



Sárospatak Város Önkormányzata

7000 Sárospatak, Hősök tere 2.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2024. november 8-i ülésére**

9.sz. Napirend	<b>TÁRGY:</b> Településrendezési eszközök részleges módosítása a Sárospatak 0281/2 hrsz-ú különleges honvédelmi területet érintően		
<b>ELŐZETESEN TÁRGYALJA:</b> Pénzügyi- Városgazdálkodási és Városfejlesztési Bizottság	<b>ÜLÉS:</b> Nyílt	<b>SZAVAZÁS:</b> Egyszerű többség	
<b>ELŐTERJESZTŐ:</b> Dr. Sükösd Tamás polgármester			
<b>KÉSZÍTETTE:</b> Békési József műszaki osztály osztályvezető-helyettes			
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeit ellenőrizte:			Dr. Venicz Anita címetes főjegyző

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

**Előterjesztés**

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
**2024. november 8-i ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök részleges módosítása a Sárbogárd 0281/2 hrsz-ú, különleges honvédelmi területet érintően

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Sárbogárd külterület 0281/2 hrsz.-ú, „Kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlannal (továbbiakban: Ingatlan) kapcsolatban a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban MNV. Zrt) megkereséssel élt a Honvédelmi Minisztérium felé azzal kapcsolatban, hogy az Ingatlan övezeti besorolásának módosításával kapcsolatos hozzájárulását kérje, tekintettel arra, hogy az Ingatlan jelenleg különleges honvédelmi terület (KHON) építési övezetbe tartozik, amely miatt beépíthetősége, hasznosíthatósága korlátozott. Az Ingatlant Magyarország Kormánya értékesítésre kijelölte.

A Honvédelmi Minisztérium állásfoglalása szerint a Sárbogárd 0281/2 hrsz-ú ingatlan funkciója megváltozott, a honvédelmi funkció már nem releváns, ezért az építési övezet megváltoztatásához hozzájárult.

A fentiekre tekintettel, kéri az MNV Zrt. az Ingatlan az építési övezetének, Ipari gazdasági (Gip) építési övezetre történő megváltoztatását. A módosítással járó költségeket az MNV. Zrt. megbízásából a Kiving Kft. (1138 Budapest, Szekszárdi utca 19-25.) viseli.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 59. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének az alábbiakról kell döntenie.

A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

A b) pontban meghatározott felételek a Méptv. 8.§ szerint az alábbiak:

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a egyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) .....

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

1) a módosítás tárgya:

Sárbogárd külterület 0281/2 hrsz.-ú, „Kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan KHON övezetből való átsorolása Ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe.

2) Beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő változtatása nem történik.

3) Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás:

A Korm. rendelet 59.§ (2) c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) b) ba) bekezdése alapján az önkormányzat, képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé.

4.) A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint:

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Az Önkormányzati Főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést elkészítette. A feljegyzés a határozat 1. melléklete.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés áttekintése után döntsön a határozati javaslat elfogadásáról.

### Határozati javaslat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester előterjesztésében megtárgyalta a „Településrendezési eszközök részleges módosítása a Sárbogárd 0281/2 hrsz-ú, különleges honvédelmi területet érintően,” tárgyú előterjesztést és az ügyben alábbi döntést hozta.

Sárbogárd Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

Az MNV Zrt megbízásából a Kiving Kft kérelmére hozzájárul a Sárbogárd külterület 0281/2 hrsz.-ú, „Kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan, KHON (különleges honvédelmi területek) övezetből, Ipari gazdasági (Gip) építési övezetre kerüljön kijelölésre, Sárbogárd Város településrendezési eszközeiben (Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet, Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervéről szóló 5/2017. (1.20.) számú határozat).

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 66 - 67.§ szerinti általános egyeztetési eljárás keretében történhet.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Eljr.7. § (7) bekezdése szerinti, önkormányzati főépítész által elkészített, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékletét képező Feljegyzést jóváhagyja.

A tervezői költségeket Kiving Kft (MNV Zrt megbízásából) viseli.

A fentiek alapján a Képviselő-testület kezdeményezi a tervezői szerződés előkészítését. Valamint a módosítási tervdokumentáció elkészítését követően a partnerségi eljárás és az általános egyeztetési eljárás lefolytatását.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, címzetes főjegyző

**Sárbogárd, 2024. 10. 28.**

  
**Dr. Sükösd Tamás**  
**Polgármester**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I sz. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

## Feljegyzés

### **SÁRBOGÁRD 0281/2 HRSZ-Ú TERÜLET ÁTSOROLÁSA ÉRDEKÉBE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRA (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

#### Tervezési terület és feladat meghatározása:

Sárbogárd külterület 0281/2 hrsz.-ú, „Kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan KHON övezetből való átsorolása Ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és a magyar építészetről szóló C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásai alapján kell elkészíteni a tervezett módosítást.

A Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

#### Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A településszerkezeti terv és szabályozási terv is tartalmaz már a megfelelő területfelhasználást és övezetet, ezért a módosítás a szerkezeti tervlapot és szabályozási tervlapot érinti. A telepítési tanulmányterv tartalma megfelelő, a tervekészítés során felhasználható.

#### **A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

##### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

##### **1.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

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

1.1.2. A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

##### **1.2. Területrendezési tervei összhang bemutatása**

##### **1.3. Változás által érintett terület leírása**

##### **1.4. Területfelhasználások leírása**

##### **1.5. Az övezetek általános leírása, az övezet jellege és arculata**

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

#### **TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat**

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

##### **1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA**

##### **2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

2.Szabályozás célja, megbízói igények

3. Településszerkezeti terv módosítása

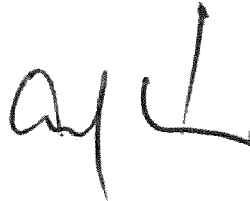
4. HÉSZ módosítás

**Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.**

**Környezeti vizsgálat** - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

**HÉSZ és szabályozási termódosítás** kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Sárbogárd, 2024. október 24.



Székely Nóra  
önkormányzati főépítész