

SÁRBOGÁRD VÁROS

Helyi építési szabályzat módosítása

Petőfi Sándor és Temető utca közötti 101 hrsz-ú
telekről az szabályozási terven szereplő
útterület törlése tárgyában

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I szóló 419/2021.
(VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás záró
szakasz

2026. február
Fucskár Noémi e.v.
Hornyák Szabolcs e.v.

Sárbogárd Város

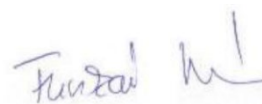
Helyi építési szabályzat módosítása

Petőfi Sándor és Temető utca közötti 101 hrsz- ú telekről az szabályozási terven szereplő útterület törlése tárgyában

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I szóló 419/2021.
(VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás
záró szakasz

Megrendelő: Sárbogárd Város Önkormányzata
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2

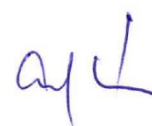
Tervező: **Fucskár Noémi e.v.**
Fucskár Noémi
okl. településmérnök TT 02-0720
7668 Keszü,
Árpád fejedelem u. 19/2.
fucskartervkft@gmail.com



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



Megalapozó munkarész

Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	4
2.	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	7
2.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	7
2.2.	A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása	8
2.3.	A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	8
2.3.1.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai	9
2.3.2.	A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai	9
2.4.	Változtatás által érintett területek elhelyezkedése	12
2.4.1.	Területfelhasználás vizsgálata	13
2.5.	Az övezetek általános leírása.....	14
2.5.1.	Az övezet jellege és arculata	14
2.6.	Az épített környezet értékei	16
2.6.1.	Településkép, Örökségvédelem.....	16
2.6.2.	Régészeti örökség	17
2.7.	Táj és természeti adottságok	17
2.8.	Közlekedés	17
2.9.	Közmű.....	17

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

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

Sárbogárd belterület 101 hrsz.-ú, „Kivett/ beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan jelenleg hatályos szabályozási terven útként jelölt, melynek törlését kérte a tulajdonos.

Módosítás célja: A megoldandó feladat az, hogy a kialakult állapot és a jogi állapot azonos legyen. Azaz a 101 hrsz-ú telek falusias lakóterületi övezetbe kerüljön, így a 102 hrsz-ú telekkel összevonható lesz. Az összevonást követően a telekszélesség kedvezőbb lesz a jelenlegi állapotnál.

A Petőfi Sándor utca és Temető utca között a 106 hrsz-ú telek továbbra is átkötést biztosít.

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történhet az E-TÉR rendszeren keresztül.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2025. (XII.12.) határozata alapján döntött a módosítási területek kijelöléséről.

Kivonat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének
2025. december 12-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
248/2025.(XII.12.) határozata
Településrendezési eszközök részleges módosítása iránti
kérelem elbírálása (Sárbogárd 101 hrsz.)

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Településrendezési eszközök részleges módosítása iránti kérelem elbírálása (Sárbogárd 101 hrsz.)” tárgyú előterjesztést megtárgyalta a Polgármester előterjesztésében és az alábbi döntést hozza:

Sárbogárd Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Sárbogárd 101 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett módosítást, mely szerint ezen ingatlan a Szabályozási Tervben átsorolásra kerül falusias lakóövezetbe, tervezett útfunkció megszüntetésével, nem kifogásolja. Sárbogárd Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Fucskár Terv Kft. által készített, Kelemen Béla fejlesztési elképzeléseire vonatkozó telepítési tanulmánytervet. Sárbogárd város településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a területfelhasználás változásával jár, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert a hatályos településszerkezeti terven a 101 hrsz-ú ingatlan lakóterületként van jelölve.

A Lf-O építési övezet beépítési paraméterei nem változnak, a terület kiterjedése módosul, azaz a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítással továbbra is fennáll a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

A tervezési területet lakóterületre a hatályos településrendezési eszközök jelölték ki, ezen kívül a közterületi funkciót is szintén a hatályos tervek jelölték ki, a 101 hrsz-ú ingatlan ténylegesen közterület nem volt és szabályozási vonal sem érinti.

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

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, önkormányzati főépítész által elkészített Főépítési Feljegyzést jóváhagyja.

A tervezői költségeket Kelemen Béla kérelmező viseli.

A fentiek alapján a Képviselő-testület felhatalmazza polgármestert a településrendezési szerződés aláírására, valamint a módosítási tervdokumentáció elkészítését követően a partnerségi eljárás lefolytatására, valamint az általános egyeztetési eljárás megindítására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő kiértesítésre: 2025. december 22.

Felelős: polgármester

K.m.f.

Dr. Sükösd Tamás sk.
polgármester

Dr. Venicz Anita sk.
címzetes főjegyző

Novák Kovács Zsolt sk.
alpolgármester, jkv. hitelesítő
A kivonat hitelesítve
Sárbogárd, 2025. december 17.

Erős Ferenc sk.
képviselő, jkv. hitelesítő



1.melléklet 248/2025. (XII.12.) 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 Város Önkormányzata
Képviselő-testülete részére

Sárbogárd 101 hrsz-ú telekről útterület törlése érdekében a Településrendezési eszközök (Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv) módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeit a 101 hrsz-úterület vonatkozásában módosítani kívánja úgy, hogy az útterület törlésre kerüljön és lakóterületi besorolást kapjon.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselőtestületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben 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.

Önkormányzati főépítésként a módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát az Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
2. Tervezési területek ismertetése, lehatárolása
3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat a tervezési területre vonatkozóan

1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
3. A táji és természeti adottságok vizsgálata
4. Közlekedési vizsgálat
5. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata

III. Alátámasztó javaslat a tervezési területre vonatkozóan

1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
2. Településrendezési javaslat

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Sárbogárd, 2025. november 11.



Székely Nóra
önkormányzati főépítész

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 terület Sárbogárd központi belterületének déli-keleti részén található. A módosítás belterület és az is marad. A város fejlődésével a kialakított utcák lassan beépülnek. A kialakult keskeny telkek megszüntetésre kerülnek és beintegrálódnak a lakóterületbe. A módosítás településszerkezeti terv módosítását nem érinti. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosítási pont a szabályozási tervet és a HÉSZ előírásait érintik.

2.2. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

Sárbogárd Településfejlesztési Koncepcióját 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.

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök

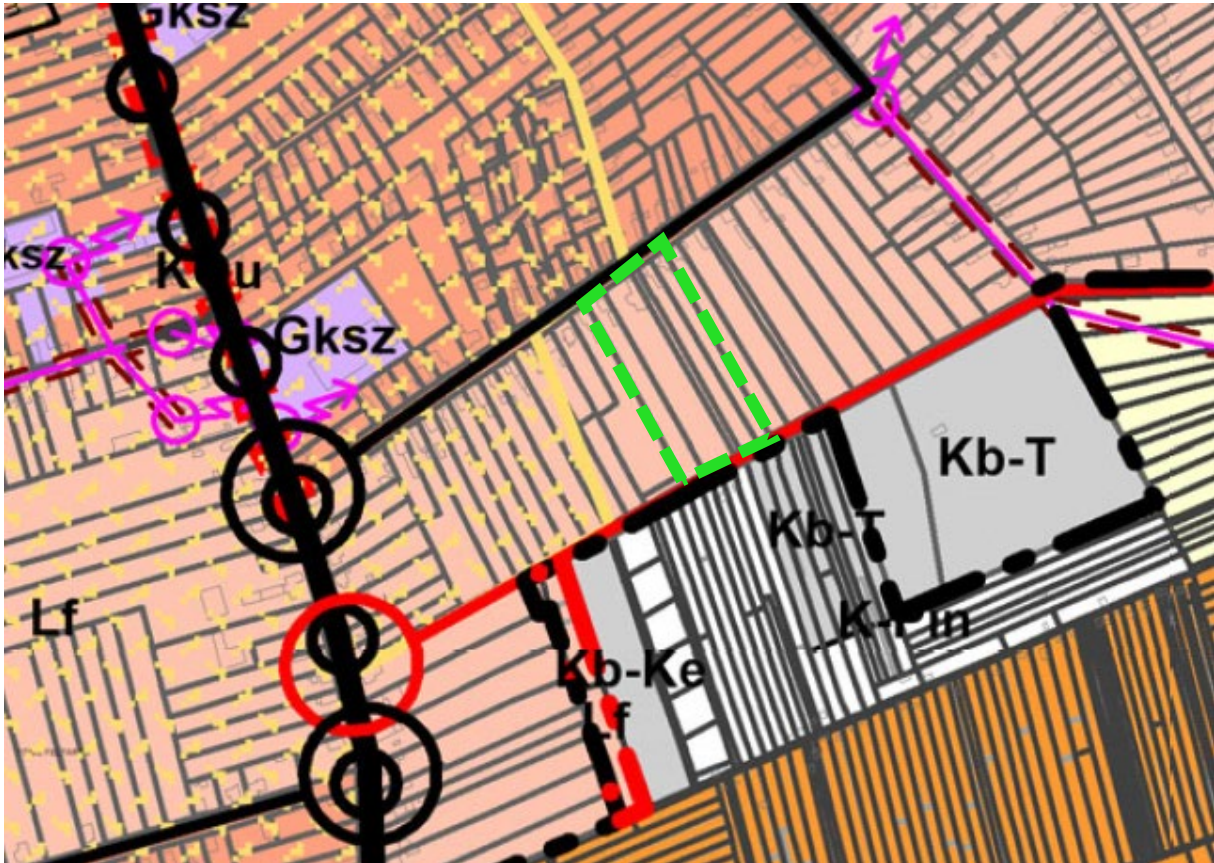
A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

- 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.

2.3.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

A tervezési terület falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba sorolt terület. A Temető utca déli oldala külterület, illetve különleges beépítésre nem szánt területek.

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A településszerkezeti terv készítésekor csak a jelentős, várost érintő gyűjtőút hálózat került feltűntetésre, a mellékút hálózat az utcában jellemző területfelhasználást kapta.



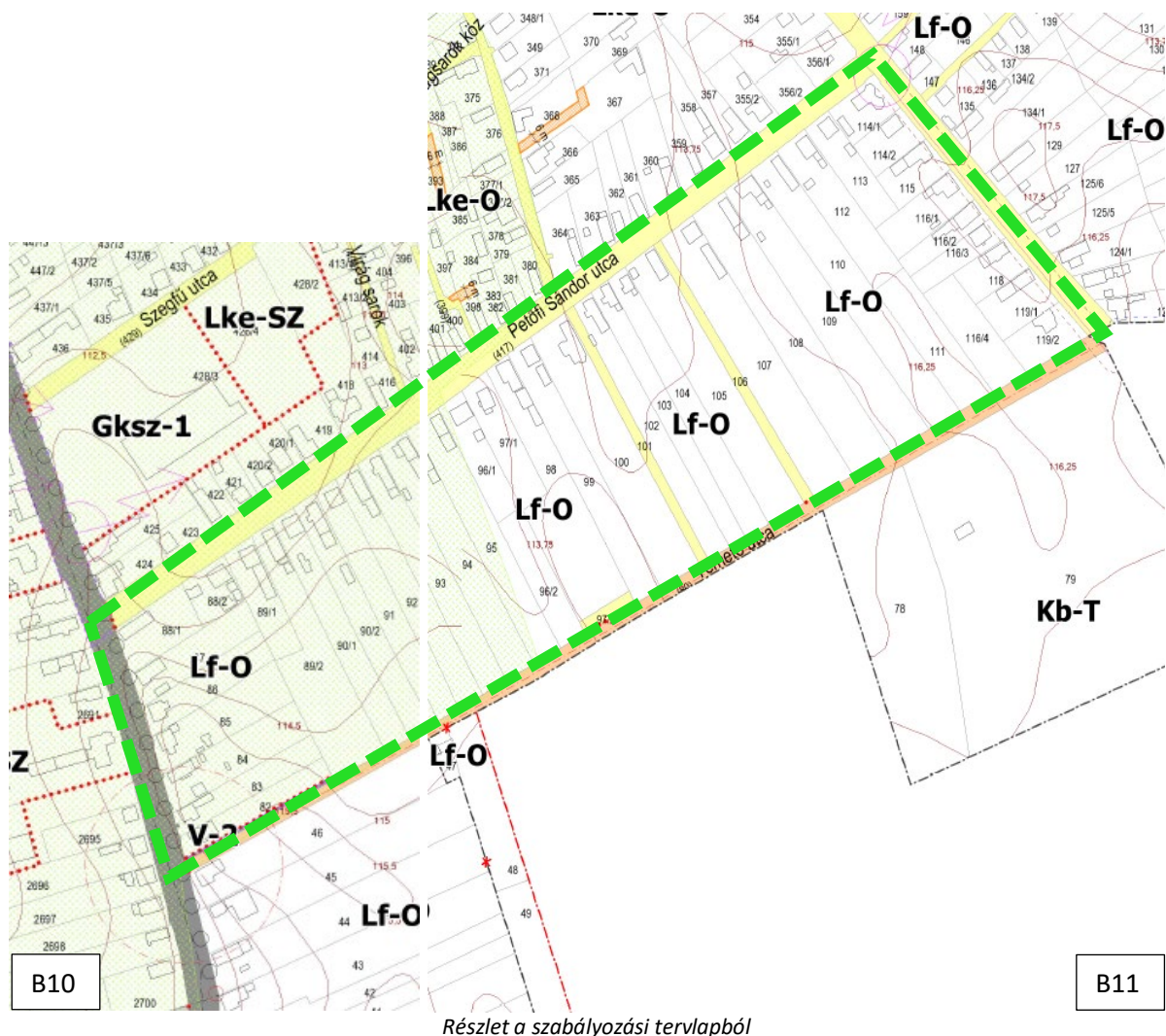
Részlet a településszerkezeti tervlapból

2.3.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

Az Ady Endre – Petőfi Sándor – Kossuth Lajos – Temető utcai telektömb a B10 és B11 szabályozási tervlapokon található.

A telektömb falusias lakóterület, oldalhatáron álló beépítés miatt Lf-O övezeti besorolást kapott. A nagy telektömböt két út vágja ketté, az egyik a 101 hrsz-ú, a másik a 106 hrsz-ú területek igénybevételével. A két út sárga színnel került jelölésre, szabályozási vonal nélkül, mely azt feltételezi, hogy mind a kettő terület kialakult közterület. Ezzel ellentétben a 101 és a 106-os ingatlan nem önkormányzati tulajdonú terület, és művelési ága kivett /beépítetlen terület.

A 101 hrsz-ú ingatlan telekszélessége 6 méter, mely csak gyalogos forgalom ellátására lenne alkalmas. A 102 hrsz-ú és a 101 hrsz-ú területnek azonos a tulajdonosa. Mindkét telek telekszélessége keskeny.



A HÉSZ az alábbiak szerint rendelkezik a területre:

8. Általános beépítési előírások

8. § (1) Az Ln, Lk, Lke, Lf, Vt építési övezetekben szálláshely-szolgáltatás, illetve huzamos tartózkodás céljára gépjármű, lakókocsi, konténer és sátor nem helyezhető el.

(2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetében építmények telekhatártól számítottan maximum 1,00 méteres távolságra (csurgótávolság) állhatnak.

(4) Terepszint alatti építmény az oldal- és hátsókertben is elhelyezhető a telekhatártól mért 2,00 méter szabadon hagyásával.

(5) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pince kivételével – nem létesíthető.

(6) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.

(7) Új fő rendeltetésű épület Lke, Lf és Vt területen az utcai telekhatártól mérve 30,0 m-nél távolabb nem állhat.

(8) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a technológiához szükséges építmények, műtárgyak, valamint templomtornyok esetében, ahol legfeljebb 30,0 méter magasság megengedett.

(9) Az Lk, Lke, Lf és Vt, valamint ezen területekkel határos különleges építési övezetekben és beépítésre nem szánt különleges övezetekben a telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magasságban létesíthetők.

13. FALUSIAS lakóterület (Lf) építési övezetek 13.1. Általános előírások

16. § (1) Falusias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) szállás jellegű;
- f) sport
- g)³ mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) állat ól, állatkifutó.

(3) Falusias lakóterületen létesíthető a minimális telekméretet elérő vagy azt meghaladó telkeken:

- a) telkenként több épület,
- b) legfeljebb két rendeltetés,
- c) kiegészítő rendeltetésű építmény.

(4) Falusias lakóterületen a 63-as számú főút, az országos mellékutak (valamint azok belterületi gyűjtőút szakaszai) mentén fekvő telkek kivételével üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.

(5)⁴ Falusias lakóterületen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Lf-O, Lf-SZ, Lf-Z, Lf-O-1.**

13.2. Részletes előírások

17. § (1) Falusias lakóterületen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		A kialakítható telek		Az építési telek			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
5	Lf-O	900	-	O	30	4,5	50
6	Lf-Sz	1000	-	SZ	30	4,5	50

7	Lf-Z	500	-	Z	30	4,5	50
8 ⁵	Lf-O-1	900	-	O/SZ	30	4,5/7,5	40

(2) ⁶ Az Lf-O-1 övezet területén az építési helyen belül fő rendeltetésű épület elhelyezhető, nem kell alkalmazni e rendelet **8. § (7) bekezdését**.

(3) ⁷ Lf-O-1 övezetben az előkert méretére vonatkozóan nem kell alkalmazni a **9. § (6) bekezdés** előírásait. Építési helyen belül az épület elhelyezhető.

Beépítésre nem szánt területek

19. Közlekedési területek

28. § (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási tervlapon jelöltek szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető

(2a)¹⁸ A település gyorsforgalmi főútpályája és csomópontjai a **Köu-M8** jelű övezetbe soroltak, melyek tervezési osztályba sorolásuk szerinti útkategóriája: **K.I.A.**

(3) A település közútjainak **Köu-1** jelű övezetbe sorolt közlekedési területei:

a) 63. sz. főút Országos főút, melynek útkategóriája:

aa) külterületi szakaszon: K.IV.B.

ab) belterületi szakaszon: B.IV.b.C.

b) 6305, 6306, 6215, 6219, 6223 jelű országos mellékutak, melyek útkategóriája:

ba) külterületi szakaszon: K.V.A.

bb) belterületi szakaszon: B.V.b.C.

(4) A település közútjainak **Köu-Gy** jelű övezetbe sorolt közlekedési területei, melyek útkategóriája: B.V.b.C.

a) Magyar út (6219 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

b) Széchenyi utca (6223 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

c) Tury Miklós utca (6215 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

d) Vasút út (6306 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

e) Szent István utca (6305 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

f) Árpád u. (Hrsz.:885)

g) Tinódy utca (Hrsz.:2148)

(5) A település közútjainak övezeti jel nélküli, narancssárga fedvény színnel jelölt havaria kiszolgáló utak területei, melyek útkategóriája:

a) külterületi szakaszon: K.VI.C.

b) belterületi szakaszon: B.VI.d.C.

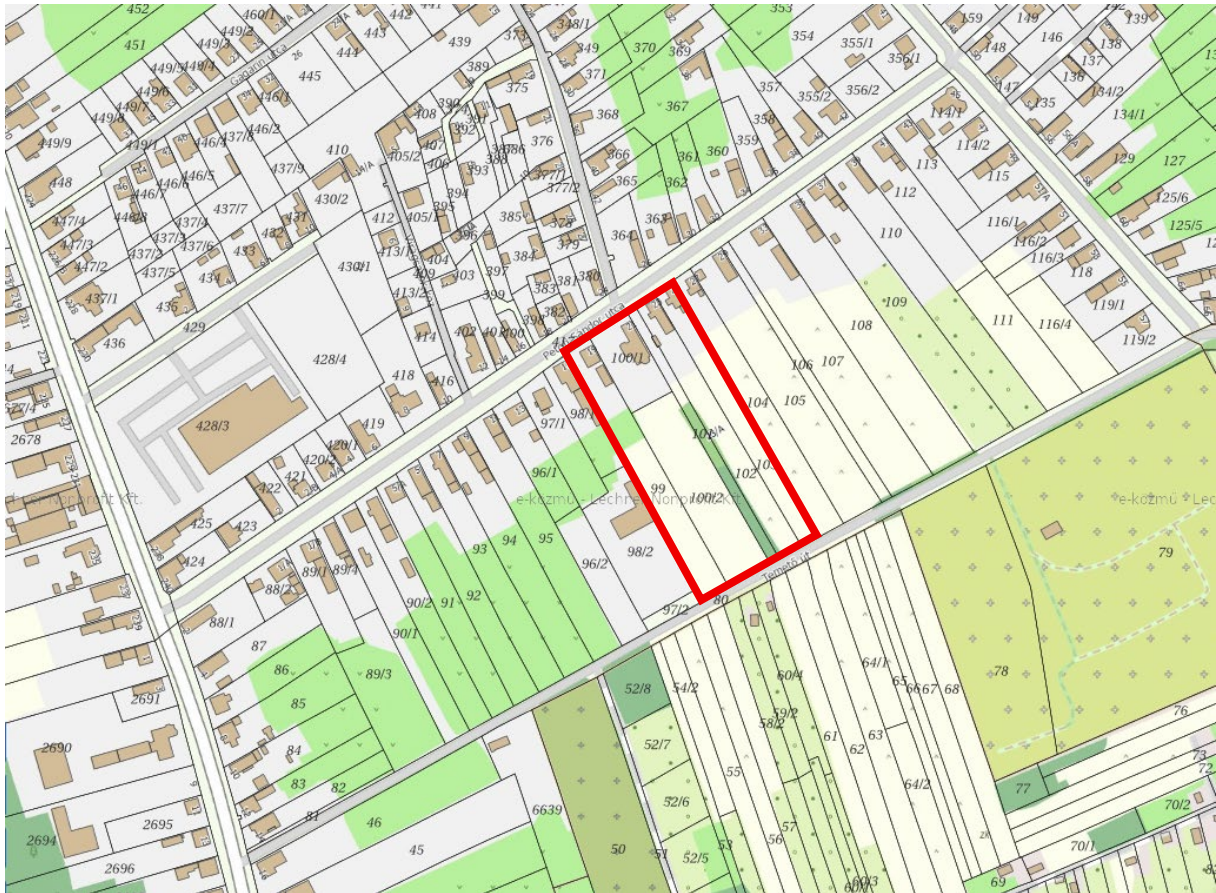
(6) A település közútjainak **Övezeti jel nélküli, sárga fedvény színnel jelölt** kiszolgáló utak, melyek útkategóriája:

a) Települési utak, melyek útkategóriája: B.VI.d.C.

b) mezőgazdasági utak, melyek útkategóriája: K.VI.C.

2.4. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése

A telepítési tanulmánytervben vizsgált tervezési terület Sárbogárd 99, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104, 105 hrsz-ú ingatlanai. A tervezési terület Sárbogárd belterületének dél-keleti részén beállt lakóövezetben található.



A tervezési terület lehatárolása

2.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az ingatlan-nyilvántartási adatok tervezési terület tekintetében a következők:

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon
99	Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület	2942	-	magánszemély
100/1	Kivett/lakóház, udvar	1432	-	magánszemélyek (2)
100/2	Kivett/beépítetlen terület	3296	-	cég tulajdona
101	Kivett/beépítetlen terület	1046	haszonélvezet, kiskorú tulajdonjog bejegyzés	magánszemélyek (3)
102	Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület	2483	haszonélvezet, kiskorú tulajdonjog bejegyzés	magánszemélyek (3)
103	Kivett/lakóház, udvar,	2153	-	magánszemély

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon
	gazdasági épület			

Az alábbi ábra a jelenlegi használatból eredő területfelhasználást ábrázolja.



A jelenlegi használatból eredő területfelhasználás

2.5. Az övezetek általános leírása

2.5.1. Az övezet jellege és arculata

A vizsgált területről fényképek



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca



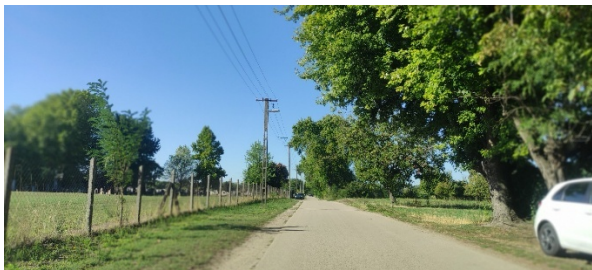
Petőfi Sándor utca



Petőfi – Kossuth utca sarka



Kossuth Lajos utca



Temető utca (Ady E. utca irányába) temető területével



fasor (101 hrsz-ú ingatlan)



Temető utca



Temető utca



101 hrsz tervezési terület



háttérben tervezési terület



Petőfi Sándor utcai telkek telek végéi a Temető utca felé



autószerelv terület a Temető utcában

99 és 100/1 és 100/2 hrsz-ú ingatlanok



autószerelv terület a Temető utcában



A tervezési területen található telkek telekszélessége

2.6. Az épített környezet értékei

2.6.1. 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.

2.6.2. Régészeti örökség

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

2.7. Táj és természeti adottságok

A tervezési területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet (pl. Ramsari terület, földvár) nem érint. A területek az országos ökológiai hálózat magterületének övezetét nem érinti.

A tervezési területek tájképvédelmi terület övezetét érinti, de a tervezett módosítás a jelenlegi szabályoknak megfelelően harmónikus alakítást enged meg, mely nem módosítja a táj arculatát.

2.8. Közlekedés

26/A. Járművek elhelyezése

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

(2) Ha az adottságok szükségessé teszik, oktatási, nevelési, egészségügyi szociális, kulturális, igazgatási, és kereskedelmi rendeltetésű épületek – kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet - esetén a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belül más telken parkolóban is elhelyezhetők, amennyiben a tulajdonosok a parkolóhasználattal kapcsolatban megállapodást kötnek.

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

A rendezési tervmódosítás plusz forgalmat nem fog generálni. A település kialakult utcahálózatát szintén nem befolyásolja a módosítás, mert a 101 hrsz-ú területen „tervezett” út került kijelölésre.

2.9. Közmű

A terület közművel ellátott, a HÉSZ előírásainak megfelelően a közművesítettség mértéke: Lf lakóterületen: részleges.

Közműellátás és elektronikus hírközlés

38. Általános előírások

61. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő

esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) településképi megjelenésre,
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút esetén a belterület- és külterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek építés miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy legalább egyoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

39. Vízellátás

62. § (1) Belterületen új közüzemű vízelosztó hálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Külterületek vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

(3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.



Vízvezeték hálózat (részlet) forrás <https://ekoizmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuoterkep>

40. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

63. § (1) Szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Beépítésre szánt területen építeni:

- a) a már csatornázott területeken csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással,
- b) a csatornázatlan területeken a jelen helyi építési szabályzatnak a szennyvízelvezetés- és, elhelyezésre vonatkozó előírásainak teljesítésével lehet.

(4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,

c) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

d) a külterületen keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)

2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(5) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),

2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret szerint,

b) az a) pont szerinti egyedi megállapítás hiányában figyelembe veendő tájékoztató méretek:

a) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m

b) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 500 m.

(7) Szennyvíztisztító telep és az átemelő műtárgyak védőtávolságán belül új épület elhelyezése nem megengedett a

a) műtárgy védőtávolságának az építési telekhatáráig történő csökkentéséig (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával), vagy

b) műtárgy kiváltásáig.



Szennyvízcsatorna hálózat (részlet)) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

41. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

64. § (1) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a patakok, tavak, záportározók mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni. (Szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.)

(3) Csapadékvíz más ingatlanra nem vezethető, csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadékcsatornába, akár nyílt vízvezető árokba, akár élővízbe) az adott közterület vagy a befogadó élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján.

(4) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírás alapján, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(5) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.

(6) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) a 4,0 m-nél szélesebb nem lehet
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- e) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről, korlát nem létesíthető és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély
- f) nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen, az árok telkenkénti 4,0 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

42. Villamosenergia ellátás

65. § (1) Beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

- a) műemléki környezetben
- b) helyi védelmi területen
- c) Vt építési övezettel határos utcákban

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.



Villamosenergia hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

43. Földgázellátás

66. § (1) Új földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.



Szénhidrogén hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

44. Megújuló energiatermelő létesítmények

67. § (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:

- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- c) Az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
 - 1. műemléki környezetben
 - 2. helyi védelemre kijelölt területen belül
 - 3. tájképvédelmi területen
- d) háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó erőmű telepítési igényének jelentkezése esetén a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A telepítésre különleges energiatermelő övezet kijelölése szükséges.

45. Elektronikus hírközlés

68. §

a) *Vezetékes elektronikus hírközlés*

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, ott is új elektronikus hírközlési hálózatokat a racionális területgazdálkodás érdekében csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

b) *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

(4) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, külterület beépítésre szánt területén:

a) a gazdasági területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető,

(5) Külterületen, beépítésre nem szánt erdőterületen, mezőgazdasági területen a (6) bekezdésben rögzítettek kivételével új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.



Hírközlési hálózat (Magyar Telekom vezeték) (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>