy a beépítés jellege azaz zársorú, vagy oldal határon álló beépítés lehetősége ne sérüljön.

### 2.3. Hatályos településrendezési eszközök

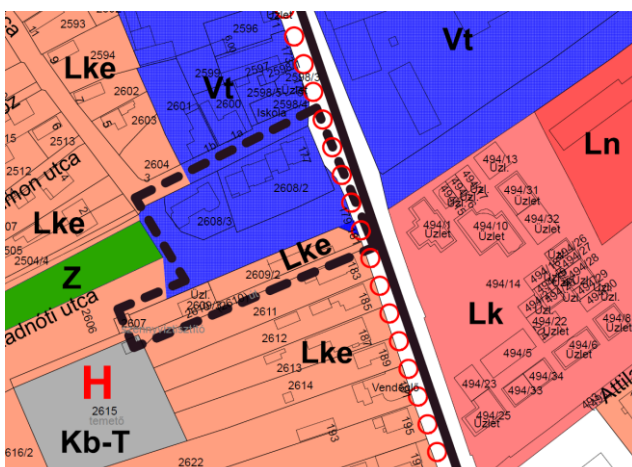
#### 2.3.1. A Településszerkezeti terv 5/2017.(I.20.) önkormányzati határozat

##### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a módosítással érintett területet Kereskedelmi gazdasági (Gksz) területfelhasználási egységbe sorolja. A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat külön nem rögzít, a terület aktivizálására vonatkozóan előírásokat nem fogalmaz meg.

##### 2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2 és 2608/3 hrsz telektömb



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a 2609/2 és 2609/3 hrsz-ú módosítással érintett területet Kertvárosi lakóterület (Lke) területfelhasználási egységbe sorolja. A 2608/2 és 2608/3 hrsz-ú ingatlanokra településközpont vegyes területfelhasználás érvényes. A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat külön nem rögzít, a terület aktivizálására vonatkozóan előírásokat nem fogalmaz meg.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Településszerkezeti terv egymással nincs összhangban a 2608/2 és 2608/3 hrsz-ú telkek tekintetében. Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv jelen módosítási javaslata a hatályos szabályozási előírásokat vizsgálja felül. A terület

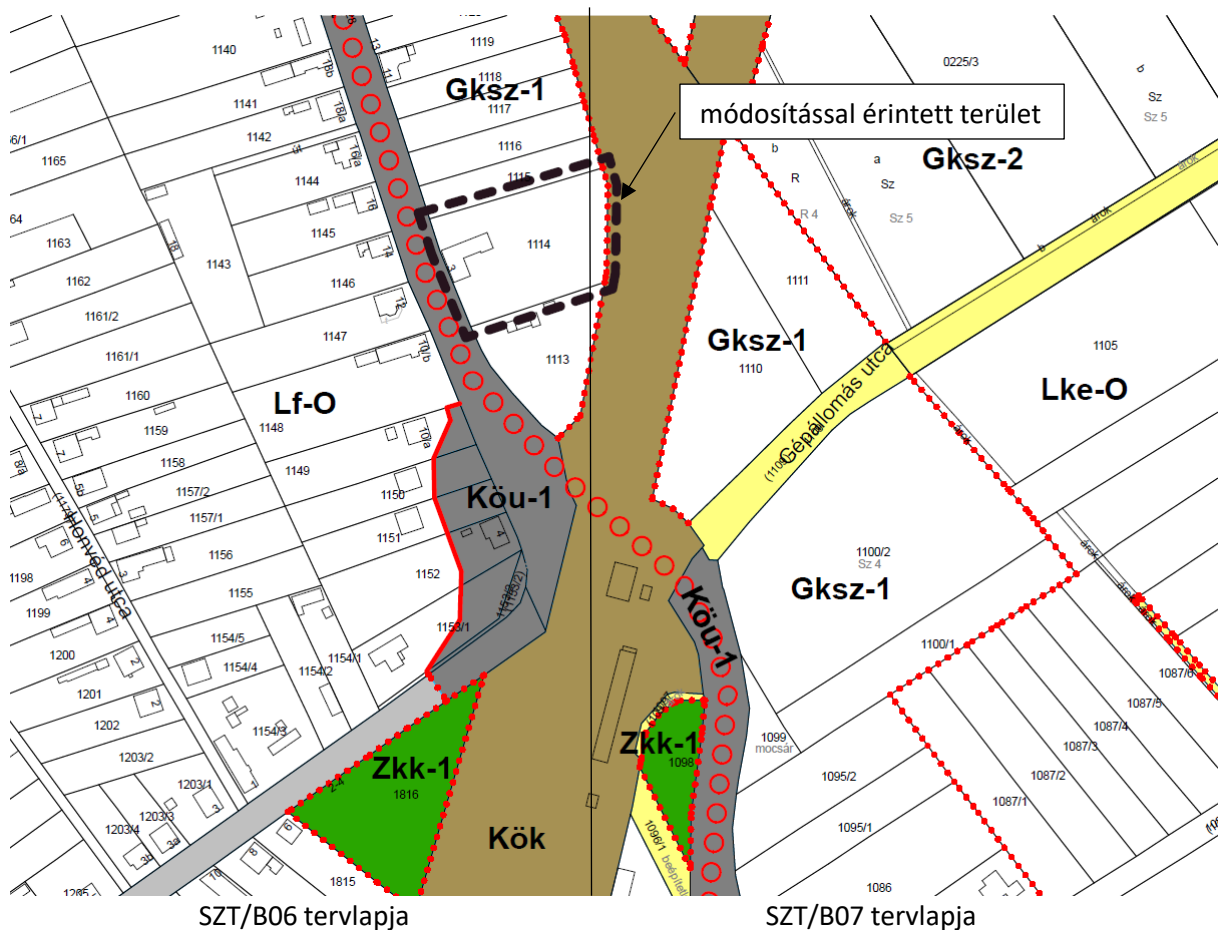
beépíthetősége és használati módja tekintetében változtatásra kerül sor, ezért a hatály Szerkezeti tervet érinti.

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata így a Településszerkezeti tervvel összhangban készült. A módosítás területfelhasználás változást von maga után a 2609/2 és 2609/3 hrsz-ú telkek tekintetében.

### 2.3.2. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat

#### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet



A szabályozási tervlapon jól látszik a Gksz-1 övezet által érintett terület. A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A HÉSZ hatályos HÉSZ 20.és 21. §-a szabályozza a Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezeti paramétereit, köztük a Gksz-1 övezetet is. A hatályos előírások a következők:

## 15. KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ gazdasági (Gksz) építési övezetek

### 15.1. Általános előírások

#### 20.§

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) a gazdasági rendeltetési célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) sport;
  - d) üzemanyag-töltő
 rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Gksz-1, Gksz-2.**

### 15.2. Részletes előírások

#### 21.§

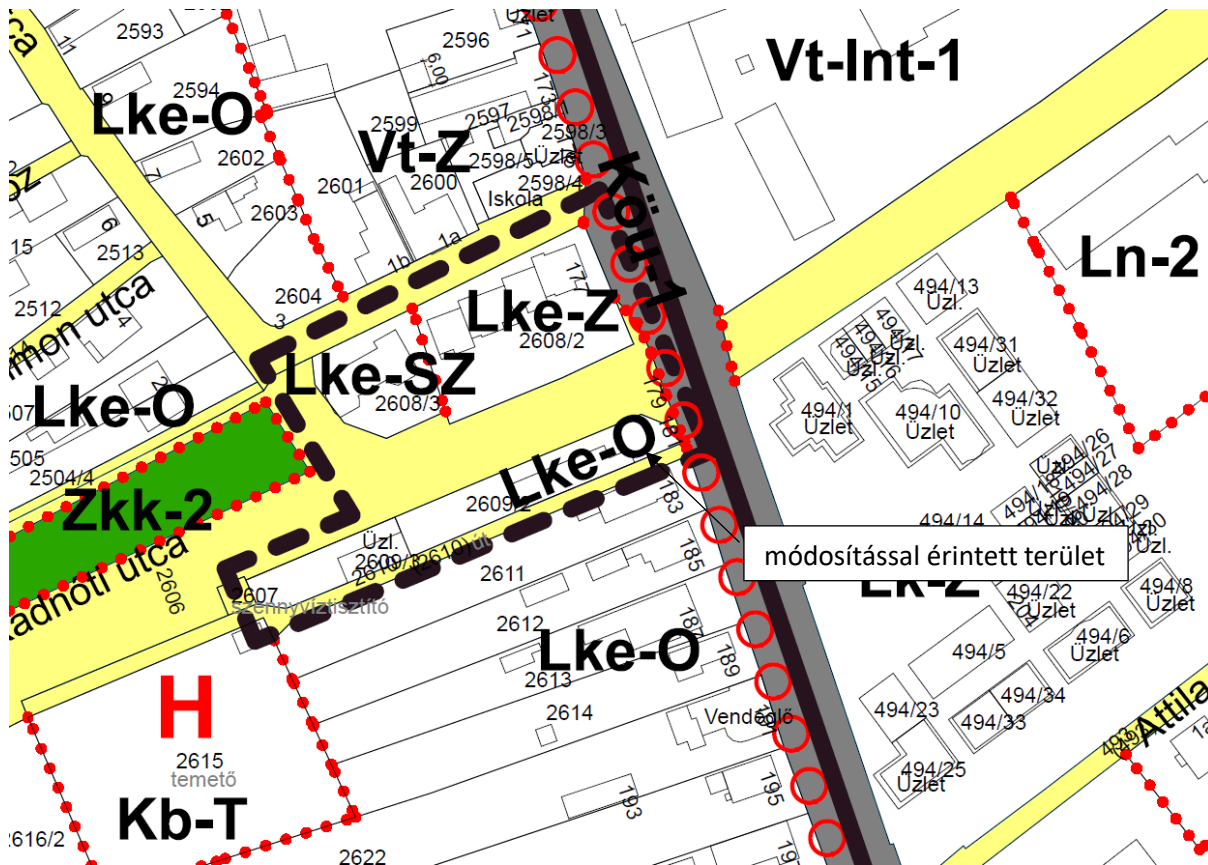
- (1) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 6. számú táblázat tartalmazza.

*6. számú táblázat*

1	a	b	c	d	e	f	g
2		<b>A kialakítható telek</b>		<b>Az építési telek</b>			
3	<i>Építési övezet jele</i>	<i>a legkisebb területe</i>	<i>legkisebb szélessége/mélysége</i>	<i>a beépítési mód</i>	<i>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>az épületmagasságmegengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>a zöldfelület legkisebb mértéke</i>
4		<i>(m<sup>2</sup>)</i>	<i>(m)</i>	<i>rövidít</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	<i>(%)</i>
5	<b>Gksz-1</b>	<b>2000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>
6	<b>Gksz-2</b>	<b>5000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>10,5</b>	<b>30</b>

A tervezési terület építési paramétereiben jelentős változtatást nem szeretnének a tulajdonosok, azaz maradna szabadon álló, 60 % legnagyobb megengedett beépítettség mértéke, 6,00 m építmény magasság és 20 %-os zöldfelületi arány. A terület hasznosítása során szeretnének szálláshely, vendéglátó funkciót elhelyezni, melyet a jelenlegi kereskedelmi-gazdasági területen nem lehetséges, ezért annak meglévő Vt-Int-2 övezetbe történő átsorolása mellett a tervezett funkció megvalósítható. Ezzel azonban a legkisebb telek területe paraméter a jelenlegi 2000 m<sup>2</sup>-ről 2500 m<sup>2</sup> növekszik.

## 2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2 és 2608/3 hrsz telektömb



Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet SZT/B10 tervlapja.

A szabályozási tervlapon jól látszik a 2609/2 és 2609/3 hrsz-ú Lke-O övezet által érintett terület. A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A 2608/2 és 2608/3 hrsz ingatlanok övezeti besorolása kertvárosi lakóterület a hatályos tervben, mely nincs összhangban a településszerkezeti terv által meghatározott településközpont vegyes területfelhasználással. Az összhang megteremtése érdekében a két telek övezeti besorolását településközponti vegyes övezetbe célszerű tenni úgy, hogy a beépítés jellege (szabadon álló és zártorú) ne változzon. A két telek beépítettsége jellemzően beálltnak, kialakultnak tekinthető.

A HÉSZ hatályos HÉSZ 14.és 15. §-a szabályozza a Kertvárosi lakóterület építési övezeti paramétereit, köztük a Lke-O, Lke-SZ és Lke-Z övezeteket is. A hatályos előírások a következők:

## 12. KERTVÁROSIAS lakóterület (Lke) építési övezetek

### 12.1. Általános előírások

#### 14.§

- (1) Kertvárosi lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:
  - a) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 100m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
  - b) szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport,
  - g) olyan mező- és erdőgazdasági, illetve egyéb gazdasági rendeltetés, (amely használata során a lakóterületen elhelyezhető rendeltetések használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet és a vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel)rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Kertvárosi lakóterületen elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) állat ól, állatkifutó.
- (3) Kertvárosias lakóterületen létesíthető a minimális telekméretet elérő vagy azt meghaladó telkeken:
  - a) több épület,
  - b) legfeljebb két rendeltetés,
  - c) kiegészítő rendeltetésű építmény.
- (4) Kertvárosi lakóterületen a minimális telekmérettel azonos vagy azt el nem érő telekméret esetén:
  - a) telkenként egy rendeltetés létesíthető,
  - b) nem helyezhető el:
    - ba) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
    - bb) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - bc) szállás jellegű;
    - bd) mező- és erdőgazdasági, illetve egyéb gazdasági rendeltetés,
    - be) kiegészítő rendeltetés építményei.
- (5) Kertvárosi lakóterületen a 63-as számú főút, az országos mellékutak (valamint azok belterületi gyűjtőút szakaszai) mentén fekvő telkek kivételével üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (6) Kertvárosi lakóterületen a szabályzatban meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetek az **Lke-O1, Lke-O2, Lke-SZ1, Lke-SZ2, Lke-SZ3, Lke-Z, Lke-Tmpl**.

### 12.2. Részletes előírások

#### 15.§

- (1) Kertvárosi lakóterületen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 3. számú táblázat tartalmazza.



3. számú táblázat

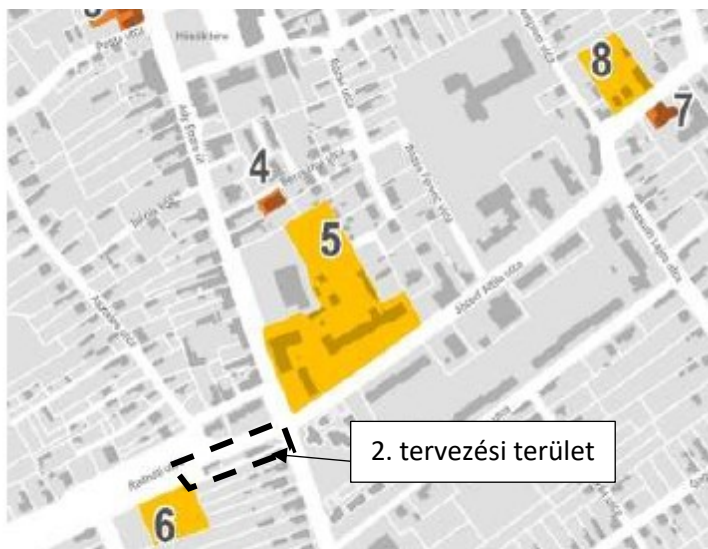
1	a	b	c	d	e	f	g
2		A kialakítható telek		Az építési telek			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidít	(%)	(m)	(%)
5	Lke-O	550	16,0	O	30	4,5	50
6	Lke-SZ1	550	16,0	SZ	30	4,5	50
7	Lke-SZ2	700	16,0	SZ	30	7,5	50
8	Lke-Z	200	16,0	Z	30	4,5	50
9	Lke-	3000	16,0	SZ	30	7,5*	50

\* Templomtorony esetén maximum 30,0 méter

A tervezési területet érintő 2609/2 és 2609/3 hrsz-ú telek építési paramétereiben változtatást szeretnének a tulajdonosok, elsősorban a legnagyobb megengedett beépítettség mértékében. Az építménymagasságot nem szeretnék növelni. A terület hasznosítása során szeretnének megtartani a jelenlegi funkciót, azaz a kereskedelmi, szolgáltató funkciót, melyet a környezethez igazodva a településközponti vegyes területfelhasználás biztosításával lehetne biztosítani. A terület sajátosságai miatt azonban szükséges egy új Vt építési övezet létrehozása.

#### 2.4. Településkép, Örökségvédelem

Sárbogárd város 24/2017.(XI.23.) önkormányzati rendelettel elfogadta Sárbogárd város településképeinek védelméről szóló rendeletét, melyben meghatározta a helyi védett épületeket és védett utcaképeket, mely a 191/2017.(XI.10.) határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvben (TAK) megfogalmazottakon alapul.



MŰEMLÉKI ÉS HELYIVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK KÖZPONTI RÉSZ

■ MŰEMLÉK  
■ HELYI VÉDELEM

A kéttervezési területen nincs sem műemlék, sem helyi védett épület, de a 2. terület közvetlen közelében található helyi védelemben részesülő terület.

A 6. számmal jelzett helyi védelem a már bezárt izraelita temető.

A TAK az alábbiakat fogalmazza meg a temetővel kapcsolatban: „A zsidó temető településközponti helyzete ritkaságnak számít. A bekerített területen természetes, de gondozott növényzetben bukkannak elő a sok-sok éves sírkövek, melyek közül a legrégebbieken már a felirat is alig olvasható.”

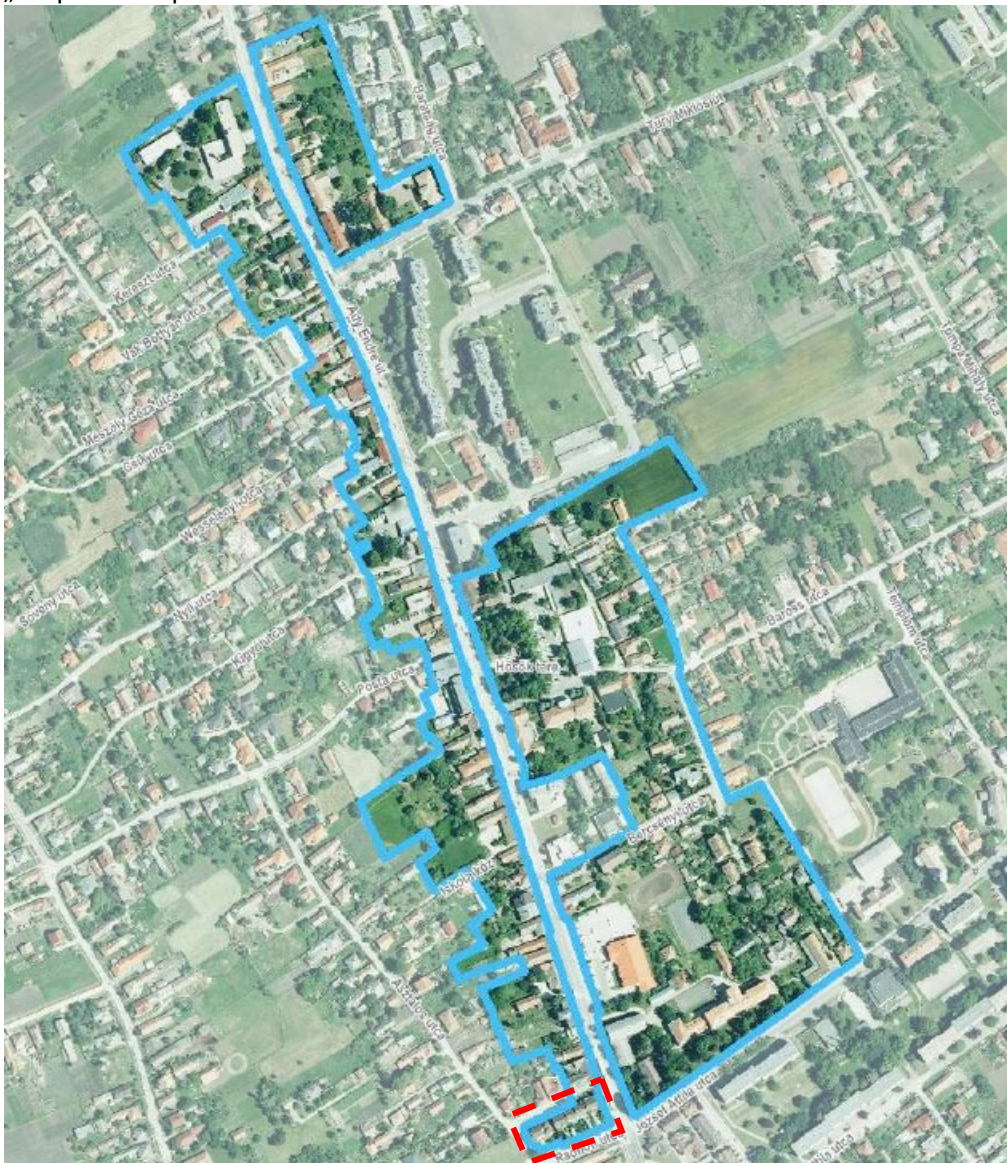


képek az izraelita temetőről

A településképi rendeletben is nevesített a temető területe, mint helyi védelemben részesülő terület.

Településkép szempontjából meghatározó területként a 2. sz. módosítással érintett terület szerepel. A 2608/2 és 2608/3 hrsz-ú telkek mint „központi településrész”, a 269/2 és 2609/3 hrsz-ú ingatlanok mint „vegyes beépítésű településrész”.

„központi településrész”



„Sárbogárd településrészei közül a Központi településrész egésze településképi szempontból meghatározó területnek számít. Ennek a településrésznek a központi, zárt térfalat alkotó beépítése kiemelten kezelendő a település életében. A meglévő házak átépítése, illetve új épületek kialakítása során felettebb fontos, hogy az épület illeszkedjék a környezetébe, hiszen ez a településrész foglalja magába a város központját, melynek karaktere mind az itt lakók, mind pedig az ide látogatók hangulatára, közérzetére kedvező hatással lehet.”

„vegyes beépítésű településrész”



„A másik, településképi szempontjából meghatározó terület a vegyes beépítésű településrészen a Központi területtől délre található, szintén az Ady Endre út mentén. Maga a terület az Ady Endre út Radnóti utca és Nagy Lajos utca közti ingatlanjait, valamint a József Attila utca és a Szegfű utca közti ingatlanjait foglalja magába. A főút menti elhelyezkedésének következtében szintén Sárbogárd arculatának szerves alkotórésze ez a szakasz.”

## 2.5. Közlekedés

A módosítás során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik.

A 2. számú tervezési terület és hosszútávon a város működése szempontjából szükséges, hogy a parkolásra vonatkozó szabályokat a HÉSZ-ben az önkormányzat megfogalmazza. Ezzel biztosítani tudja saját és a köztisztviselők környékén elhelyezhető parkolókat, továbbá a speciális adottságokkal rendelkező területeken a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények parkoló szükségleteit.

Jelen esetben a Radnóti Miklós utca szélessége lehetővé teszi a parkolók kialakítását részben önkormányzati, részben magán tulajdon igénybe vételével az előkertben. Az utca további szakaszában a temető parkolója is ily módon van biztosítva. Az előírások pótlólag készülnek.



kialakított parkoló közterület és magánterület igénybe vételével



temető közterületi parkolója

A lakó ingatlanok esetében teleken belüli parkolás biztosított. A módosításnak a meglévő nyomvonalától eltérő közlekedési hatása nincs, így az alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

### Vasút

A 45-ös számú Sárbogárd–Székesfehérvár-vasútvonal egy egyvágányú, nem villamosított vasútvonal. A vasútvonal Sárbogárdon, Fejér megye déli részén ágazik ki északi irányba a MÁV 40-es számú Pusztaszabolcs–Pécs-vasútvonalából. Innen észak-északnyugati irányban halad tovább párhuzamosan, kb. 5 kilométer távolságra a Sárvíztől, annak bal partján, hosszan közvetlenül a 63-as főút mellett. A vasútvonal Sárbogárd–Börgönd közötti szakaszát 1897. június 22-én adták át a forgalomnak. Engedélyezett sebesség: Börgönd és Sárbogárd között 60 km/h - azonban ez utóbbi szakasz túlnyomó részén 40-es lassújel található a vasúti pálya rossz minősége miatt.

## 2.6. Jelenlegi közműellátás és elektronikus hírközlés

A tervezési terület közművesítettsége teljes. A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

## 2.7. Természetvédelem, tájvédelem

Természetvédelmi kategória általi érintettség: A módosítás nem ütközik a természetvédelmi előírásokkal és nem befolyásolja a természeti területek fenntarthatóságát. A módosítás a közigazgatási terület zöldfelületi rendszerét nem érinti.

## **2.8. Területrendezési tervi összhang**

A településrendezési tervek területfelhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi eleminek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival. A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli a felhasználási intenzitást. Az országos és a megyei területrendezési tervekkel való összhangot az érvényben lévő rendezési terv településszerkezeti műszaki leírása igazolja. A módosítás jellege és mértéke miatt az ott leírtak továbbra is érvényesek.

### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

#### 3.1. Módosítás célja, megbízói igények

##### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

---

Székesfehérvár irányából Sárbogárd bevezető szakaszán (belterületen) a 63-as főút bal oldalán lévő ingatlanokat a város településrendezési eszközei kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területként szabályozza. A 1114 hrsz-ú ingatlan (Abai út 3.) tulajdonosa (Keresztes Team Kft.) az ingatlanon szálláshely és vendéglátó funkciójú épületet szeretne létesíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 19. § szabályozza a Kereskedelmi, szolgáltató területeken elhelyezhető rendeltetést. A jogszabály szerint „a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Az OTÉK előírásai alapján ebben az övezeten nem biztosítható a tulajdonos igénye, ezért mind a területfelhasználás, mind a szabályozás tekintetében át kell sorolni olyan övezetbe, mely a szállás és vendéglátás funkciójú épület építését lehetővé teszi.

A módosítás kezdeményezője az Abai út 3. 1114 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, akinek az elképzelését az önkormányzat támogatja. Ahhoz, hogy a szállás és vendéglátás funkciójú épület építésére lehetőség nyíljon olyan építési övezetbe kell sorolni, mely lehetőséget biztosít azonos beépítési paraméterekre, mint a meglévő övezeti előírások:

- Legkisebb telek területe 2000 m<sup>2</sup>,
- szabadon álló beépítési mód,
- 60 % a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
- 6,00 az épületmagasság és
- 20 %-os zöldfelületi arány.

A hatályos HÉSZ előírásai szerint a Vt-Int-2 övezet paraméterei ennek az elvárásnak megfeleltek, annyi változással, hogy a legkisebb telek mérete 2500 m<sup>2</sup>. A telek területe azonban ezt a kritériumot teljesíteni tudja, ezért új övezet létrehozására nincs szükség. A módosítás célja a Gksz-1 övezetből a 1114 hrsz-ú ingatlant Vt-Int-2 övezetbe átsorolni.

##### 2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2, 2608/3 hrsz telektömb

---

A településközpontban az Ady Endre és Radnóti Miklós utcára néző két ingatlant (2609/2 és 2609/3 hrsz) a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) Lke-O övezetben szabályozza. A két ingatlan a településszerkezetet és a funkciót tekintve is a Radnóti utcától északra lévő településközpont vegyes területhez tartozik.

A 2609/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi üzletének alapterületét szűkösnek tartja. Az üzletben tekerceses árucikkeket (szőnyeg- és PVC pardlőburkolatok) árul, melyek túlzott helyigénye miatt csak az épület vízszintes irányú bővítése elképzelhető. Igénye a lehető legnagyobb beépítési % biztosítása. Szintszám növelését nem tervezi.

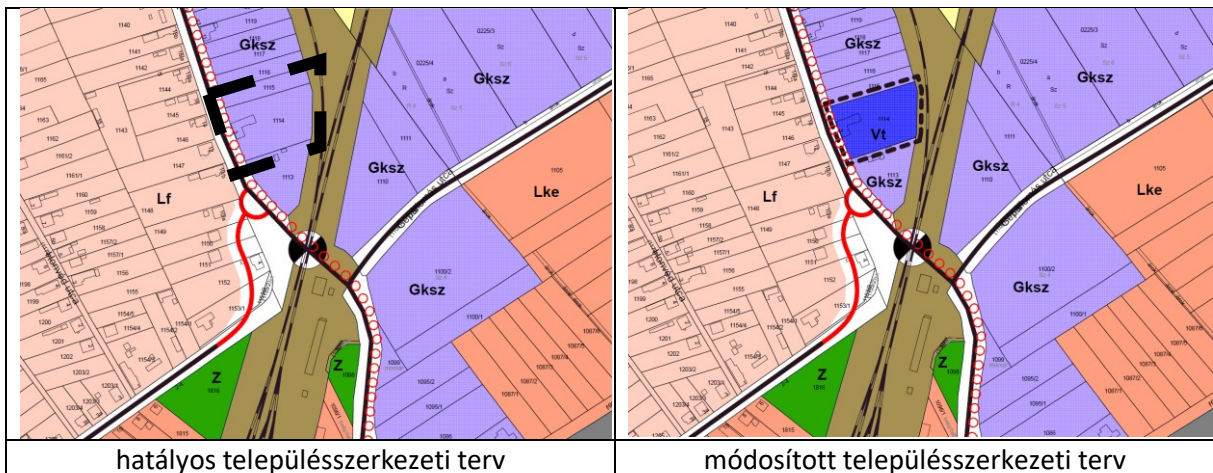
A módosítás kezdeményezője a 2609/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. A módosítás célja a két telekből álló tömb egységes kezelése és településközpont vegyes területbe sorolása. A Vt övezetek között a speciális adottságokkal rendelkező telkekre nincs megfelelő szabályozás, ezért új övezet létrehozása szükséges, melyet a hozzá legközelebb álló övezetből (Vt-O) generáltunk (Vt-O-1).

A módosítással érintett tömb másik két telke (2608/2 és 2608/3 hrsz) esetében a módosítás csak a településszerkezeti terv és szabályozási terv közötti összhang megteremtésére irányul. Ennek érdekében a szabályozási terven a beépítettség jellegének megfelelő településközpont vegyes övezeti besorolásba kerülnek, annak ellenére, hogy a Vt övezetek „telek legkisebb területe” paramétere minden esetben meghaladja a jelenlegi telkek méretét.

### 3.2. Szerkezeti tervi módosítások

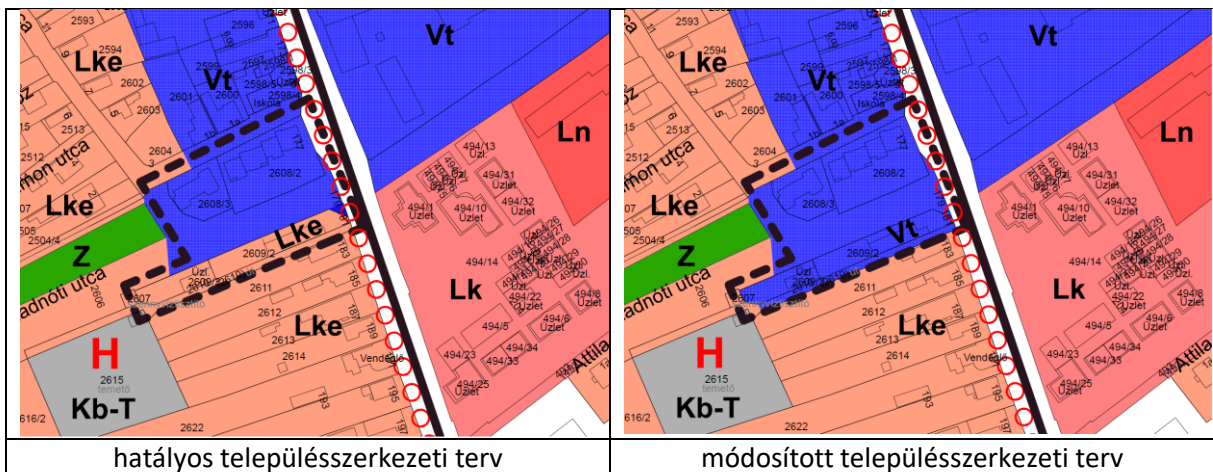
#### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

Településszerkezeti terv leírását a módosítás nem érinti. A településszerkezeti terven a 1114 hrsz-ú területen a területfelhasználás változik Gksz-ről Vt-re.



#### 2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2, 2608/3 hrsz telektömb

Településszerkezeti terv leírását a módosítás nem érinti. A településszerkezeti terven a 2609/2 és 2609/3 hrsz-ú területen a területfelhasználás változik Lke-ről Vt-re.



### 3.3. HÉSZ módosítás

#### 1. terület: A Sárbogárd 1114 hrsz-ú ingatlan.

A szállás, vendéglátás funkció az OTÉK 16.§-a szerint a településközpont vegyes területen helyezhető el:

„16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

a) igazgatási, iroda,

**b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,**

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

A hatályos HÉSZ a 18.§-ban szabályozza a területen önállóan elhelyezhető rendeltetéseket:

#### 14. TELEPÜLÉSKÖZPONT vegyes (Vt) építési övezetek 14.1. Általános előírások

#### 18.§

(1) Településközpont területen önállóan is elhelyezhető rendeltetések:

a) lakó;

b) igazgatási, iroda;

**c) legfeljebb 1000m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,**

**d) szállás jellegű;**

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

**f) kulturális, közösségi szórakoztató;**

g) sport.

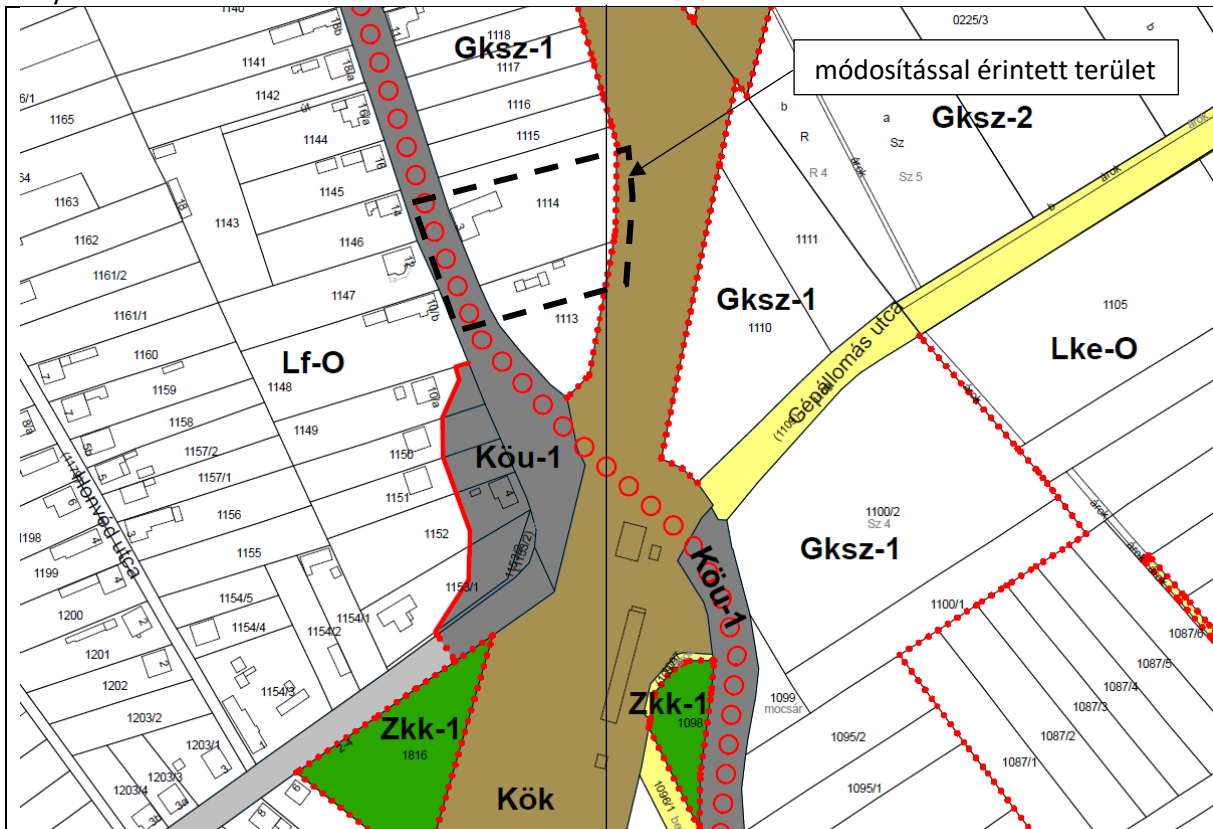
A tervezett rendeltetés a település központ vegyes területen biztosítható. A meglévő övezetek közül a Vt-Int-2. övezet előírásai közel azonosak a Gksz-1 övezeti paraméterekkel.

1	a	b	c	d	e	f	g
2		<b>A kialakítható telek</b>		<b>Az építési telek</b>			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
5	<b>Gksz-1</b>	<b>2000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>
9	<b>Vt-Int-2</b>	<b>2500</b>	-	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>20</b>

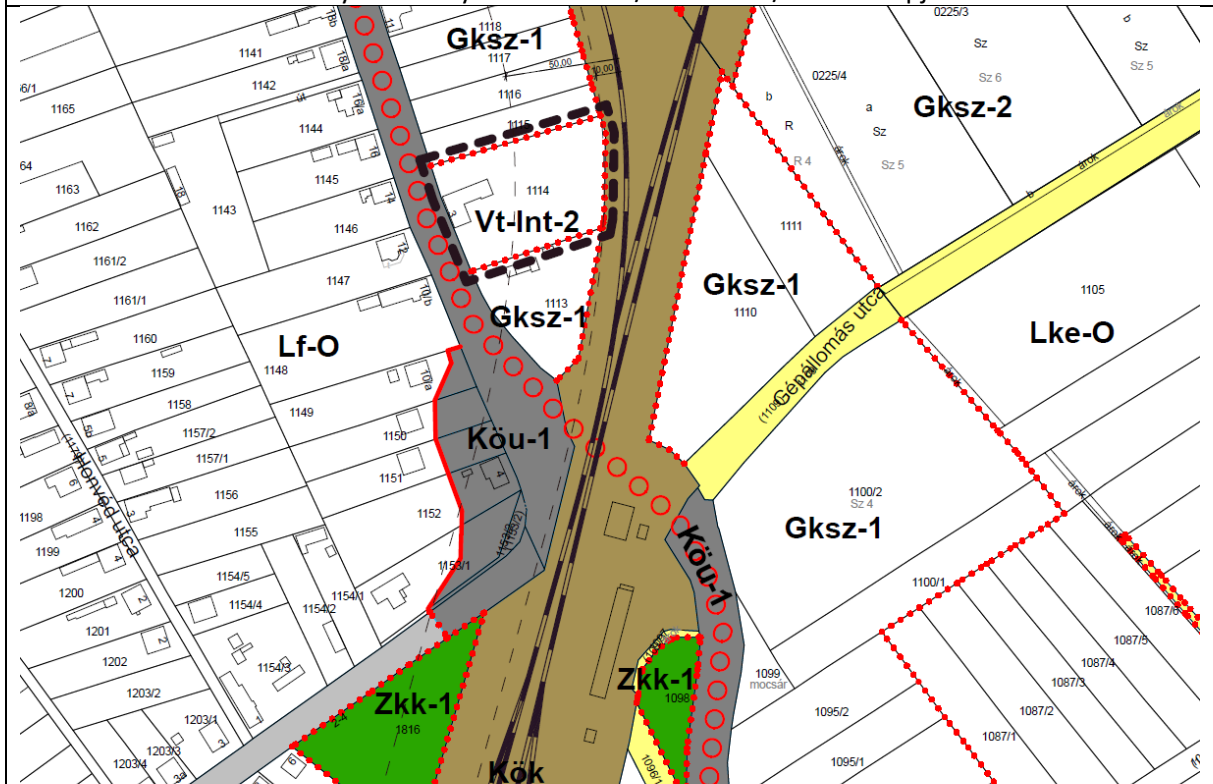


Az összehasonlító táblázatban jól látszik, hogy csak a legkisebb telekterület paraméterében rét el a két övezet. Új övezet létrehozása nem szükséges, mert a HÉSZ által biztosított Vt-Int-2 övezet paraméterei megfelelőek a tervezett beruháásnak.

A HÉSZ módosítás a 2. mellékletét képező SZT/B06; SZT/B07 belterületi szabályozási tervlapokat érinti, melyek tervezési területre vonatkozó normatartalma az alábbiak szerint változik:



hatályos szabályozási terv SZT/B06 és SZT/B07 tervlapja



tervezett szabályozási terv SZT/B06/m1 és SZT/B07/m1 tervlapja

## **2. terület: A Radnóti út melletti 2609/2, 2609/3 és a 2608/2, 2608/3 hrsz telektömb**

---

A településközpontban az Ady Endre és Radnóti Miklós utcára néző két ingatlant (2009/2 és 2609/3 hrsz) a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv szerint Lke-O övezetben található. A két ingatlan a speciális telekstruktúrának köszönhetően külön kezelhető tömbtől délre található Lke-O besorolású ingatlanoktól. A két ingatlan rendeltetését tekintve is a Radnóti utcától északra lévő településközpont vegyes területéhez tartozik.

A 2609/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi üzletének alapterületét szűkössnek tartja. Az üzletben tekerceses árucikket (szőnyeg- és PVC padlóburkolatok) árul, melyek túlzott helyigénye miatt csak az épület vízszintes irányú bővítése elképzelhető. Igénye a lehető legnagyobb beépítési % biztosítása. Szintszám növelését nem tervezi.

A módosítás célja a két telekből álló tömb egységes kezelése és településközponti vegyes területbe sorolása.

A kereskedelmi, szolgáltató funkció az OTÉK 16.§-a szerint a településközpont vegyes területen helyezhető el:

„16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

a) igazgatási, iroda,

**b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,**

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

A hatályos HÉSZ a 18.§-ban szabályozza a területen önállóan elhelyezhető rendeltetéseket:

### **14. TELEPÜLÉSKÖZPONT vegyes (Vt) építési övezetek 14.1. Általános előírások**

#### **18.§**

(1) Településközpont területen önállóan is elhelyezhető rendeltetések:

a) lakó;

b) igazgatási, iroda;

**c) legfeljebb 1000m<sup>2</sup> nettó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,**

d) szállás jellegű;

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

f) kulturális, közösségi szórakoztató;

g) sport.

A Vt övezetek között a speciális adottságokkal rendelkező telkekre nincs megfelelő szabályozás, ezért új övezet létrehozása szükség, melyet a hozzá legközelebb álló övezetből (Vt-O) generáltunk (Vt-O-1).

Az új övezet létrehozása a HÉSZ 18.§ (13) bekezdésében is változást jelent.

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

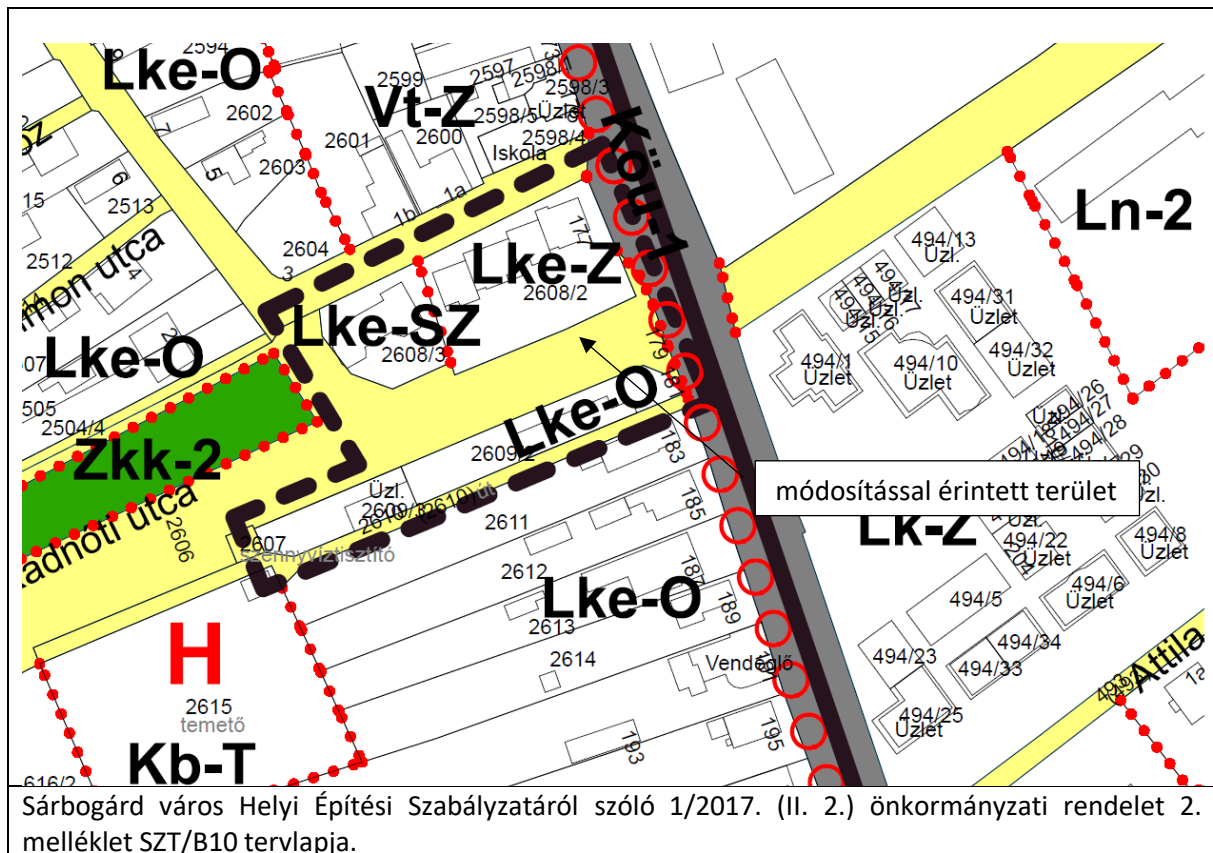
Az új övezeti paraméterek az alábbiak szerint javasoltak:

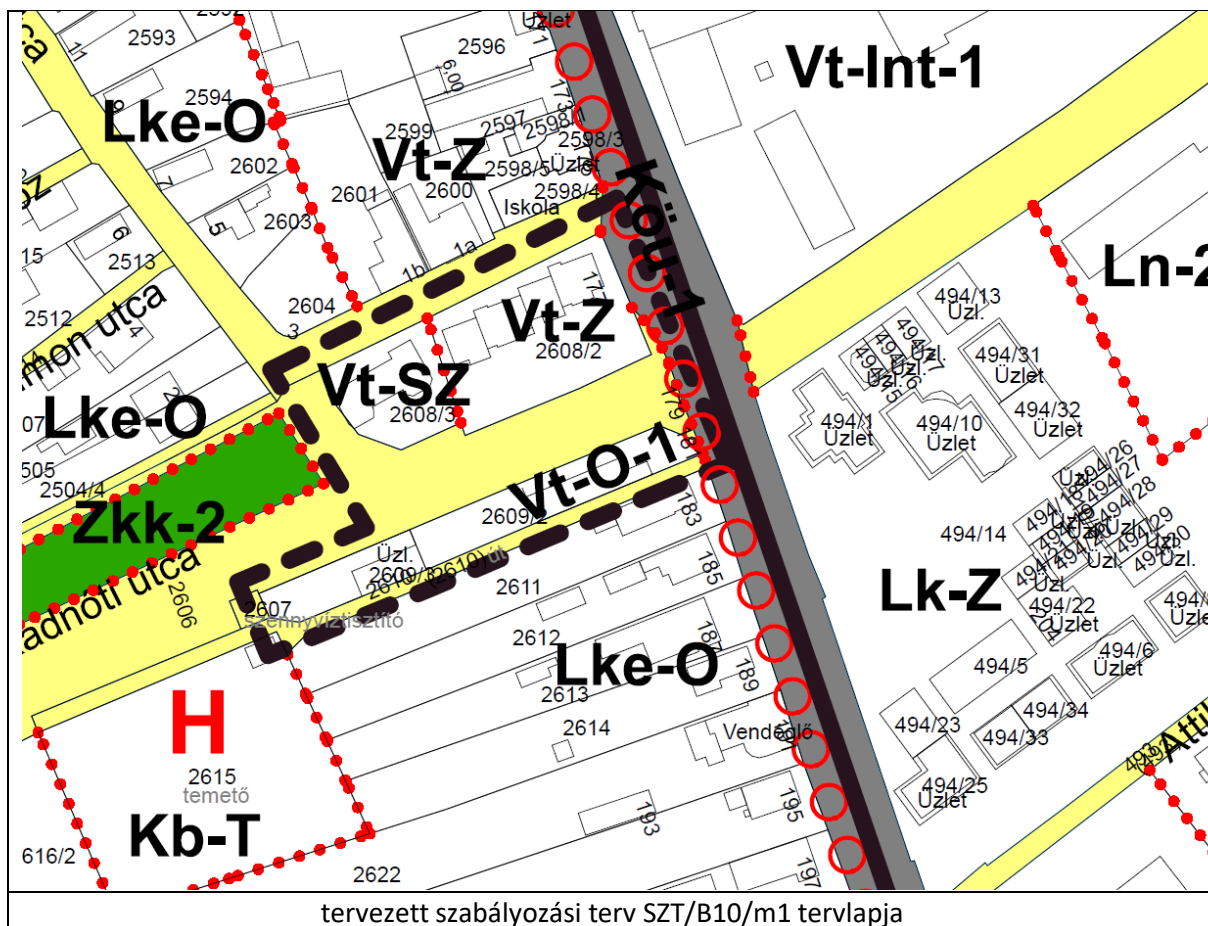
1	a	b	c	d	e	f	g
2		<b>A kialakítható telek</b>		<b>Az építési telek</b>			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítés i mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
11	<b>Vt-O-1</b>	<b>350</b>		<b>O</b>	<b>80</b>	<b>5,0</b>	<b>10</b>

Azaz a 2609/3 telek minimális telekmérete alapján 350 m<sup>2</sup> a legkisebb terület. Az oldalhatáron álló beépítés maradna. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke jelentősen emelkedne 80 %-ra. Azonban a telkek mérete miatt nagy épülettömeget nem eredményezne. A 2609/2 hrsz-ú telken maximum 500 m<sup>2</sup> körüli épület kialakítása lehetséges, mely a környéken található épülettömegekhez képest nem kiugróan nagy. A bővítés jellemzően a Radnóti utcával párhuzamosan valósítható meg, az Ady Endre utca felől a településképet nem befolyásolja. Településkép szempontjából még kedvezőbb lenne, mert az Ady Endre utcai hátsó kertekbe a Radnóti utca felől nem lehetne belátni, kialakulna a Radnóti utca irányába egy megfelelő utcakép.

Az épületmagasság 5,0 m elégséges, nem szükséges a vertikális szint megemelése.

A HÉSZ módosítás a 2. mellékletét képező SZT/B10 belterületi szabályozási tervlapot érinti, mely tervezési területre vonatkozó normatartalma az alábbiak szerint változik:





A módosítással érintett tömb másik két telke (2608/2 és 2608/3 hrsz) esetében a módosítás csak a településszerkezeti terv és szabályozási terv közötti összhang megteremtésére irányul. Ennek érdekében a szabályozási terven a beépítettség jellegének megfelelő településközpont vegyes övezeti besorolásba kerülnek, annak ellenére, hogy a Vt övezetek „telek legkisebb területe” paramétere minden esetben meghaladja a jelenlegi telkek méretét. A módosítás technikai jellegű.

Módosítást megindító Képviselő-testületi határozat

Kivonat  
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
2019. november 15-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
207/2019.(XI.15.) határozata

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
„Településrendezési eszközök részleges módosítása” tárgyú  
előterjesztést megtárgyalta a Polgármester előterjesztésében és az  
alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület hozzájárul a Településrendezési eszközök  
részleges módosításának megindításához a Sárbogárd, Ady Endre út  
181. számú 2609/2 hrsz-ú ingatlan és a Sárbogárd, Abai út 3. szám  
alatt található 1114 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

A Településrendezési eszközök részleges módosításának célja, hogy a  
fenti ingatlanok olyan építési övezetbe kerüljenek, mely lehetővé teszi  
az előbbi ingatlan esetében a beépítettség legnagyobb mértékének  
maximális növelését. Az utóbbi ingatlan esetében lehetőséget adjon  
vendéglátás és szálláshely rendeltetés kialakításra.

A Településrendezési eszközök részleges módosítása a  
településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési  
stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes  
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)  
Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített  
eljárás keretében történhet, a 32. § (4) bekezdése alapján.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a  
Településrendezési eszközök részleges módosításának elkészítésre  
kérjen be ajánlatokat több tervezőtől, tervezőirodától és a  
legkedvezőbb ajánlatot adóval kössön szerződést, azzal a feltétellel,  
hogy a tervekészítés költségeit a módosítást kezdeményezők Hüvely  
Balázs István egyéni vállalkozó (7003 Sárbogárd, Köztársaság út 15.),  
illetve Keresztes-Team Kft (7003 Sárbogárd, Köztársaság út 222.)  
viselik.

Felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződések aláírására, a  
partnerségi eljárás lefolytatására és az egyszerűsített eljárás  
lefolytatására.

Felelős: Polgármester,  
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Dr. Sükösd Tamás sk.  
polgármester

Dr. Venicz Anita sk.  
jegyző

Tóth Béla sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles:  
Sárbogárd, 2019. november 21.



Novák Kovács Zsolt sk.  
alpolgármester, jkv. hitelesítő

## 4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítással érintett terület területfelhasználási besorolása változik. Az első terület esetében a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből, a második módosítási pont esetében a kertvárosi lakóterületből településközpont vegyes terület kerülne kialakításra. A településközponti vegyes terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Környezetvédelmi szempontból komolyabb hatással nem kell számolni, nem várható megnövekedett közúti forgalom.

### 4.1. Levegőtisztaság

A levegőre, mint környezeti elemre gyakorolt hatások legfőképp az építkezések időtartama alatt, léphetnek fel, amelyeket a településrendezési eszközök nem tudnak befolyásolni.

### 4.2. Zaj- és rezgésvédelem

A zajterhelés, a levegőre gyakorolt hatásokhoz hasonlóan, az építkezések időtartama alatt léphet fel. A környező lakóterületek és a kereskedelmi, gazdasági tevékenységek jelentős zajt, nem generálnak. A közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés mértéke a lakóterületek közelében sebességkorlátozással csökkenthető. A 63-as főút átkelési szakasz az, amely jelenlegi is problémát jelent a településnek.



Az egyes módosítási pont esetében a vasút zaj- és rezgésterhelése jelentősebb.

Az OTÉK 26.§ (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(2) A közút, a vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével: .....

i) egyvágányú vasút esetén 10 m.”

OTÉK 38.§-a az alábbi védőtávolságot határozza meg:

**(10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m**, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

Fentiek alapján, a vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m-en belül nem célszerű épületet elhelyezni, amennyiben szükséges a MÁV-val és a Környezetvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges a fokozott rezgés miatt.

### 4.3. Hulladékgazdálkodás

Az egyes beruházások során kommunális és inert hulladék keletkezésével kell számolni, amelynek elszállítását meg kell oldani. Veszélyes hulladékok keletkezése előre láthatóan nem várható.