

# SÁRBOGÁRD VÁROS

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési  
Szabályzat módosítása

munkahelyteremtő beruházásokkal kapcsolatos  
fejlesztési területek módosítása

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (tárgyalásos eljárás) szerint  
z á r ó s z a k m a i v é l e m é n y e z é s i s z a k a s z r a  
e l ő k é s z í t e t t d o k u m e n t á c i ó

CityPlan Iroda – Székely Nóra e.v.  
Hornják Szabolcs e.v.  
2020. szeptember

# Sárbogárd Város

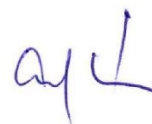
## Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása munkahelyteremtő beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési területek módosítása

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (tárgyalásos eljárás) szerint  
z á r ó s z a k m a i v é l e m é n y e z é s i s z a k a s z r a  
e l ő k é s z í t e t t d o k u m e n t á c i ó

---

Megrendelő: Sárbogárd Város Önkormányzata  
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2

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



Hornyák Szabolcs e.v.  
okl. magasépítő üzem mérnök  
1205 Budapest, Révay utca 35.  
tel: +36- 30/9775795  
e-mail: [hornyak.szabolcs@gmail.hu](mailto:hornyak.szabolcs@gmail.hu)



Csordás Csaba környezetvédelmi szakértő  
Vas Megyei Mérnöki Kamara: 18-0741  
Ökokontroll Környezetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Szolgáltató Bt.  
Cím: 9726 Velem, Guba u. 24.  
Mobil: 30/351-7697  
Email: [okokontroll@gmail.com](mailto:okokontroll@gmail.com)



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-1/5; TSZT/M-1/6 jelű és TSZT/M-1/7 jelű fedvény tervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.
2. A Településszerkezeti Terv leírásának 2.2.2.1, 2.2.3.1 és 2.2.4.10. pontja jelen határozat 2. mellékletének 1. pontjában foglaltakkal kiegészül.
3. A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő területfelhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a jelen határozat 2. mellékletének 2. pontjában foglalt táblázatok lépnek.
4. A Településszerkezeti Terv leírásának VI. fejezetében szereplő Biológiai Aktivitás érték számításának eredményét bemutató táblázat helyébe a jelen határozat 2. mellékletének 3. pontjában foglalt táblázat lép.
5. 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.

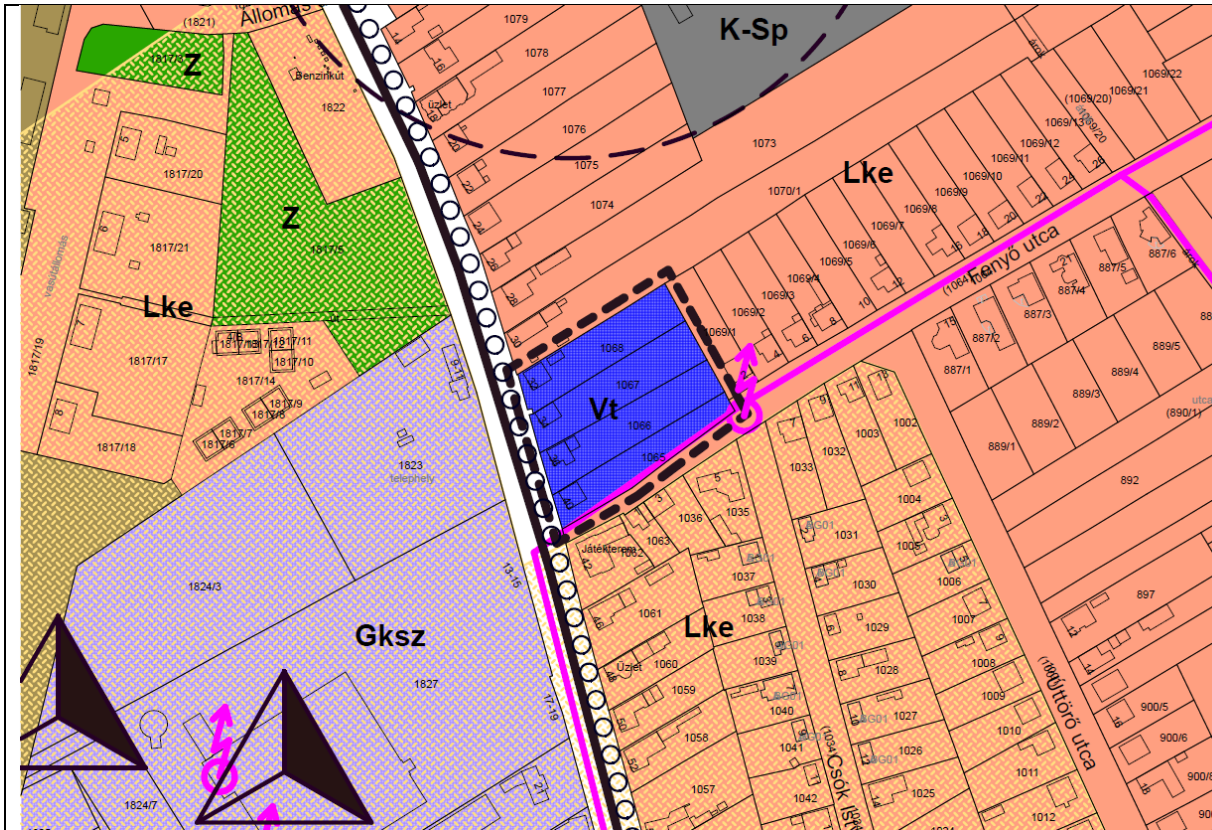
Felelős: Polgármester

Határidő: értelem szerint

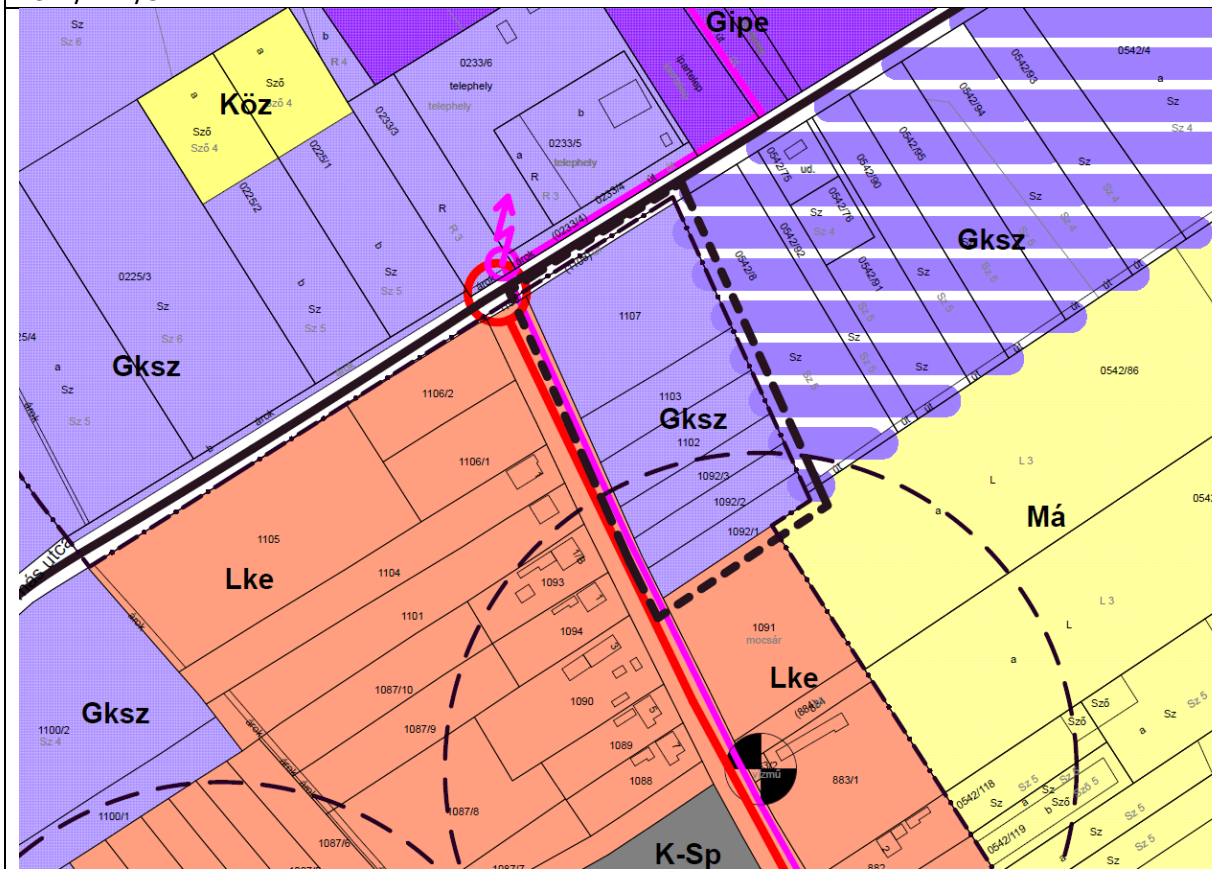
**(:Dr. Sükösd Tamás:)**  
**polgármester**

**(:Dr. Venicz Anita:)**  
**jegyző**

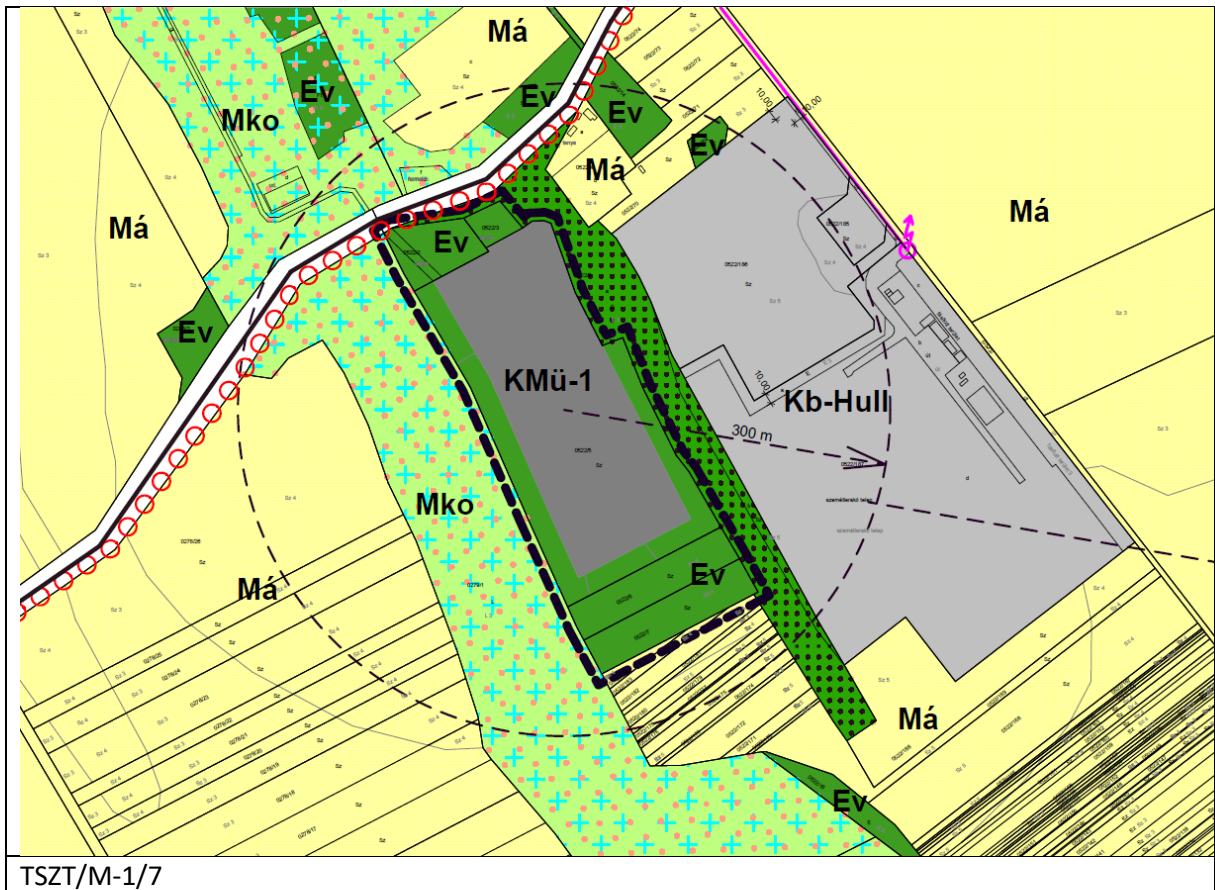
1 melléklet



TSZT/M-1/5



TSZT/M-1/6



— — — — — tervezési terület

## 2. melléklet

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

a) A 2.2.2.1. Településközponti területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további településközponti terület kijelölések” része az alábbi résszel kiegészül:

„Új településközponti területként kijelölendő a Fenyő utca északi részén au Ady Endre utca keresztezésében található (1065; 1066; 1067; 1068 hrsz-ú telkekből álló) tömb.”

b) A 2.2.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölések (belterületen)” része az alábbi résszel kiegészül:

„Az Árpád utcában, a Sport és Haladás utca közötti szakaszának keleti részén található kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriából kereskedelmi-szolgáltató területbe javasolt.”

c) A 2.2.4.10. Különleges mezőgazdasági üzemi terület alfejezet kiegészül az alábbi résszel:

„A 6215-es számú mellékút mentén elhelyezkedő 0522/5 hrsz-ú telek átsorolása javasolt különleges mezőgazdasági üzemi terület kategóriájába.”

2. A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázatok helyébe a változással érintett területek vonatkozásában az alábbi táblázatok lépnek:

### „1. A Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások arányai

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
Lakóterületek összesen:	970,8	5,12
Vegyes területek összesen:	28,5	0,15
Gazdasági területek összesen:	267,9	1,42
Üdülő területek összesen:		
Különleges területek összesen:	336,5	1,77
Közmű területek összesen:		
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
Zöldterületek összesen:	11,5	0,06
Erdő területek összesen:	688,3	3,63
<b>Mezőgazdasági területek összesen:</b>	<b>14659,7</b>	<b>77,19</b>

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
Vízgazdálkodási területek összesen:	1265,8	6,69
Közlekedési területek összesen:	202,4	1,07
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	105,1	0,79
Természetközeli területek összesen:	395,4	2,09
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>

Területfelhasználás	a - /2020.( - ) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Különleges terület:</b>	<b>336,5</b>	<b>1,77</b>
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	151,5	0,79
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Erdő terület:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	453,9	2,40
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>14659,7</b>	<b>77,19</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12264,17	64,8
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>18932,0</b>	<b>100</b>

Területfelhasználás	a - /2020.( - ) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Lakóterület:</b>	<b>970,8</b>	<b>5,12</b>
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	9,1	0,05
Kisvárosias lakóterület (Lk)	4,1	0,02
Kertvárosias lakóterület (Lke)	<b>409,8</b>	<b>2,11</b>
Falusias lakóterület (Lf)	547,9	2,89
<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>269,7</b>	<b>1,42</b>
Kereskedelmi, szolg. gazd. ter.(Gksz)	110,8	0,59
Ipari gazdasági terület (Gip)	53,7	0,28
Egyéb ipari terület (Gipe)	107,0	0,57



Területfelhasználás	a - /2020.( - ) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Különleges terület:</b>	<b>331,3</b>	<b>1,76</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-RI)	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)	121,0	0,64
Szennyvízkezelési terület (K-SZ)	2,8	0,01
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	151,5	0,79
Közmű terület (K-Köz)	5,6	0,03
Napelempark terület (K-Np)	9,7	0,05
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Zöldterület (Z):</b>	<b>11,5</b>	<b>0,06</b>
<b>Erdő terület:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	453,9	2,40
Gazdasági erdőterület (Eg)	229,2	1,21
Közjóléti erdőterület (Ek)	2,4	0,01
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>14659,7</b>	<b>77,19</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12264,17	64,8
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	2190,6	11,57
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	205,0	1,08
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>	<b>1265,8</b>	<b>6,69</b>
Vízgazdálkodási terület (V)	1265,8	6,69
<b>Közlekedési terület:</b>	<b>202,4</b>	<b>1,07</b>
Közúti közlekedési terület (KÖu)	115,6	0,61
Vasúti terület (KÖk)	86,8	0,46
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>	<b>105,1</b>	<b>0,56</b>
Sportterület (Kb-Sp)	5,0	0,03
Temető terület (Kb-T)	18,9	0,10
Bányaterület (Kb-B)	9,1	0,05
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)	53,5	0,28
<b>Természetközeli terület (Tk):</b>	<b>395,4</b>	<b>2,09</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>18932,0</b>	<b>100</b>

3. A Településszerkezeti Terv leírásának VI. fejezetében szereplő Biológiai Aktivitás érték számításának eredményét bemutató táblázat helyébe a jelen határozat 2. mellékletének 3. pontjában foglalt táblázat lép:

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
<b>Lakóterület:</b>						
Nagyvárosias lakóterület (Ln)	12,0	0,6	7,2	9,0	0,6	5,4
Kisvárosias lakóterület (Lk)	110,0	1,2	132	8,0	1,2	9,6
Kertvárosias lakóterület (Lke)	268,0	2,7	723,6	438,1	2,7	1182,9
Falusias lakóterület (Lf)	704,0	2,4	1689,6	509,0	2,7	1374,3
<b>Vegyes terület:</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	110,0	0,5	55,0	27,6	0,5	13,8
Központi vegyes terület (Vk)	104,0	0,5	52,0	-	-	-
<b>Gazdasági terület:</b>						
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	176,0	0,4	70,4	123,3	0,4	49,3
Ipari gazdasági terület (Gip)	250,0	0,4	100,0	45,0	0,4	18
Zavaró jell. ipari mezőgazd. terület (Gip-M)	58,0	0,4	23,2	39,0	0,4	15,6
Egyéb ipari terület (Gipe)	-	-	-	124,0	0,4	49,6
<b>Különleges terület:</b>						
Agyaggödör területe (K-Ba)	16,0	0,2	3,2	-	-	-
Dölgút területe (K-D)	1,0	0,1	0,1	-	-	-
Honvédelmi terület (K-HM)	122,0	1,5	183,0	-	-	-
Intézményi terület (K-Int)	10,0	0,5	5,0	-	-	-
Kereskedelmi terület (K-Ker)	88,0	0,4	35,2	-	-	-
Kommunális hulladéklerakó terület (K-Kl)	10,0	0,1	1,0	-	-	-
Rekreációs terület (K-Rek)	25,0	1,5	37,5	-	-	-
Temető terület (K-T)	27,0	3,0	81,0			
Sportterület (K-Sp)	-	-	-	8,0	3	24
Rekreációs terület (K-Rek)	-	-	-	2,0	1,5	3
Tavas rekreációs terület (K-Rt)	-	-	-	1,1	1,5	1,7
Lovas rekreációs terület (K-Rl)	-	-	-	17,0	1,5	25,5
Pincés terület (K-Pin)	-	-	-	5,0	1,5	7,5
Nyugdíjas centrum terület (K-Ny)	-	-	-	10,0	1,5	15
Állatmenhely terület (K-Ám)	-	-	-	1,0	1,5	1,5
Honvédelmi terület (K-Hon)	-	-	-	121,0	1,5	181,5
Szennyvízkezelési terület (K-SZ)	-	-	-	3,0	0,1	0,3
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	-	-	-	113,4	0,7	79,4
Közmű terület (K-Köz)	-	-	-	2,0	1,5	3
<b>Üdülő terület:</b>						
Üdülő terület (Üh):	50,0	2,7	135,0	-	-	-
<b>Közmű terület:</b>						
Közmű terület:	8,0	1,5	12,0	-	-	-
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>2149</b>		<b>3 346,0</b>	<b>1 611,4</b>		<b>3 060,9</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
<b>Zöldterület:</b>						
Zöldterület (Z) - 3 ha alatt	18,0	6,0	108,0	10,0	6,0	60,0
<b>Erdő terület:</b>						

Védelmi erdőterület (Ev)	756,0	9,0	6804,0	455,8	9,0	4102,5
Gazdasági erdőterület (Eg)	344,0	9,0	3096,0	229,0	9,0	2061,0
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	2,0	9,0	18,0
<b>Mezőgazdasági terület:</b>						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	8778,0	3,7	32478,6	12329,8	3,7	45620,1
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	-	-	-	2175,0	3,7	8047,5
Gyepterület (Má-gy)	2206,0	3,7	8162,2	-	-	-
Major központ területe (Má-M)	103,0	3,7	381,1	-	-	-
Különleges mezőgazdasági terület (Má-K)	845,0	3,7	3126,5	-	-	-
Ökogazdálkodásra jav. mezőg. ter. (Má-Öko)	1613,0	3,7	5968,1	-	-	-
Kertes mezőgazdasági (Mk)	288,0	5,0	1440,0	205,0	5,0	1025,0
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>						
Vízgazdálkodási terület (V)	1628,0	6,0	9768,0	1266,0	6,0	7596,0
Vízgazdálkodási és üzemi terület (Vü)	-	-	-	4,0	6,0	24,0
<b>Közlekedési terület:</b>						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,0	0,6	66	116,0	0,6	69,6
Vasúti terület (KÖk)	87,0	0,6	52,2	87,0	0,6	52,2
Közterületi parkolók területe (K-P)	1,0	0,6	0,6	-	-	-
Gépjármű tárolás területe (K-G)	1,0	0,6	0,6	-	-	-
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület:</b>						
Sportterület (Kb-Sp)	-	-	-	5,0	6,0	30,0
Temető terület (Kb-T)	-	-	-	19,0	6,0	114,0
Bányaterület (Kb-B)	5,0	0,2	1,0	9,0	0,2	1,8
Kegyeleti park terület (Kb-Ke)	-	-	-	1,0	3,2	3,2
Hulladékgyűjtési terület (Kb-Hull)	-	-	-	12,0	0,1	1,2
Tavas rekreáció (Kb-Rt)	-	-	-	5,0	3,2	15,9
<b>Természetközeli terület:</b>						
Természetközeli terület (Tk)	-	-	-	395,0	8,0	3160,0
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>16 783</b>		<b>71452,9</b>	<b>17328,3</b>		<b>72 002</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>18 932</b>		<b>74798,9</b>	<b>18 932</b>		<b>75046,9</b>

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:

**74798,9**

A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:

**75046,9**

**BIA érték különbözet:**

**+ 248**

# 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) 1. melléklet SZT/K03 jelű Külterületi Szabályozási tervlap (M=1:8 000), megnevezésű tervlapjának tervezési területekre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT/K03/m1 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

**2.§ (1)** Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017 (II.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező SZT/B07 jelű Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:2 000) megnevezésű tervlapjának tervezési területekre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT/B07/m2; SZT/B07/m3 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

**Záró rendelkezések**

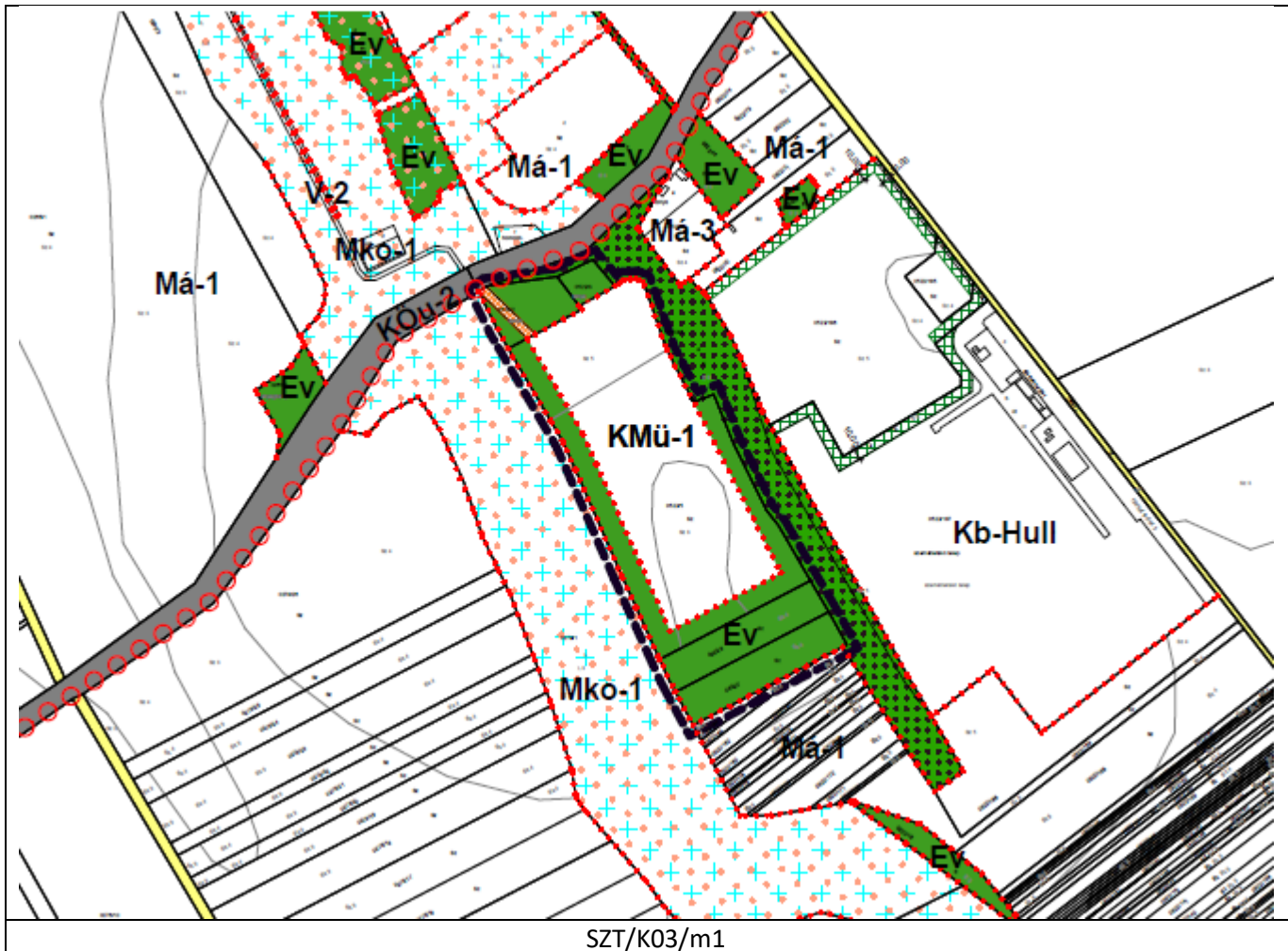
**3. § (1)** Ezen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Sárbogárd, 2020.....

(:Dr. Sükösd Tamás:)  
polgármester

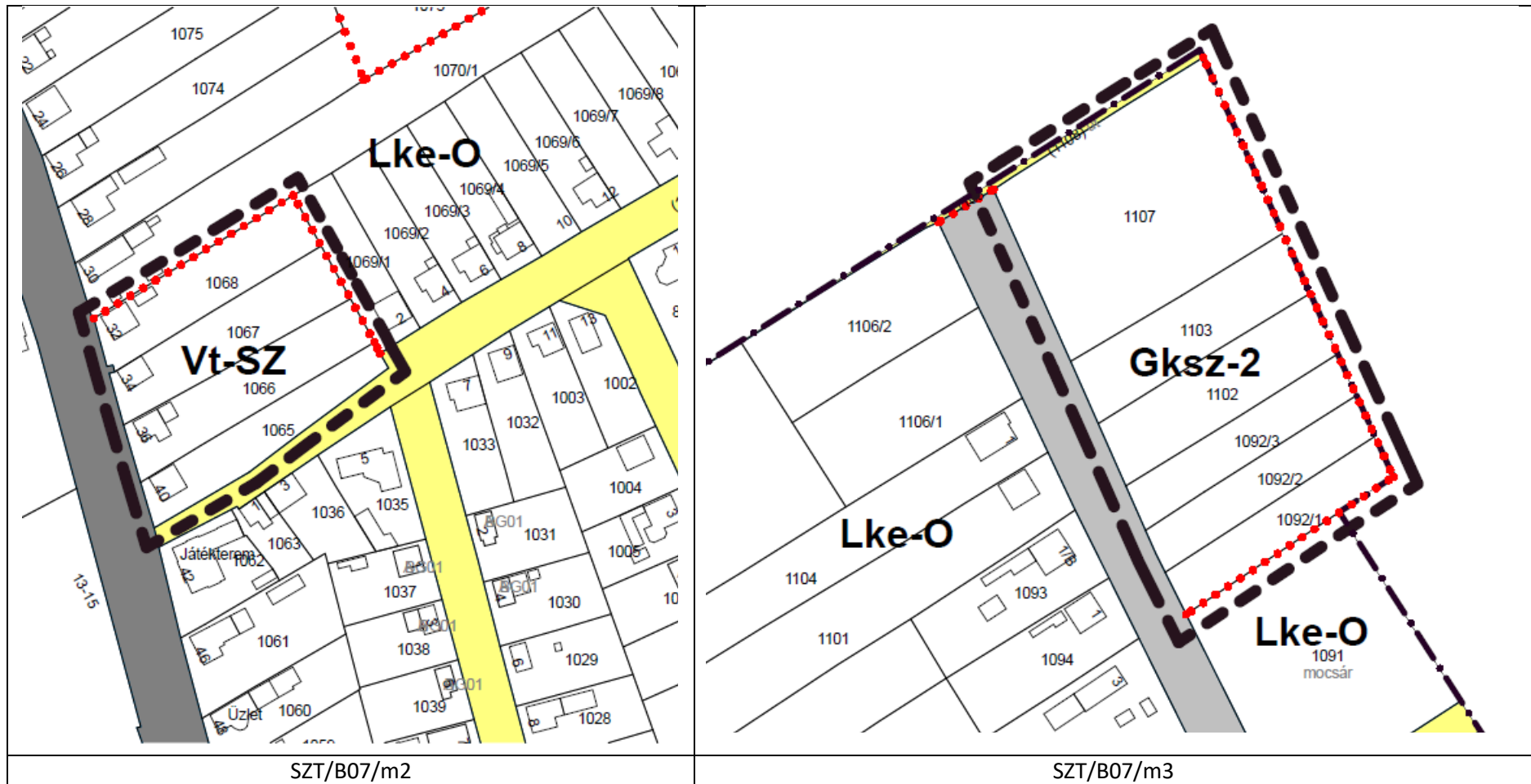
(:Dr. Venicz Anita:)  
jegyző

1. melléklete



— — — — — tervezési terület

2. melléklete



--- tervezési terület

# Alátámasztó munkarész

## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....	18
2.	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	23
2.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	23
2.2.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	24
2.3.	A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása .....	29
2.4.	A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	29
2.4.1.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai .....	30
2.4.2.	A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai .....	31
2.5.	Változtatás által érintett területek elhelyezkedése .....	38
2.6.	1.5. Területfelhasználás vizsgálata .....	40
2.6.1.	A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata .....	40
2.7.	Az övezetek általános leírása .....	42
2.7.1.	Az övezet jellege és arculata .....	42
2.7.2.	Telekméretek, telkek beépítettsége .....	47
2.8.	Az épített környezet értékei.....	50
2.8.1.	Településkép, Örökségvédelem.....	50
2.8.2.	Régészeti örökség .....	50
2.8.3.	Az épített környezet konfliktusai, problémái .....	50
2.9.	Táji és természeti adottságok vizsgálata.....	51
2.9.1.	Tájhasználat, tájszerkezet .....	51
2.9.2.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek, .....	52
2.10.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	53
2.10.1.	Közterületi zöldfelületek .....	53
2.11.	Közlekedés.....	53
2.11.1.	Közúti kapcsolatok .....	53
2.11.2.	Közösségi közlekedés .....	55
2.11.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	56
2.11.4.	Parkolás.....	56
2.12.	Közművesítés.....	57
2.12.1.	Vízellátás .....	57
2.12.2.	Szennyvízelvezetés.....	58



2.12.3.	Csapadékvíz-elvezetés .....	59
2.12.4.	Energiaellátás .....	59
2.12.5.	Hírközlés.....	59
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	60
3.1.	Szabályozás célja, megbízói igények.....	60
3.2.	Szerkezeti tervi módosítások .....	62
3.3.	HÉSZ módosítás.....	67
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	72
4.1.	Levegőtisztaság .....	73
4.2.	Zaj- és rezgésvédelem .....	73
4.3.	Hulladékgazdálkodás .....	73
4.5.	Biológiai aktivitásérték számítás .....	75
5.	Főépítész által meghatározott tartalom.....	76

## 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat három különböző területen a településszerkezeti terv és a HÉSZ (szabályozási terv) módosítása.

**1. terület:** Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) átsorolása olyan övezetbe, ahol kereskedelmi szolgáltató tevékenységi is folytatható. A tervezési terület a 63-as főút mentén található, a TESCO áruházzal és egy építőipari kereskedéssel szemben. A lakóterületi kialakítás a zaj és levegőszennyezés miatt nem szerencsés, a kialakult kereskedelmi övezet bővítése viszont indokolt. A TESCO áruház területe (szemközti oldal) Gksz-1 építési övezetbe sorolt. A szemközti oldal (tervezési terület oldala) lakóterület (Lke-O), sok kereskedelmi egység működése mellett. A fejlesztéssel érintett területet nem célszerű Gksz-1 övezetbe sorolni, hanem a lakóterülethez illeszkedve javasolt a Vt – településközpont területbe sorolása, melyben kereskedelmi, gazdasági tevékenységi is folytatható, de kevésbé zavaró jellegű, mint a gazdasági terület.

Ahhoz, hogy a kívánt funkció elhelyezhető legyen mindenképpen területfelhasználás módosítására van szükség. Meglévő Vt-Sz övezetbe sorolás esetén a telkek összevonása után a beépítési % az eredeti 30 %-ról 40 %-ra módosulna, az épületmagasság 4,5 m-ről 6 m-re emelkedne. A minimális telekméret is változna, az 550 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

**2. terület:** Az Árpád út melletti 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz átsorolása olyan övezetbe, a környezetében lévő raktározási tevékenység végezhető és ahol magasabb építménymagasság lehetséges csarnok épület számára. Ehhez területfelhasználás változtatására van szükség. A gazdasági területen belül Gksz övezetbe kerülne, mert a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára szeretnék a területet hasznosítani. Új övezetet létrehozása nem célszerű. A Gksz-2 övezet paraméterei a tulajdonos számára elfogadhatóak. A tervezési terület a város határában van, üres, jelenleg mezőgazdasági hasznosítással. A környező ingatlanok 4,5 m magasak, de az utca végén található mezőgazdasági silók magassága jóval meghaladják a tervezett épületmagasságot, továbbá a látképet meghatározó gazdasági területek épületmagasságai is jóval nagyobbak. A módosítás településszerkezeti tervet és szabályozási tervet is érinti.

**3. terület:** Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan besorolása jelenleg Má-1 övezet. A tulajdonos kis létszámú állattartó telepet szeretne létesíteni, mely jelen keretek között (beépítési paraméterek) nem lehetséges. A terület egy részének Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) területbe sorolása, véderdővel körülvéve lehetőséget teremtene a beruházás megvalósításához. Ennek érdekében a 0522/2; 0522/3; 0522/6, és 0522/7 hrsz-ú területek tervezési területbe történő bevonására is szükség van. A város helyi építési szabályzatában két K-Mű övezet van, melynek keretszabályai megfelelőek, ezért új övezet létrehozása nem szükséges. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

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.§ (6) bekezdése alapján

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

**c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”**

Sárbogárd Város Önkormányzatának 88/2020.(VIII.14.) és 118/2020.(IX.11.) határozata a három tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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

### **Kivonat**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
2020. augusztus 14-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete  
88/2020.(VIII.14.) határozata  
Településrendezési eszközök részleges módosítása iránti kérelmek  
elbírálásáról

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

A Képviselő-testület hozzájárul a Településrendezési eszközök részleges módosításának megindításához a Sárbogárd, Ady E. út 34. (1067 hrsz) Sárbogárd, Ady E. út 36. (1066 hrsz) és Sárbogárd, Ady E. út 40. (1065 hrsz) és az Árpád út Haladás utca felőli részén található 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

A Településrendezési eszközök részleges módosításának célja, hogy a fenti ingatlanok olyan építési övezetbe kerüljenek, mely lehetővé teszi az előbbi ingatlanok esetében a kereskedelmi szolgáltató tevékenységet. Az utóbbi ingatlanok esetében lehetőséget adjon raktározási tevékenységre

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Sárbogárd 1067, 1066, 1065 hrsz-ú ingatlanokat, valamint a Sárbogárd 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz-ú ingatlanokat, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az ezen ingatlanokat érintő beruházás indokoltságára való tekintettel.

A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kéri az állami főépítészt, hogy a módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárás keretében történjen.

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 Kovács Béla (7000 Sárbogárd, Ady Endre út 18.) illetve Szakács Zoltán (7019 Sárhatvan, József Attila utca 4.) viselik.

Felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződések aláírására, a partnerségi eljárás lefolytatására és a tárgyalásos eljárás lefolytatásának állami főépítésznél történő kezdeményezésére.

Felelős: Polgármester,  
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Dr. Sükösd Tamás sk.  
polgármester

Novák Kovács Zsolt sk.  
alpolgármester

Dr. Venicz Anita sk.  
jegyző

Tóth Béla sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

Erős Ferenc sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

### Kivonat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
2020. szeptember 11-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
118/2020.(IX.11.) határozata

Településrendezési eszközök részleges módosítása iránti kérelem elbírálásáról

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

A Képviselő-testület hozzájárul a Településrendezési eszközök részleges módosításának megindításához a Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

A Településrendezési eszközök részleges módosításának célja, hogy a fenti ingatlan olyan építési övezetbe kerüljön, mely lehetővé teszi az állattartó telep létesítését.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az ezen ingatlant érintő beruházás indokoltságára való tekintettel.

A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kéri az állami főépítészt, hogy a módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárás keretében történjen.

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 kezdeményező K&K Pig NL Vagyongazdálkodó Kft viseli.

Felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződések aláírására, a partnerségi eljárás lefolytatására és a tárgyalásos eljárás lefolytatásának állami főépítésznél történő kezdeményezésére.

**Felelős:** Polgármester,

**Határidő:** folyamatos

K.m.f.

Dr. Sükösd Tamás sk.  
polgármester

Novák Kovács Zsolt sk.  
alpolgármester

Dr. Venicz Anita sk.  
jegyző

Tóth Béla sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

Erős Ferenc sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles:  
Sárbogárd, 2020. szeptember 21.



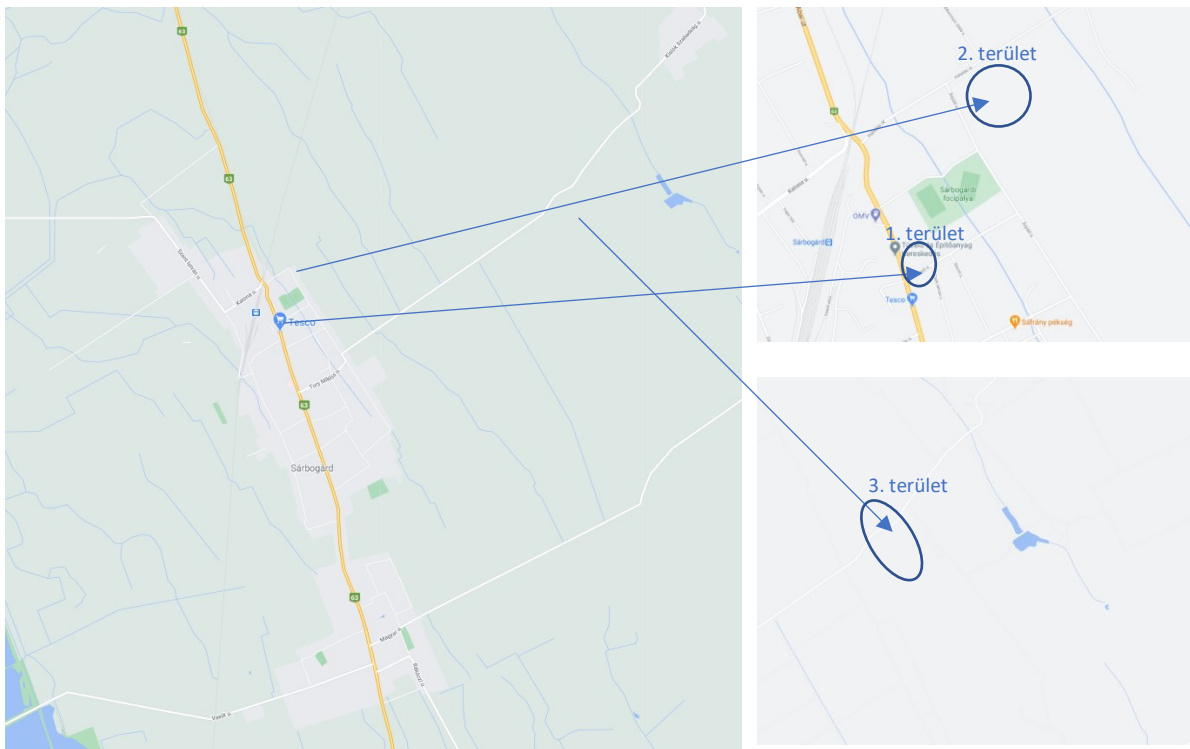
## 2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 2.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Sárbogárd a Közép-Dunántúli régió legdélebbi városa. Fejér megye déli részén, Székesfehérvártól 30 km-re, a Mezőföld közepén helyezkedik el. A város egyben járási székhely is, melyhez további 11 település tartozik.

Fő közúti kapcsolata, a Tolnát Székesfehérvárral összekötő 63. számú másodrendű főút, ami egyben kapcsolatot biztosít az M6-os és az M7-es autópályákkal is. Kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatát a 6219. j. és a 6306. j. mellékutak biztosítják. Ezeken keresztül keletre Dunaújváros, nyugatra Enying és a Balaton érhető el.

A város vasúti kapcsolatát a Budapest-Dombóvár-Pécs 40-es és a Sárbogárd-Székesfehérvár 45-ös vasútvonalak biztosítják, melyek Sárbogárd állomáson csatlakoznak egymáshoz.



A rendezéssel érintett 1. és 2. terület Sárbogárd belterületének északi határánál belterületen helyezkedik el, míg a 3. terület a Kislókra vezető út mellett külterület található.

A 1. és 2. területek településen belüli közlekedési kapcsolata megfelelő. Gépjárművel a város tengelyét adó 63. sz. főút (Ady Endre út) mellett, illetve közvetlenül a vizsgált terület déli határát jelentő a gyűjtőútnak kijelölt Haladás és Árpád úttól érhető el. A 3. terület a 6215. j. főútról megközelíthető.

## 2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

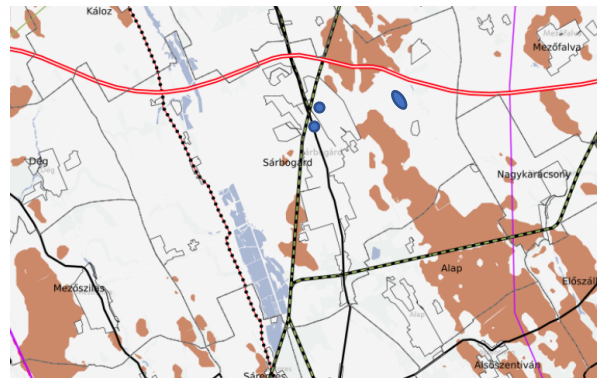
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) Sárbogárdot az 1000 ha feletti települési térségbe sorolja

- A tervezési terület környezetét az alábbi hálózati elemek érintik:
- M8 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala.
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pályák, úgy mint a 40-es számú vasútvonal és Sárbogárd állomáson hozzá kapcsolódó 45-ös számú vasútvonal.

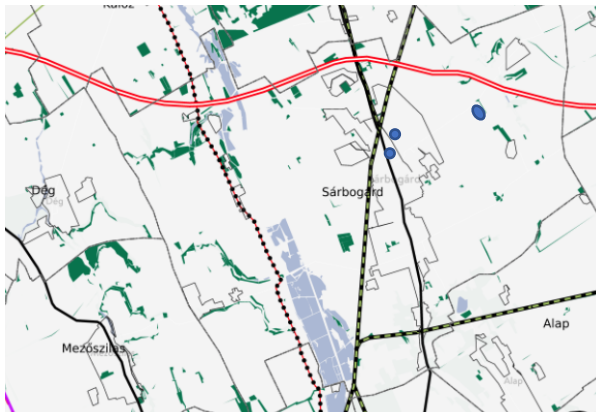


A MATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.

A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, pufferterületének övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. A 3. terület közvetlenül határos az Ökológiai hálózat, magterületének övezetével.

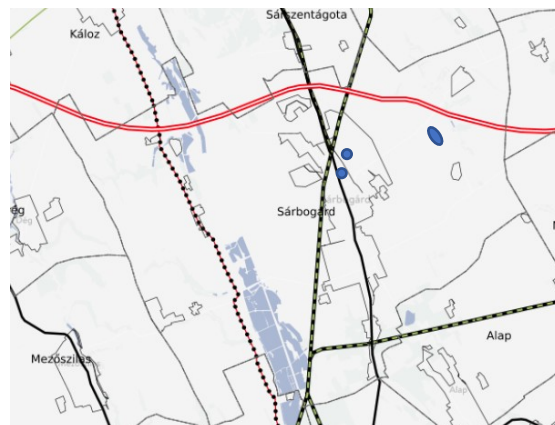


A MATrT Erdők övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. A 3. terület közvetlenül határos az erdők övezetével.





A MATrT övezeti tervei közül, a Világörökség várományos területek övezete nem érinti Sárbogárd város közigazgatási területét és így a tervezési területre se közvetett, se közvetlen hatása nincs.

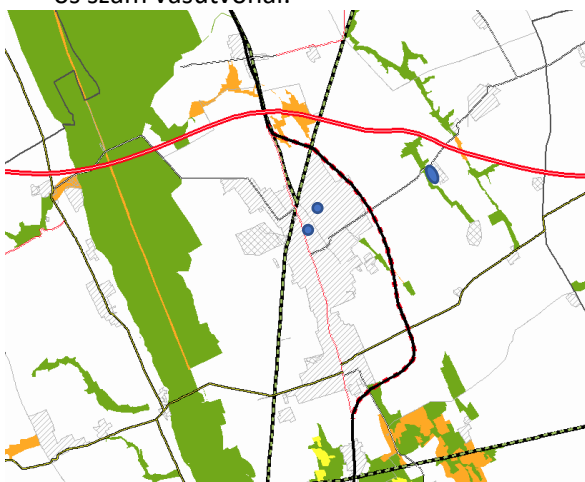
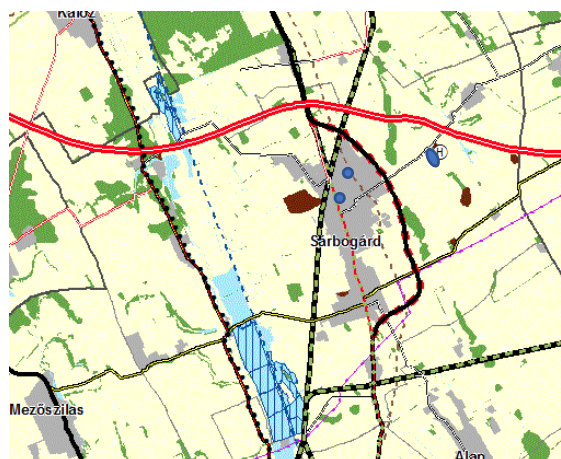


Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések. A konkrét érintettség nem ismert.



**Fejér Megyei Területrendezési Terv (FmTrT)** célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét.  
hatályos: 2020.március 29.

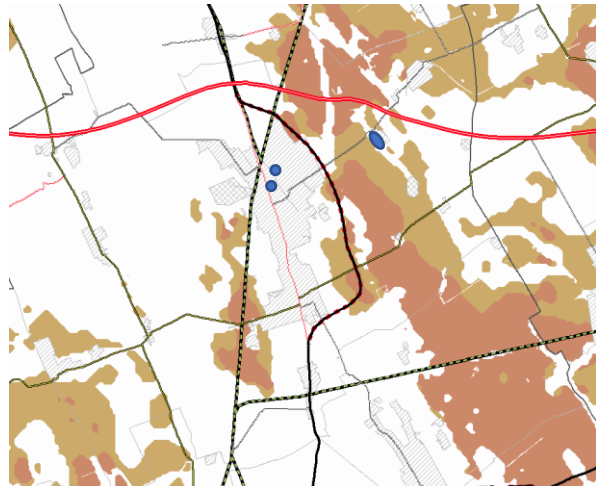
- M8 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala.
- Meglévő 63. sz. főút és a tervezett sárbogárdi elkerülő szakasza.
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pályák, úgy, mint a 40-es számú vasútvonal és Sárbogárd állomáson hozzá kapcsolódó 45-ös számú vasútvonal.



A FmTrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, puffterületének övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett terület közvetlenül egyik sem. A 3. terület közvetlenül határos az Ökológiai hálózat, magterületének övezetével.

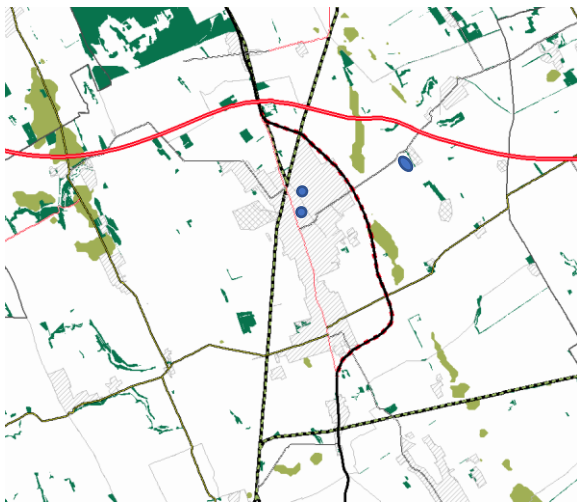
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A FmTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és Jó termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. A 3. terület közvetlenül határos az jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.



Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A FmTrT Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. A 3. terület közvetlenül határos az erdők övezetével.



Tájképvédelmi terület övezete

A FmTrT Tájképvédelmi terület övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

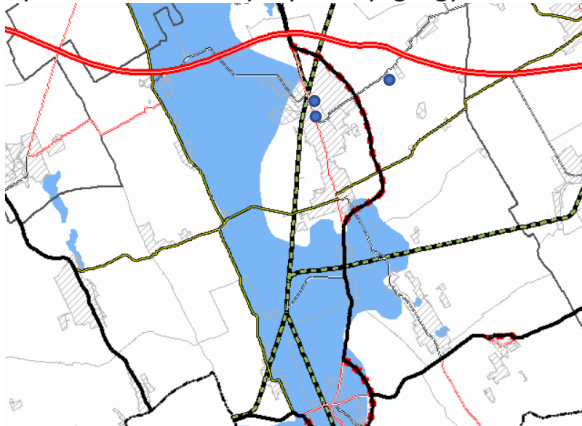
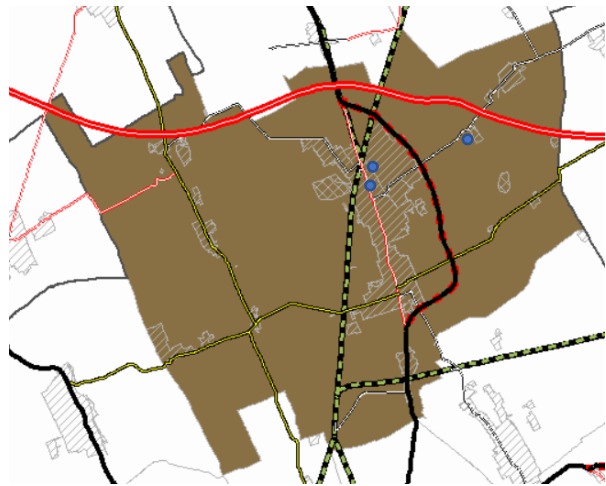
Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget, ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a területrendezési terv idén készült, míg a településrendezési eszközök 2017-ben.



### Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget, ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a területrendezési terv idén készült, míg a településrendezési eszközök 2017-ben.

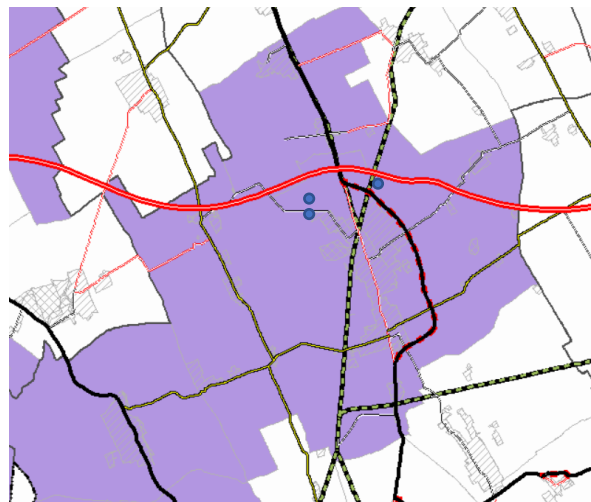
Ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók



### Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget, ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a területrendezési terv idén készült, míg a településrendezési eszközök 2017-ben.

Földtani veszélyforrás terület övezete: kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak;



### Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A FmTrT Rendszeresen belvízjárta terület övezete részben érinti Sárbogárdot, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.



#### Felzárkóztatandó belső periféria övezet által érintett települések

Az övezet célja: A társadalmi-gazdasági és infrastrukturális fejlettségük alapján fejlesztendő, illetve komplex programmal fejlesztendő járásokhoz (Enyingi, Sárbogárdi) tartozó településeken működő és oda betelepülni szándékozó vállalkozások településrendezési és fejlesztési eszközökkel való támogatása.

Megyei önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő ajánlások:

- A megyei önkormányzat saját források rendelkezésre állása esetén segíti az övezetbe tartozó települések felzárkózását.
- A megyei önkormányzat anyagi forrásokon felül koordinációval is segíti az övezetbe tartozó települések fejlődését.
- Az övezetbe tartozó településekben betelepülni szándékozó vállalkozásokat fejlesztési és településrendezési eszközökkel is támogatni kell.**
- A megyei önkormányzat a közlekedés javítása céljából kiemelten kezeli az övezetbe tartozó településeket, amelyek közlekedésfejlesztési célú beruházások esetén prioritást élveznek.

Az övezetbe tartozó települések

Sárbogárdi járás: Alap, Alsószentiván, Cece Hantos, Igar, Mezőszilas, Nagylók, **Sárbogárd**, Sáregres, Sárkeresztúr, Sárszentágota, Vajta Enyingi járás: Dég, Enying, Kisláng, Lajoskomárom, Mátyásdomb, Mezőkomárom, Mezőszentgyörgy, Szabadhídvég

#### Majorsági térség övezete által érintett települések

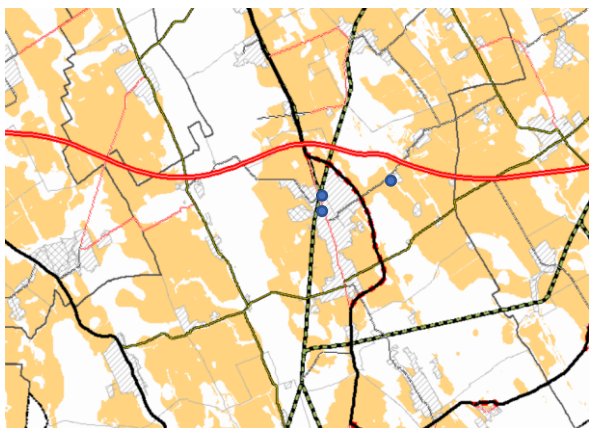
Az övezet célja: Az övezetbe tartozó megyei települések külterületein jellemző, mezőgazdasági funkciójú településrészek (majorok, puszták, a korábbi nagyüzemi és szövetkezeti agrárgazdálkodás és feldolgozás szinterei, és üzemközpontjai) sajátosságait figyelembe vevő fejlesztések.

Az övezetre vonatkozó szabályok

- Az övezetbe tartozó települések külterületein, mezőgazdasági területein és különleges mezőgazdasági üzemi területein a településrendezési eszközökben olyan szabályozást kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével segíti és ösztönzi az elsősorban a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó fejlesztéseket és beépítéseket.**
- A meglévő majorsági területek figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.



Az övezetbe tartozó települések: Aba, Székesfehérvár, Seregélyes, Szabadbattyán, Szabadegyháza, Mór, Alcsútdoboz, Mány, Csabdi, Mezőszilas, Mezőfalva, **Sárbogárd**, Cece, Alap, Baracs, Hantos, Adony, Sárosd, Rácalmás, Enying, Soponya, Vál



### Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

Az övezet fogalm meghatározása:

A napelemparkok (háztartási méretűnél nagyobb naperőművek) kijelölésének orientálása, a más tényezők, szempontok alapján értékes, be nem épített területek védelme.

Az övezetre vonatkozó szabályok

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben, valamint településképi rendeleteiben olyan területfelhasználási és

építési szabályokat kell kidolgozni, amelyek a napelemparkok elhelyezését csak a korlátozással érintett területrészeken kívül teszi lehetővé.

b) A településrendezési eszközökben a napelempark (erőmű) területet különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe (és övezetbe) kell sorolni.

A település közigazgatási határa az alábbi övezetek által nem érintett:

- Világörökség várományos területek övezete;
- vízminőség védelmi terület övezete;
- Nagyvízi meder övezete
- Turizmus szempontjából kiemelt fejlesztendő övezetek által érintett települések
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések
- Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések
- Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet által érintett települések
- Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések

### **2.3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása**

Sárbogárd Településfejlesztési Koncepcióját az Önkormányzat Képviselőtestülete 59/2016.(IV.15.) Kth. sz. határozattal fogadta el.

A hatályos fejlesztési dokumentumok jelentős hangsúlyt fektetnek Sárbogárd gazdasági aktivitásának a fejlesztésre. A mezőgazdasági termelés fejlesztése mellett, a város másik lehetséges kiugrási lehetősége az ipari termelő vállalkozások megtelepítése. A koncepció egyik hangsúlyozott eleme a mezőgazdasági termékekre alapozó feldolgozó és hasznosító ipari tevékenységek elősegítése. Ez által nem csak az ipari termelésben teremthetnek munkahelyek, hanem a beszállítók révén a helyi mezőgazdaságban is tartósan munkahelyek jöhetnek létre.

### **2.4. A hatályban lévő településrendezési eszközök**

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

- Sárbogárd teljes közigazgatási területét érintő, 5/2017. (I.20.) Kth. számon elfogadott többször módosított Sárbogárd Város Településszerkezeti Terve (TSZT),
- többször módosított 1/2017. (II. 2.) Kr. számon jóváhagyott Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzata.

## 2.4.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a módosítással érintett területet kertvárosi lakóterületbe sorolja. A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat külön nem rögzít, a terület aktivizálására vonatkozóan előírásokat nem fogalmaz meg.

Az 1. terület módosítása településszerkezeti terv módosítását vonja maga után (leírás és szerkezeti tervlap).

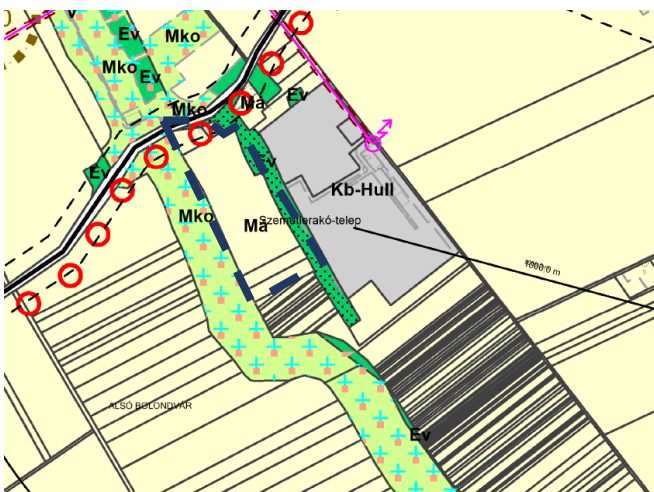
### 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz-ú módosítással érintett területet Kertvárosi lakóterület (Lke) területfelhasználási egységbe sorolja. A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat külön nem rögzít, a terület aktivizálására vonatkozóan előírásokat nem fogalmaz meg.

Az Árpád utcában a Sport utca folytatásában meglévő szennyvíztemelő üzemel.

### 3. terület: Sárbogárd 052/5 hrsz-ú ingatlan



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a 0522/5, 0522/2 és 0522/3 hrsz-ú módosítással érintett területet beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe sorolja. A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat külön nem rögzít, a terület aktivizálására vonatkozóan előírásokat nem fogalmaz meg. A terület mellett üzemel a térség hulladéklerakója. Továbbá adottságként kell kezelni a szomszédos terület országos ökológiai hálózati szerepét.

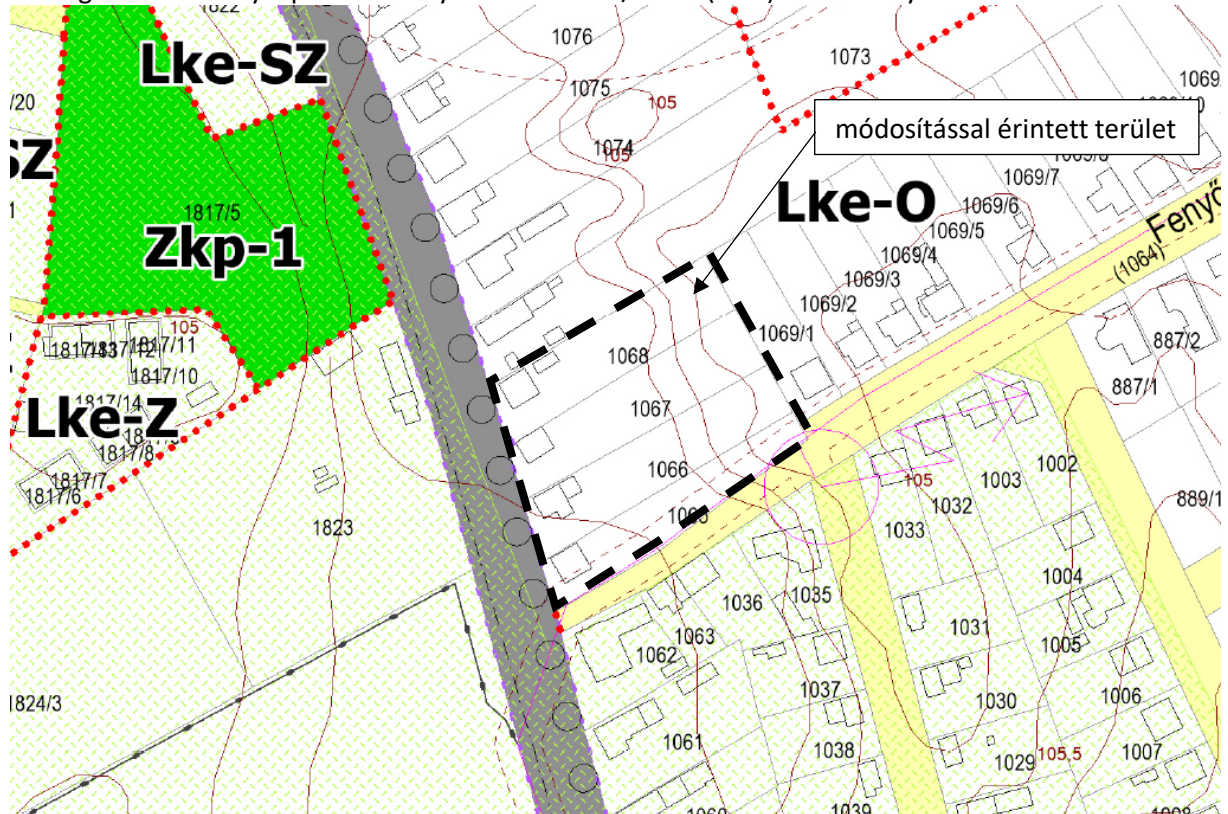
Az 1-3. területek módosítása településszerkezeti terv módosítását vonja maga után (leírás és szerkezeti tervlap).

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata a Településszerkezeti tervvel összhangban készült. A módosítások területfelhasználás változásait vonja maga után mind a három terület tekintetében.

#### 2.4.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

### 1. terület A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

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



SZT/B07 tervlapja

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

A HÉSZ hatályos 14. és 15. §-a szabályozza a Kertvárosi lakóterület (Lke) építési övezeti paramétereit, köztük a Lke-O övezetet 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> nettó 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) hulladékartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) állat ól, állatkifutó.

Kertvárosias lakóterületen létesíthető a minimális telekméretet elérő vagy azt meghaladó telkeken:

- f) több épület,
  - g) legfeljebb két rendeltetés,
  - h) kiegészítő rendeltetésű építmény.
- (3) 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.
- (4) Kertvárosi lakóterületen a 63-as számú főút, az országos mellékutak (valamint azok belterületi gyűjtőút szakaszai) mentén fekvő telkek kivételével üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.
- (5) 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 2. számú táblázat tartalmazza.

3. számú táblázat

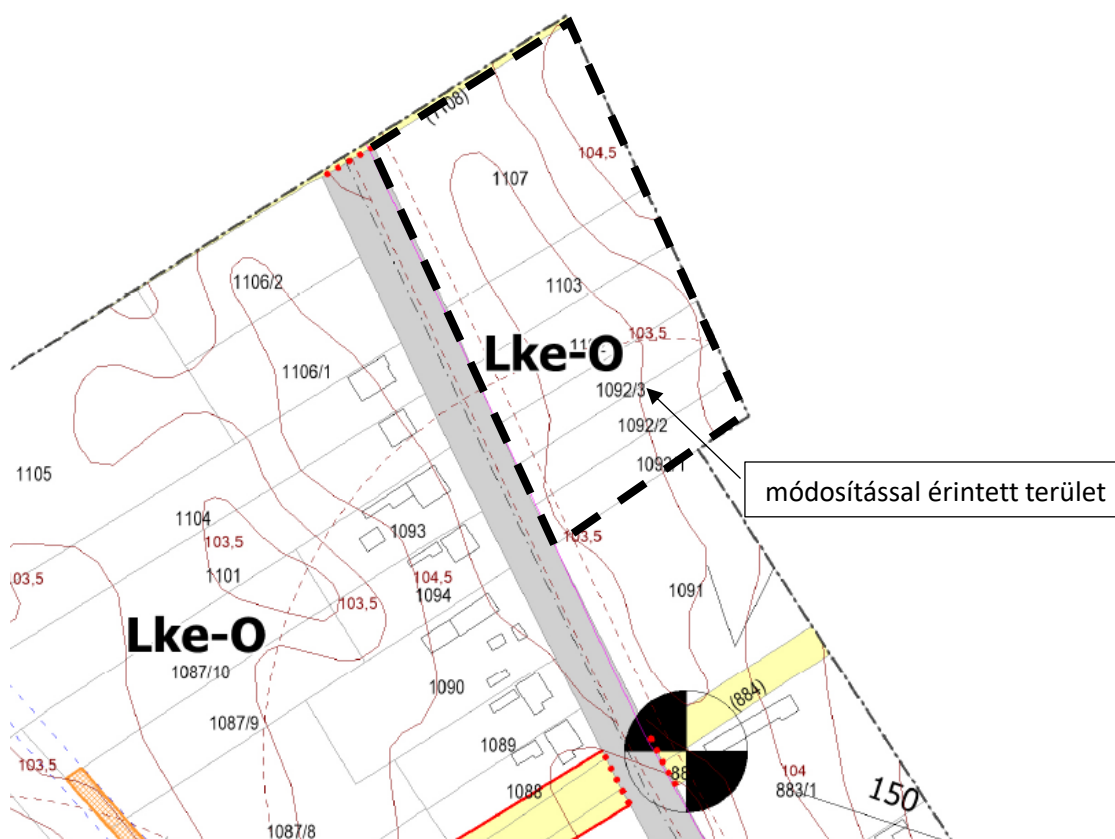
1	a	b	c	d	e	f	g
2		<b>A kialakítható telek</b>		<b>Az építési telek</b>			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	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



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)	rövidít	(%)	(m)	(%)
9	Lke-	3000	16,0	SZ	30	7,5*	50

\* Templomtorony esetén maximum 30,0 méter

## 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje



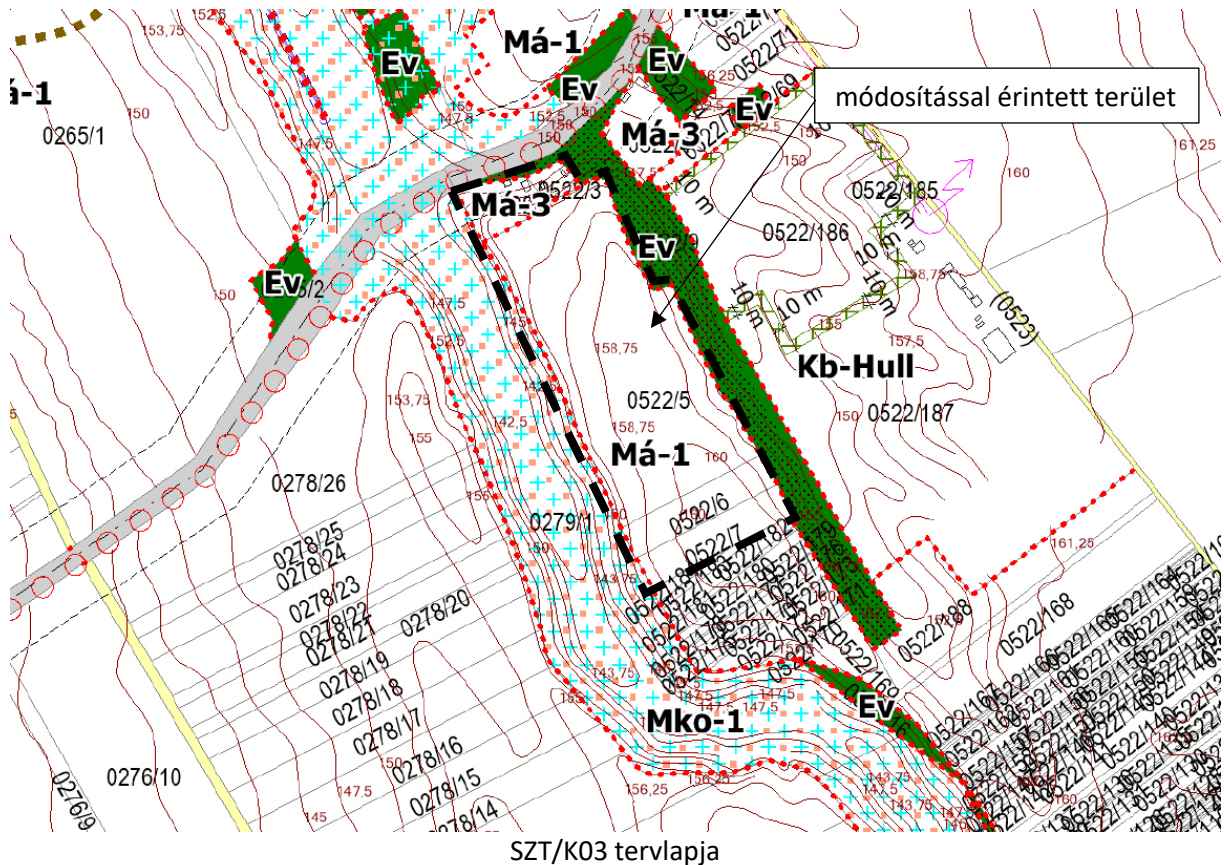
Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet SZT/B07 tervlapja.

A szabályozási tervlapon jól látszik a 1092/1-1107 hrsz-ú Lke-O övezet által érintett terület. A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A HÉSZ hatályos 14. és 15. §-a szabályozza a Kertvárosi lakóterület építési övezeti paramétereit, köztük a Lke-O-t, mely az előző 1. terület ismertetésénél részletesen rögzítésre került.

### 3. terület: Sárbogárd 052/5 hrsz-ú ingatlan

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



A szabályozási tervlapon jól látszik az Má-3 és Má-1 övezet által érintett terület. A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A HÉSZ hatályos 36 - 37 és 39.§-a szabályozza a mezőgazdasági területek közül az Má-1 és Má-3 övezeti paramétereit. A hatályos előírások a következők:

#### 19.MEZŐGAZDASÁGI területek

##### 19.1 Általános előírásai

##### 36.§

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
  - a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,
  - b) Má-3 jelű tanyás mezőgazdasági övezet
  - c) Má-4 jelű általános mezőgazdasági övezet,
  - d) Mko-1 jelű természetvédelmi korlátos mezőgazdasági területek,,
  - e) Mko-2 jelű településfejlesztési korlátos mezőgazdasági területek,
  - f) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezete.
- (3) eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

- (4) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben kerítés létesíthető:
- kivett művelési ágban,
  - birtokközpont területén,
  - terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyészidőszakban,
  - továbbá állattartás érdekében.
- (5) A mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg.
- (6) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészteléken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.
- (7) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (8) Az Má-1, Má-3 övezetekben a közművesítettség mértéke: hiányos.

### 19.2 Általános mezőgazdasági terület (Má-1) övezet részletes előírásai

#### 37.§

- (1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az Má-1 jelű övezetben elhelyezhetők:
- az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
  - haszonállat tenyésztéshez kapcsolódó építmények.
- (3) Az Má-1 jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai
- minimális beépíthető telekméret: 100 000m<sup>2</sup>. telekszélesség: 100m
  - Lakóépület elhelyezésének feltétele a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte.
  - a legfeljebb kétlakásos lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Az övezetben birtokközpont kialakítása megengedett a 15. számú táblázatban foglalt paraméterek teljesítése esetén. A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

15. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	A kialakítható		A	A beépítendő legkisebb birtok-központ területe		A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtokterület területe	legkisebb birtokközpont terület	st telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	területe	telekszélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke

		<i>ete</i>							
3	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidít és	(%)	(m)	(%)
4	100 000	30 000	3,0	30 000	100	SZ	25	7,5	40

- (5) Birtokközpont telkén az (2) bekezdés építményein felül lakóépület, továbbá a mezőgazdasági rendeltetéshez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet. Lakóépület építése estén a maximum épületmagasság: 5,0 méter.
- (6) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterület határtól.
- (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:
- növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
  - állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül,
  - birtokközpont ökológiai hálózattal érintett területen.
- (8) Az Má-1 jelű övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 16. számú táblázat tartalmazza.

16. számú táblázat

	<i>a</i>	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>	<i>i</i>
1			A kialakít- ható telek	Az övezetben						
2	Öveze jele	legkiseb b területe	a beépíthet ő telek legkisebb területe	a beépíthet ő telek legkisebb szélesség e	a beépítési mód	a beépítettsé g megenged ett legnagyobb b mértéke	az épület magasság megenged ett legnagyobb b mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelül et legkisebb mértéke	
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	
4	Má-1	10 000*	30000	50	SZ	3	5,5	4,5	-	

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

### 19.3. Tanyás mezőgazdasági terület (Má-3) övezet részletes előírásai

#### 39.§

- (1) Tanyás mezőgazdasági terület övezetébe soroltak a lakóterületektől és közlekedési utaktól távol, elszórtan elhelyezkedő, lakó funkcióval vegyített (tanya, udvar) mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezetben:
- az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
  - haszonállat tartáshoz kapcsolódó építmények,

c) lakóépület  
elhelyezése  
megengedett.

(3) Az övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke egyaránt 6 méter.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének szabályai:

a) beépíthető minimális telekméret: 6000 m<sup>2</sup>

b) maximális beépíthetőség:4%.

(5) Az Má-3 jelű övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 18. számú táblázat tartalmazza.

18. számú táblázat

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>	<i>i</i>
1		A kialakítható telek		Az övezetben					
2	Öveze jele	legkiseb b terület	legkisebb szélesség e	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettsé g megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má-3	6 000*	-	1500	SZ	10	5,5	4,5	40

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\* technológiai építmény esetén 8,0 méter

## 2.5. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése

1. **terület:** A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok.

A tervezési terület Sárbogárd 63 főút mentén található, a Fenyő utca északi sarkán. A 63-as út és a vasút (Székesfehérvár és Budapest irányába is tartó) szintbeni kereszteződésétől 500 m-re található, jelenleg beépítetlen üres terület.

A terület közelében található Sárbogárd vasútállomása, a város egyik benzinkútja, autósosó, a város foci pályája és uszodája. A tervezési területtel szemközt van a TESCO áruház - benne gyógyszertár és bank – és egy tüzelőanyag és építőanyag kereskedés. A Fenyő utca Ady Endre utca (63-as főút) déli sarkán Klub, Pub és Motel áll, mely jelenleg nem üzemel.

A terület városkapu szerepet tölt be, mint kereskedelmi központ - Székesfehérvár irányából.

A Fenyő utca a Csók István utcáig egyirányú az Ady Endre út felől. Az Ady Endre úton a Fenyő utcánál gyalogos átkelőhely biztosít átjutást gyalogosan. Az Ady Endre úton kerékpársáv van mindkét irányban.

A terület közművekkel ellátott: víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram található a telken.



**2. terület:** Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje.

A terület városon belüli elhelyezkedése: A város észak-keleti határában a 63-as út és a vasút (Székesfehérvár és Budapest irányába tartó) szintbeni kereszteződésével egy vonalban, attól keletre található, az Árpád utca Haladás és Sport utca közötti szakaszának keleti oldalán.

A Sport utcában található a város sportpályája, tanuszodája. A Haladás úton az Árpád utca végében meglévő három silótartállyal rendelkező gazdasági terület van (Gksz besorolásban). A Millennium 2000 utca vezet az Alisca-Mag Kft termelő gyáregységéhez (Gip). A Haladás úton tovább haladva van a város egyik nagy iparterülete a Videoton gyáregységgel és az Alpen Tech Magyarország Kft. telephelyével (Gip).

A Haladás úton a 8255, 8264, 8272 és 8276 buszjáratok közlekednek.

Az Árpád utca jellemzően családiházakkal beépített terület. A tervezési területtel szemközti házsor beállt, fölszintes, magastetős épületek sora. A terület körül szántóterületek találhatók.

A terület előtt az utcában található közművek: víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram.

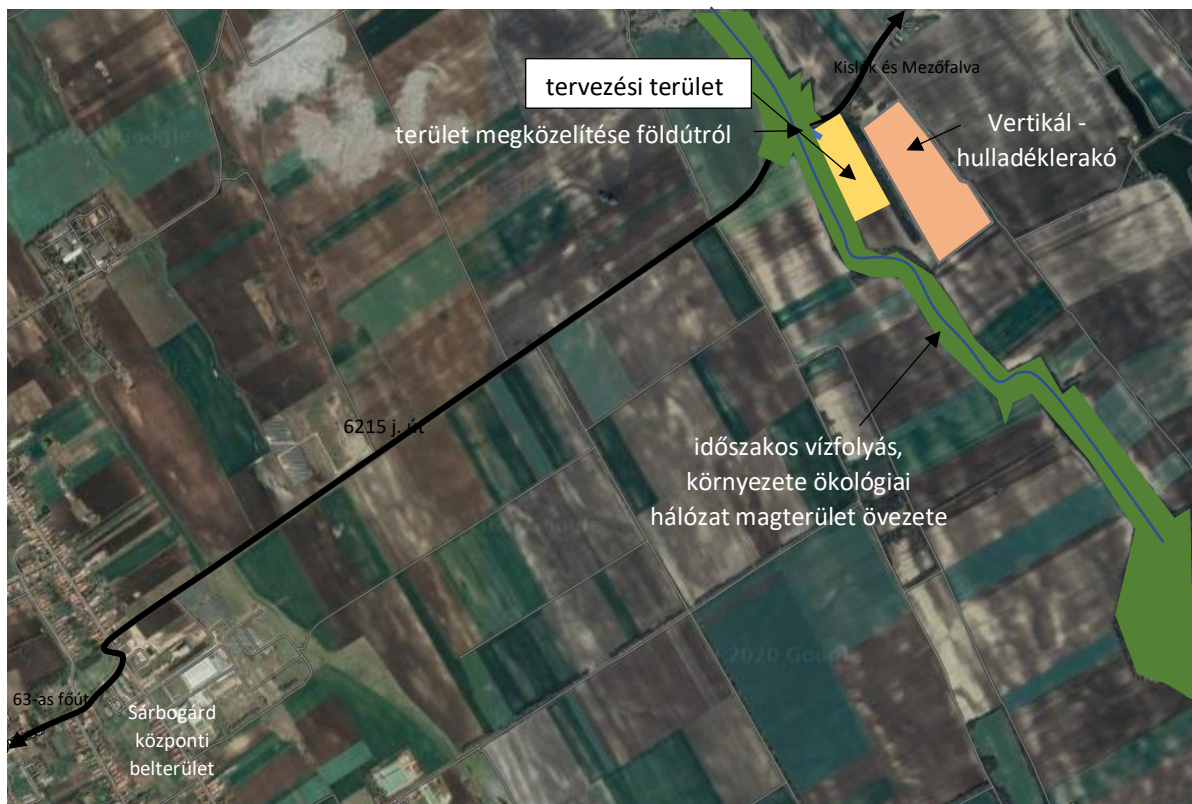


### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan.

A terület városon kívül található Kislók irányába vezető 6215 j. mellékút közelében, a központi belterülettől 3,5 km távolságra. Az útról déli irányban földúton közelíthető meg a 0522/5 hrsz-ú telek. Az ingatlan nyugati telekhatárán trafó található.

A tervezési területtől nyugatra egy időszakos vízfolyás található, melynek környezete az országos ökológiai hálózat része, magterület. A terület domborzati adottságai alapján ez a terület a tervezési területhez képest mélyen fekszik, tőle kb. 5-6 méterrel magasabban fekszik a tervezésre kijelölt terület, mely áthatolhatatlan cserjéssel és fákkal különíthető el az átsorolandó területtől.

A tervezési terület közvetlen út mentén beerdősült (0522/2; 0522/3 hrsz) csatlakozva a keleti irányban már kialakult erdősávhoz. Az erdősáv mögött a Vertikál Kft. hulladéklerakója található. A 0522/6 és 0522/7 hrsz és a tőle délre található szalagparcellát mezőgazdasági művelés alatt állnak.



## 2.6. 1.5. Területfelhasználás vizsgálata

### 2.6.1. A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

#### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

A vizsgált területet a belterületen található, annak északi részén. A tervezési terület és környezetének szerkezete két fő területfelhasználási elemből tevődik össze. Egyik a lakó ingatlanok, másik a kereskedelmi-gazdasági területek.



**2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje**

A vizsgált terület belterület, a város észak-keleti részén. Területfelhasználást tekintve lakóterület, ugyanakkor a tényleges hasznosítása jelenleg művelés alatti mezőgazdasági terület.

**3. terület: Sárbogárd 052/5 hrsz-ú ingatlan**

A vizsgált területet a külterületen található, a 6215 j. út mentén a településtől keleti, észak-keleti irányba. A tervezési terület és környezetének szerkezete két fő területfelhasználási elemből tevődik össze. Egyik az erdőterület, mely ugyan jelenleg mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt, másik a jelenleg is művelt (kukoricás) ingatlan (0522/5 hrsz), szántó művelésű mezőgazdasági terület.

## 2.7. Az övezetek általános leírása

### 2.7.1. Az övezet jellege és arculata

#### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

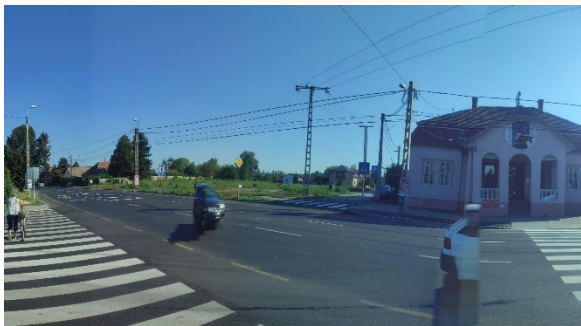
A tervezési terület és maga a tömb terület Lke-O övezetébe tartozik, ugyanakkor maga tervezés által érintett terület üres, beépítetlen.

A tervezési területet két oldalról utca határolja – az utcafronttól az Ady Endre út (63-as j. főközlekedési út) a telkekkel szemben állva jobb oldalról a Fenyő utca. A Fenyő utca a Csók István utcáig egyirányú az Ady Endre út felől. Az Ady Endre úton van járda, de annak minősége és szélessége kifogásolható.

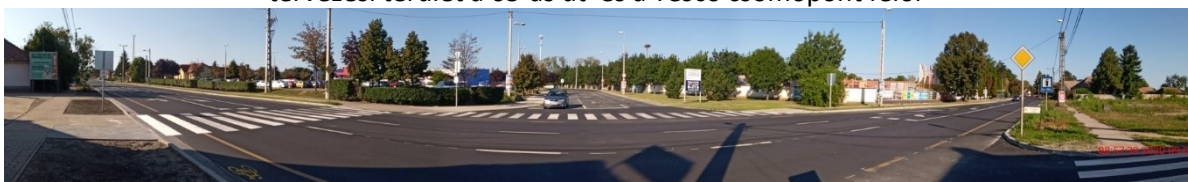
Az Ady Endre úton a telektömb folytatásában lakóházak vannak. A Fenyő utcában szintén. Az Ady Endre út másik oldalán a város egyik jó kereskedelmi központja található, mely különböző szolgáltatásokkal, üzletekkel bővílné a tervezési területen.



tervezési terület 63-as főút Fenyő utca csomópontja felől



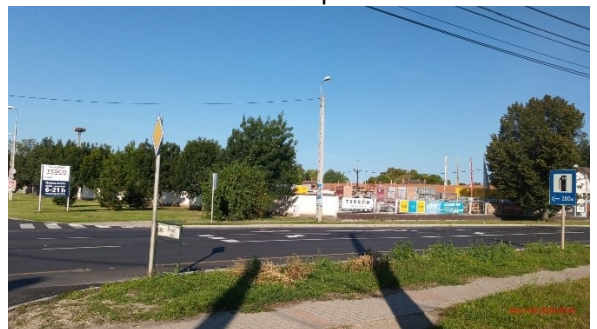
tervezési terület a 63-as út és a Tesco csomópont felől



Fenyő utcából a 63-as főút és a szemközti terület Tesco és Tüzép területe



Fenyő utca – telekvégben található épületek



63-as főút Tüzép



Ingtalanok előtti járda és közművek



Ady Endre út tervezési terület folytatásában



Fenyő utca csomópontja a Tesco irányából



Fenyő utca Csók István utca kereszteződéséből a tervezési terület

## **2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje**

Tervezési területtel szemközi oldal - Sport utca és Haladás utca között - beépítése oldalhatáron álló kertvárosi lakóterület. Beállt régi, főleg kocka házakkal beépület településrész. A házakat nehéz meglátni, mert az Árpád utca szélessége és a közterületen elhelyezett zöldsáv olyan dús, hogy a házak szinte alig észrevehetőek. A Sport utca Fenyő utca irányába található a város sportközpontja a focipályával és a tanuszodával. A sport utca Ady Endre utca irányába nincs burkolva, csak a sportpályáig.

A telektömbben hét telek található, melyből hat telek esetében a megközelítés az Árpád utca irányából történik. Egy telek pedig (1107 hrsz) az Árpád és Haladás utca felől is megközelíthető.

A terület jelenleg belterület, művelés alatt van.

A Haladás utca másik oldala Gksz és Gip besorolású, 10,5 m építménymagassággal és 50 illetve 30 %-os beépíthetőséggel. munkásokat szállító buszok is közlekednek rajta. Buszmegálló a 1107 hrsz-u ingatlan előtt található.



Telektömb a Sport utca végében lévő szennyvíz átemelőtől



Árpád utca a Haladás út irányába



tervezési terület



tervezési terület a silókkal és a mögötte lévő üzemi területekkel



Ipari terület látképe az Árpád utcából (Gip)



utca végében lévő siló épületek (Gksz)



tervezési területtel szemközti lakóterület



tanuszoda és Sport utca



Sport utcával szemközti szennyvíz átemelő

### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan

A tervezési terület jelenleg Má-1 övezetbe sorolt, ténylegesen is művelt terület. Egy kis épület található rajta, melynek funkciója nem megállapítható. A 0522/5 hrsz-tól nyugatra lévő időszakos vízfolyás és annak részben természetes környezete az országos ökológiai hálózat része, mint magterület. A részben természetes környezet abból adódik, hogy a füves területeket kaszálják és azokról a széna betakarításra kerül. A 0522/3 hrsz-ú ingatlanon régebben voltak épületek, házak, ezért Má-3 mezőgazdasági övezetbe került besorolásra, ugyanakkor a teljes terület beépítetlen, üres és beerdősült terület.

Jelenleg a 0522/5 hrsz-ú ingatlan megközelítése a 0279/1 hrsz-ú védett területről és a 0522/3 hrsz-ún keresztülhaladó földútról történik.



Időszakos vízfolyás a 6215 j. mellékútról nézve



országos ökológiai hálózathoz tartozó tervezési területtel határos terület



terület megközelítését biztosító földút, a 6215 j. út felől



0522/5 hrsz funkció nélküli épület



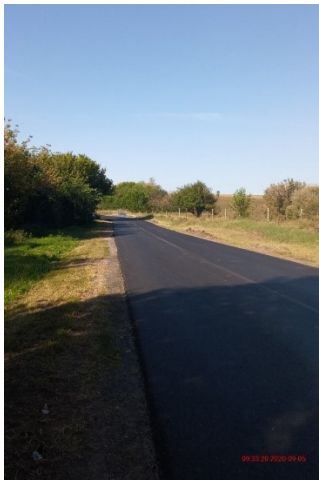
védett területet elválasztó növényzár



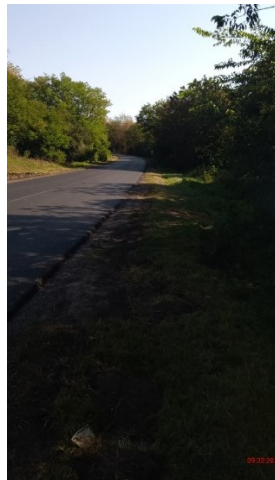
tervezési terület



tervezési terület



6215 j. út tervezési terület előtt



telken található trafó



földút a 6215 j. út felé

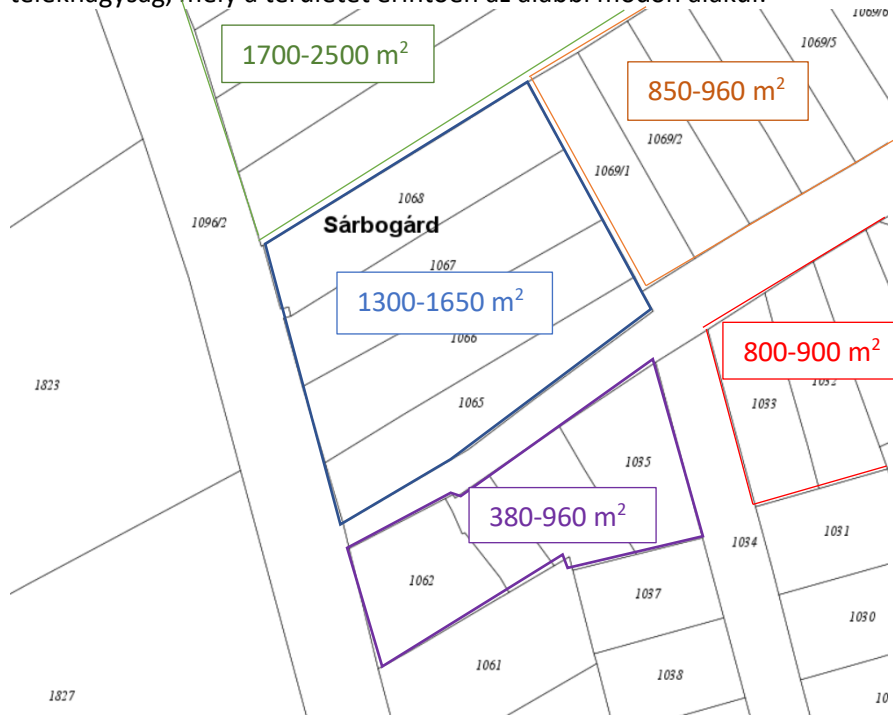


terület jelenlegi megközelítése felülnézetből

## 2.7.2. Telekméretek, telkek beépítettsége

### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

A tervezési területet érintő telektömbre jellemző átlagos telekméret az 1300-1650 m<sup>2</sup> közé eső teleknagyság, mely a területet érintően az alábbi módon alakul:



A teleknagyságokból és telkek elrendezéséből adódik, hogy a 1068; 1067; 1066; 1065 hrsz-ú ingatlanok egy jól elkülöníthető tömbök alkotnak. Ezt az egységet kezeljük egyben a módosítás során. Kiegészül a 1068 hrsz-ú ingatlannal a tömb, így egy településszerkezeti egységként lehet kezelni.



## 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje

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 1500 m<sup>2</sup> között tekinthető. A tervezési területen a telekmélység 80-85 m közötti, míg a szomszédos tömbökben változó, 60-190 m között ingadozik.

A tömbben jellemző oldalhatár az északi.

A telkek szélessége teljesen különböző. Megtalálható a 15-16 m-es és a 65 m telekszélesség is.

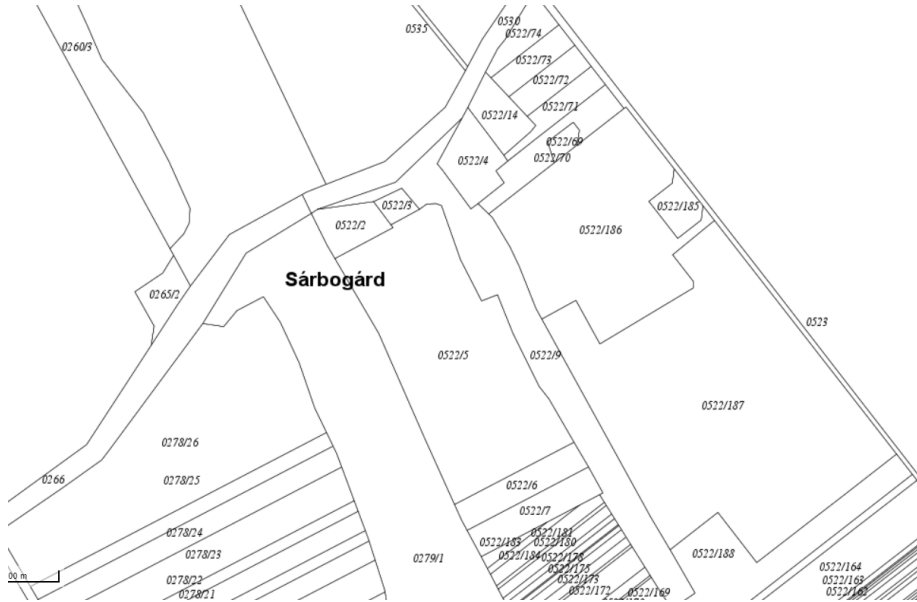


Az ingatlanok beépítetlenek, jelenleg parlagon vagy mezőgazdasági művelés alatt vannak. A környező lakóterület beépítettsége 25-30 % körüli, az épületek jellemzően az utcafronttól 5 m mélységben találhatók.



### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan

A Má-1 övezet telekméretei a tervezési terület és környékén teljesen eltérőek. A 0522/5 hrsz-ú ingatlan közel 4,5 ha, míg mögötte található két 5000 m<sup>2</sup> telek. Azt követően nadrágszíj parcellák következnek 720 - 1500 m<sup>2</sup> közöttiek.



A telekszélesség is teljesen eltérő, ami mezőgazdasági területen teljesen megszokott. Beépítettség tekintetében a tervezési területen áll egy épület, melynek funkciója nem ismert. Az alaptérkép szerint a 0522/2 és 0522/3 hrsz-ú ingatlanon is állt több épület is, azonban mára ezek lebontásra kerültek.



## 2.8. Az épített környezet értékei

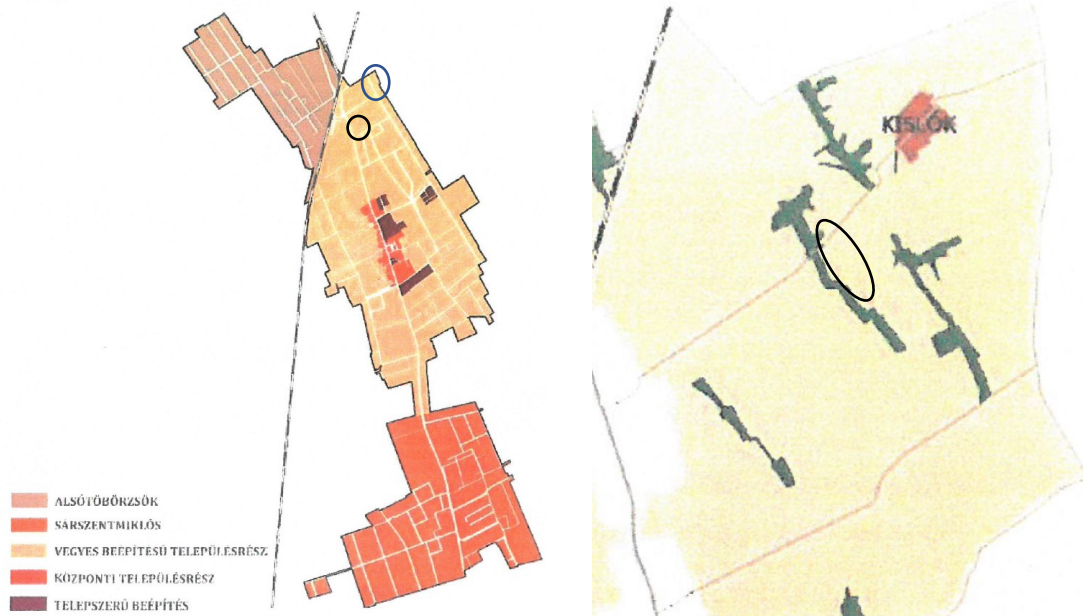
### 2.8.1. Településkép, Örökségvédelem

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

A vizsgált területeken belül és annak környezetében sem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték vagy műemlék. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

Településkép szempontjából meghatározó területként egyik módosítással érintett terület sem érintett. Az 1 és 2. terület esetében, mint elkülönülő karakterű terület a „vegyes beépítésű településrész”-hez tartozik. A 3. terület „külterületi jellegű településrész” karakterű.

*Belterület*



### 2.8.2. Régészeti örökség

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában Sárbogárd Város közigazgatási területén 100 darab azonosított régészeti lelőhely szerepel. Ezek közül a tervezési területeket egyik sem érinti.

### 2.8.3. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A 1. tervezési terület Sárbogárd jelenlegi belterületén található, a lakóterületbe ékelődve. Az Ady Endre út forgalmi helyzete és funkciója miatt erősen átalakulóban van. A település városképében ez a terület nem jelenik meg karakteresen, még egy magasabb intenzitású beépítés esetén sem, hiszen a tervezési területtel szemközti oldal városképi karakterisztikájához és funkciójához igazodik. Épített környezeti konfliktus, probléma nem feltételezhető.

A 2. tervezési terület jól elkülönül Sárbogárd jelenlegi beépített területtől és lakóterületeitől, ezért a település városképében nem jelenik meg karakteresen. A jelenlegi és a hatálytervek alapján tervezett beépítés megfelel a kereskedelmi-gazdasági terület karakterének. Épített környezeti konfliktus, probléma nem feltételezhető.

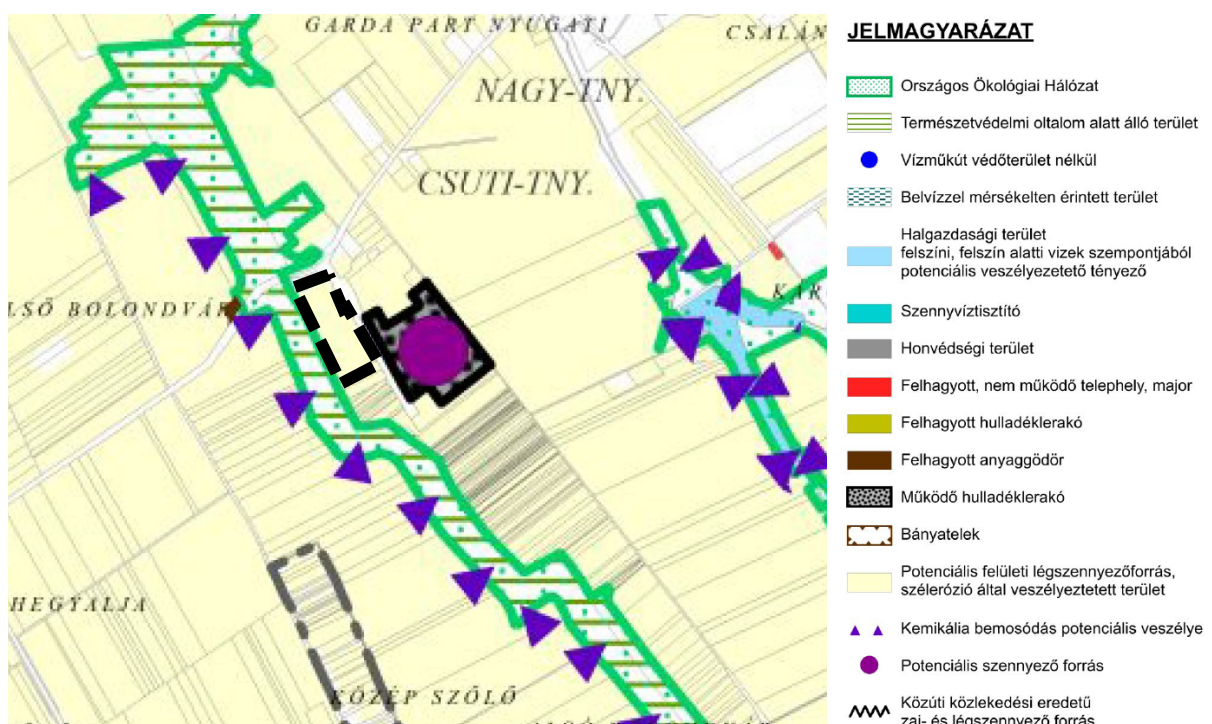
A 3. tervezési terület jól elkülönül Sárbogárd jelenlegi belterületétől és lakóterületeitől, ezért a település városképében nem jelenik meg karakteresen. A 6215 j. út felől védelmi rendeltetésű erdő kialakítása célszerű. A tervezett beépítés megfelel a különleges mezőgazdasági üzemi terület karakterének. A lakott területektől jelentős távolságra elhelyezett üzem esetében az épített környezeti konfliktus, probléma nem feltételezhető.

## 2.9. Táji és természeti adottságok vizsgálata

### 2.9.1. Tájhasználat, tájszerkezet

A 1. terület esetében nem beszélhetünk tájhasználatról, mert az teljesen beékelődik a városi szövetbe. A 2. terület esetében a jellemző tájhasználat a szántó művelés mind a tervezési területet, mind annak tágabb környezetét tekintve. A nagytáblás művelésű szántó területek között csak néhány kisebb telepített erdősáv, foltszerűen beerdősült terület vagy kisebb legelők találhatóak. Ennek ellenére az egész terület belterület és művelésből kivont, jelenleg beépítetlen terület.

A 3. terület jellemző tájhasználat a szántó művelés. A nagytáblás művelésű szántó területek között csak néhány kisebb telepített erdősáv, foltszerűen beerdősült terület vagy kisebb legelők találhatóak. Az keletre található erdő mellett térségi hulladéklerakó üzem működik, mint művelés alól kivont terület.



forrás: Sárbogárd településrendezési eszközök felülvizsgálata megalapozó vizsgálat helyzetértékelés - problématerkép (2015.)

A tervezett létesítmény hígtrágya kezelése teljesen zárt rendszerben történik, ezért bemosódásra, szennyezésre nem lehet számítani.

### Tájföldrajzi jellemzők:<sup>1</sup>

A tervezési terület a Közép-Mezőföld kistáj része. A Közép-Mezőföld lösszel fedett hordalékkúp-síkság. A magasabban fekvő löszplatók felszínére jellegzetes lepusztulásformák jellemzők (löszdolinák, löszmélyutak).

A Mezőföld éghajlata átmeneti az Alföld, a Dunántúli-középhegység és a Dunántúli-dombság között. Ez az átmeneti jelleg abban mutatkozik meg, hogy területén két nagy éghajlati körzet, a meleg és a mérsékelt meleg találkozik. A K-i része meleg, mérsékelt száraz, mérsékelt forró nyarú, míg a Ny-i területein a mérsékelt meleg, mérsékelt száraz, enyhe télű körzetsajátosságai érvényesülnek. A Mezőföld hazánk határozottan száraz középtájai sorába tartozik, a csapadék évi összege DK-en helyenként az 500 mm-t sem éri el, ÉNy-i peremén és a D-i, DNY-i határán, a Külső-Somogyal és a Tolnai-dombsággal határos részeken azonban már megközelíti a 600 mm-t. A leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, az átlagos szélesség 2,5-3,3 m/s.

A terjedelmes tájnak csak kisebb vízfolyásai vannak. Ilyen az ÉNy-i részét keresztező Dinnyés-Kajtoricsatorna (35 km, 923 km<sup>2</sup>), amely a Velencei-tó levezetője. Legnagyobb mellékvíze a Sárosdi-víz (26 km, 182,5 km<sup>2</sup>). K-i részéből az Adonyi-öblözet É-i-övcatornája (7 km, 286 km<sup>2</sup>) szedi össze és vezeti a Dunába a lefolyó vizeket. A terület vízszegénységéhez képest meglehetősen sok az állóvíz. A 16 természetes tó együtt közel 100 ha felszínű. Köztük a sárkeresztúri Sárkány-tó (27,6 ha) a legnagyobb. A 11 mesterséges tározó felszíne 420 ha. A talajvíz mélysége a löszhátak alatt átlagosan 4-6 m, az alacsonyabb felszíneken 2-4 m között, a völgytalpakon 2 m felett van. Mennyisége sehol sem számottevő. A rétegvíz mennyisége csekély. Az artézi kutak száma jelentős, mélységük 50-200 m között változik. 200 l/p vízhozamnál ritkán adnak többet.

A kistáj területének legnagyobb részét (64%) a Mezőföld jellemző talajtípusa, a mészlepedékes csernozjom alkotja. A löszös alapkőzetten képződött, vályog mechanikai összetételű, kedvező termékenységű talajok alakítják a táj arculatát mezőgazdasági kultúrtájává. Szántó hasznosításuk a jellemző. A közvetett talajvízhatás alatti alföldi mészlepedékes csernozjom talajok (16%) a táj közepén, Pusztaszabolcs és Sárosd vonalában és attól délre található. A talajvíz közvetlen hatását is őrző réti csernozjomok kiterjedése 9%. Löszös üledéken képződtek.

A Mezőföld flórajárásba sorolt terület legjellegzetesebb társulásai az ártéri ligeterdők, bokorfüzesek, fűz-nyár-égerligetek. A magasabb területeken tölgy-kőris szil ligeterdők alkothatták a vegetációt. Helyenként értékes láprétek, másodlagosan szikesedő foltok is megjelennek. A Mezőföld magasabb részei, a löszplatók felé haladva tatárjuharos löszpusztai tölgyesek válhattak a ligeterdőket. Ugyancsak említésre méltók lehetnek a hajdani löszpusztagyeppek maradványai, a cserjés törpemandulások és az ürmös szikes puszták is.

A Mezőföldre a közepes és nagy falvak, illetve a mezőváros jellegű városok jellemzőek.

#### 2.9.2. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek,

A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet (pl. Ramsari terület, tájképvédelmi terület, földvár) nem érint. A 3. terület közvetlen szomszédságában található országos ökológiai hálózat, magterület övezete. A két terület domborzatilag jól elkülönül, és erdősáv is elválasztja egymást. Az erdősáv megőrzése a két terület között javasolt.

---

<sup>1</sup> Szerk.: Dövényi Zoltán: Magyarország kistájainak katasztere. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet Budapest, 2010

## 2.10. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

### 2.10.1. Közterületi zöldfelületek

A vizsgált területet határoló utcáira nem jellemzőek a telepített fasorok. Egyedül a gyűjtőút jelentőségű Haladás és Árpád út mentén található néhány pontszerű fa, melyek elsősorban az ipartelep mentén összpontosulnak, de a további szakaszokon is fellelhető néhány egyed.

A 3. terület esetében a 6215 j út mentén beerdősült terület található, melyet célszerű megtartani, csak a közlekedés számára javasolt annak megszakítása.

## 2.11. Közlekedés

### 2.11.1. Közúti kapcsolatok

A módosítás során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik. A 3. terület esetében kiegészül egy útszakasszal, annak érdekében, hogy a terület megközelítése ne érintse az ökológiai hálózat területét.



forrás: <http://kira.gov.hu/kira/main.jsp>

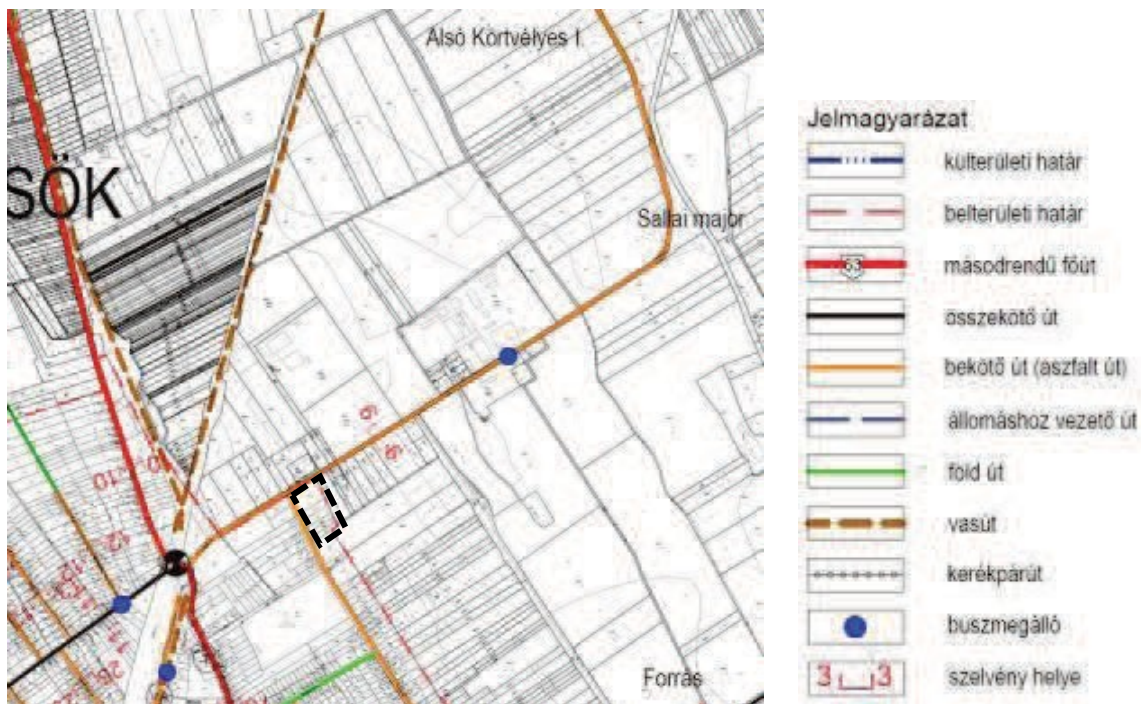
#### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

A tervezési terület közúti kapcsolatrendszere jónak mondható.

63. sz. országos főút (Nagydorog, Bikács, Cece, Sárbogárd, Sárkeresztúr, Aba): Sárbogárd fő közúti kapcsolatát a 63-as sz. országos főút adja, mely áthalad a város tengelyén. A 63-as főút az országos úthálózat észak-déli irányú haránt eleme, mely kapcsolatot biztosít Sárbogárd város számára észak felé az M7 autópályával (Budapest, észak Dunántúl irányába), dél felé pedig a 6-os számú országos elsőrendű főúttal (Szekszárd, Pécs Horvátország, dél Dunántúl irányába). A fő közúti kapcsolat a tervezési terület nyugati határán fut, ami közvetlen kapcsolatot jelent a 63. sz. másodrendű főúttal. A város megalapozó vizsgálatában, mely 2015-ben készült a Fenyő utcát még földútként jelölte, azonban a TESCO áruház építésével az utca aszfalt burkolatot kapott. A 63-as úton a tervezési terület oldalán halad a járda.

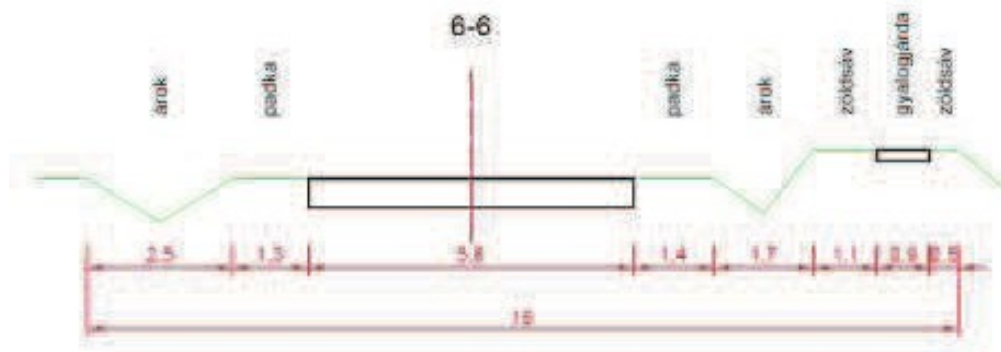
## 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje

A tervezési terület közötti kapcsolatrendszere jónak mondható. A fő közúti kapcsolatot a tervezési terület déli határát jelentő Haladás út biztosítja, ami közvetlen kapcsolatot biztosít a 63. sz. másodrendű főúttal. A főút a legfőbb közúti kapcsolata az egész városnak, melyen keresztül északra Székesfehérvár és az M7-es érhető el, míg déli irányba Tolna városa és az M6-os autópálya. A Haladás út részben a belterület határ mentén halad, de lakóterületeket csak nagyon kis mértékben érint, mivel gazdasági és ipari területek határolják. A Haladás út a hatályos TSZT-n helyi gyűjtőút kategóriába sorolt, amit nem a jelenlegi forgalom indokol, hanem a tervezett települési elkerülő útra való tervezett közvetlen rácsatlakozási lehetőség. Az elkerülő megvalósítása esetén a Haladás út a belterület egyik fő megközelítési útvonala lenne, azonban ez csak távlatban várható. Jelenleg viszont csak a meglévő két ipartelep, a gazdasági területek és a környező szántó területek forgalma jelenik meg a Haladás úton. Az út jelenleg a volt Videoton ipartelep bejáratáig aszfaltozott, burkolatszélessége 5,5-6,0 m. Szintén az ipartelep bejáratáig az út mentén kétoldali csapadékvíz- elvezető árok és a déli oldalán keskeny gyalogjárda is található. A járda mentén teljes hosszban a közvilágítás is kiépítésre került. A távlati fejlesztések infrastrukturális igényeinek biztosítása érdekében a hatályos településrendezési eszközökben a Haladás út 22,0 m-es szabályozási szélességgel szerepel. A Haladás útra csatlakozik rá a 63-as úttal párhuzamos Árpád út, mely 2x1 sáv aszfaltút (5,00m), kétoldali árok, kétoldali padka, kétoldali gyalogjárda, zóldsáv (16,30m). Az Árpád út a hatályos TSZT-n helyi gyűjtőút kategóriába sorolt, szabályozási szélessége a jelenlegi kialakítás, mely közel 16-20 m. Az út mentén két oldali nyílt csapadékvíz elvezető árok halad. A szerkezeti terv a Haladás út és Árpád út kereszteződésébe távlati csomópontot jelöl. A vizsgált területen és környezetében jelentős csomópont nem található. A Haladás út 63. sz. főúti (Ady Endre út) csatlakozása megfelelően kiépült, a forgalmi igényeknek megfelel. Így a terület megközelítése biztosított úgy, hogy nem érint lakóterületet.



Forrás: Sárbogárd új településrendezési eszközeinek készítése Megalapozó vizsgálat (2015)

Haladás és Árpád út mintakeresztmetszévénye:



Forrás: Sárbogárd új településrendezési eszközeinek készítése Megalapozó vizsgálat (2015)

### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan

A települést észak-dél irányba futó 63-as másodrendű főútról keleti irányba ágazik le a 6215 j. negyedrendű mellékút. 6215 sz. országos mellékút (Kislók, Nagylók, Hantos) a 6228 sz. országos mellékút felé. A 6215 sz. út Kislók, Nagylók, Hantos és a 6228 sz út felé ad kapcsolatot. A 6228 sz mellékút Dunaföldvárt köti össze Seregélyessel.

A 6215. j. út városi szakasza több helyen derékszögben megtörik, de a külterületi szakaszon jó útburkolati minőségben halad viszonylag egyenesen, majd a tervezési terület után egy S kanyar következik. Keresztmetszeti kialakítás: 2x1 sáv aszfaltút, kétoldali padka, kétoldali árok (14,00m).

A 1. és 2. terület közvetlen megközelítése közútról biztosított. A 3. terület esetében szükséges a természetvédelmi terület és erdőállomány adattárban szereplő erdőterület érintése nélkül biztosítani a megközelítést. Ennek legjobb módja a magánút létesítése.

#### 2.11.2. Közösségi közlekedés

##### Közúti tömegközlekedés

Fejér Megyét érintő menetrend szerinti elővárosi, regionális és országos, illetve az országhatárt átlépő Sárbogárdon átmenő autóbuszjáratok vannak, melyek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:

1707 vonal	Győr – Székesfehérvár – Szekszárd – Pécs
1731 vonal	Veszprém – Enying – Szekszárd – Baja
8039 vonal	Székesfehérvár – Seregélyes – Sárosd – Nagylók - Sárbogárd
8040 vonal	Székesfehérvár – Aba – Sárszentágota – Sárbogárd
8044 vonal (8552)	Székesfehérvár – Sárbogárd – Tamási
8046 vonal	Székesfehérvár – Sárbogárd – Alap – Előszállás
8047 vonal (5458)	Székesfehérvár – Sárbogárd – Cece – Paks
8048 vonal (5459)	Székesfehérvár – Sárszentágota - Sárbogárd – Vajta – Pálfa
8049 vonal	Székesfehérvár – Sárbogárd – Sáregres
8226 vonal	Dunaújváros – Mezőfalva – Sárbogárd – Dég – Szabadhídvég
8227 vonal	Dunaújváros – Mezőfalva – Kislók - Sárbogárd

Az Ady Endre úton van tömegközlekedés. A helyközi autóbusz közlekedést az Alba Volán Zrt. biztosítja. Közvetlen járatokat üzemeltet Székesfehérvár, Dunaújváros és Cece irányába is. A legközelebbi megálló az úgynevezett vasútállomás bejárati úti megálló.

Sárbogárdon négy helyi járatos autóbusz járatot üzemeltetnek, melyek közül kettő, az II. és a III. számú járat végállomása a Videoton ipartelep bejáratánál lévő forduló.

### **Kötőpályás tömegközlekedés**

Sárbogárd fő vasúti kapcsolatát a Budapest-Dombóvár-Pécs 40-es vasútvonal biztosítja, melyhez a Sárbogárd-Székesfehérvár 45-ös vasútvonal Sárbogárd állomáson csatlakozik. Az állomás az 1. területtől 500 m-ra található és az Ady Endre úton közelíthető meg. A 2. területtől 800- 1000 m-re nyugatra található állomás a Haladás út, Ady E. útvonalon közelíthető meg. A 3. terület 5,1 km-re található és a 6215. j. út – Árpád út – Thury út, Ady Endre út nyomvonalon közelíthető meg az állomás.

#### 2.11.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A településen az Ady Endre út-on van felfestéssel elválasztott két oldali kerékpársáv (1. terület). A többi tervezési terület nem rendelkezik kerékpárúttal. A terület megközelítést szolgáló utcák kifizetési módjai, így az úttest is biztonságosan használható kerékpározásra.

A hatályos TSZT-ben kijelölésre került tervezett kerékpárút nyomvonal. Az Ady Endre úttól indul a Sport utcán és az Árpád után keresztül éri el a Haladás utat. A Haladás úton a Körtvélyesi-árokig tart, ahol déli irányba halad tovább az árok mentén egészen a Kislók irányába tartó 6228. sz. országos mellékútig.

A 1. terület gyalogos megközelítése biztosított. A 2. terület megközelítést a Haladás út mentén kiépített járda biztosítja. Az árpád út ezen szakaszán nincs járda. A 3. terület gyalogos megközelítése nem biztosított, de nem is szükséges.

#### 2.11.4. Parkolás

A vizsgált területeken közterületi parkolás nem jellemző. A személy- és tehergépjármű parkolása egyaránt telken belül megoldott és ott is kell továbbiakban megoldani.



## 2.12. Közművesítés

### 2.12.1. Vízellátás

#### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok



A tervezési terület 1066 hrsz-ú telkének ivóvízellátása vezetékes ivóvízhálózatról biztosított, mely a belterületi Árpád utcai vezetékre került rákötésre. A 1067 és 1065 hrsz-ú ingatlanok nem voltak rákötve vezetékes hálózatra, ellátásuk biztosítható.

A terület és egyben az egész település vízellátását jelenleg a Fejérvíz Zrt biztosítja. A vízellátás vízbázisa a településen belül létesített és üzemeltetett vízmű kutak.

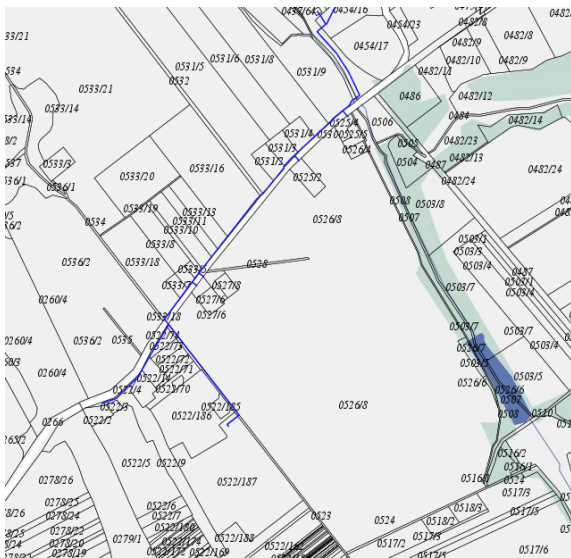
#### 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje

A tervezési terület telkei nincsenek rákötve az meglévő ivóvízellátást biztosító vezetékekre, de vezetékes ivóvízhálózatról biztosítható ellátásuk, mert az Árpád utcában a telkek előtt elhalad a vezetékrendszer. A terület és egyben az egész település vízellátását jelenleg a Fejérvíz Zrt biztosítja. A vízellátás vízbázisa a településen belül létesített és üzemeltetett vízmű kutak. A központi belterület nyugati oldalán, a vasút két oldalán a település külterületén üzemelnek az I.; II./a.; III.; IV.; V.; VIII.; IX. számú mélyfúrású kutak.

Az I.; II./a.; V.; VIII.; IX. kútból kitermelt víz a vízmű területén található 3 db 200 m<sup>3</sup>-es hidroglóbuszba, a III. és IV. kútból kitermelt víz közvetlenül a sárbogárdi elosztó hálózaton keresztül a 700 m<sup>3</sup>-es hidroglóbuszba jut. A 3 db 200 m<sup>3</sup>-es hidroglóbuszból a víz az átemelő szivattyú segítségével a városi elosztóhálózaton keresztül jut a 700 m<sup>3</sup>-es hidroglóbuszba.



### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan



A terület vízellátása a 6215 j. útról elérhető. Kislók irányából mind a tervezési terület, mind a Vertikál Kft által üzemeltetett hulladéklerakó telep vízellátása biztosított.

Kislók vízellátása helyi vízműkútról kiépített elosztóhálózattal megoldott. A vízelosztó hálózatban a megfelelő hálózati nyomást a 3 db 200 és a 700 m3-es

hidroglóbusz biztosítja. A 200 m3-es hidroglóbuszok túlfolyó szintje 115,45 mBf-i, a 700 m3-es

hidroglóbusz túlfolyó szintje 150 mBf-i.

### 2.12.2. Szennyvízelvezetés

### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok



A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Sárbogárd a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, továbbá felszíni vizekben nagyon gazdag, ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.

Az egyes területen a 1067 és a 1066 hrsz-ú ingatlan is rendelkezik rákötéssel a városi szennyvízelvezetési hálózatra.

### 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje



A vizsgált terület szennyvízevezetése megoldott. Mindegyik telken keletkezett szennyvíz DN 200 KG-PVC vezetékre van rákötve és gravitációsan halad az Árpád utcai átmenetig, ahonnan az Árpád utcán halad tovább.

A telkeken jelenleg áthalad a szennyvíz vezeték ára, melyet tervezés során figyelembe kell venni. Ugyanakkor ez előny is hiszen nem kell a csatorna rákötéshez az aszfaltozott utat felbontani.

### 2.12.3. Csapadékvíz-elvezetés

Az Ady Endre út és Árpád út mindkét oldalán részben nyitott úttal párhuzamos kétoldali csapadékcatornák biztosítják a víz elvezetését és nyílt árkon keresztül jut el a későbbi befogadóba.

### 2.12.4. Energiaellátás

#### Gázellátás



A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON-DÉGÁZ Zrt. Sárobgárd gázellátásának táppontja a Dunaújvároson üzemelő gázátadó állomás. A vizsgált területen halad keresztül észak- déli irányba a gázátadó állomásról érkező nagyközép-nyomású DN 300-as földgázvezeték.

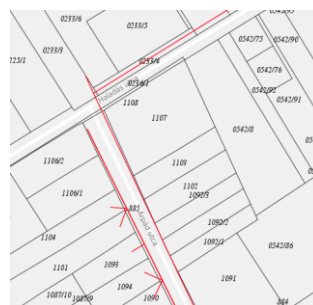


A vezeték gáznyomáscsökkentője a tervezési terület déli részén található

#### Villamos-energia ellátás



Sárobgárd villamosenergia ellátásának bázisa a város közigazgatási területén belül üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Dunaújváros-Tamási között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű



főelosztóhálózati rendszerrel betáplálással biztosított. A 1. és 2. tervezési területek közvetlen ellátása 22 kV-os légvezetéseken keresztül biztosítottak.

### 2.12.5. Hírközlés

#### Vezetékes hírközlési létesítmények

A tervezési területek vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Távközlési Zrt. biztosítja. A Székesfehérvár szekunderközpontozhoz tartozó Dunaújvárosi primerközpont a vezetékes távközlési ellátás bázisa. Sárobgárd 25-ös távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

#### Vezeték nélküli hírközlés

A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti. A tervezési területen a hírközlési hálózat teljesen kiépült. Minden beépített ingatlan közvetlenül ellátott. A 3. tervezési terület is ellátott.

### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### 3.1. Szabályozás célja, megbízói igények

##### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

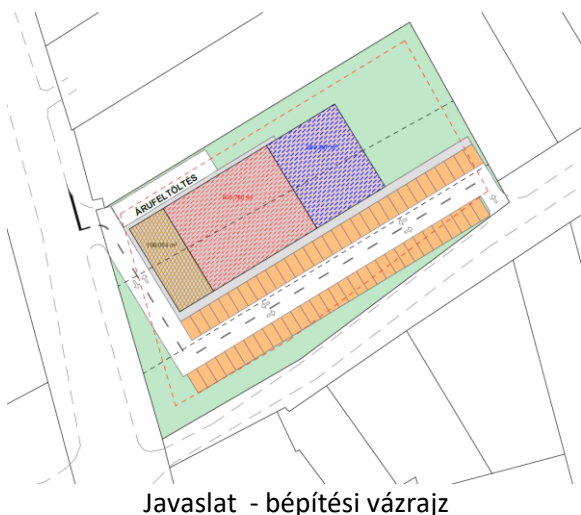
Székesfehérvár irányából Sárbogárd bevezető szakaszán (belterületen) a 63-as főút bal oldalán lévő ingatlanokat a város településrendezési eszközei kertvárosi lakó (Lke) területként szabályozza. A 1065-1067 hrsz-ú ingatlan (Ady Endre út 34.-40) tulajdonosa (Kovács Béla) az ingatlanon Kereskedelmi funkciójú épületeket szeretne létesíteni, vagy e funkcióra szeretné értékesíteni az ingatlanokat.

A módosítás célja az Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) és a 1068 hrsz (mert ezzel az ingatlannal képez egy tervezési tömböt) átsorolása olyan övezetbe, ahol a lakó funkció mellett kereskedelmi szolgáltató tevékenységi is folytatható.

A lakóterületi kialakítás a zaj és levegőszennyezés miatt nem szerencsés, a kialakult kereskedelmi övezet bővítése viszont indokolt. A tervezési terület lakóterület (Lke-O), sok kereskedelmi egység működése mellett. A fejlesztéssel érintett területet a lakóterülethez illeszkedve javasolt a Vt – településközpont területbe sorolása, melyben kereskedelmi, gazdasági tevékenységi is folytatható.

Ahhoz, hogy a kívánt funkció elhelyezhető legyen mindenképpen területfelhasználás módosítására van szükség. Meglévő Vt-Sz övezetbe sorolás esetén a telkek összevonása után a beépítési % az eredeti 30 %-ról 40 %-ra módosulna, az épületmagasság 4,5 m-ről 6 m-re emelkedne. A minimális telekméret is változna, az 550 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

Az OTÉK előírásai alapján a lakóövezetben nem biztosítható a tulajdonos igénye, ezért mind a területfelhasználás, mind a szabályozás tekintetében át kell sorolni olyan övezetbe, mely a kereskedelmi funkciójú épület építését lehetővé teszi.



A módosítás kezdeményezője az Ady Endre út 34.-40. ingatlanok tulajdonosa, akinek az elképzelését az önkormányzat támogatja. Ahhoz, hogy a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület építésére lehetőség nyíljon olyan építési övezetbe kell sorolni, mely lehetőséget biztosít azonos beépítési paraméterekre, mint a meglévő övezeti előírások:

- Legkisebb telek területe 550 m<sup>2</sup>,
- oldalhatáron álló beépítési mód,
- 30 % a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
- 4,5 az épületmagasság és
- 50 %-os zöldfelületi arány.

A hatályos HÉSZ előírásai szerint a Vt-Sz övezet paraméterei ennek az elvárásnak megfeleltek. A módosítás célja a Lke-O övezetből a 1065; 1066; 1067; 1068 hrsz-ú ingatlanokat Vt-Sz övezetbe átsorolni.

## **2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje**

A város észak-keleti határában a 63-as út és a vasút (Székesfehérvár és Budapest irányába tartó) szintbeni kereszteződésével egy vonalban, attól keletre található, az Árpád utca Haladás és Sport utca közötti szakaszának keleti oldalán. Az ingatlanok jelenleg Lke-O övezeti besorolásúak. Az 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 ingatlan tulajdonosa (Szakács Zoltán) szeretne kereskedelmi, raktározási célú csarnok épületeket létesíteni. Az egységes tömb érdekébe a 1103 és a 1107 hrsz-ú ingatlanokat is javasolt a tervezési terület részeként kezelni, így egységes tömb kerülnek kialakításra, és a településszerkezetbe illesztésre.

Az Árpád út melletti 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz átsorolása olyan övezetbe, a környezetében lévő raktározási tevékenység végezhető és ahol magasabb építménymagasság lehetséges csarnok épület számára. Ehhez területfelhasználás változtatására van szükség. A gazdasági területen belül Gksz övezetbe kerülne, mert a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára szeretnék a területet hasznosítani.

Új Gksz övezet létrehozása nem célszerű. A meglévő Gksz övezetek Gksz-1 és Gksz-2 mindegyike megtalálható a tervezési terület közelében. A tulajdonos a Gksz-2 övezet paramétereit tartja kedvezőbbnek, még akkor is, ha nagyobb telekméretre van szüksége. A tervezési terület a város határában van, üres, jelenleg mezőgazdasági hasznosítással. A környező ingatlanok 4,5 m magasak, de az utca végén található mezőgazdasági silók magassága jóval meghaladják a tervezett épületmagasságot, továbbá a látképet meghatározó gazdasági területek épületmagasságai is jóval nagyobbak.

Ahhoz, hogy a kívánt funkció elhelyezhető legyen mindenképpen területfelhasználás módosítására van szükség. Meglévő Gksz-2 övezetbe sorolás esetén a telkek összevonása után a beépítési % az eredeti 30 %-ról 50 %-ra módosulna, az épületmagasság 4,5 m-ről 10,5 m-re emelkedne. A minimális telekméret is változna, az 550 m<sup>2</sup>-ről 5000 m<sup>2</sup>-re. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

Az OTÉK előírásai alapján a lakóövezetben nem biztosítható a tulajdonos igénye, ezért mind a területfelhasználás, mind a szabályozás tekintetében át kell sorolni olyan övezetbe, mely a kereskedelmi, raktározási funkciójú épület építését lehetővé teszi.

A módosítás kezdeményezője az Árpád úti ingatlanok tulajdonosa, akinek az elképzelését az önkormányzat támogatja. Ahhoz, hogy a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület építésére lehetőség nyíljon olyan építési övezetbe kell sorolni, mely lehetőséget biztosít azonos beépítési paraméterekre, mint a meglévő övezeti előírások:

- Legkisebb telek területe 550 m<sup>2</sup>,
- oldalhatáron álló beépítési mód,
- 30 % a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
- 4,5 az épületmagasság és
- 50 %-os zöldfelületi arány.

A hatályos HÉSZ előírásai szerint a Gksz-2 övezet paraméterei ennek az elvárásnak megfeleltek. A módosítás célja a Lke-O övezetből a 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz-ú ingatlanokat Gksz-2 övezetbe átsorolni.

### **3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan**

A tervezési területet külterületen található, a 6215 j. út mentén a településtől keleti, észak-keleti irányba. A tervezési terület és környezetének szerkezete két fő területfelhasználási elemből tevődik össze. Egyik az erdőterület, mely ugyan jelenleg mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt, másik a jelenleg is művelt (kukoricás) ingatlan (0522/5 hrsz), szántó művelésű mezőgazdasági terület. A tervezési terület közvetlen út mentén beerdősült, csatlakozva a keleti irányban már kialakult erdősávhoz. Az erdősáv mögött a Vertikál Kft. hulladéklerakója található.

Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan besorolása jelenleg Má-1 övezet. A tulajdonos kis létszámú állattartó telepet szeretne létesíteni, mely jelen keretek között (beépítési paraméterek) nem lehetséges. A terület egy részének Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) területbe sorolása, véderdővel körülvéve lehetőséget teremtene a beruházás megvalósításához. A város helyi építési szabályzatában két K-Mü övezet van, melynek keretszabályai megfelelőek, ezért új övezet létrehozása nem szükséges.

A területen kisüzemi zárt rendszerű hígtrágyás sertéstelepet szeretnének létesíteni. Ez az K-mü-1 övezeti paraméterekbe fér bele.

A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

### **3.2. Szerkezeti tervi módosítások**

#### **1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok**

Településszerkezeti terv leírását a módosítás annyiban érinti, hogy a II. fejezetében szereplő beépítésre szánt területek részletezése kiegészül.

A 2.2.2.1. Településközponti területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további településközponti terület kijelölések” része az új területtel ki kell, hogy egészüljön, az alábbi szövegszerű javaslat szerint:

„Új településközponti területként kijelölendő a Fenyő utca északi részén au Ady Endre utca keresztezésében található (1065; 1066; 1067; 1068 hrsz-ú telkekből álló) tömb.”

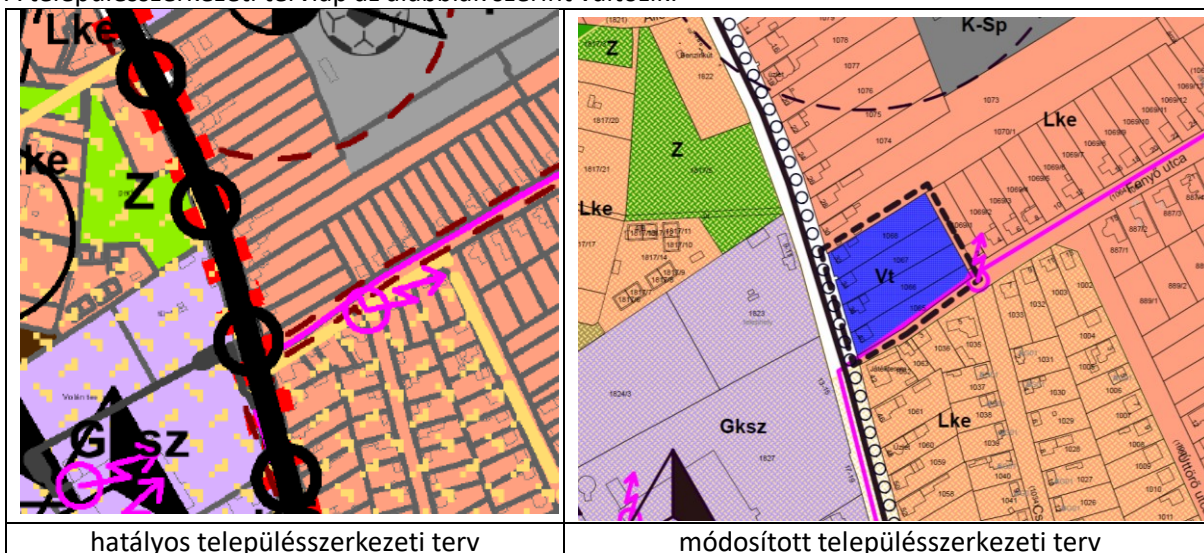
A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázat az érintett területek vonatkozásában az alábbi módon változik:

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
Lakóterületek összesen:	972,1	5,13
Vegyes területek összesen:	28,5	0,15
Üdülő területek összesen:		

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Különleges területek összesen:</b>	<b>333,1</b>	<b>1,76</b>
<b>Közmű területek összesen:</b>		
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1600,3</b>	<b>8,45</b>

Területfelhasználás	a - /2020.(..) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Lakóterület:</b>	<b>972,1</b>	<b>5,13</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	411,0	2,17
<b>Vegyes terület:</b>	<b>28,5</b>	<b>0,15</b>
Településközpont vegyes terület (Vt)	28,5	0,15
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1600,3</b>	<b>8,45</b>

A településszerkezeti tervlap az alábbiak szerint változik:



## 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje

Településszerkezeti terv leírását a módosítás annyiban érinti, hogy a II. fejezetében szereplő beépítésre szánt területek részletezése kiegészül a 2.2.3.1. Kereskedelmi-szolgáltató területek alfejezet „A jelen tervezés során javasolt további kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölések (belterületen)” része az alábbi szövegszerű javaslat szerint:

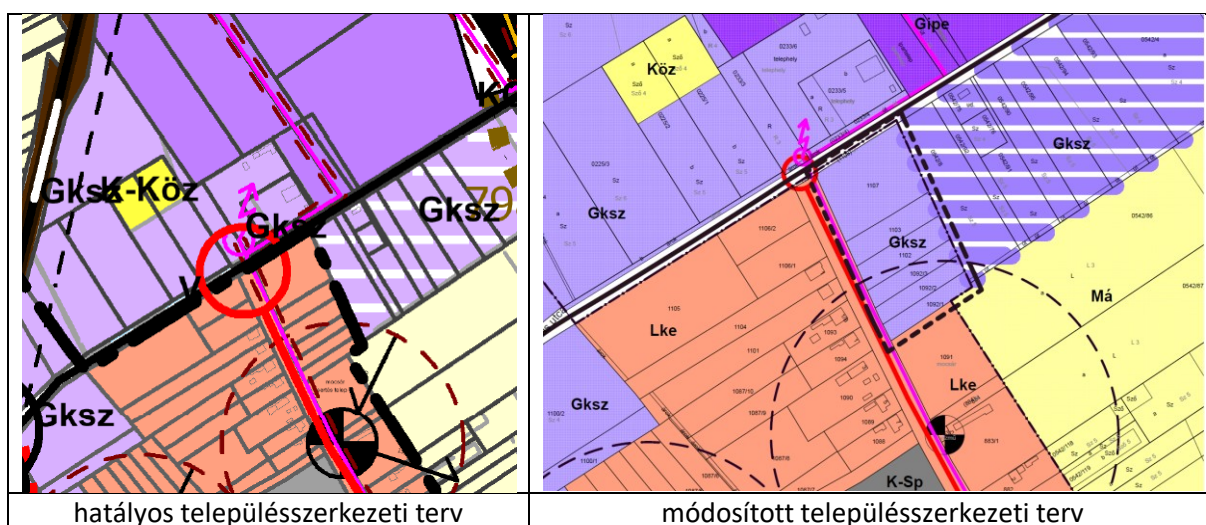
„Az Árpád utcában, a Sport és Haladás utca közötti szakaszának keleti részén található kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriából kereskedelmi-szolgáltató területbe javasolt.”

A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázat az érintett területek vonatkozásában az alábbi módon változik:

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
Lakóterületek összesen:	970,8	5,12
Gazdasági területek összesen:	269,7	1,42
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1600,3</b>	<b>8,45</b>

Területfelhasználás	a - /2020.(-.) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Lakóterület:</b>	<b>970,8</b>	<b>5,12</b>
Kertvárosias lakóterület (Lke)	409,8	2,11
<b>Gazdasági terület:</b>	<b>269,7</b>	<b>1,42</b>
Kereskedelmi, szolg. gazd. ter.(Gksz)	110,8	0,59
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1600,3</b>	<b>8,45</b>

A településszerkezeti tervlap az alábbiak szerint változik:





### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan

Településszerkezeti terv leírását a módosítás annyiban érinti, hogy a II. fejezetében szereplő beépítésre szánt területek részletezése kiegészül a 2.2.4.10. Különleges mezőgazdasági üzemi terület t alfjezet kiegészül alábbi szövegszerű javaslat szerint:

„A 6215-es számú mellékút mentén elhelyezkedő 0522/5 hrsz-ú telek átsorolása javasolt különleges mezőgazdasági üzemi terület kategóriájába.”

A Településszerkezeti Terv leírásának IV. fejezetében szereplő terület-felhasználási mérleget bemutató táblázat az érintett területek vonatkozásában az alábbi módon változik:

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Különleges területek összesen:</b>	<b>336,5</b>	<b>1,77</b>
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Erdő területek összesen:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
<b>Mezőgazdasági területek összesen:</b>	<b>14659,7</b>	<b>85,66</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>

Területfelhasználás	a - /2020.(-) KT határozattal módosított 5/2017. (1.20.) KT. sz. Településszerkezeti Terv	
	Terület (ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület:</b>		
<b>Különleges terület:</b>	<b>336,5</b>	<b>1,77</b>
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	151,5	0,79
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>1603,7</b>	<b>8,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>		
<b>Erdő terület:</b>	<b>688,3</b>	<b>3,63</b>
Védelmi erdőterület (Ev)	453,9	2,40
<b>Mezőgazdasági terület:</b>	<b>14659,7</b>	<b>77,19</b>
Általános mezőgazdasági terület (Má)	12264,17	64,8
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>17328,3</b>	<b>91,55</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>18932,0</b>	<b>100</b>

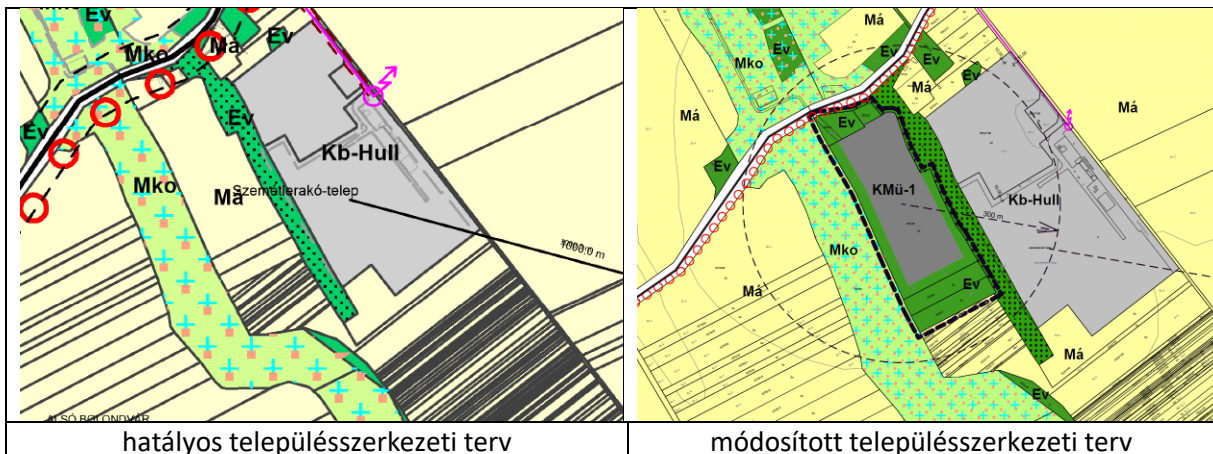
A módosítás során beépítésre nem szánt terület beépítésre szánttá kerül átsorolásra, ezért a Biológiai aktivitásérték számítását figyelembe kell venni. A Biológiai aktivitásérték nem csökkenhet, ezért és a funkció miatt szükséges védelmi rendeltetésű erdő kijelölése és telepítése. Védelmi erdő a 0522/2;

0522/3; 0522/6; 0522/7 hrsz-ú területek és a 1,2 ha terület igénybevételével a 0522/5 hrsz-ú területen került kijelölésre.

A 0522/5 hrsz tulajdonosa kis létszámú zárt technológiájú hígrágyás sertéstelepet szeretne létesíteni. A tevékenység bűzzel jár, ezért mindenképpen a lakott területektől távol kell megvalósítani. A Vertikál Kft. Hulladéklerakó telepének a településszerkezeti terv 1000 m-es védőtávolságot ír elő. Jelen beruházás védőtávolsága 300 m, melyet teljes mértékben lefedi a hulladéklerakó védőterülete.

A 0522/5 megközelítését szolgáló közlekedési terület magánút. magánutat minden területfelhasználási egységben lehet létesíteni.

A településszerkezeti tervlap az alábbiak szerint változik:



### 3.3. HÉSZ módosítás

#### 1. terület: A Sárbogárd Ady Endre u. 34. (1067 hrsz), Ady Endre u. 36. (1066 hrsz) és Ady Endre u. 40. (1065 hrsz) ingatlanok

A kiskereskedelmi funkció az OTÉK 16.§-a szerint a településközpont vegyes területen helyezhető el:  
„16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű 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;

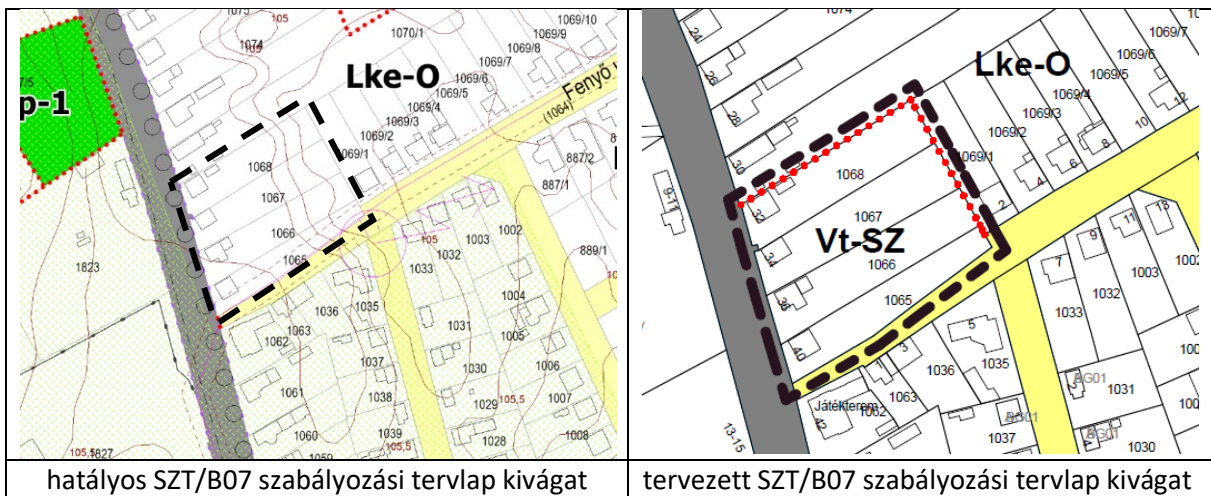
g) sport.

A tervezett rendeltetés a település központ vegyes területen biztosítható. A meglévő övezetek közül a A Vt-SZ övezet felel meg a legjobban a tulajdonosi igényeknek. Nagyobb telekméret mellett szabadon álló beépítés lehetséges, tekintettel arra is, hogy az ingatlanok összevonása után lehet hasznosítani az ingatlant. Az épületmagasság 4,5 m-ről 6,0 m-re növelése a környezetben nem jelent jelentős változást.

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)	(%)
5	Lke-O	550	16,0	O	30	4,5	50
6	Vt-SZ	1200	-	SZ	30	6,0	30

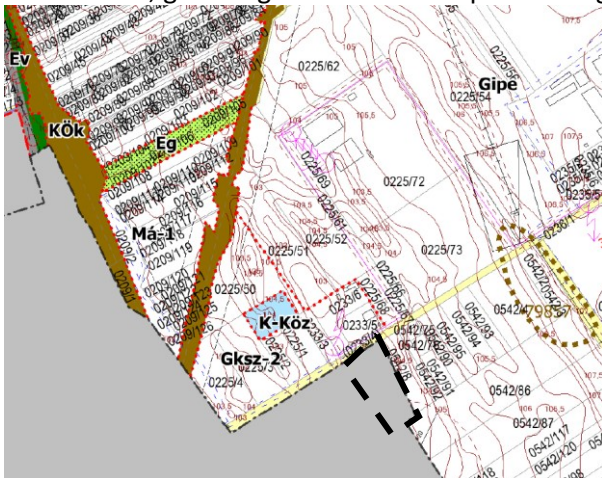
Új övezet létrehozása nem szükséges, mert a HÉSZ által biztosított Vt-SZ övezet paraméterei megfelelőek a tervezett beruházáshoz.

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



## 2. terület: Az Árpád út melletti 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz és környezetének telektömbje

Az Árpád út melletti 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv szerint Lke-O övezetben található. Az ingatlanok településszerkezetben elfoglalt helye speciális, mert a lakóterület részeként is kezelhető, és a Haladás út irányába néző kereskedelmi, gazdasági területekhez kapcsolódva gazdasági területként is.



A tervezési területre a Haladás út folytatásában tervezett Gksz terület került rögzítésre a szerkezeti tervben. Ez zöldmezős beruházás lenne, a belterület növelésével, ugyanakkor a most felmerült igény szerint a belterület növelése nélkül megvalósítható lenne a területre kapcsolódó fejlesztés. Jelenleg lakó funkcióra nincs igény, azonban a munkahelyteremtést szolgáló beruházásokra igen. Ezért ennek a tömbnek kereskedelmi-gazdasági területbe történő átsorolása indokolt.

Új övezet létrehozása nem indokolt.

A HÉSZ két kereskedelmi-gazdasági övezetet határoz meg. A tulajdonossal egyeztetve a Gksz-2 övezet került kijelölésre igazodva a Haladás út menti ingatlanok szabályozásához.

Sárbogárd Helyi Építési Szabályzatának 20-21.§-a szabályozza a Kereskedelmi-szolgáltató építési övezetekre vonatkozó előírásokat.

### Általános előírások

#### 20.§

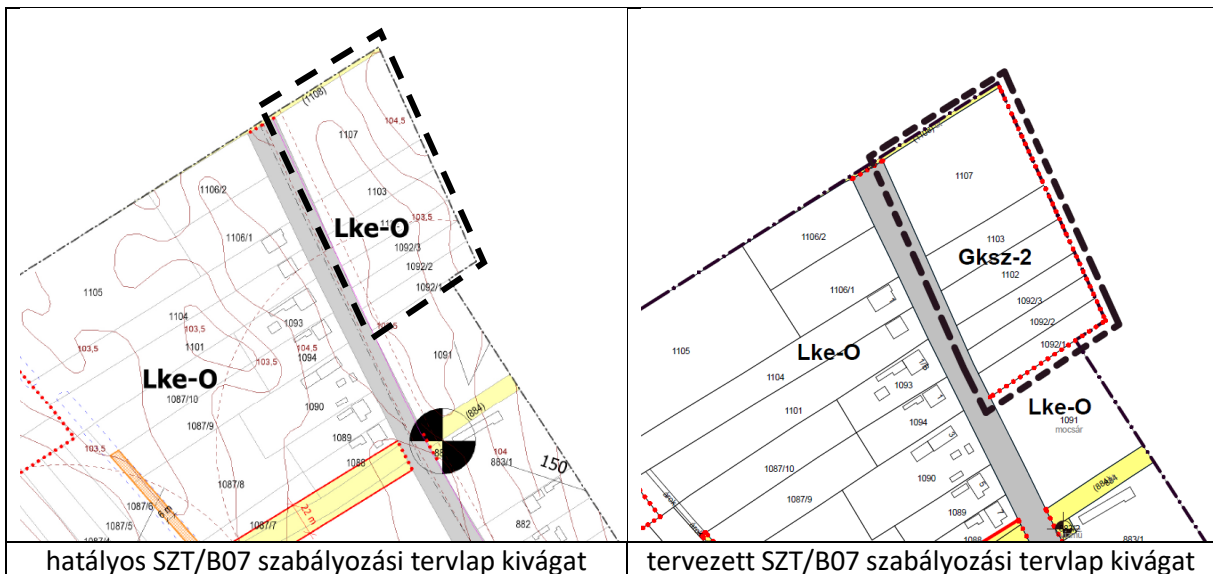
- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás

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-öltő 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.**

A tervezett raktározási rendeltetés a Kereskedelmi-szolgáltató övezetben területen biztosítható. A meglévő övezetek közül a Gksz-2 övezet felel meg a legjobban a tulajdonosi igényeknek. Nagyobb telekméret mellett szabadon álló beépítés lehetséges, tekintettel arra is, hogy az ingatlanok összevonása után lehet hasznosítani az ingatlant. Az épületmagasság 4,5 m-ről 10,5 m-re növelése a környezetben nem jelent jelentős változást, hiszen az utca végében a Gksz-2 övezet területén siló épületek állnak.

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</i>	<i>a beépítés i mód</i>	<i>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>a zöldfelület legkisebb mértéke</i>
4		<i>(m<sup>2</sup>)</i>	<i>(m)</i>	<i>rövidítés</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	<i>(%)</i>
5	Lke-O	550	16,0	O	30	4,5	50
6	<b>Gksz-2</b>	<b>5000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>10,5</b>	<b>30</b>



### 3. terület: Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan

A Kislói út mentén található 0522/2; 0522/3 a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv szerint Má-3, míg a 0522/5 és a 0522/6; 0522/7 hrsz hrsz Má-1 övezetben található.

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)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	Má-1	10 000 legkisebb beépíthető telekterület 30 000	50	SZ	3	4,5	-
4	Má-3	6000* legkisebb beépíthető telekterület 1 500	-	SZ	10	5,5	40
4	Ev	legkisebb beépíthető telekterület 75 000	-	SZ	0,1	-	-
15	K-Mü1	3000*	-	SZ	30	6,0**	40

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 15,0 méter

A sertéstelep Má-1 övezetben a beépítési % és elhelyezhető funkció miatt nem kialakítható. Az állattartás céljára szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi területek erre a célra szolgálnak. Sárbogárdon – ahogy a Fejér Megyei Területrendezési Terv is írja – nagy hagyományai vannak a mezőgazdasághoz kötődő tevékenységeknek, ezért ösztönzi az elsősorban a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó fejlesztéseket és beépítéseket.

Jelen fejlesztés is ezt a célt szolgálja. A módosítás során beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területként kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték állandósága miatt szükséges védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése. Az állattartó telep megközelítését szolgáló közlekedési területet is biztosítani szükséges.

Új övezet létrehozása nem szükséges, a hatályos HÉSZ előírásai megfelelőek. A módosítás célja a tömb egységes kezelése és a 0522/5 hrsz Különleges mezőgazdasági üzemi terület 1-es (K-Mü1) övezetbe sorolása.

A hatályos HÉSZ a 27.§-ban szabályozza a területen önállóan elhelyezhető rendeltetéseket:

(14)A **K-Mü-1** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) haszonállat-, és nagyüzemi állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, kivéve a nagyüzemi hígtrágyás állattartáshoz kapcsolódó építmények.

- b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetési célú épület,
- c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
- d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú szállásférőhely és vendéglátó épület
- e) irodaépület,
- f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
- g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
- h) siló, ömlesztett anyag tároló melléképítmény rendeltetést tartalmazhat.

A védelmi célú erdőterületeket a HÉSZ 34.§-a szabályozza:

### Védelmi erdőterület (Ev) övezet

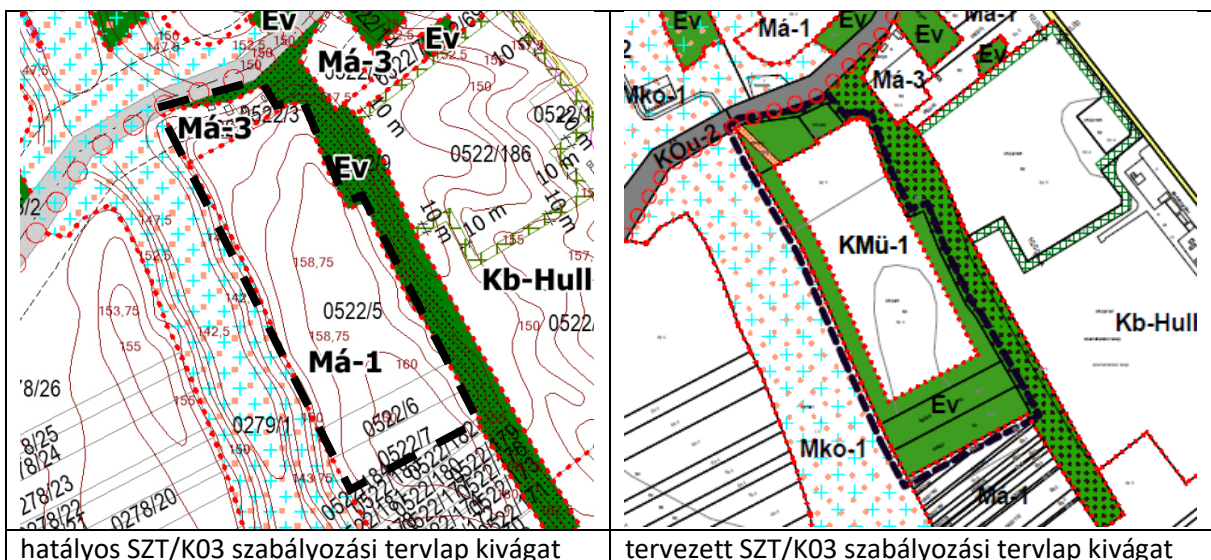
#### Részletes előírások

#### 34.§

- (1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, a védelmi funkció betöltése érdekében az övezetben az erdei kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.

Az övezet ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő honos fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

A HÉSZ módosítás a 1. mellékletét képező SZT/K03 külterület szabályozási tervlapot érinti, mely tervezési területre vonatkozó normatartalma az alábbiak szerint változik:



A KMü-1 megközelítése magánútról javasolt.

#### 4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

A harmadik terület esetében általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre. Külön anyagban foglalkozunk a sertéstelep környezeti hatásaival.

Az ingatlanon kislétszámú sertéstartó üzemet kívánnak létesíteni. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerint ide értendők a 2000 hízóférőhely alatti, illetve a 300 kocaférőhely alatti telepek. A tevékenység várható környezeti hatásainak becslésére egy tipikus kialakítású, 1800-1900 férőhelyes, trágyapincés (lagúnás) sertéshizlaldát veszünk alapul.

##### Jellemző létesítményei:

- istálló épület (~2500 m<sup>2</sup>)
- szociális épület (~250 m<sup>2</sup>)
- takarmánytároló, keverő (~450 m<sup>2</sup>)
- kazánház (~50 m<sup>2</sup>)
- hígtrágya gyűjtő

A **sertéshizlaló** általában vasbeton lemezalapra épül, PS szigetelt vasbeton falszerkezettel, szendvicspanel tetőhéjalással. A padozat alá trágyapincéket mélyítenek (0,9-1,2 m mélyen). Az állatok szárazdarás etetése külső takarmánysilókból automata kihordású önetetőkkal történik, melyek az itatást is biztosítják. Az elhasznált levegőt ventilátorok és kürtők segítségével vezetik a tető fölé.

A trágyapincék ürítése átemelőaknába telepített szivattyúval történik a külső HDPE szigeteléssel ellátott ~5000 m<sup>3</sup>-es földmedencés vagy vasbeton **hígtrágya tárolóba**.

A **szociális épület** szolgál a telepre érkező személyforgalom ellenőrzésére, a gépjárműforgalom ellenőrzésére, a mérlegelés lebonyolítására, a szürke zóna forgalmának irányítására, valamint a dolgozók öltözködésére, pihenésére és étkezésére.

A telepen felhasznált takarmányt a vasbeton szerkezettel készülő **takarmánytároló és keverő épületben** tárolják.

A telep hőszükségletét a **kazánházba** telepített közepes teljesítményű (120-190 kW) kazán állítja elő. Az állattartó tereket általában nem fűtik, ha nagyon hideg téli időszakra esik egy betelepítés, akkor 2-3 hétig temperálják az istállót. Tüzelőanyag pb gáz vagy tűzifa (apríték).

A telephelyen évente 4500-4600 110 kg-os hízó állítható elő.

##### Jellemző anyagáramok:

takarmány:	1.400 t/év
ivóvíz:	1200 m <sup>3</sup> /év
hígtrágya:	2.400 m <sup>3</sup> /év
állati hulla:	50-80 t/év

##### **Várható környezeti hatások**

A tevékenység telepítése során várható környezeti hatások



Az építési időszakban egyrészt maguk a helyszíni építési-szerelési munkák, másrészt az azokhoz kapcsolódó szállítások járnak légszennyező anyag kibocsátással és zajhatással. A helyszíni kivitelezési munkák légszennyező hatása elsősorban a munkaterületen és annak közvetlen környezetében tapasztalható. A tervezett munkálatok intenzitása nem nagy. Az építési munkák és az azokhoz tartozó szállítások által okozott légszennyező anyag kibocsátás a környezetre terhelő hatással van, de ennek mértéke elviselhető, nem okoz tartós környezeti változásokat, az építés befejeztével az ezzel járó hatások véglegesen megszűnnek.

Az építési munkálatokból eredően a szomszédos területeken építési eredetű zajkibocsátással kell számolni. A kivitelezés teljes időtartama várhatóan 12-18 hónap, de az intenzív munkagéphasználattal járó műveletek a beruházás első hónapjaiban lezajlanak. A telephely és a lakott területek közötti nagy távolság miatt terhelő mértékű zajterhelés nem jelentkezik.

A kivitelezés során az érintett területen előreláthatólag csak fizikai hatások várhatók, kémiai hatásokra nem kell számítani. A tervezett beruházás földtani közeg összetevői közül az alapkőzetre nincs sem közvetlen, sem közvetett hatással. Az építkezés során ideiglenesen igénybe vett felvonulási területek a telephely területén található, külső terület igénybe vételére nincs szükség. A termőföld mennyiségi védelme érdekében a létesítményekkel érintett területeken humuszmentést kell végezni.

A tevékenység telepítése során végzett földmunkák kb. 1,5 m mélységig történnek, mely általában a talajvízszintet nem éri el. Az építés során veszélyes anyagokat nem használnak, veszélyes hulladék csak kis mennyiségben keletkezik. Havária esetén történhetne közvetett módon, a földtani közeg, illetve a felszín alatti víz közvetítésével szennyezés. Azonnali beavatkozással a vizek szennyezése elkerülhető.

#### 4.1. Levegőtisztaság

Az első két módosítás esetén a levegőre, mint környezeti elemre gyakorolt hatások legfőképp az építkezések időtartama alatt, léphetnek fel, amelyeket a településrendezési eszközök nem tudnak befolyásolni.

**A harmadik módosítási pontnál** a tevékenység bűzös jellege miatt 300 m védőtávolság kerül kijelölésre.

A biztonság kedvéért a tevékenység bűz szempontú hatásterületének pedig azt a távolságot tekintem, ahol a bűz mértéke  $1 \text{ SZE/m}^3$  alá csökken. Ez a kedvezőtlen időjárási körülmények között 299 m-nek adódott. A bűz hatásterülete a lakott övezeteket nem éri el.

A bűz hatásterületét bemutató helyszínrajzon sárga szaggatott vonallal a szomszédos hulladéklerakó településszerkezeti tervben előírt 1000 m-es védőtávolsága is látható.

#### 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.

#### 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.

A hármas számú módosítás esetén keletkező híg trágyát zárt technológiával kezelik, mely azt jelenti, hogy emberrel és a környezettel közvetlenül nem találkozik. A hígtrágya kezelésére vonatkozó előírások pontosan betartásra kerülnek.

### **Létesítés**

A létesítés során többféle, változó összetételű hulladék keletkezésére kell számítani. Az építési munkák és a tereprendezés során keletkező földanyag, betontörmelék, fémhulladék, vegyes építési hulladék, valamint ásványi eredetű építési hulladék keletkezésével kell számolni. Kezelésükre, dokumentálásukra vonatkozóan a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet előírásait be kell tartani. Az építési munkák során keletkező veszélyes hulladékok a vonatkozó előírások szerint kezelendők.

A szerelési munkák során keletkező hulladékok nagyrésze kommunális és kommunális hulladékokkal együtt kezelhető hulladék (szerelési anyagok, nem szennyezett csomagolóanyagok, göngyölegek), illetve újrahasznosítható másodnyersanyag. A tapasztalatok alapján az összes hulladékmennyiség csak egy töredéke minősül különleges kezelést igénylő, veszélyes hulladéknak (korróziógátló, tisztító, zsírtalanító vegyszerek, festék-hulladékok).

Az építmények építése és a technológiai szerelés során keletkező hulladékok gyűjtésére munkahelyi gyűjtőhelyek kerülnek kialakításra, szilárd burkolaton elhelyezett, a környezet szennyeződését kizáró edénnyel. A folyamatosan és munka befejezése után összegyűjtött hulladékokat végleges ártalmatlanításra a környezetvédelmi hatóság engedélyével rendelkező átvevőnek adják át. Mivel fentiek szerint a helyszínről minden helyben újra fel nem használható hulladékot folyamatosan elszállítanak, a hulladékgazdálkodási előírások betartása esetén a hulladékkeletkezés környezeti hatása az építés területére semleges.

### **Üzemelés**

A telephelyi tevékenység során az alábbi hulladékok fordulhatnak elő:

- elhullott állatok tetemei
- kommunális szennyvíz
- kommunális hulladék
- vegyszeres és állatgyógyászati szerek göngyölegei

Az egyes hulladékok várható éves mennyiségét az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Hulladék	Azonosító	Várható éves mennyiség
állati tetemek	02 01 02	10-15 t
települési szilárd hulladék	20 03 01	1 m <sup>3</sup>
vegyszeres göngyöleg	15 01 10*	100-150 kg
települési folyékony hulladék	20 03 99	5-10 m <sup>3</sup>

### Hulladékgyűjtés, kezelés:

Az elhullott állatok gyűjtése betonozott hullatéren történik. Az ártalmatlanítás engedélyes szakkéggel (ATEV Rt.) kötött szerződés keretében valósulhat meg.

Települési szilárd hulladék csak kis mennyiségben várható, gyűjtése szabványos edényzetben lehetséges, ezt a települési közszolgáltató ürítheti.

A veszélyes anyaggal szennyezett göngyöleget munkahelyi gyűjtőhelyen kell gyűjteni, ártalmatlanítása engedélyes szakkégnél történhet.

A szociális helyiségekben keletkező kommunális szennyvizet földalatti aknába vezetik, az ártalmatlanítás szippantós vállalkozóval kötött szerződés keretében történik.

A hulladékgazdálkodási előírások betartása esetén az üzemi hulladékkeletkezésnek káros környezeti hatása nincs.

#### 4.5. Biológiai aktivitásérték számítás

sor-szám	korábbi területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	tervezett területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	terület nagysága	számított biológiai aktivitás érték
<b>beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás</b>						
1	Kertvárosi lakóterület	2,7	településközpont vegyes terület	0,5	0,6 ha	<b>-1,32</b>
2	Kertvárosi lakóterület	2,7	kereskedelmi-gazdasági terület	0,4	1,3 ha	<b>-2,99</b>
<b>újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>						
	általános mezőgazdasági terület	3,7	különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	3,4 ha	<b>-10,2</b>
<b>beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás</b>						
	általános mezőgazdasági terület	3,7	védelmi erdőterület	9	2,83	<b>+14,99</b>
<b>Összesített biológiai aktivitás érték:</b>						<b>+0,48</b>

## 5. Főépítész által meghatározott tartalom

# Önkormányzati Főépítész Feljegyzés – A tervmódosítás tartalmáról

## SÁRBOGÁRD VÁROS KÉT TERÜLETET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Tervezési terület és feladat meghatározása:

**1. terület:** Ady Endre út 1065-1068 hrsz kertvárosi lakó övezet és területfelhasználás átsorolása olyan övezetbe, ahol kereskedelmi tevékenységi is folytatható. A fejlesztéssel érintett területet Vt – településközpont területbe sorolása indokolt a lakóterületbe ékelődés miatt. A módosítás településszerkezeti tervet és szabályozási tervet is érinti.

**2. terület:** Az Árpád út melletti 1107, 1103; 1102; 1092/3; 1092/2; 1092/1 hrsz átsorolása kertvárosi lakóterületből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe, mely környezetre jelentős hatást nem gyakorol. A módosítás településszerkezeti tervet és szabályozási tervet is érinti.

**3. terület:** Sárbogárd 0522/5 hrsz-ú ingatlan besorolása jelenleg Má-1 övezet. A tulajdonos kis létszámú állattartó telepet szeretne létesíteni, mely jelen keretek között (beépítési paraméterek) nem lehetséges. A terület egy részének Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) területbe sorolása, véderdővel körülvéve lehetőséget teremt a beruházás megvalósításához. A módosítás szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítását jelenti.

A *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásai alapján minden településnek el kell készítenie az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit. A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Korm. rend. 3/A. § (2) szerint:

*„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

### Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A Főépítész Feljegyzés szerint Witzl Zsolt önkormányzati főépítész a tervdokumentáció készítése során a szakági munkarészek közül csak a közlekedés, ezen belül a érintettség esetén a vasút és közúti közlekedésre vonatkozó szakági munkarész elkészítését szükségesnek tartja, hogy a kialakítható funkciók a területen biztosítható lesz, továbbá a vasút védőtávolsága a hatályos terveken nem került szerepeltetésre, ezért az érintett ingatlanok esetében pótolni szükséges. A megalapozó vizsgálat során azon fejezetek, melyek nem relevánsak a település méretéből adódóan elhagyásra kerülhetnek.

## TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ
  - 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
  - 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
  - 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
    - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
    - 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
  - 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
  - 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
  - 1.14. Az épített környezet vizsgálata
    - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
      - 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek
      - 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
    - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
      - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
      - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
    - 1.14.6. Az épített környezet értékei
      - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
      - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
      - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
      - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
      - 1.14.6.9. helyi védelem
    - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
  - 1.15. Közlekedés
    - 1.15.2. Közúti közlekedés
    - 1.15.3. Közösségi közlekedés
      - 1.15.3.1. közúti
      - 1.15.3.2. kötöttpályás
    - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
    - 1.15.5. Parkolás
  - 1.16. Közművesítés
    - 1.16.1. Víziközművek
      - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
      - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
      - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
    - 1.16.2. Energia
      - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
    - 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

**Fontosnak tartom, hogy a három tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a fejezetcímek alkalmazását.**

### Környezeti vizsgálat

Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, de az érdekelt államigazgatási szerveket erről szükséges megkérdezni.

**A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

Kiegészítését nem tartom szükségesnek

**HÉSZ és szabályozási terv módosítás** kidolgozása, mely során a szervezett jogok nem sérülnek.

Sárbogárd, 2020. október 12.

  
.....  
Witzl Zsolt  
önkormányzati főépítész