



KIVONAT.

Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

*Ságvár község településrendezési eszközeinek 7. számú módosításáról szóló
77/2025. (VI. 19.) önkormányzati határozatáról
a módosítással egységes szerkezetben*

A szavazásnál jelen lévő képviselők száma: 6 fő. A képviselő-testület határozatképes.

*Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás mellett,
nyílt szavazással az alábbi határozatot hozta:*

Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

77/2025. (VI. 19.) önkormányzati határozata

Ságvár község településrendezési eszközeinek 7. számú módosításáról

1. Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Ságvár község településrendezési eszközeinek 7. számú módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 19. § (2) bekezdése alapján készített a határozat 3. mellékletében szereplő telepítési tanulmánytervet megismerte és az abban foglaltakat elfogadja.

2. Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pont szerinti telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a Korm.rendelet 66. §-a alapján általános eljárásban kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek 7. számú módosítását – a 63/2011. (VI. 08.) önkormányzati határozattal elfogadott, majd 156/2016. (XI. 30.), 116/2017. (X. 19.), 74/2023. (VIII. 15.), 157/2024. (XII. 11.) önkormányzati határozataival módosított településszerkezeti tervét, valamint a 14/2011. (VI. 9.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 9/2012. (X. 25.), 13/2016. (XI. 30.), 11/2017. (X. 20.), 9/2021. (II. 22.), 19/2023. (VIII. 16.), 23/2024. (XII. 12.) önkormányzati rendeleteivel módosított helyi építési szabályzatát - az alábbiak szerint:

- 2.1. a Gesztenye utca déli oldalán lakóterület kerüljön kijelölésre,
- 2.2. a Fűzfaliget téren a zöldterület kerüljön átsorolásra lakóterület övezetbe és a kialakítható minimális teleknagyság kerüljön csökkentésre,
- 2.3. a különleges terület – piac, vásártér építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság kerüljön csökkentésre,
- 2.4. az új beépítésre szánt terület (lakóterület) kijelöléshez szükséges zöldterület pótlások kerüljenek biztosításra,
- 2.5. a lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek száma kerüljön pontosításra.

3. A képviselő-testület a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 8. § (3) bekezdésének megfelelően igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei együttesen biztosítottak az alábbiak szerint:

- 3.1. az Méptv 7. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülnek, csereterületként zöldterület került kijelölésre, az átsorolás következtében a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. A biológiai aktivitásértékre vonatkozó kimutatást a határozat 1. melléklete tartalmazza.
- 3.2. Az Méptv. 8. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága nem csökken.

- 3.3. Az Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a zöldterület övezet nagysága a településen a beépítésre szánt területének 3 %-nál nem kevesebb.
- 3.4. Az új lakóterület szilárd burkolatú úton való megközelítése biztosított lesz.
- 3.5. A közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll.
- 3.6. Az óvodai, az általános iskolai és az egészségügyi alapellátás a településen biztosított.
- 3.7. A település beépítésre szánt területnek kijelölt területein nincs olyan szabad építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előre irányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.
- 3.8. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

4. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést a határozat 2. melléklete alapján elfogadja.

5. A határozat 2. pontjában meghatározott módosítás a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A képviselő-testület erre vonatkozóan az eljárás során kikéri az érdekelt államigazgatási szervek véleményét.

6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat 2. pontjában részletezett településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges teendők elvégzésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, a Korm.rendelet alapján a szükséges eljárások lefolytatására.

7. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges forrást 2025. évi költségvetése terhére biztosítja.

határidő: a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges eljárások megindítása és lefolytatása a Korm.rendeletben foglaltak alapján
felelős: Kecskés Gábor polgármester

k.m.f.

Kecskés Gábor s. k.
polgármester

Kétszeriné dr. Takács Éva s. k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ságvár, 2025. július 30



Koltai Bernadett
Koltai Bernadett
aljegyző

Biológiai aktivitásérték egyenleg

sorszám	terület megnevezés	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhas- ználás	tervezett területfelhas- ználás.	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1	új beépítésre szánt terület	0,02668	Z	Lke	6	2,7	0,16008	0,072036
2	területfelhasználás változás	0,17429	Kü-S	Lke	3	2,7	0,52287	0,470583
3	területfelhasználás változás	0,00152	Kü-V	Lke	1,5	2,7	0,00228	0,004104
4	csereterület	0,60847	Kü-V	Z	1,5	6	0,912705	3,65082
5	új beépítésre szánt terület	0,18399	Z	Lke	6	2,7	1,10394	0,496773
							2,701875	4,694316

Köu: közlekedési és közműterület

Lke: kertvárosias lakóterület

Kü-V: különleges terület (piac, vásártér)

Kü-S: különleges terület (sportterület)

Z: zöldterület

¹ Módosította a 89/2025. (VII. 29.) önkormányzati határozat. Hatályos 2025. július 29-től.

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Ságvár településrendezési eszközök 7. sz. módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 7.§. (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Ságvár község településrendezési eszközök 7. számú módosításának tervezési feladata

-új lakóterület kijelölés, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek biztosítása.

-a helyi építési szabályzat egyes építési övezeteiben az elhelyezhető lakások és rendeltetési egységek számának pontosítása

A megalapozó vizsgálatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

Megalapozó vizsgálat

1. Településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet vizsgálata

Az alátámasztó javaslatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

Alátámasztó javaslat

1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Településrendezési javaslat
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés készítését a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján kell eldönteni.

Ságvár, 2025. június 12.

Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

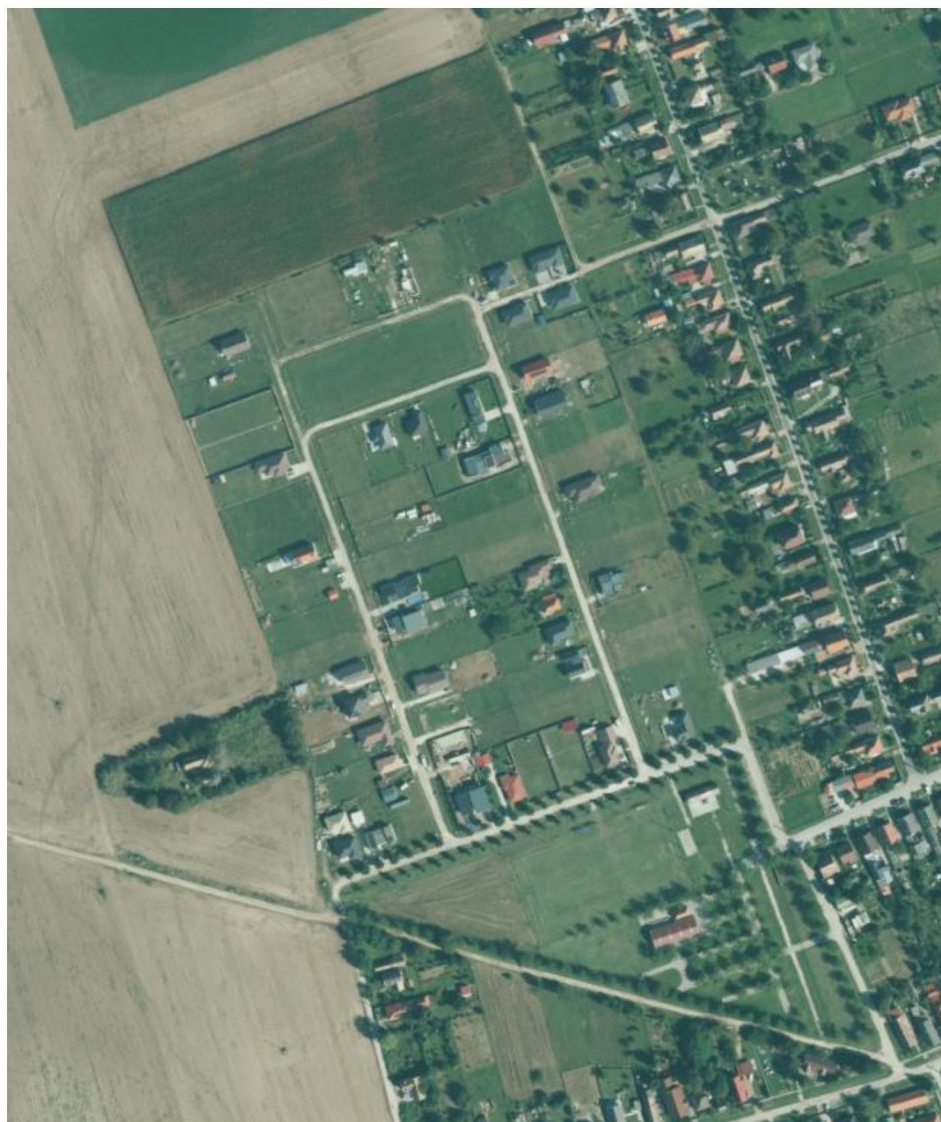
Telepítési tanulmányterv

² Módosította a 89/2025. (VII. 29.) önkormányzati határozat. Hatályos 2025. július 29-től.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

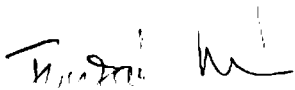
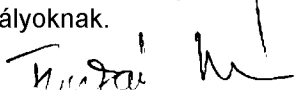
Lakóterület kialakítás a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. JÚLIUS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

MEGRENDELŐ
Ságvár Község Önkormányzata 8654 Ságvár, Fő utca 16.
TELEPÜLÉSTERVEZÉS
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720
NYILATKOZAT
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozik, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.
Keszű, 2025. július
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
2. A módosítási szándék bemutatása	8
2.1. A módosítási szándékok összefoglalása	8
2.2. Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei	9
2.3. Zöldterület pótlás	12
2.4. Biológiai aktivitásérték számítás	13
3. Infrastruktúra ellátottság	15
4. A módosítási szándék környezeti hatásai	16
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	16
MELLÉKLETEK	18

Bevezető

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy feltárja, illetve bemutassa, hogy a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren kialakítani tervezett lakótelkek milyen feltételekkel valósíthatók meg, különös tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételei biztosíthatók-e.

1. A terület és környezetének bemutatása

Ságvár Somogy vármegye északi részén, Siófoktól és az M7 autópályától délre található. A telepítési tanulmánytervben vizsgált terület a belterület nyugati felén található, a Gesztenye utca mentén és a Fűzfaliget téren. Az érintett területet kertvárosias lakóterületek határolják.

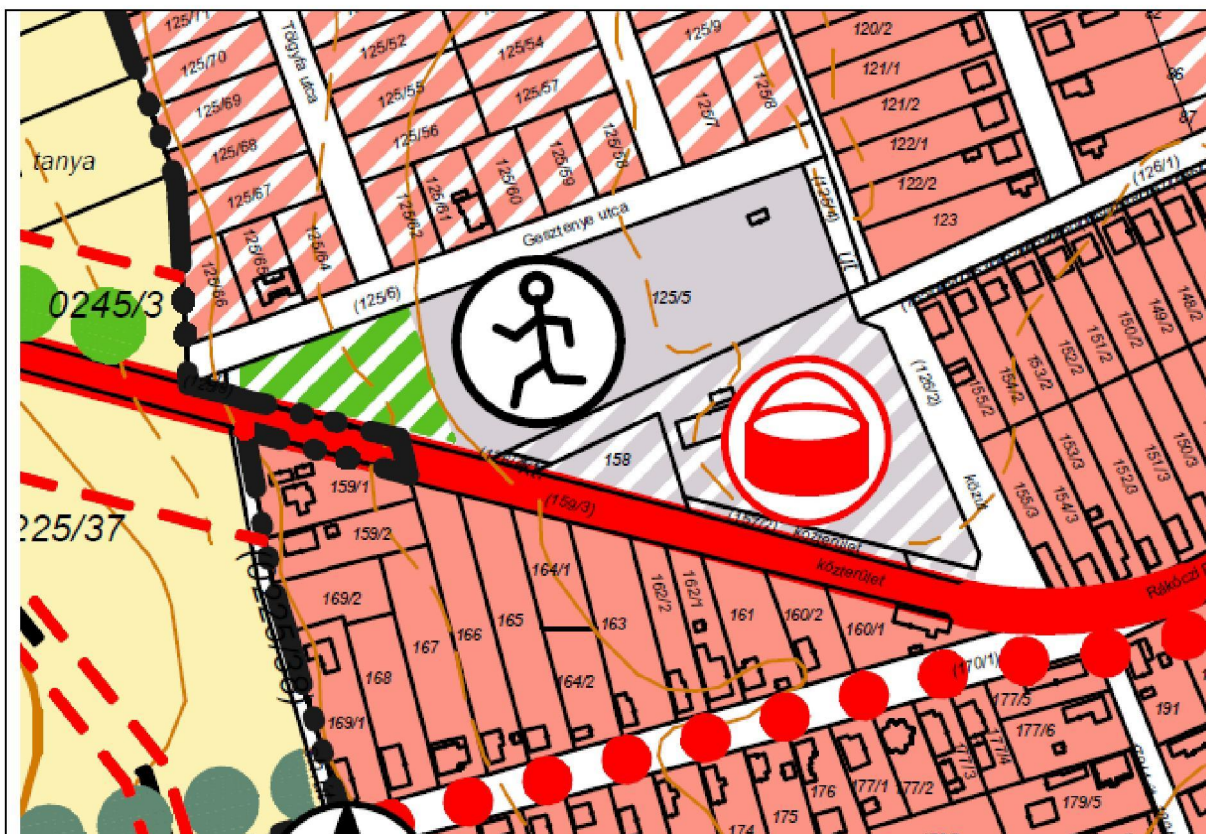


Ságvár belterülete (forrás: e-tér adatszolgáltatás)

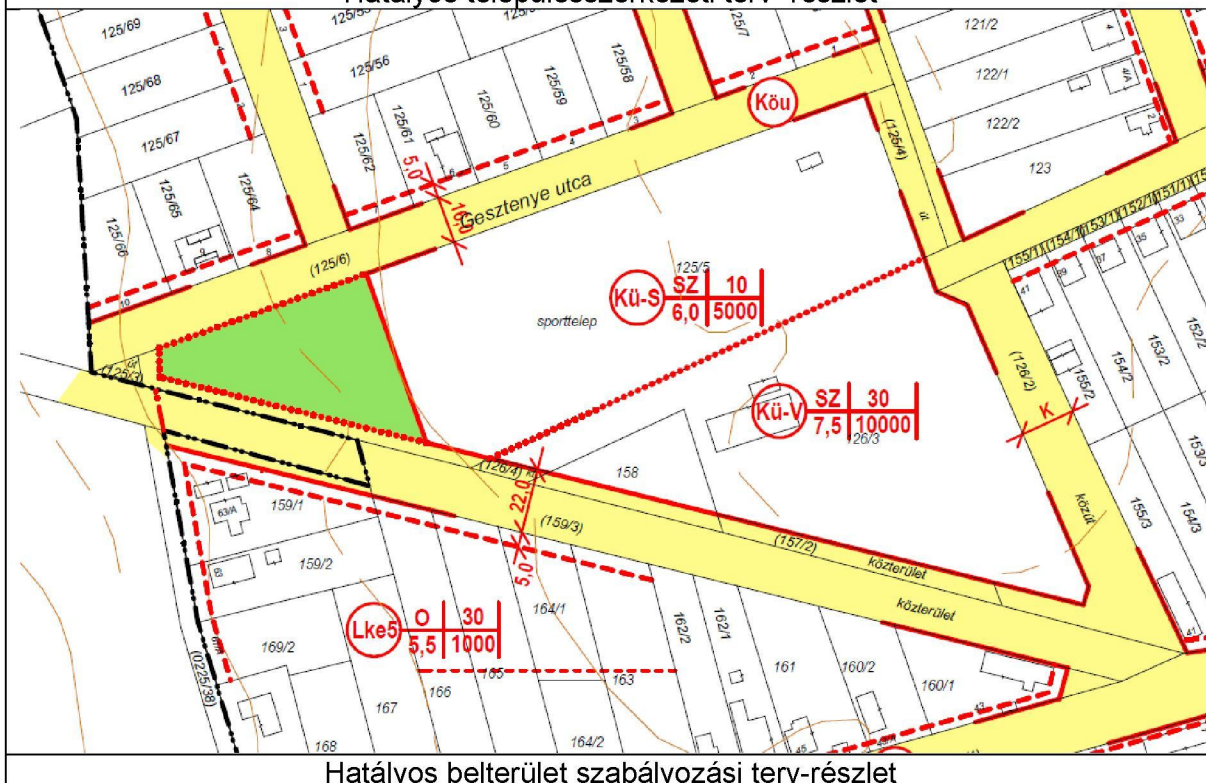
A Gesztenye utca, a 125/4, 126/2, 157/2, 126/4, 125/3, 159/3 hrsz-ú ingatlanok által határolt területen sportpálya, vásártér/piac és zöldterületek találhatók. A vizsgált terület önkormányzati tulajdonban van.

A Fűzfaliget téren található 125/33 hrsz-ú ingatlan természetes személyek tulajdonában van, övezeti besorolása kertvárosias lakóterület és zöldterület.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

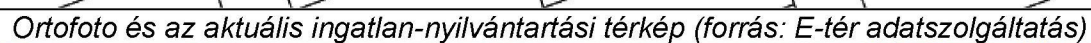


Hatályos településszerkezeti terv- részlet

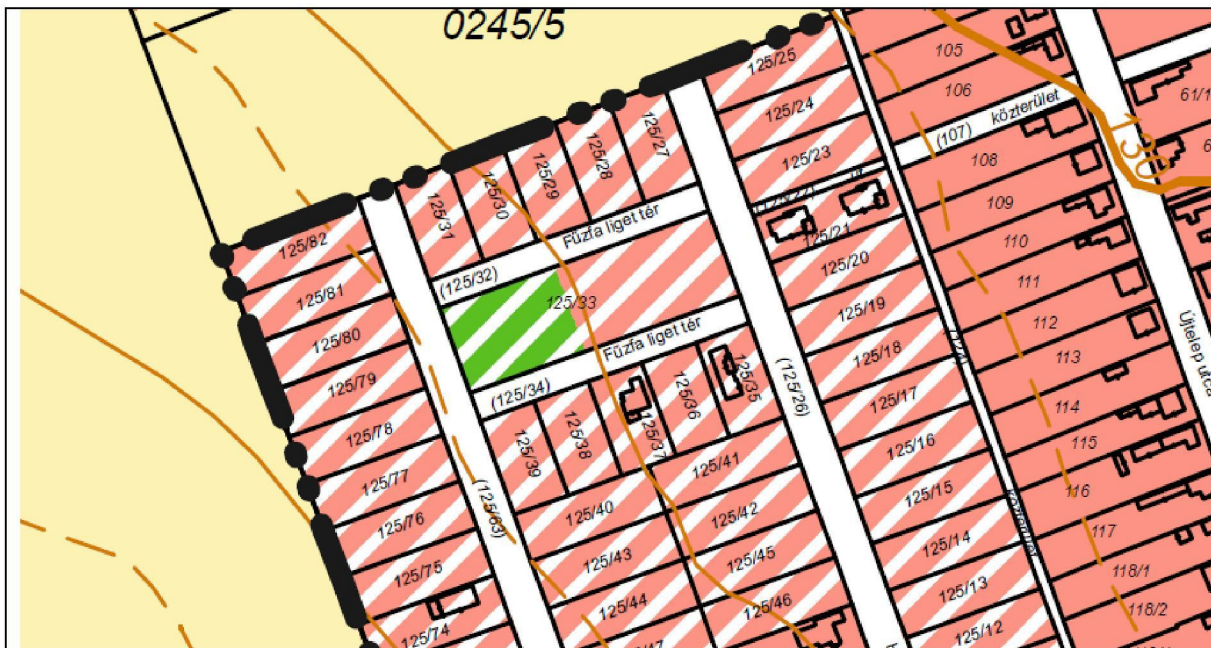


Hatályos belterület szabályozási terv-részlet

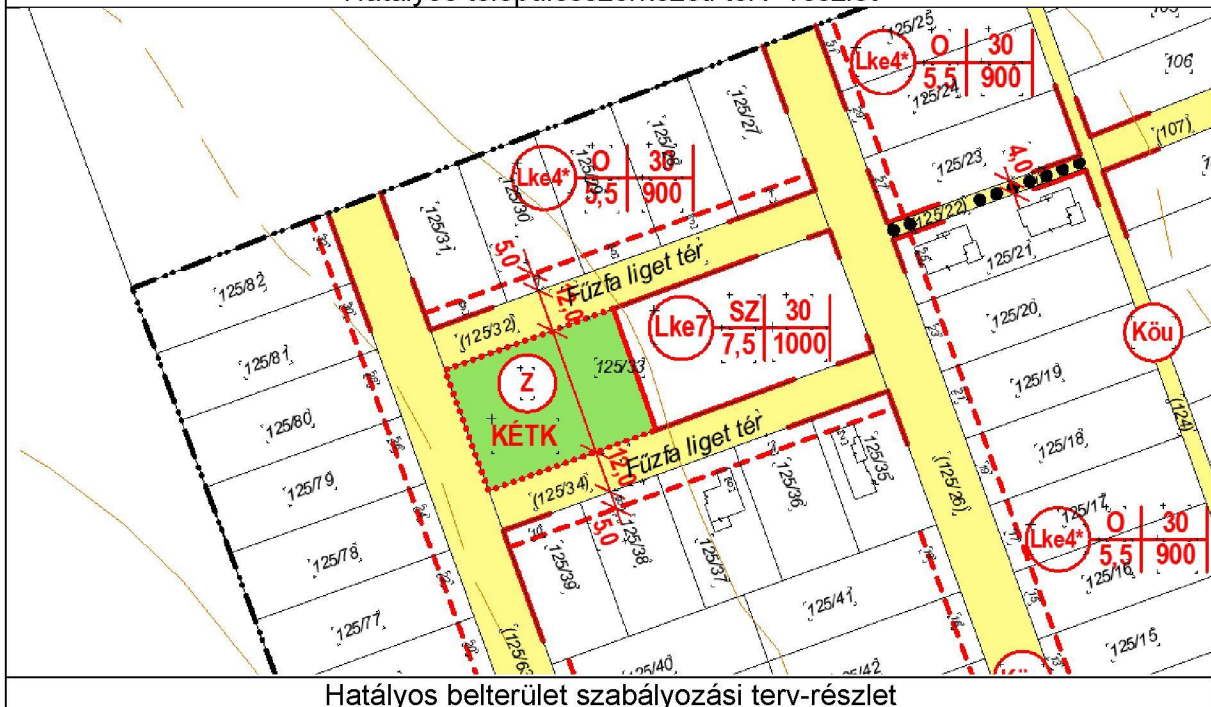
Fűzfaliget tér



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren



Hatályos településszerkezeti terv- részlet



Hatályos belterület szabályozási terv-részlet

2. A módosítási szándék bemutatása

2.1. A módosítási szándékok összefoglalása

A Gesztenye utca déli oldalán a zöldterület és a sporttelep egy részének megszüntetésével 3 lakótelek kialakítása a cél. A Fűzfaliget téren a zöldterület megszüntetésével és a 125/33 hrsz-ú ingatlan újra osztásával 5 lakótelek kialakítása a cél. A lakóterület kijelölések által új beépítésre szánt területek jönnek létre.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

2.2. Új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény: 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése,

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület 250 m-nél távolabb van a közigazgatási határtól.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés $266,8 \text{ m}^2 + 1839,9 \text{ m}^2 = 2106,7 \text{ m}^2$ zöldterület megszüntetésével jár, ezért $2633,37 \text{ m}^2$ zöldterületet kell kijelölni. A zöldterület pótlást ld 2.3.pont.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés csak zöldterület érint. A zöldterület pótlást ld 2.3.pont.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.” **A zöldterület kijelölés önkormányzati tulajdonú területen megoldható.**

33. Zöldterület

51. § (1) * A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

Ságváron a kijelölt zöldterület és a beépítésre szánt terület aránya 2,79 %.

(2) * A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein – ha a településrendezési tervben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre – ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.

(3) * Zöldterületen kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

(4) * A 2008. december 31. előtt magántulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nem nyilvántartott, a 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása – a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve – módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, valamint akkor, ha a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat a telek tulajdonjogát időközben nem szerezte meg. Ebben az esetben a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem kell figyelembe venni.

(5) * A zöldterület közcélú használhatóságát biztosítani kell, az a zöldterület teljes területére kiterjedően csak a legszükségesebb élet- és balesetvédelmi okokból korlátozható. A zöldterületet

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

érintő használati szerződés a zöldterület rendeltetésszerű használatát nem lehetetlenítheti el, és a megkötött használati szerződést legalább 10 évente felül kell vizsgálni.

61. § A partinak és partközelinek nem minősülő települések településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt területre vonatkozóan a 33. alcím szerinti előírások mellett a 62. és 63. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

62. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, az önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.

(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre. Az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat a helyi építési szabályzat mellékletében nyilván kell tartani.

(4) Az átsorolás következtében újonnan kijelölt zöldterületen létrehozandó közparkot vagy közteret legkésőbb az átsorolt zöldterület területének tényleges csökkentéséig meg kell valósítani, és az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy köztertként bejegyezni.

(5) A korábban zöldterületi, de már átsorolt ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

(6) Zöldterületen a telekre meghatározható megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m.

Ezen előírás alapján, mivel a Gesztenye utcai zöldterület (2704,4 m²) önkormányzati tulajdonban van, csak a terület 10 %-a sorolható át építési övezetbe, azaz lakóterület övezetbe (maximum 270 m²).

63. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a)

b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d)

(3) A (2) bekezdés alapján újonnan kijelölendő zöldterületre vonatkozóan új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a 12. § (4) bekezdését kell alkalmazni, egyéb esetben az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat szerezheti meg közfeladat ellátása céljából. **Ezen előírás alapján, mivel a Fűzfaliget téren található ingatlan**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

magántulajdonban van, a Fűzfaliget téren található zöldterület átsorolható lakóterület övezetbe. 1839,9 m² zöldterületet ki kell jelölni.

*93.§.(7) * Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

Ságváron a kijelölt zöldterület és a beépítésre szánt terület aránya 2,79 %. Ennek megfelelően a 2106,7 m² új beépítésre szánt területhez legkevebb 210,67 m² zöldterület vagy erdőterület kell kijelölni. A zöldterület pótlást ld 2.3.pont.

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

16. § [Fogalommeghatározások]

E törvény alkalmazásában:

130. új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A zöldterület pótlással biztosítható a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása. A biológiai aktivitásérték számítását ld 2.4.pont.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A zöldterület övezet nagysága 2106,7 m²-el csökken, az egyenleg fenntartását biztosítani kell.

A beépítésre szánt terület nagysága 181,29 ha, melynek 3 %-a 5,44 ha. Ságvár közigazgatási területén 5,05 ha zöldterület található, **0,39 ha terület hiányzik az előírt egyenleghez.**

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

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

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

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

16.§. 67. kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely létrehozásával járó építési beruházás

A tervezett lakóterület kijelölés az előírásoknak megfelel.

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

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

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

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

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

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

Megfelelő tartalmú határozatot kell hoznia a képviselő-testületnek.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

2.3. Zöldterület pótlás

Az új beépítésre szánt terület kijelölés zöldterület megszüntetésével jár, ennek megfelelően zöldterületet kell kijelölni. Összegezve az egyes előírásokat legalább az alábbi nagyságú zöldterület kijelölése szükséges:

$$2633,37 \text{ m}^2 + 210,67 \text{ m}^2 = 2844,04 \text{ m}^2.$$

A zöldterület nagysága a közigazgatási területen belül 5,05 ha, ami nem csökkenhet. 2106,7 m² szűnik meg, 2844,04 m² kerül pótlásra, ezáltal a zöldterület nagysága 5,12 ha lesz, azaz nem csökken.

Azonban a zöldterület övezet nagysága a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál, ezért a 3 % eléréséhez (5,44 ha) még 0,32 ha zöldterület kijelölése szükséges önkormányzati tulajdonú területen.

Fentiek alapján összesen 6044,04 m² zöldterület kijelölése szükséges.

A 126/3 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú terület keleti részén biztosítható a szükséges nagyságú zöldterület.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren



2.4. Biológiai aktivitásérték számítás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírása alapján „Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A tervezett módosítás során a mellékelt táblázat alapján a biológiai aktivitásérték (BIA) egyenleg nem csökken.

sorszám	terület megnevezés	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás.	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1	új beépítésre szánt terület	0,02668	Z	Lke	6	2,7	0,16008	0,072036
2	területfelhasználás változás	0,17429	Kü-S	Lke	3	2,7	0,52287	0,470583
3	területfelhasználás változás	0,00152	Kü-V	Lke	1,5	2,7	0,00228	0,004104
4	csereterület	0,60847	Kü-V	Z	1,5	6	0,912705	3,65082
5	új beépítésre szánt terület	0,18399	Z	Lke	6	2,7	1,10394	0,496773
							2,701875	4,694316

Köu: közlekedési és közműterület, Lke: kertvárosias lakóterület, Kü-V: különleges terület (piac, vásártér), Kü-S: különleges terület (sportterület), Z: zöldterület

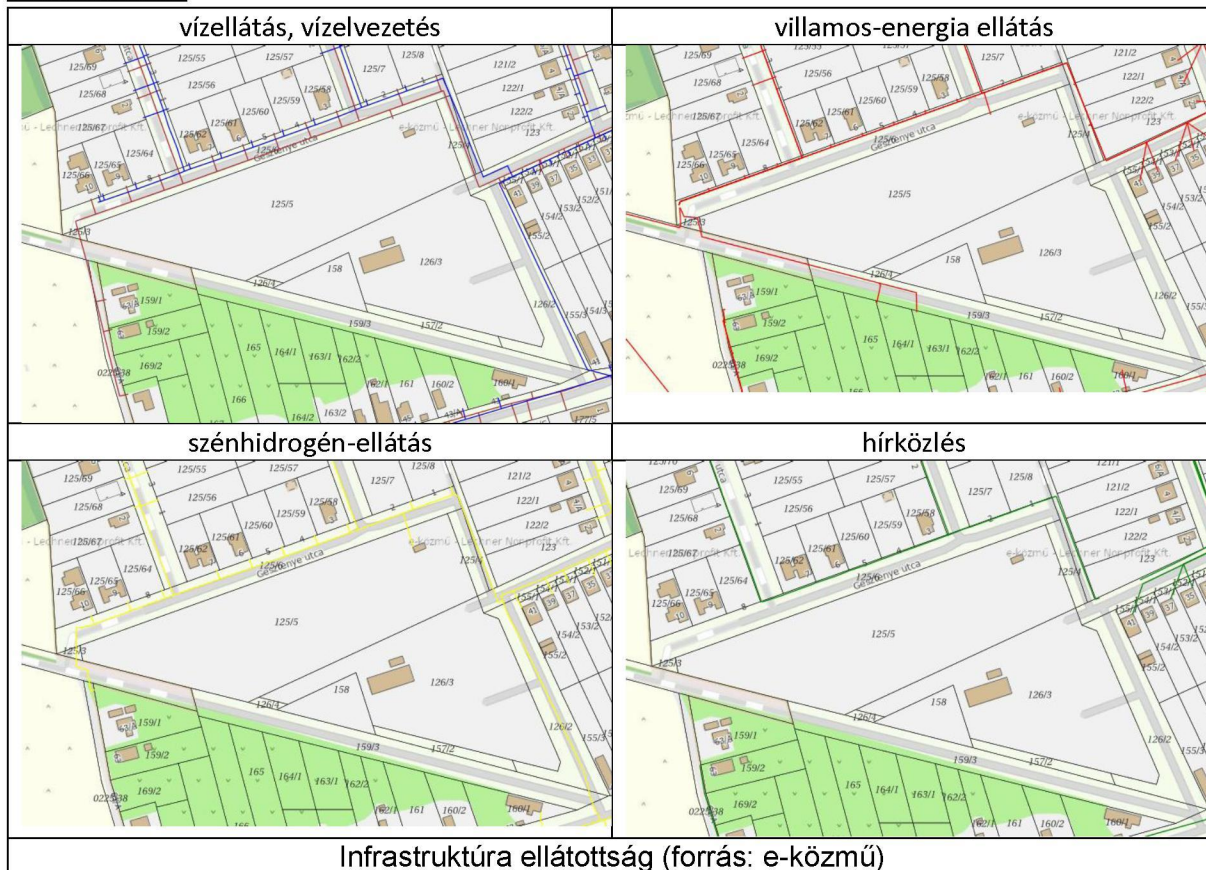


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

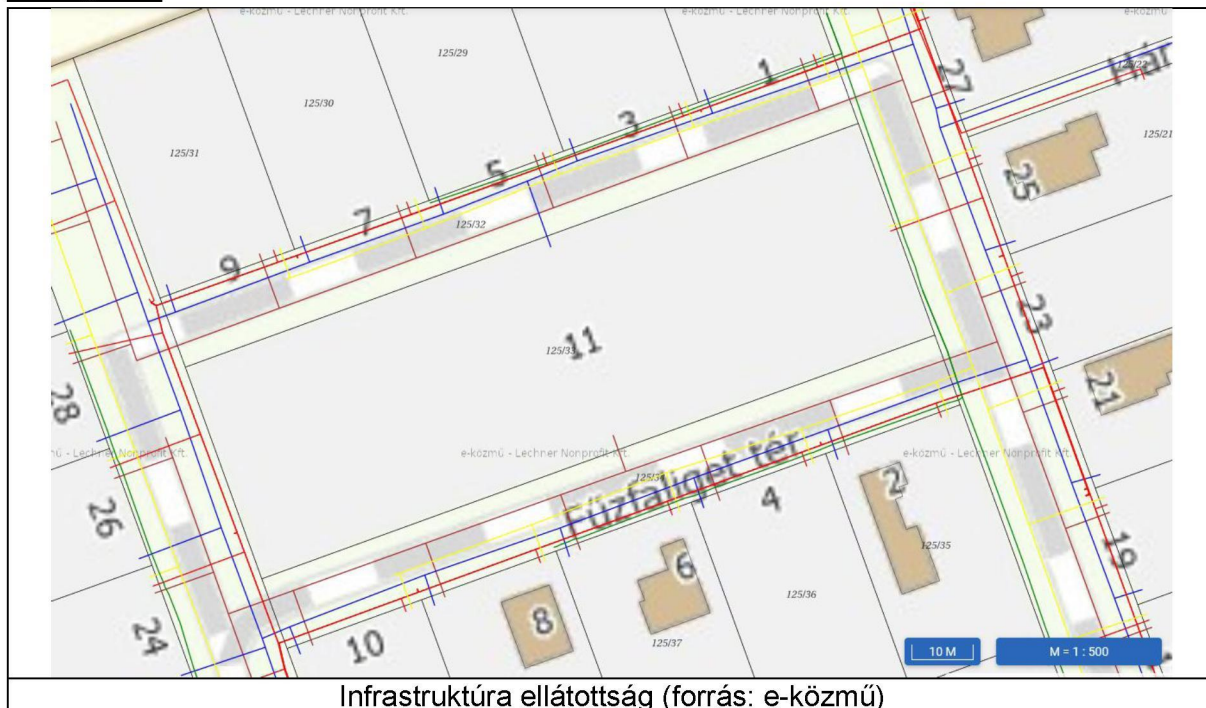
3. Infrastruktúra ellátottság

A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák szemléltetik. A Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren is kiépítésre került a villamosenergia és szénhidrogén vezeték, hírközlési kábel, valamint a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. által üzemeltetett vízvezeték és szennyvízcsatorna is.

Gesztenye utca



Fűzfaliget tér



4. A módosítási szándék környezeti hatásai

A tervezett területhasználat a jelenleginél nagyobb beépítettséget eredményez.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

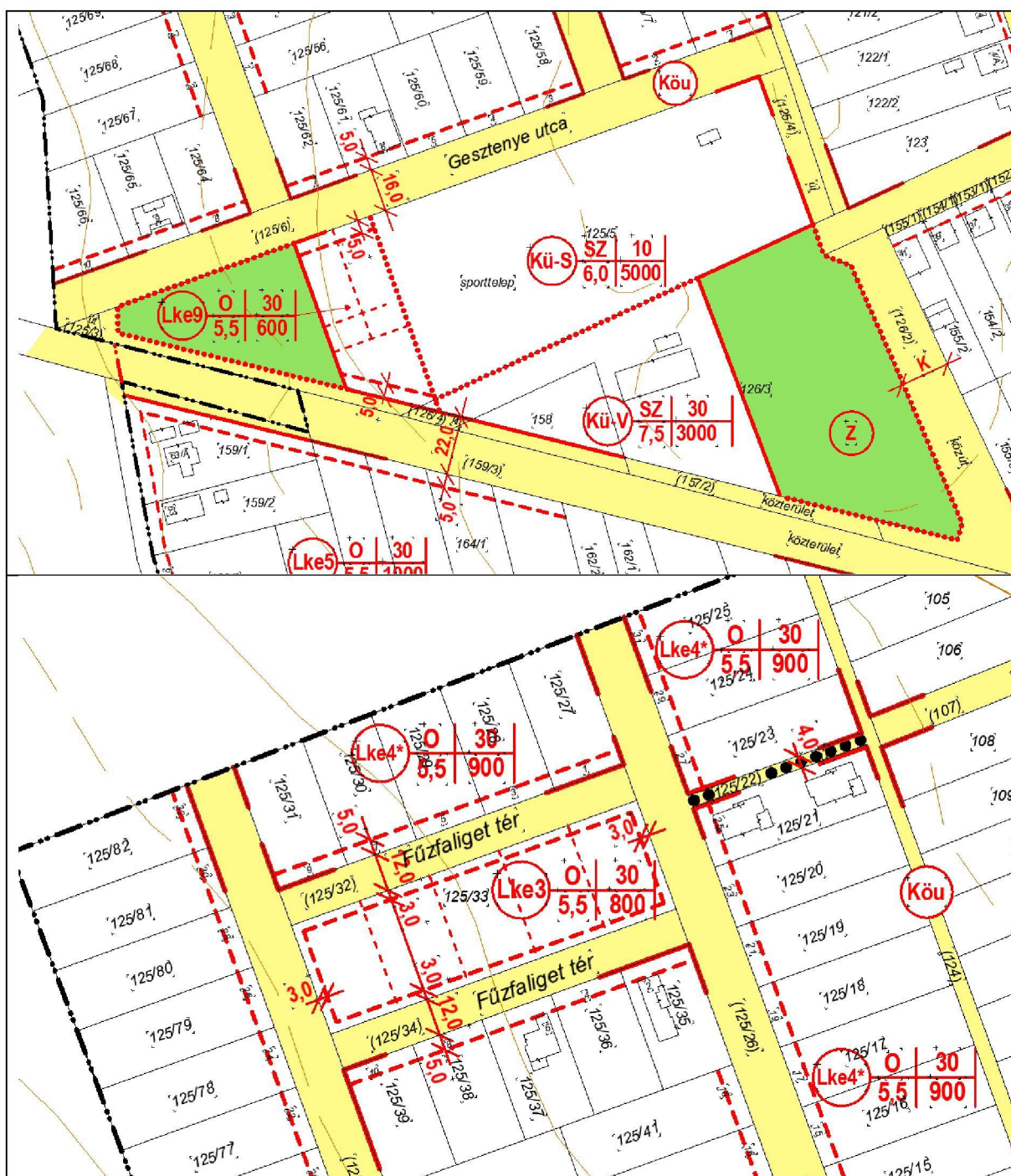
A Gesztenye utca déli oldalán a zöldterület és a sporttelep egy részének megszüntetésével 3 lakótelek kialakítása tervezett. A telekalakításhoz a zöldterületet, a vásártér sarkából 15 m²-t, valamint a sportpálya egy részét kertvárosias lakóterület övezetbe kell sorolni. A kialakítható minimális telkek nagysága miatt új Lke9 építési övezetet kell létrehozni, ahol a minimális teleknagyság minimum 600 m², a beépítési mód oldalhatáron álló, az építménymagasság 5,5 m, a maximális beépíthetőség 30 %.

A Fűzfaliget téren a zöldterület megszüntetésével és a 125/33 hrsz-ú ingatlan újra osztásával 5 lakótelek kialakítása tervezett. Az 5 telek kialakítása miatt a minimális telekterület nagyságát 1000 m²-ről 800 m²-re szükséges csökkenteni. A Lke3 építési övezet felel meg a célnak: a minimális teleknagyság minimum 800 m², a beépítési mód oldalhatáron álló, az építménymagasság 5,5 m, a maximális beépíthetőség 30 %.

A lakóterület kijelölés által új beépítésre szánt terület jön létre, melynek egy része zöldterület megszüntetéssel jár. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés miatt a 126/3 hrsz-ú ingatlanok egy részén zöldterület kell kijelölni.

A zöldterület kijelölés miatt csökken a vásártér területe, ennek megfelelően a Kü-V építési övezet minimálisan kialakítható telekméretét 10.000 m²-ről 3000 m²-re javasolt csökkenteni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren



Javasolt belterület szabályozási terv – módosítás részletek

MELLÉKLETEK

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Ságvár településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
- 2.1. A módosítási szándék bemutatása
3. Infrastruktúra ellátottság
4. A javasolt változás környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Beépítési terv készítését a tanulmánytervben nem tartom relevánsnak.

.....
Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához szükséges telepítési tanulmánytervről

Tárgy: főépítési vélemény Ságvár közigazgatási területét érintő módosítási igényeket ismertető telepítési tanulmánytervről (lakóterület kijelölés a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren)

Tisztelt Képviselő-testület!

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A telepítési tanulmánytervet Fucskár Noémi (tervezői jogosultság száma: TT-0720) településtervező készítette, mely bemutatja a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren tervezett lakóterület kialakítást, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

Kadlicskó Krisztián önkormányzati főépítész nyilatkozik, hogy

- a) a telepítési tanulmányterv a feljegyzésem szerinti tartalommal készült,
- b) a telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során
- c) a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- d) a településrendezési szerződés tervezete összhangban van a területrendezési szabályokkal

.....
Kadlicskó Krisztián
települési főépítész