

# SÁRBOGÁRD VÁROS

Településrendezési terv módosítása

Sárbogárd 0281/2 hrsz terület átsorolása  
tárgyában

## MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,  
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I szóló 419/2021.  
(VII. 15.) Korm. rendelet 66-67.§ szerinti általános egyeztetési eljárás  
véleményezési szakasz

2025. január  
Fucskár Noémi e.v.  
Hornyák Szabolcs e.v.

# Sárbogárd Város

## Településrendezési terv módosítása

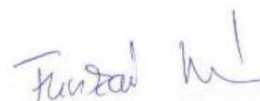
### Sárbogárd 0281/2 hrsz terület átsorolása tárgyában

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,  
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I szóló 419/2021.  
(VII. 15.) Korm. rendelet 66-67.§ szerinti általános egyeztetési eljárás  
véleményezési szakasz

---

Megrendelő: Sárbogárd Város Önkormányzata  
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2

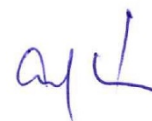
Tervező: **Fucskár Noémi e.v.**  
Fucskár Noémi  
okl. településmérnök TT 02-0720  
7668 Keszü,  
Árpád fejedelem u. 19/2.  
fucskartervkft@gmail.com



**Hornyák Szabolcs e.v.**  
építész  
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.  
tel: +36-30/9775-795



Önkormányzati főépítész: Székely Nóra PM/44/2011.  
okl. településmérnök



# Alátámasztó munkarész

## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....	4
2.	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	8
2.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	8
2.2.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	9
2.3.	A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása .....	20
2.4.	A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	20
2.4.1.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai .....	21
2.4.2.	A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai .....	22
2.5.	Változtatás által érintett területek elhelyezkedése .....	26
2.6.	Az övezetek általános leírása.....	27
2.6.1.	Az övezet jellege és arculata .....	27
2.7.	Az épített környezet értékei .....	30
2.7.1.	Településkép, Örökségvédelem.....	30
2.7.2.	Régészeti örökség .....	30

## 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat a településszerkezeti terv és a HÉSZ (szabályozási terv) módosítását is érinti.

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

Módosítás célja: A magyar állam vagyonhasznosítón keresztül értékesíteni kívánja azon ingatlanait, melyekre már nincs szüksége.

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 az E-TÉR rendszeren keresztül.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 275/2024.(XI.8.) határozata alapján döntött a módosítási területek kijelöléséről.

### Kivonat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
2024. november 8-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
275/2024.(XI.8.) határozata  
Településrendezési eszközök részleges módosítása a  
Sárbogárd 0281/2 hrsz-ú különleges honvédelmi területet érintően

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. (I.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 javallat 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

K.m.f.

Dr. Sükösd Tamás sk.  
polgármester

Dr. Venicz Anita sk.  
címzetes főjegyző

Tóth Béla sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

Erős Ferenc sk.  
képviselő, jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles:  
Sárbogárd, 2024. november 14.



## 1.melléklet 275/2024.(XI.8.) határozathoz

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 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 építészettről 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 tervmódosítás** kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Sárbogárd, 2024. október 24.



Székely Nóra  
önkormányzati főépítész

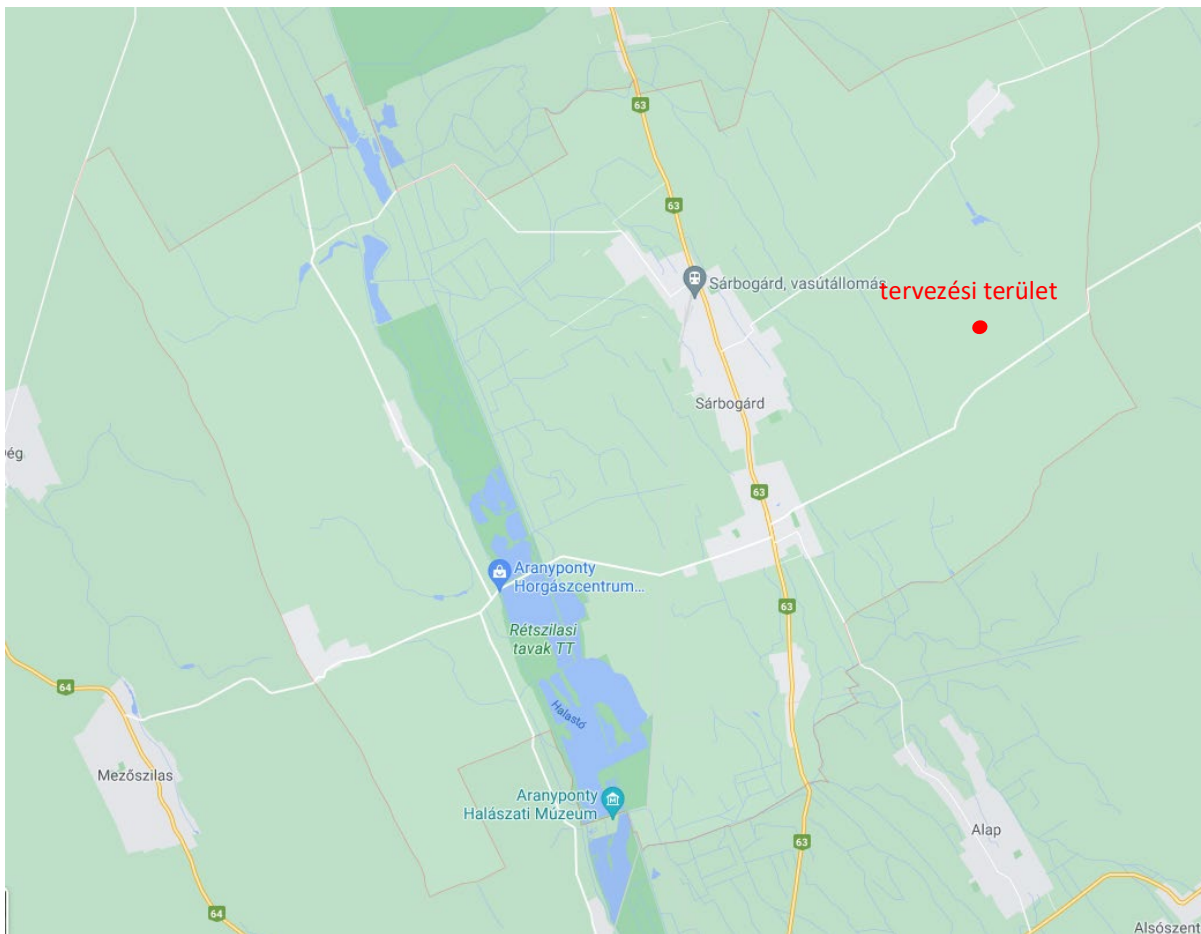
## 2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 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 terület Sárbogárdot Dunaújvárossal összekötő 6219. számú mellékútról érhető el. A módosítás külterület és az is marad, ugyanakkor már évtizedek óta beépítésre szánt terület, honvédelmi terület. A módosítás településszerkezeti terv módosítását is érinti. A módosítási pont során a 0281/2 hrsz-ú terület KHON területfelhasználásból Gip területfelhasználásba szükséges átsorolni. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosítási pont a szabályozási tervet és a HÉSZ előírásait érintik.



## 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:

Egyéb országos törzshálózati vasúti pályák, úgy, mint a 40-es számú vasútvonal és Sárbogárd állomáson hozzá kapcsolódó 45-ös számú vasútvonal.



A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, pufferterületének övezete.  
**nem érintett**

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti

Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) **Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

#### 14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az

övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

#### 15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

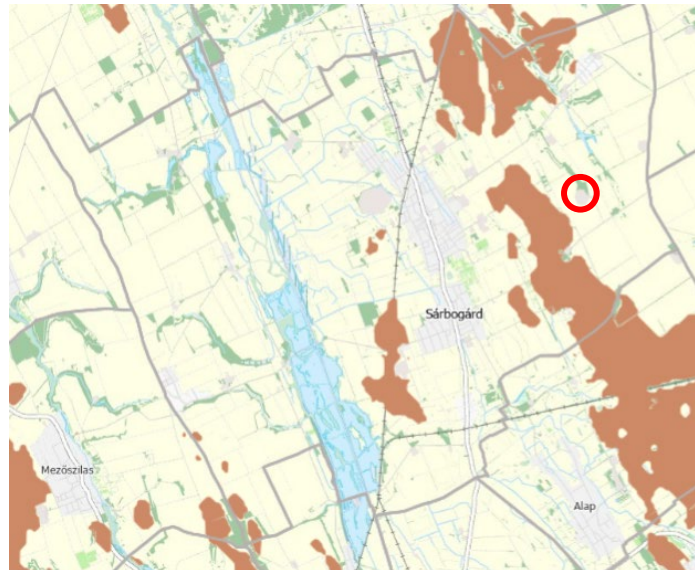
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A MATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

**Nem érintett.**

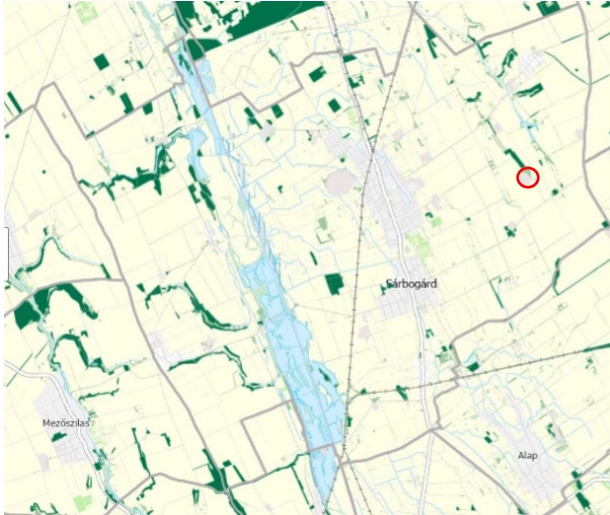


#### 16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.





A MATrT Erdők övezete.  
**Nem érintett.**

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

#### 17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A MATrT övezeti tervei közül, a Világörökség várományos területek övezte.

**Nem érintett.**



## 18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete  
által érintett települések.

**Érintett.**

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

**A hatályos terv a módosítással érintett területeket honvédelmi és katonai célú területbe sorolja a hatályos terv.**

## 19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben \*

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

**A hatályos településrendezési eszközök a módosítás alatt álló területet katonai célú területként tartja nyilván. A honvédségnek az adott ingatlanra nincs szükség, ezért értékesítésre kijelölésre került. Vagyonhasznosító révén új területfelhasználás átsorolása mellett az ingatlanokat értékesíteni, hasznosítani kívánja az állam.**

**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.

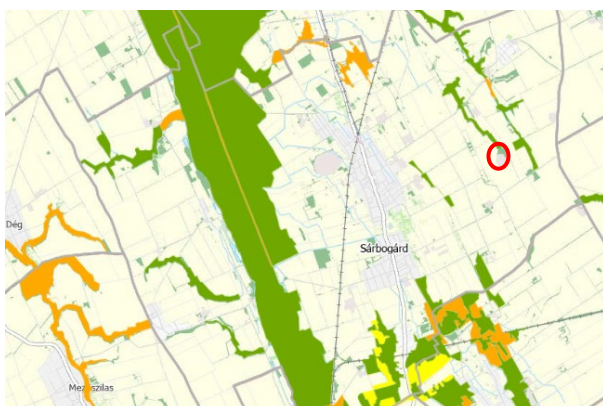
- M8 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala.
- Meglévő 63. sz. főút és a tervezett sárbogárdi elkerülő szakasza.
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pályák, úgy, mint a 40-es számú vasútvonal és Sárbogárd állomáson hozzá kapcsolódó 45-ös számú vasútvonal.



A tervezési terület sajátos területfelhasználású térség.

A *sajátos területfelhasználású térség*: vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;

Miután honvédelmi területként volt nyilvántartva ezért a megyei tervi besorolás az országos területrendezési terv után sajátos területfelhasználású térségbe sorolta az adott ingatlanat.



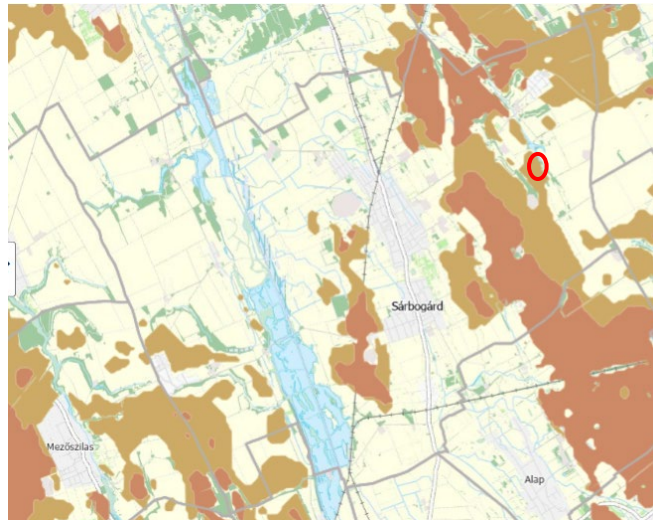
A FmTrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, pufferterületének övezete

**nem érintett**



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Nem érintett.

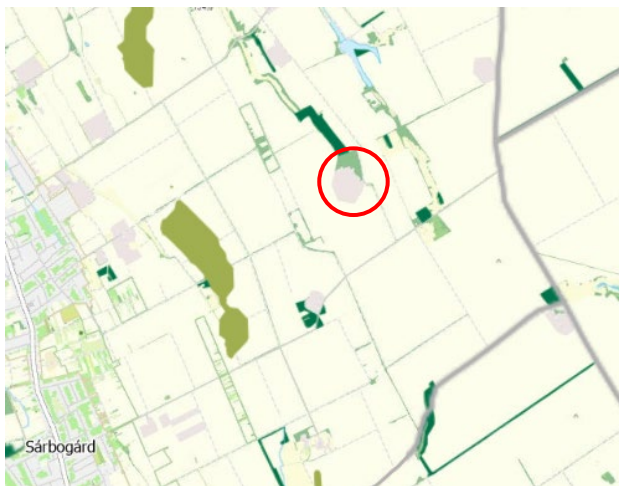


2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.



Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Nem érintett.**

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A hatályos településszerkezeti terv az erdők övezetébe sorolt területek 100 %-át erdő területfelhasználásba sorolta úgy, hogy két területet már beépítésre szánt területként jelölt ki 2017-ben, így azokat a számításba nem kell figyelembe venni. Sarbogárdon 100%-ban erdő került kijelölésre az erdők övezete területén.

3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

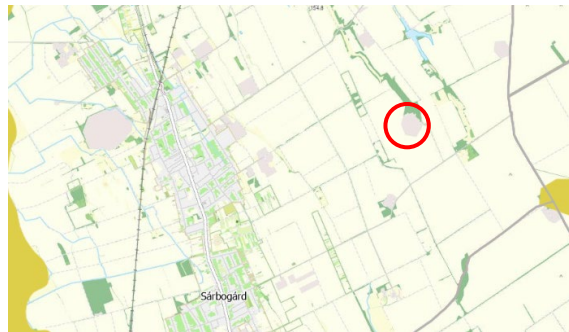
a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

#### Tájképvédelmi terület övezte

##### **Nem érintett.**

A megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;



a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a tájképvédelmi övezet előírásai az alábbiak:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A Sárbogárd Város Önkormányzatának 24/2017.(XI.23.) önkormányzati rendelettel elfogadott Sárbogárd város településképi védelméről szóló rendelete a tájképvédelmi terület által érintett területre nem fogalmaz meg előírásokat.





Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések  
**Érintett.**

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 érintettséget állapítanak meg.

**19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben \*

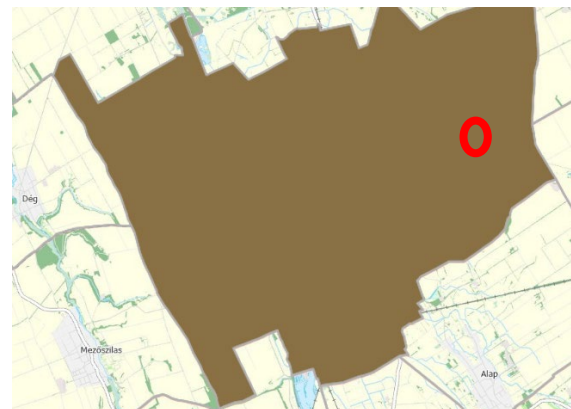
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

**(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések  
**Érintett.**

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.



**8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

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.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Nem érintett.**

### 9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

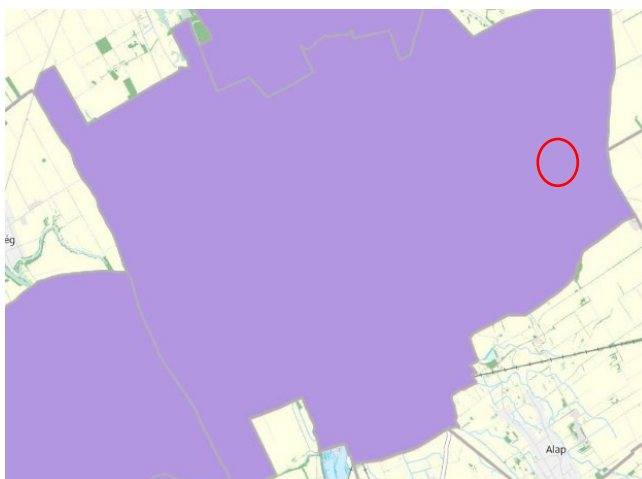
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állattállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,
- b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;
- c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

**Érintett.**

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.



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;

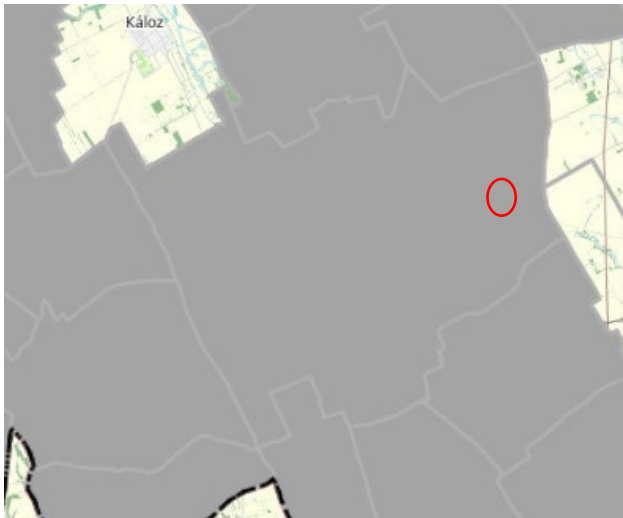
### 11. Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.



Felzárkóztatandó belső periféria övezet által érintett települések

**Érintett.**

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) A megyei önkormányzat saját források rendelkezésre állása esetén segíti az övezetbe tartozó települések felzárkózását.

b) A megyei önkormányzat anyagi forrásokon felül koordinációval is segíti az övezetbe tartozó települések fejlődését.

**c) Az övezetbe tartozó településekben betelepülni szándékozó vállalkozásokat fejlesztési és településrendezési eszközökkel is támogatni kell.**

d) A megyei önkormányzat a közlekedés javítása céljából kiemelten kezeli az övezetbe tartozó településeket, amelyek közlekedésfejlesztési célú beruházások esetén prioritást élveznek.

Az övezetbe tartozó települések

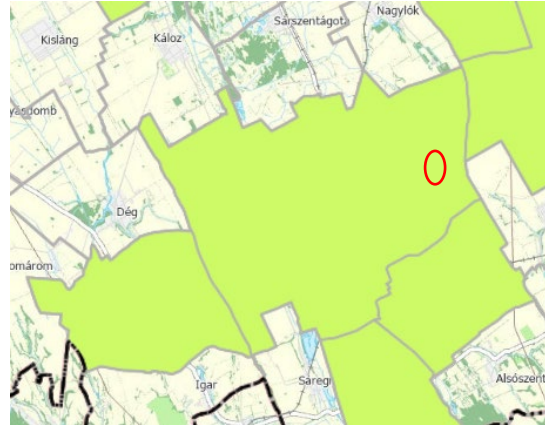
Sárbogárdi járás: Alap, Alsószentiván, Cece Hantos, Igar, Mezőszilas, Nagylók, **Sárbogárd**, Sáregres, Sárkeresztúr, Sárszentágota, Vajta Enyingi járás: Dég, Enying, Kisláng, Lajoskomárom, Mátyásdomb, Mezőkomárom, Mezőszentgyörgy, Szabadhídvég

8. § A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

## Majorsági térség övezete által érintett települések **Érintett.**

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



**a) 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.**

b) 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.**

A tervezési területek közül az 1. és 2. terület mezőgazdasági vállalkozó. Az első esetben Különleges-beépítésre szánt Mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre, míg a második módosítási pontnál kereskedelmi gazdasági terület, mert állattartás nem tervezett, csak a növénytermesztéshez kapcsolódó feldolgozó, raktározó tevékenység.

13. § (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.

(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

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

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

A tervezett fejlesztések és településtervi módosítások a koncepciót nem érintik, módosítás nem szükséges.

### **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

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



Sárbogárd város hatályos településszerkezeti terve a módosítással érintett területet beépítésre szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba sorolja.

A FMTrT sajátos térségi övezete miatt a MATrT 11.§-ban foglaltakat alkalmazni szükséges:

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt

honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Miután a honvédelmi célokat már nem szolgálja ezért az új tervezett területfelhasználást kell alkalmazni a módosítás során. A terület tervezett hasznosítása ipari gazdasági terület.

A szerkezeti terv leírása a területre vonatkozó elhatározásokat az alábbiak alapján határozza meg:

##### „2.2.4.8. Különleges honvédelmi terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

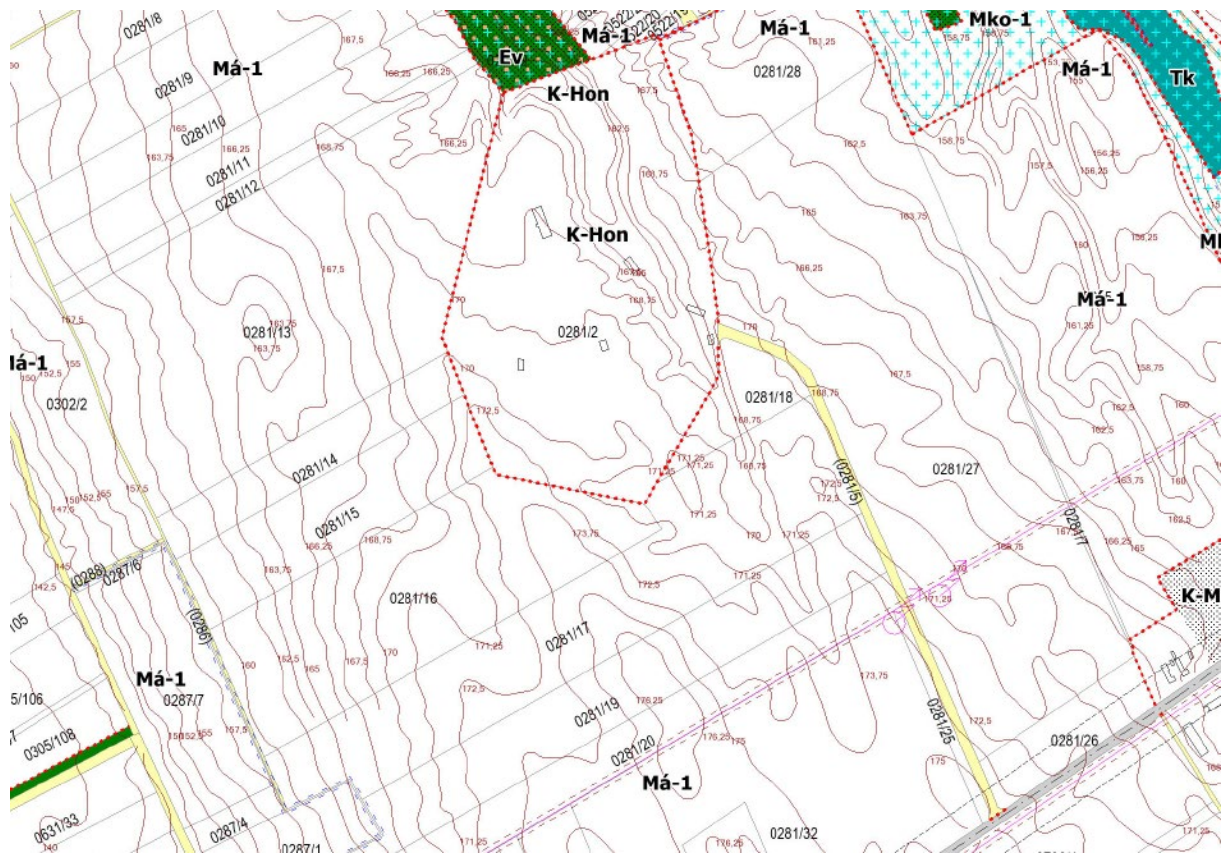
Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
K-Hon	Különleges honvédelmi terület	0,4

Sárbogárd külterületén három honvédelmi területként kijelölt térség található, egyenként 9,5 ha, 24,7 ha és 86,7 ha kiterjedéssel. A korábbi szerkezeti terv által lehatárolt területeken változtatás nem javasolt, a jelenlévő funkció indokolja a honvédelmi területi kategória megtartását.”

A szerkezeti terv leírásában a módosítás során változtatás szükséges.

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

Sárbogárd város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2017. (II. 2.) önkormányzati rendelet 23. melléklet SZT/K04 tervlapja alapján a módosítással érintett terület K-Hon övezet.



SZT/K04 tervlapja

A HÉSZ hatályos előírásai a következők:

### 6. A területfelhasználási egységek tagozódása

6. § (1) Sárbogárd Város közigazgatási területe az alábbi beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

a) beépítésre szánt területek:

- 1) Nagyvárosi lakóterületek: Ln
- 2) Kisvárosi lakóterületek: Lk
- 3) Kertvárosi lakóterületek: Lke
- 4) Falusias lakóterületek: Lf
- 5) Településközponti vegyes területek Vt
- 6) Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területek: Gksz
- 7) Ipari területek: Gip
- 8) Egyéb ipari területek: Gipe
- 9) Különleges mezőgazdasági üzemi területek: K-Mü
- 10) Különleges rekreációs területek: K-Rek
- 11) Különleges lovas rekreációs területek: K-Rl
- 12) Különleges tavas rekreációs területek: K-Rt
- 13) Különleges pincesor területek: K-Pin
- 14) Különleges sport területek: K-Sp
- 15) Különleges honvédelmi területek: K-Hon
- 16) Különleges nyugdíjas centrum terület: K-Ny
- 17) Különleges állattenhely terület: K-Ám

- 18) Különleges szennyvízkezelési terület: K-Sz
- 19) Különleges közmű terület: K-Köz
- b) beépítésre nem szánt területek:
  - 1) Közpark területek: Zkp
  - 2) Közkert területek: Zkk
  - 3) Védelmi erdő területek:Ev
  - 4) Gazdasági erdőterületek: Eg
  - 5) Közjólétei erdőterületek: Ek
  - 6) Korlátos mezőgazdasági területek: Mko
  - 7) Általános mezőgazdasági területek: Má
  - 8) Kertes mezőgazdasági területek: Mk
  - 9) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület: Kb-B
  - 10) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelési terület: Kb-Hull
  - 11) Különleges beépítésre nem szánt temető terület: Kb-T
  - 12) Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park terület: Kb-Ke
  - 13) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs tavas terület: Kb-Rt
  - 14) Különleges beépítésre nem szánt napelem park terület: Kb-Np
  - 15) Különleges beépítésre nem szánt sport terület: Kb-Sp
  - 16) Vízgazdálkodási területek: V
  - 17) Természetközeli területek: Tk
  - 18) Közlekedési közút területek: KÖu
  - 19) Kötőtpályás közlekedési területek: KÖk

## **18. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **18.1. Általános előírások**

**26. § (1)** A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) sport építési övezet K-Sp
- b) lovas rekreációs terület építési övezet K-RI
- c) tavas rekreációs terület építési övezet K-Rt
- d) pincesor építési övezete K-Pin
- e) honvédelmi terület építési övezete K-Hon**
- f) rekreációs terület építési övezete K-Rek
- g) nyugdíjas falu centrum építési övezete Kb-Ny
- h) állatmenhely terület építési övezete K-Ám
- i) közműterület építési övezete K-Köz
- j) szennyvízkezelési terület építési övezete K-Sz
- k) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete K-Mü
- l) napelem park építési övezete K-Np

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) A különleges építési övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászló tartó oszlop.

## 18.2 Részletes előírások

**27. § (1)** Különleges területeken a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 9. számú táblázat tartalmazza.

9. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2	Építési	A kialakítható telek		Az építési telek			
3	övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
5	K-sp	5000	-	SZ	30	9,0	60
6	K-RI	10000*	-	SZ	30	6,0	40
7	K-Rt	3000	-	SZ	30	4,5	40
8	K-Pin	1000	-	SZ	30	4,0	40
9	<b>K-Hon</b>	<b>5000</b>		<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>15,0</b>	<b>40</b>
10	K-Rek	5000	-	SZ	30	6,0	60
11	K-Ny	5000		SZ	15	7,5	60
12	K-Ám	5000		SZ	20	9,0	40
13	K-Köz	-		SZ	10	-	40
14	K-Sz	-		SZ	20	4,5	40
15	K-Mü1	3000* (1500)**	-	SZ	30	6,0**	40
16.	K-Mü2	3000*		SZ	35	6,0	40

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

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

(2) A **K-Sp** jelű építési övezetben nagykiterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek tartoznak. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) sportlétesítmények (fedett és szabadtéri sportpályák, uszoda),
- b) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények (pl.: strand),
- c) szálláshely-szolgáltató (motel, szálloda, panzió) építmények,
- d) vendéglátó építmények,
- e) művelődési -, szórakoztató építmények.

(3) A **K-RI** jelű építési övezetben a lótarthoz és a lovagoltatáshoz, valamint ehhez kapcsolódóan a szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(4) A **K-Rt** jelű építési övezetbe tartoznak. A tavas rekreációhoz kapcsolódó, sűrűn beépült területek tartoznak. Az építési övezetben a tóparti kikapcsolódást, pihenést szolgáló rendeltetésű építményei helyezhetők el.

(5) A **K-Pin** jelű építési övezetbe a zártkerti funkciók és pince használathoz köthető és a rendeltetéseket szolgáló építmények, valamint a kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett.

(6) A **K-Hon** jelű építési övezetbe a honvédelmi- és nemzetbiztonsági célú terület tartozik. Az építési övezetben az alábbi rendeltetés elhelyezése megengedett:

- a) raktározás,
- b) iroda.

(7) A **K-Rek** jelű terület a nagykiterjedésű sportolási területek, mely a rekreációs-szabadidős rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

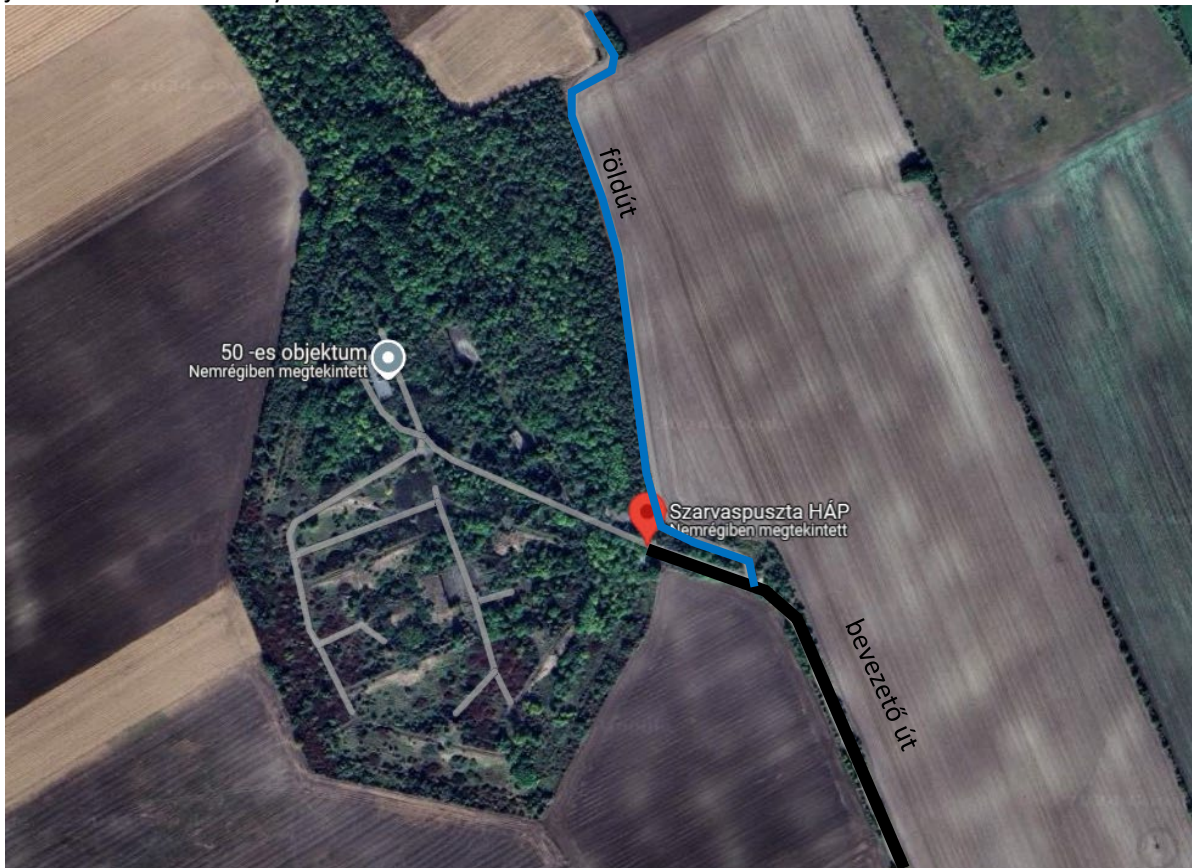
- a) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények (pl.: strand)



- b) szálláshely-szolgáltató (motel, szálloda, panzió) építmények
  - c) vendéglátó építmények
  - d) művelődési -, szórakoztató építmények,
  - e) sportlétesítmények (fedett és szabadtéri sportpályák),
  - f) lovasturizmust szolgáló létesítmények (pl.: lovarda, kisállatkert).
- (8) A **K-Ny** jelű terület a Örspusztai területén nyugdíjas centrum kialakításához szükséges rendeltetések elhelyezéséül szolgáló terület. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) egészségügyi ellátás építményei,
  - b) oktatási építmények,
  - c) sportlétesítmények, sportépítmények (fedett és szabadtéri sportpályák, uszoda),
  - d) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények,
  - e) szálláshely-szolgáltató (motel, szálloda, apartman) építmények,
  - f) vendéglátó építmények,
  - g) művelődési -, szórakoztató építmények,
  - h) kiszolgáló személyzet számára lakás.
- (9) A **K-Ny** építési övezetben építmények elhelyezése az értékes növényállomány megőrzése mellett megengedett.
- (10) A **K-Ám** építési övezetben az kistestű állattartás és kapcsolódó építményei helyezhetők el. Az építési övezetben a tulajdonos, üzemeltető számára egy lakó rendeltetésű önálló épület elhelyezése megengedett.
- (11) A **K-Köz** jelű terület a közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (12) A **K-Sz** jelű terület a szennyvíztisztító területe. A terület elsődlegesen a funkciót kiszolgáló gazdasági, és településgazdálkodási célú ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek, irodai funkciók elhelyezésére szolgál, amelyek lakosságot zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (13) A szennyvíztisztító legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 1000 m.
- (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 hígrágyás 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)
  - 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.
- (15) K-Mü-1 építési övezetű telken az oldal és hátsókeretekben 10,0 méter széles zöldsávban fasor telepítése kötelező 10,0 méter vagy azt meghaladó magasságú technológiájú építmény létesítése esetén.
- (16) A **K-Mü-2** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a K-Mü-1 övezetben elhelyezhetőknél túl a nagyüzemi hígrágyás állattartáshoz kapcsolódó építmények, ,
  - b) A K-Mü-2 építési övezetben, 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén –az előkert kivételével- minimum 10,0 m-es szélességben háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.
- (17) A Kislóki út mentén lévő K-mü-1 övezetben elsősorban beépíthető terület az átlagosnál gyengébb minőségi osztályba sorolt termőföld. Az átlagosnál jobb minőségű termőföld csak akkor hasznosítható, ha annak felhasználása technológiai okokból feltétlenül szükséges.

## 2.5. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése

A tervezési terület Sárbogárd központi belterületétől keletre található. A terület hasznosítása jelenleg felhagyott honvédelmi terület. A terület jelentős része gazos. Az északi területen már jelentősebb faállomány is kialakult.





## 2.6. Az övezetek általános leírása

### 2.6.1. Az övezet jellege és arculata



bevezető út



bevezető út

központi bejárat



bejárat (belső területe)

bejárattól nyugatra lévő épület



bejárattól nyugatra lévő épület belső









radarállás



irodaépület



irodaház



irodaház

A terület az 50-es objektum névre hallgatott. Magyarország légtér védelmében játszott szerepet, főleg a kismagasságú adatokat gyűjtötték, de voltak nagy magasságra szolgáló lokátorok és radarok is. 1988-ban nyitották meg a laktanyát és 1996-97-ben be is zárták. Nagyon sok domb van melynek belsejében voltak a radarok agya, míg a dombtetőn maga a készülék. A légvédelmi lokátorok és radarok közül PRV (bólogató radar), T8-as radar (lopakodók megfogására szolgáló radar), K66 és B18 radar is volt, továbbá magasságmérők. Az irodaépületben dolgozták fel a beérkezett adatokat. Az iroda épület mögött található harckocsi állás és az épület között föld alatti óvóhely található, esetleges atomtámadásra is

felkészülve, külön szellőztető rendszerrel. A dombokat összekötő betonozott utak még ma is megfigyelhetők.

A 104-es légvédelmi rakétaezred (Szabadszállás-Dunaföldvár-Sárbogárd) ezredparancsnoksága volt itt. Paks védelmére alakították ki.

Az övezetben elhanyagolt földdel fedett radar és lokátor dombok találhatóak, illetve néhány harckocsi állás, továbbá raktárak, gépházak és egy nagy irodaépület.

A tervezési terület 24 hektár, 6400 m<sup>2</sup> körüli, melynek északi irányba lévő területe az országos ökológiai hálózat magterületével határos.

## **2.7. Az épített környezet értékei**

### 2.7.1. Településkép, Örökségvédelem

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

A megőrzendő értékekhez vallási, kulturális épületek, intézmények, kúriák, kastélyok tartoznak elsősorban, de akár gazdasági épületek, egyszerű lakóházak, vagy temetők, emléktáblák is hozzátartozhatnak.

Az adatszolgáltatás alapján a tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti.

### 2.7.2. Régészeti örökség

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