

SÁGVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 6/2025

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

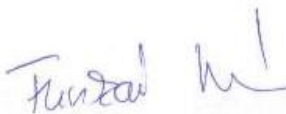
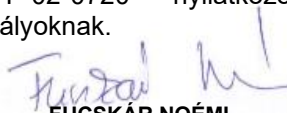
Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60 § (8) bekezdés előírása alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete és 1. melléklete, valamint 2021. augusztusban hatályos III. fejezete figyelembevételével



FUCSKÁR TERV KFT

2025. AUGUSZTUS

ALÁÍRÓLAP

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0720	Fucskár Terv Kft 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS	
 KADLICSKÓ KRISZTIÁN	
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszű, 2025. július	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

TARTALOMJEGYZÉK
SÁGVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
7. SZ. MÓDOSÍTÁS
JSZ: 6/2025

Előzmények

Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti terv-módosítás

- | | |
|--|-----------|
| 1.1. Településszerkezeti terv-módosítás (1. melléklet) | M=1:10000 |
| Településszerkezeti terv jelmagyarázat | |

2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv-módosítás

- | | |
|--|----------|
| 2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás | |
| M.2.4. Belterület szabályozási terv (1. melléklet) | M=1:2000 |

Alátámasztó munkarészek

1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Településrendezési javaslat
4. Közművesítés
5. Közlekedés
6. Humán infrastruktúra
7. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv-módosítás összhangja
8. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolása

Terviratok

- a 77/2025.(VI.19.) kt. határozat a településfejlesztési döntésről valamint a tartalmi követelményekről
- a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos előzetes vélemények
- 125/5 és 126/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapja
- zöldterületek tulajdonviszony szerinti megoszlása

Települési örökségvédelmi hatástanulmány külön kötetben.

Előzmények

Ságvár hatályos OTÉK alapú településrendezési terve 2010-2011-ben készült. 2010 tavaszán elkészült az új településfejlesztési koncepció, melyet a képviselő testület a 37/2010.(IV.13.) sz. határozatával hagyott jóvá.

2011 tavaszára elkészült az új településrendezési terv és HÉSZ. Ekkor a településszerkezeti tervet a képviselőtestület a 63/2011. (06. 08.) számú határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási terveket a 14/2011. (VI. 9.) számú rendeletével hagyta jóvá.

2016-ban az új településrendezési eszközök módosításra kerültek. Az 1. sz. módosítás keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 156/2016.(XI.30.) sz. ök. határozattal, a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek módosítását a 13/2016.(XI.30.) ök. rendelettel hagyta jóvá.

2017-ben került sor a településrendezési eszközök 2. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását a 114/2017.(X.19.) ök. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervek módosítását a 11/2017.(X.20.) ök. rendeletével fogadta el.

2021-ben került sor a településrendezési eszközök 3. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a 9/2021.(II.22.) ök. rendelettel fogadta el a HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítását.

2022-23-ban került sor a településrendezési eszközök 4. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását a 21/2023.(II.27.) határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervek módosítását a 12/2023.(II.28.) ök. rendeletével fogadta el.

2023-ban került sor a településrendezési eszközök 5. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását a 74/2023.(VIII.15.) határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervek módosítását a 19/2023.(VIII.16.) ök. rendeletével fogadta el.

2024-ben került sor a településrendezési eszközök 6. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását a 157/2024.(XII.11.) határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervek módosítását a 23/2024.(XII.12.) ök. rendeletével fogadta el.

2025. júniusban a képviselő-testület a 77/2025. (VI.19.) Kt. határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7 sz. módosítását az alábbiak érdekében:

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

(A településfejlesztési döntésről szóló határozatot ld. a „Terviratok” között.)

A tervezett módosítások miatt 2106,7 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. **A Képviselő-testület a 77/2025.(VI.19.) sz. határozatával igazolja**, hogy a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásainak együttesen megfelel. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásoknak való megfelelés részletes kimutatást ld. az alátámasztó munkarészek között.

A módosítási eljárás 2025. júniusban az E-TÉR felületén került elindításra, ahol elérhetővé váltak az adatszolgáltatások, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázis.

A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével” kapcsolatban a polgármester a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően megkereste a környezet védelméért felelős szerveket, előzetes véleményüket kérve. A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével” kapcsolatban a jogszabályban előírt határidőn belül az alábbiak nyilatkoztak:

	jogszabályban előírt határidőn belül nem válaszolt	környezeti vizsgálat készítését <u>NEM</u> tartja szükségessnek	környezeti vizsgálat készítését szükségessnek tartja
1.SVK Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály		X	
2.Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		X	
3.SVK Népegészségügyi Főosztály		X	
4.Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízügyi Osztály		X	
5.SVK Állami Főépítési Iroda		X	
6.SVK Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály		X	
7.SVK Növény- és Talajvédelmi Osztály		X	
8.SVK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály		X	
9.Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály*	-	-	
10.Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		X	
11.Nemzeti Népegészségügyi Központ		X	
12.SVK Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	X		

* A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével” kapcsolatban a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek. Az erről szóló döntést a véleményezési szakasz lezárásával egyidejűleg hozza meg a képviselő-testület. (A környezet védelméért felelős szervek előzetes véleményét ld. a „Terviratok” között.)

Jelen terv-módosítás készítése során a jóváhagyott településfejlesztési döntést, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv-Otrt, Trtv-Bkütrt), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendeletet (a továbbiakban: MvMr.), a Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023.(II.14.) ök. rendeletet (a továbbiakban: SVTrT.), valamint az E-TÉR adatszolgáltatást vettük figyelembe és tekintettük kiindulási alpnak.

Jelen tervezési feladatnak nem tárgya a hatályos településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálata és módosítása. A módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási tervek teljeskörű átdolgozására és dokumentálására.

Tájérendezési, közlekedési, közművesítési és elektronikus hírközlési szakági munkarészek nem készülnek, mivel a módosítás nem eredményez érdemi változást a közmű és közlekedési kapacitás-igények tekintetében.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv módosítás összhangjának igazolása készül. A 2019. március 15-től hatályos Trtv, a 2019. június 22-től hatályos MvMr., valamint a 2020. március 16-tól hatályos SVTrT Ságvár közigazgatási területét érintő övezetei közül azok, amelyek érintik a módosítással érintett területet, „átnézeti” tervlapokon alátámasztó munkarészként készülnek és kerülnek dokumentálásra.

Települési örökségvédelmi hatástanulmány (régészeti munkarész) készül, mivel a módosítás keretében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A tervezett módosítás miatt biológiai aktivitásérték-számítás készül.

A módosítási igények megvalósíthatósága érdekében – a módosítással érintett területen – a hatályos településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosítandók:

- a településszerkezeti terven
 - módosítandók a területfelhasználási kategóriák határai
- a belterület szabályozási terven
 - pontosítandók a szabályozási vonalak
 - módosítandók a területfelhasználási kategóriáknak megfelelően az övezeti határok és jelek
 - jelölendő az építési határvonal
 - beültetési kötelezettség jelölendő
- a helyi építési szabályzatban
 - új kertvárosias lakóterület építési övezetet kerül létrehozásra
 - a különleges terület vásártér építési övezet minimális teleknagyságának mérete csökkentésre kerül
 - pontosítandó a lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek száma
 - mellékletben rögzítendő az újonnan zöldterületbe sorolt ingatlanok nyilvántartása
 - meghatározandók a hatályba léptető rendelkezések

Fentiek figyelembe vételével készült a mellékelt – jóváhagyandó – településszerkezeti terv-módosítás, valamint a HÉSZ és a belterület szabályozási terv módosítása.

A módosítás megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66.§. előírásai szerint történik általános egyeztetési eljárásban.

A partnerségi egyeztetés a véleményezési szakasszal párhuzamosan kerül lebonyolításra.

1. Településszerkezeti terv módosítás

**JÓVÁHAGYVA A
...../2025. (.....) KT. HATÁROZATTAL**

FUCSKÁR TERV KFT

2025. AUGUSZTUS

**Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) kt. határozata
Ságvár község településszerkezeti tervéről szóló 63/2011.(VI.8.) határozat
módosításról**

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Ságvár község településszerkezeti tervéről szóló 63/2011.(VI.8.) határozattal elfogadott és 156/2016.(XI.30.), 114/2017.(X.19.), 21/2023.(II.27.), 74/2023.(VIII.15.) és 23/2024.(XII.12.) határozataival módosított településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. A hatályos „Településszerkezeti terv” a változással érintett területen a határozat 1. melléklete szerint módosul.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Kecskés Gábor polgármester

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLET HATÁRA
		SZŐLŐHEGY HATÁRA
		VÉDŐTÁVOLSÁG
		MEGSZÜNTETŐ JEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
		KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
		KÜLÖNLEGES TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (repülőtér, légitámaszpont terület)
		ZÖLDTERÜLET (közpark)
		ERDŐTERÜLET (védelmi)
		ERDŐTERÜLET (gazdasági)
		ERDŐTERÜLET (turisztikai)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (szántó)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (gyep, rét, legelő)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (nádás, mocsár)
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó- és állóvizek medre és parti sávja)
		KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT EGYÉB TERÜLET (temető, idegenforgalmi fogadóhely, sportthorogász terület, turisztikai központ-régiészeti bemutatóhely)

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		MŰEMLÉK
		MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
		VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

		MAGTERÜLET HATÁRA
		ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ TERÜLET HATÁRA
		NATURA2000 TERÜLET HATÁRA
		FORRÁS
		FÖLDVÁR
		HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK
		TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZET HATÁRA
		TÁJKÉPI SZEMPONTBÓL JELENTŐS FASOR

KÖRNYEZETVÉDELEM

		FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
		REPÜLŐTÉR ZAJVÉDELMI IZOVONALA
		VÍZERÓZIÓ ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
		FELSZÍNI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		FELSZÍNI SZENNYEZŐDÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET HATÁRA

KÖZLEKEDÉS

		ORSZÁGOS FŐÚT (tájékoztató jellegű, irányadó nyomvonal)
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
		FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT
		TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT (és meglévő turistaút)
		TURISTA- ÉS KERÉKPÁRÚT
		REPÜLŐTÉR

KÖZMŰVEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		REGIONÁLIS VÍZVEZETÉK
		VÍZMŰKÚT
		VÍZTÁROZÓ
		SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP
		SZENNYVÍZÁTEMELŐ
		NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
		GÁZFOGADÓ
		HÍRKÖZLÉSI ÁTJÁTSZÓ TORONY

INTÉZMÉNYEK

		OKTATÁSI LÉTESÍTMÉNY
		POLGÁRMESTERI HIVATAL
		MŰVELŐDÉSI HÁZ, KÖNYVTÁR
		TEMPLOM
		SPORTKÖZPONT
		TEMETŐ
		SZABADIDŐS-REKREÁCIÓS KÖZPONT
		KEMPING
		SPORTHORGÁSZ TÓ
		PIAC, VÁSÁRTÉR
		KÁPOLNA

2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás

FUCKÁR TERV KFT

2025. AUGUSZTUS

**Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének /.... (...) önkormányzati
rendelete**

**Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (VI.9.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Ságvár Község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 6.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„6.§ (1) A kertvárosias lakóterületekre (Lke) vonatkozóan az 5. § előírásait és az OTÉK kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és a 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban szereplő érték lehet,*
- b) egy telken maximum 2 önálló rendeltetési egység létesíthető*
- c) nem helyezhető el négy- és hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.”*

2. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„7.§ (1) A falusias lakóterületekre (Lf) az 5. § előírásait és az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és a 7. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban szereplő érték lehet,*
- b) egy telken maximum 2 önálló rendeltetési egység létesíthető*
- c) nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.”*

3. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 8.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„8.§ (1) A településközpont vegyes területekre (Vt) az 5. § előírásait és az OTÉK településközpont vegyes területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) egy telken maximum 4 önálló rendeltetési egység létesíthető,*
- b) nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, valamint termelő kertépítészeti építmény.”*

4. §

(1) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

2. melléklet a/2025.(.....) önkormányzati rendelethez

1. A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 9. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E)
9	Lke9	O	30	5,5	600

”

2. A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat 8. sora az alábbiak szerint módosul:

”

	(A	B	C	D	E	F)
8	Kü-V	SZ	30	7,5	3000	40

”

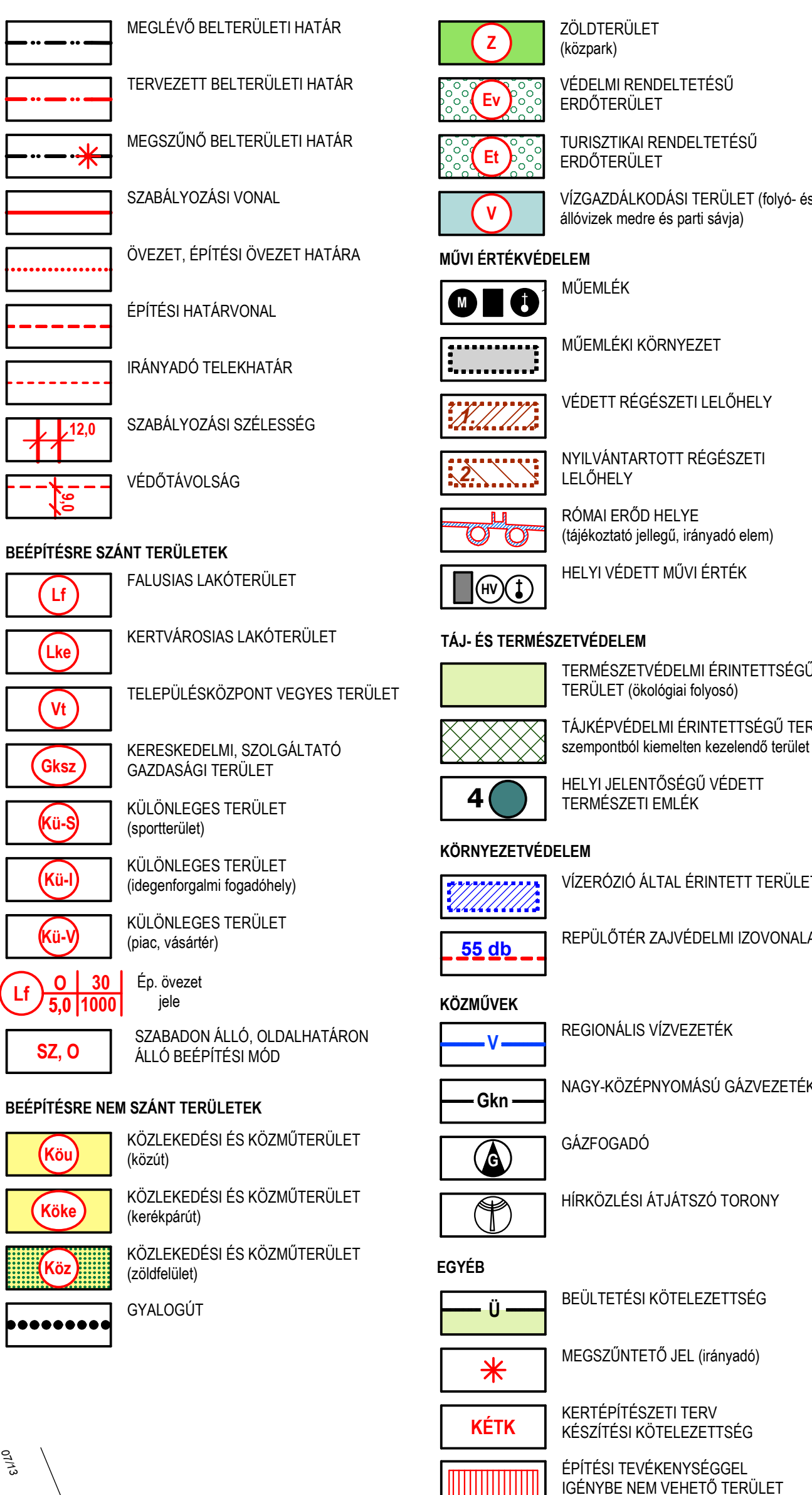
3. melléklet a/2025.(.....) önkormányzati rendelethez

9. melléklet a 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelethez

Újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanok

126/3 hrsz egy része

JELMAGYARÁZAT



EGYSÉGES SZERKEZETBEN

A/14/2011. (VI. 9.) SZ. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT ALAPTRV,	
A/13/2016. (IX. 30.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 1. SZ. MÓDOSÍTÁS	
A/11/2017.(X.20.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 2. SZ. MÓDOSÍTÁS	
A/9/2021.(II.22.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 3.SZ. MÓDOSÍTÁS	
A/10/2023. (II.28.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 4. SZ. MÓDOSÍTÁS	
A/19/2023. (VII.16.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 5. SZ. MÓDOSÍTÁS	
A/23/2024. (XI.12.) ÖK. RENDELET MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT 6. SZ. MÓDOSÍTÁS	

		■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRAI KÉSZULT AZ ALLAMI ALAPADATBIZTOS FELDOLGOZÁSÁVAL	
Rajzszám:	Fücsák Terv Kft. 7968 Kézdivásárhely, Rózsa utca 19-2. fucsakterv@nrgi.net	Jelölés:	15/2024
M.2.4.	Munka megnevezése: SÁGÁRV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 7. SZ. MÓDOSÍTÁS	Lapok:	1/2000
Régi megnevezése:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS	Dátum:	2025.AUGUSZTUS
Településneve:	FÜCSÁK NŐFÉM		

Alátámasztó munkarészek

FUCSKÁR TERV KFT

2025. AUGUSZTUS

1. A FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 77/2025. (VI.19.) kt. határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7. sz. módosítását az alábbiak érdekében:

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

(A településfejlesztési döntésről szóló határozatot ld. a „Terviratok” között.)

A módosítás keretében 5 területen változik a területfelhasználás, a szabályozási terven szabályozási vonal, építési övezeti és övezeti határ, építési övezeti és övezeti jel módosul, valamint beültetési kötelezettség kerül jelölésre.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területek a belterület nyugati részén találhatók a Gesztenye utca mentén, valamint a Fűzfaliget téren. Ezek a területek a településen újonnan kiépülő részei a sportpálya és a vásártér mentén. Kertvárosias lakóterületek találhatók ezen a részen, mely területen folyamatosan zajlik az építkezés. Eladó telek már nincs a környéken, pedig folyamatos az igény az új lakótelekekre.

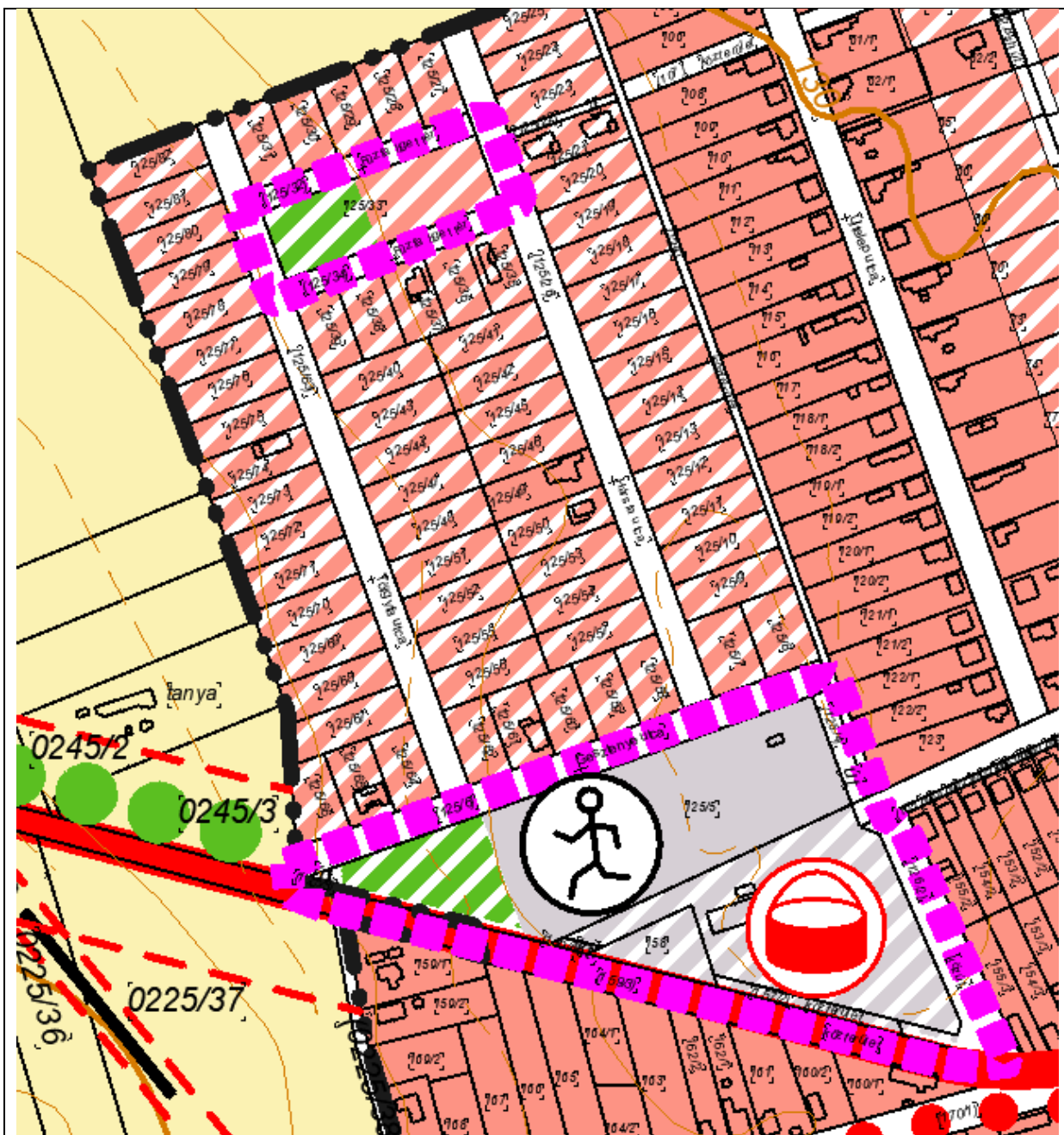
A Gesztenye utca déli oldalán zöldterület, sporttelep és a vásártér található. A zöldterület, a sporttelep és a vásártér egy részének megszüntetésével 3 lakótelek alakítható ki. Ezek a területek mind önkormányzati tulajdonban vannak.

A Fűzfaliget téren jelenleg a tömb fele beépíthető, 2 telek alakítható ki rajta, a másik fele zöldterületként tervezett, azonban a teljes terület magántulajdonban van. A tervezett zöldterület megszüntetésével a tömb jobban hasznosítható és az újra szabályozást követően 5 lakótelek kialakítható rajta (összességében + 3 telek).

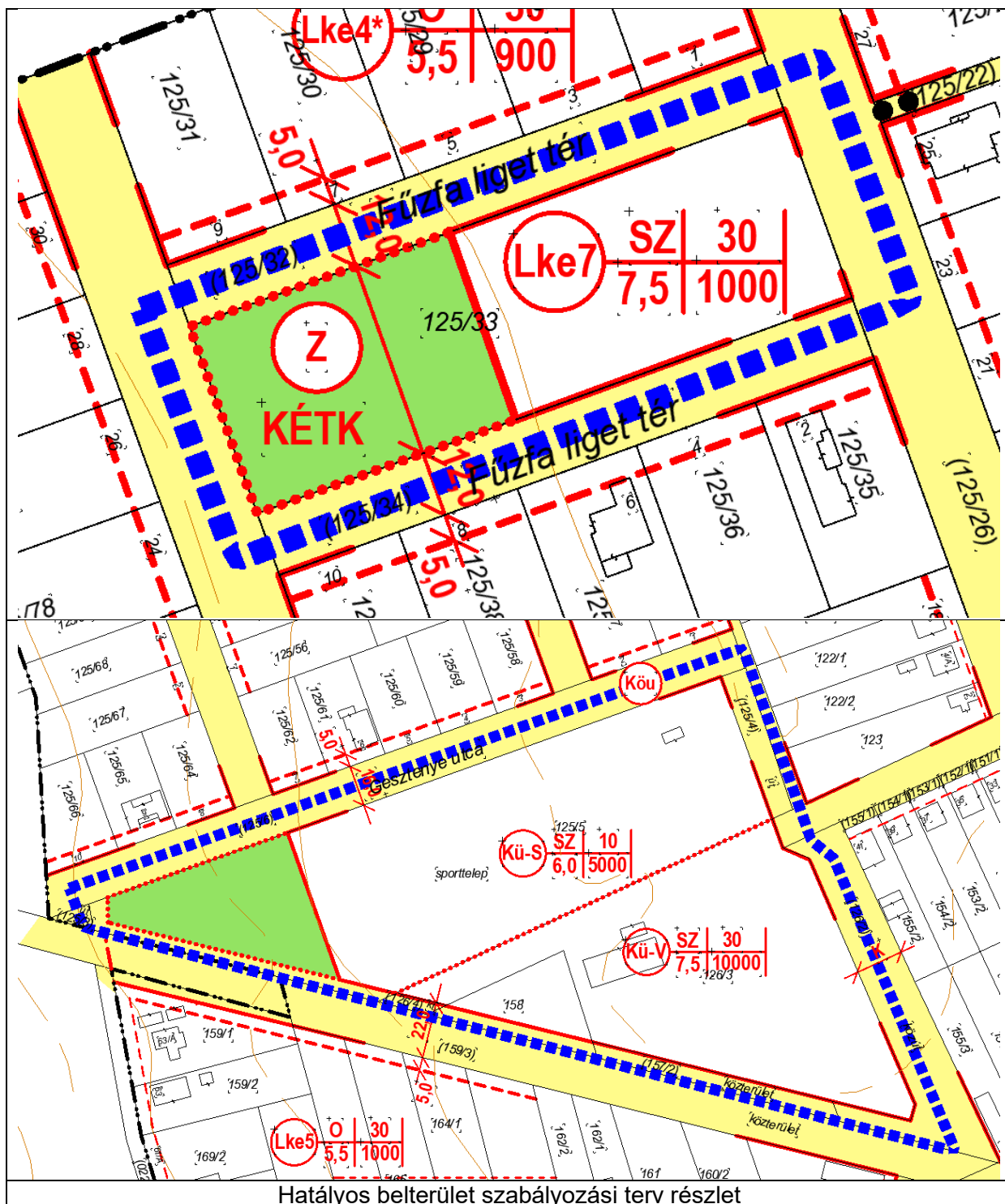
A módosítás keretében kertvárosias lakóterület, valamint zöldterület kerül kijelölésre. A zöldterület pótlás a vásártér keleti oldalán kerül kialakításra.

A Gesztenye téri lakótelekek védelme érdekében ültetési kötelezettség kerül jelölésre a szomszédos területeken. A kialakítani tervezett telek telekmérete miatt új kertvárosias lakóterület övezetet kell létrehozni.





Hatályos településszerkezeti terv - részlet



Hatályos belterület szabályozási terv részlet

e) a lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek száma kerüljön pontosításra

A falusias és a kertvárosias lakóterületen a HÉSZ legfeljebb 2 lakásos, településközpont vegyes területen legfeljebb 4 lakásos lakóépület építését tette lehetővé. Épületek engedélyezési eljárása során az illetékes engedélyező hatóság ezt máshogy értelmezte, mint ahogy a település, illetve a település véleménye szerint a jogalkotó szándéka volt. A módosítás keretében pontosításra kerül a megfogalmazás.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1.A településrendezési eszközök változásai a módosítással érintett területet illetően

A településszerkezeti tervlapon módosításra kerülnek a területfelhasználási kategóriák az új kertvárosias lakóterület és zöldterület kijelölésnek megfelelően.

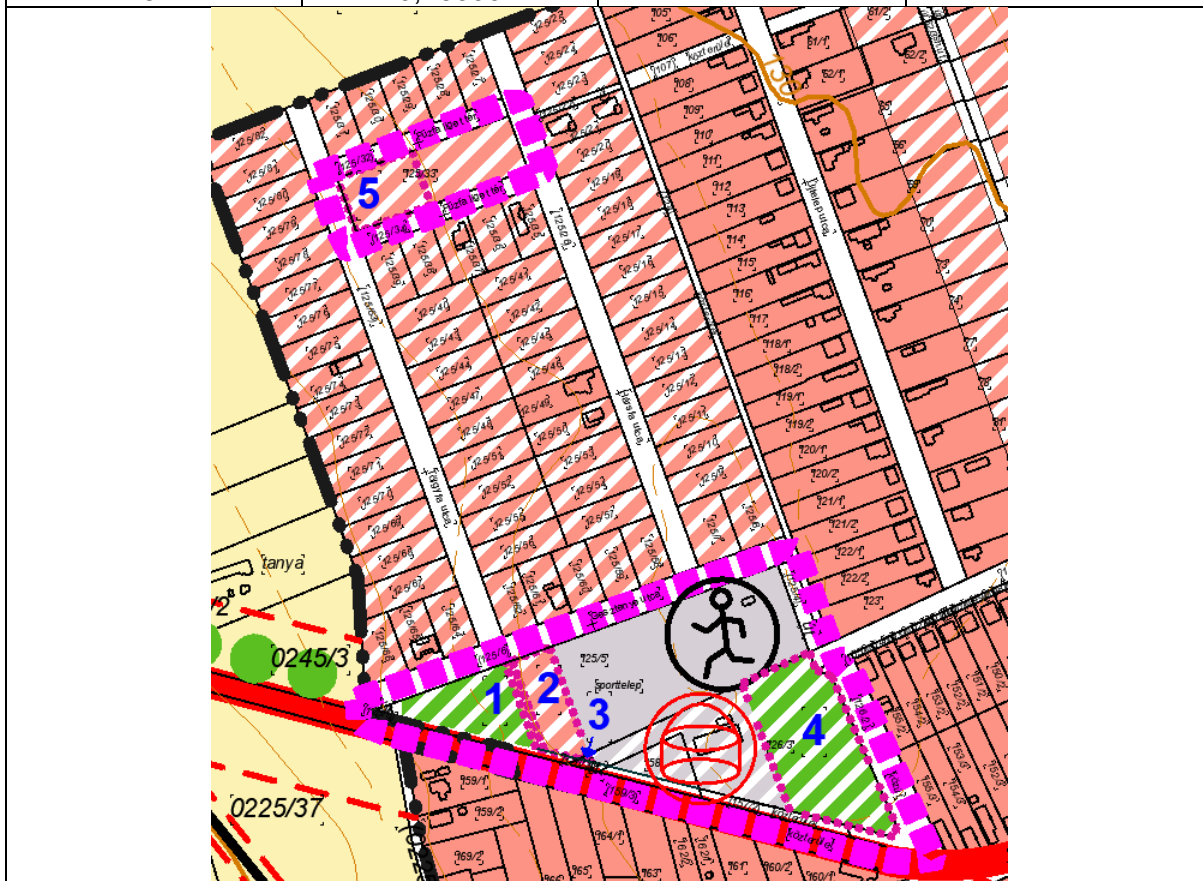
A belterület szabályozási tervlapon a szabályozás módosítása miatt pontosításra kerülnek a szabályozási vonalak, módosításra kerülnek az építési övezeti és övezeti határok, valamint jelek. A szükséges helyeken építési határvonal kerül jelölésre. A sportpálya és a vásártér területén beültetési kötelezettség kerül jelölésre a lakótelkek védelme érdekében.

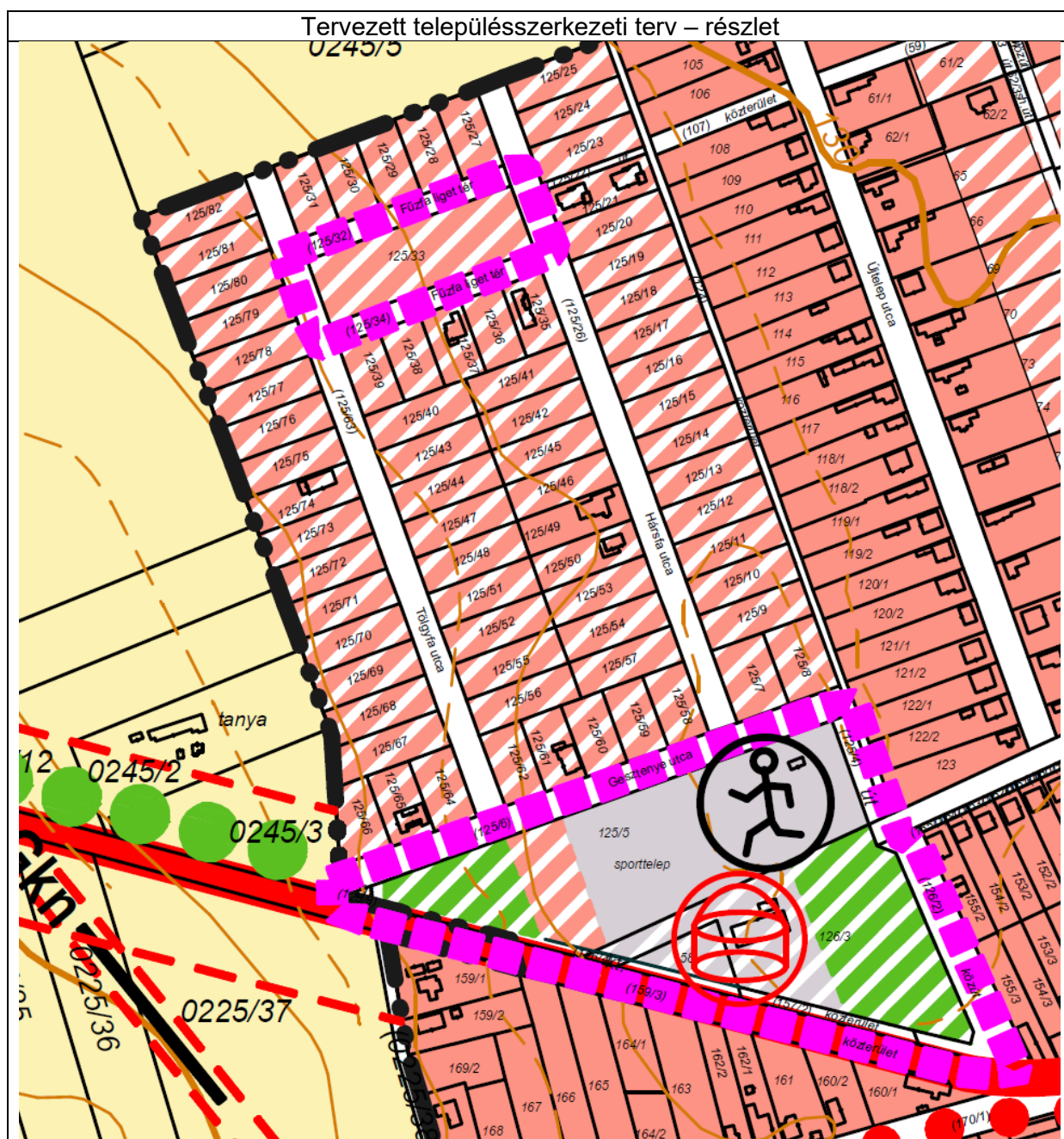
A helyi építési szabályzatban:

- a Gesztenye téri lakótelkek kialakíthatósága érdekében új Lke9 építési övezet kerül létrehozásra
- a vásártér területének csökkenése miatt a Kü-V építési övezetben csökkentésre kerül a kialakítható minimális teleknagyság
- meghatározásra kerülnek a hatályba léptető rendelkezések

3.2. Településszerkezeti változások

Változás sorszáma	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
1.	0,02668	Z	Lke
2.	0,17429	Kü-S	Lke
3.	0,00152	Kü-V	Lke
4.	0,60847	Kü-V	Z
5.	0,18399	Z	Lke





3.3. Ságvár HÉSZ javasolt módosítása

1. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 6.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„6.§ (1) A kertvárosias lakóterületekre (Lke) vonatkozóan az 5. § előírásait és az OTÉK kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és a 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban szereplő érték lehet,

b) ~~legfeljebb 2 lakásos lakóépület létesíthető~~, egy telken maximum 2 önálló rendeltetési egység létesíthető

c) nem helyezhető el négy- és hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.”

2. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„7.§ (1) A falusias lakóterületekre (Lf) az 5. § előírásait és az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és a 7. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban szereplő érték lehet,

b) ~~legfeljebb kétlakásos lakóépület létesíthető~~, egy telken maximum 2 önálló rendeltetési egység létesíthető

c) nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.”

3. §

A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 8.§.(1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„8.§ (1) A településközpont vegyes területekre (Vt) az 5. § előírásait és az OTÉK településközpont vegyes területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a) ~~legfeljebb négylakásos lakóépület létesíthető~~, egy telken maximum 4 önálló rendeltetési egység létesíthető,

b) nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, valamint termelő kertépítészeti építmény.”

4. §

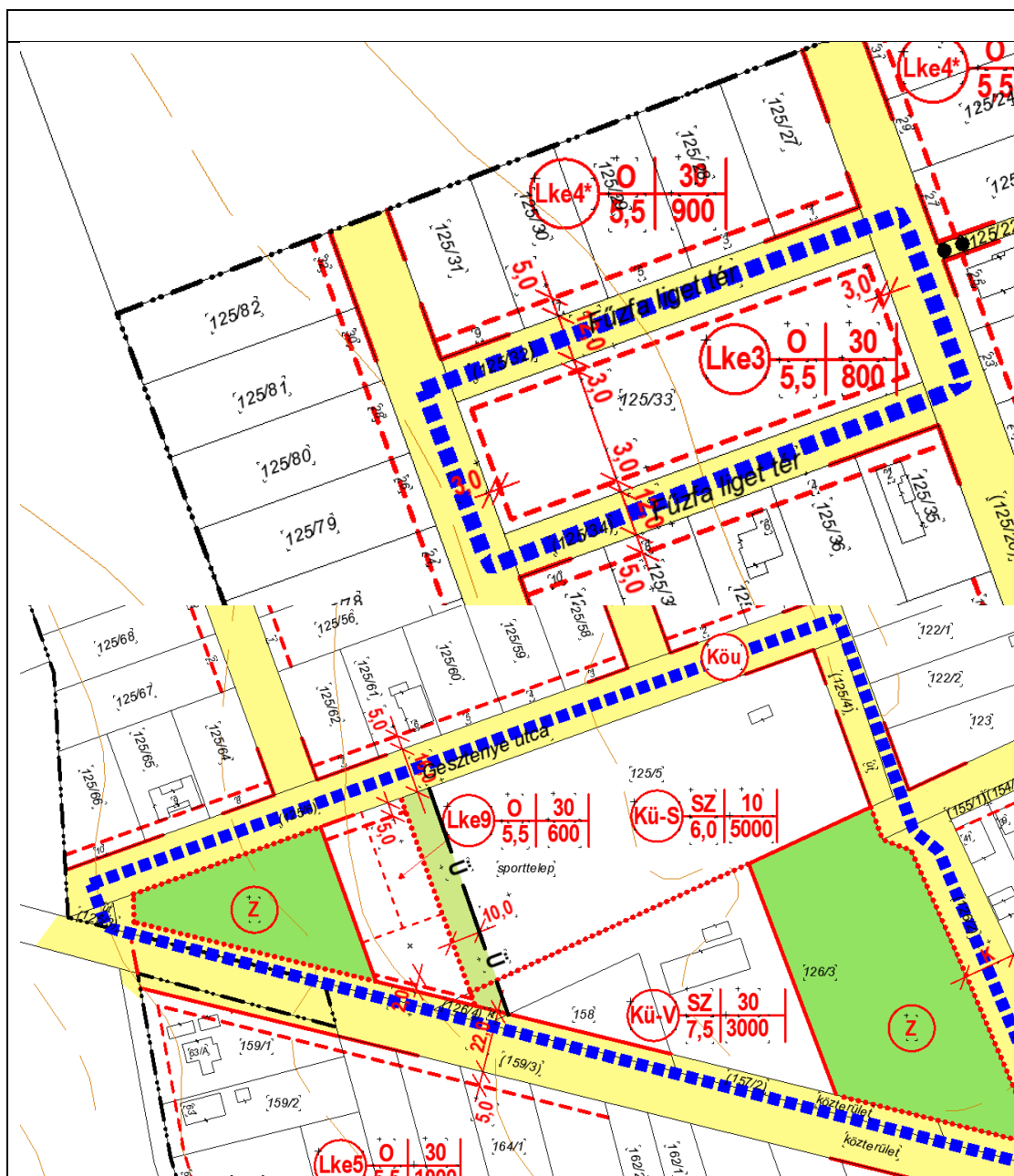
(1) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



2. melléklet a/2025.(.....) önkormányzati rendelethez

1. A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 9. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E)
9	Lke9	O	30	5,5	600

”

2. A Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat 8. sora az alábbiak szerint módosul:

”

	(A	B	C	D	E	F)
8	Kü-V	SZ	30	7,5	10000 3000	40

”

3. melléklet a/2025.(.....) önkormányzati rendelethez

9. melléklet a 14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelethez

Újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanok

126/3 hrsz egy része

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.

vízellátás, vízvezeték

villamos-energia ellátás

szénhidrogén-ellátás

hírközlés

Infrastruktúra ellátottság (forrás: e-közmű)

5. KÖZLEKEDÉS

A módosítással érintett terület közúton megközelíthető. Az út burkolata stabilizált zúzott kő, mely szilárd burkolatú útnak minősül.

6. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A Ságvári Bóbita Óvoda és Bölcsőde biztosítja Ságvár közigazgatási területén élőknek a bölcsődei és óvodai ellátást. az óvoda 120, a bölcsőde 24 férőhelyes. Az óvoda 4 csoportszobával, a bölcsőde 2 csoportszobával rendelkezik. Az óvoda jelenleg 117, a bölcsőde 24 fővel üzemel.

Az alapfokú oktatás a Ságvári Szilády Áron Általános Iskolában biztosított. Az iskola 15 tantermes és 240 férőhelyes. Jelenleg 171 fővel üzemel az iskola.

A felnőtt és gyermek háziorvosi ellátás helyben biztosított.

A Gesztenye utcában 3 lakótelek alakítható ki, a Fűzfaliget téren a jelenlegi 2 helyett 5, azaz ott is plusz 3, összességében nézve 6 új lakótelek jön létre. Telkenként 4 fős családdal számolva, az 24 főt jelent, melyből 12 felnőtt-12 gyermek.

Az új telkek beépítését követően az alapfokú óvodai, általános iskolai és egészségügyi ellátás helyben biztosított lesz.

7. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

Ságvár közigazgatási területét a területrendezési tervek szerkezeti terve közül az alábbiak érintik. (ld. a mellékelt térképkivonatokat)	
Trtv-OTrT	Trtv-BKÜTrT
országos területfelhasználási kategóriák	térségi területfelhasználási kategóriák
-az erdőgazdálkodási térség -a mezőgazdasági térség -a vízgazdálkodási térség -a települési térség	-az erdőgazdálkodási térség -a mezőgazdasági térség -a szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség -a vízgazdálkodási térség -a települési térség -a sajátos területfelhasználású térség
országos műszaki infrastruktúra-hálózatok	térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok
-65. sz. főút (Szekszárd (6.sz. főút) -Tamási – Siófok (7.sz. főút))	-65. sz. főút (Szekszárd (6.sz. főút) -Tamási – Siófok (7.sz. főút)) -65. sz. főút tervezett elkerülő szakasza -a 6403. j. Jut-Ságvár mellékút -a 65140. j. Nyim bekötőút -Kereki-Ságvár térségi kerékpárút -Siófok-Som-Nagykónyi-Dombóvár térségi kerékpárút -földgáz elosztóvezeték -meglévő térségi ivóvízvezeték -meglévő térségi szennyvízvezeték -meglévő szennyvíztisztító telep
országos övezetek	kiemelt térségi övezetek
-ökológiai hálózat magterületének övezete -ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete -kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete -erdők övezete	-kertes mezőgazdasági terület övezete -borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
MvMr	
országos övezetek	kiemelt térségi övezetek
-jó termőhelyi adottságú szántók övezete -erdőtelepítésre javasolt terület övezete -tájképvédelmi terület övezete	-rendszeresen belvízjárta terület övezete -földtani veszélyforrás terület övezete -vízerózióknak kitett terület övezete -általános mezőgazdasági terület övezete
SMTTrt egyedileg meghatározott övezetei	
- naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	

A módosítás az E-TÉR felületen kerül véleményeztetésre. Az E-TÉR-en az alábbi területrendezési övezetekhez kapcsolódó és egyéb adatszolgáltatás volt elérhető Ságvár közigazgatási területére (a területrendezési övezeteket ld. a mellékelt térképkivonatokat). *Amennyiben a Trtv-Bkütrt és az adatszolgáltatás megegyezik, nem kerül kétszer ugyanaz az ábrázolásra.*

-ökológiai hálózat övezete
-kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-jó termőhelyi adottságú szántók övezete
-erdőtelepítésre javasolt területek övezete
-erdők övezete
-földtani veszélyforrás övezete

- tájképvédelmi terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- a gyümölcsültetvény kataszter
- kertes mezőgazdasági terület övezete
- Natura 2000 terület övezete
- védett tájelem
- ex-lege láp, forrás
- régészeti lelőhelyek
- országos védelem alatt álló műemlék
- naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet

- Az országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák közül:

- települési térség (OTrT, BKüKTrT)

- Az országos és kiemelt térségi övezetek közül:

- a földtani veszélyforrás terület övezete

érinti.

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet nem érinti semmilyen övezet.

Területrendezési tervek szerkezeti terveivel való összhang

A településszerkezeti tervi változással érintett terület települési térséget érint. A Trtv 11.§. d) pontja alapján „*a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető*”, azaz megfelel a Trtv előírásainak.

TRTV OTRT SZERKEZETI TERV



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

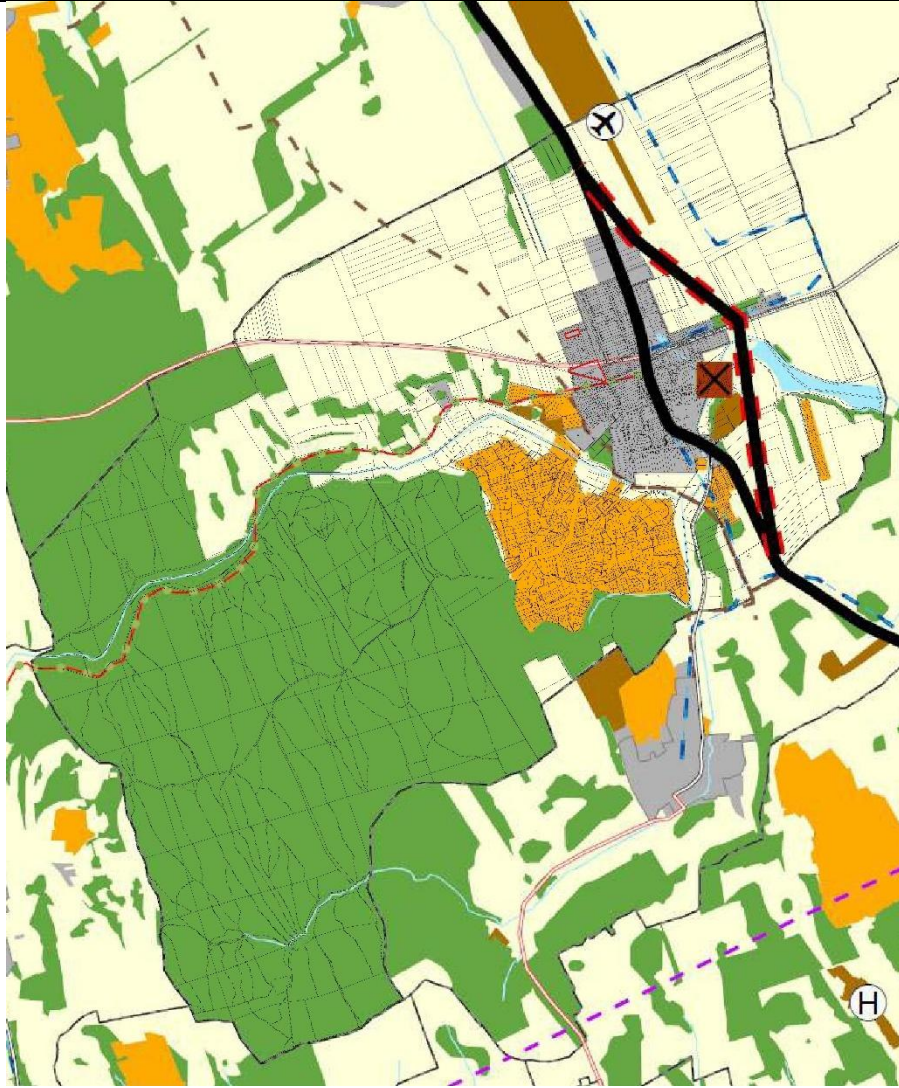
Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- ✈ Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- ✈ Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- + Országos kikötő (meglévő)
- + Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- ⊕ Atomerőmű (meglévő)
- ⊕ Atomerőmű (tervezett)
- E Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- E Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

TRTV-BKÜTRT SZERKEZETI TERV



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kikötő (meglévő)
- Térségi komátkelőlhely (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

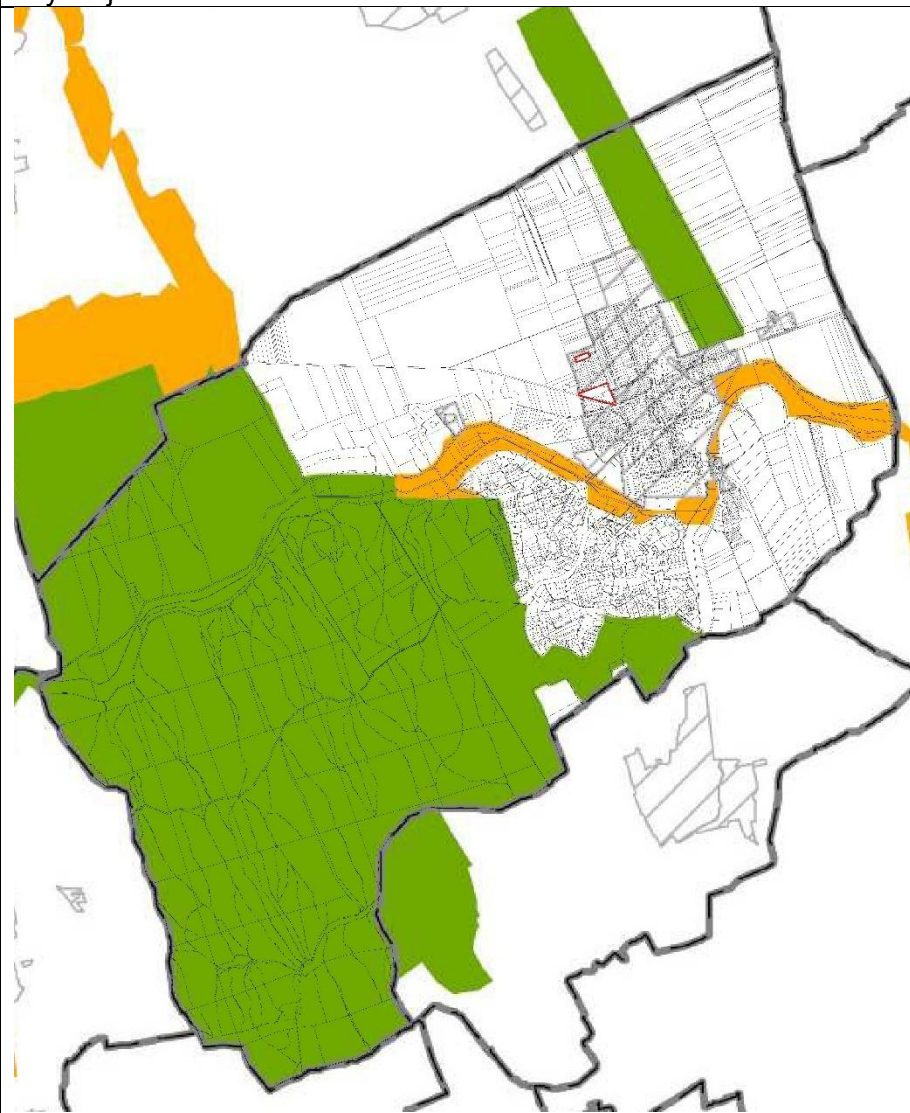
- Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (tervezett)
- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Térségi hulladéklerakó (meglévő)
- Szennyvíztisztító telep (meglévő)

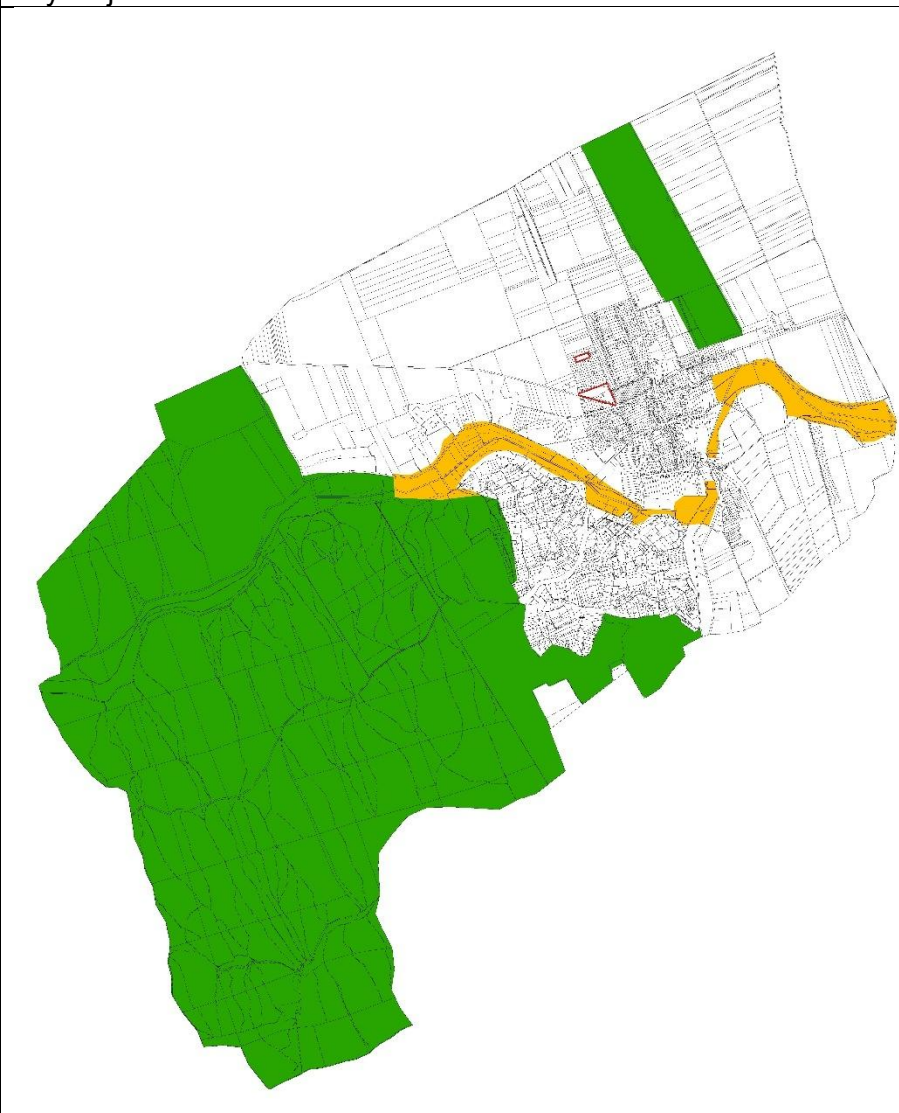
Trtv - OTvT

Ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



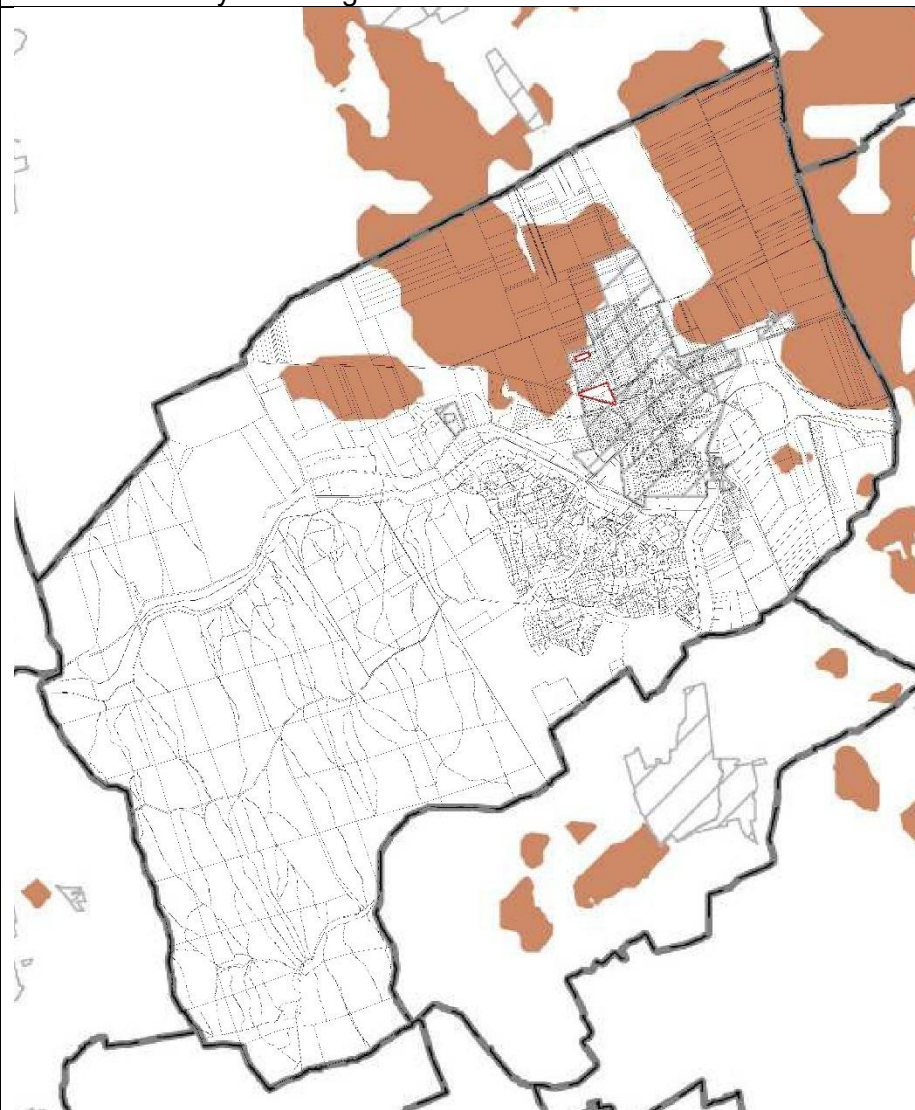
E-TÉR adatszolgáltatás

Ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



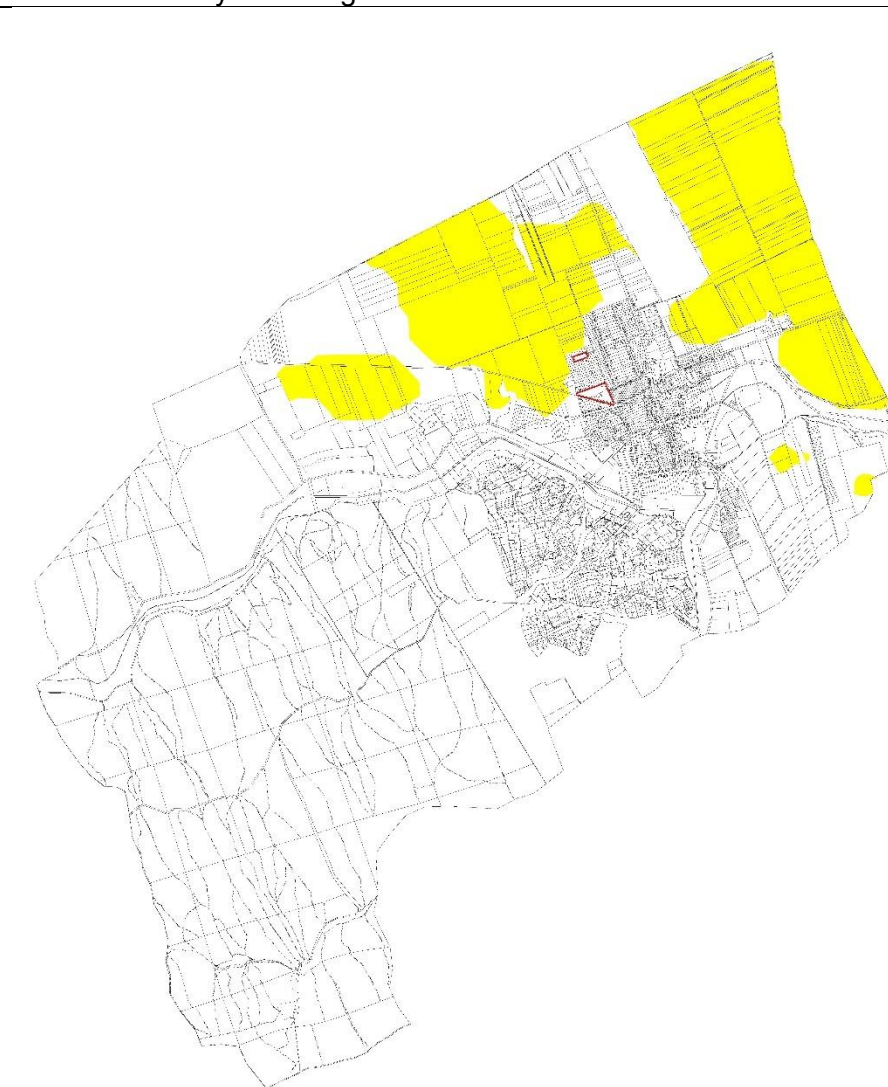
Trtv - OTrT

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

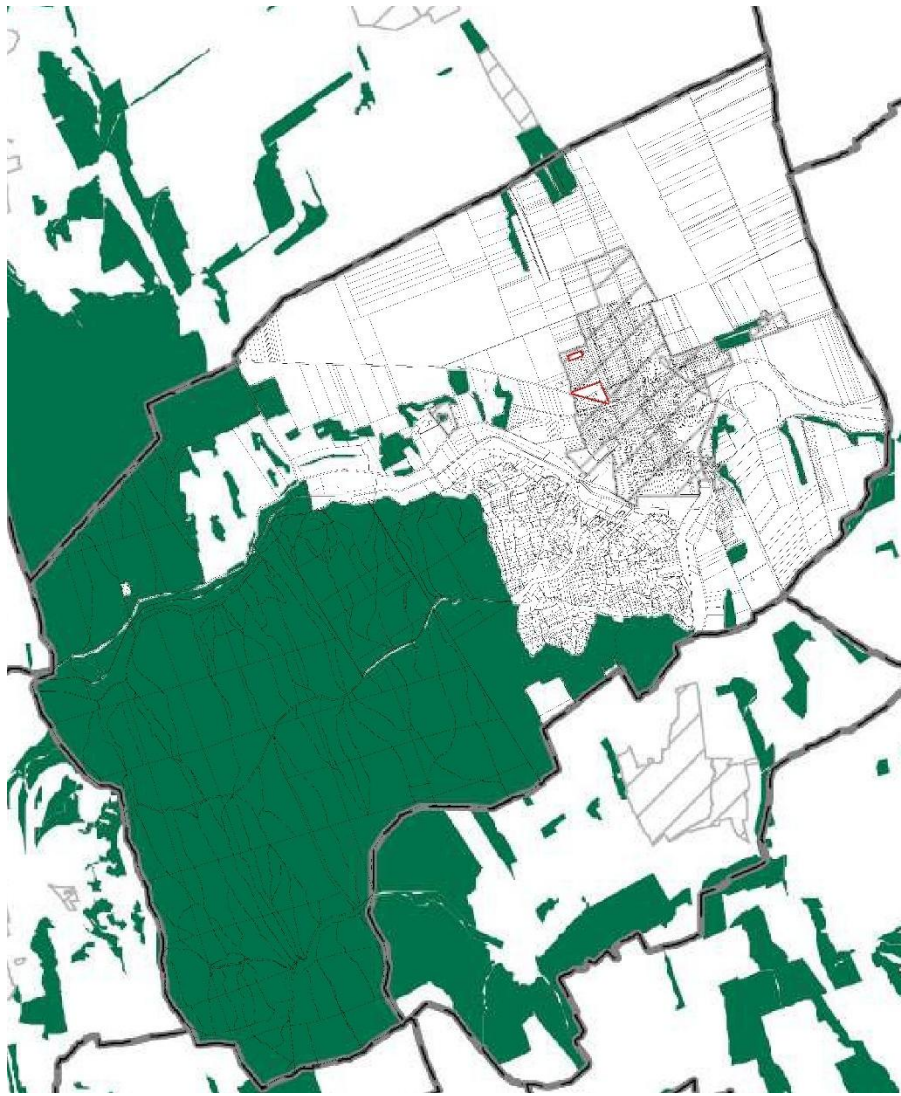


E-TÉR adatszolgáltatás

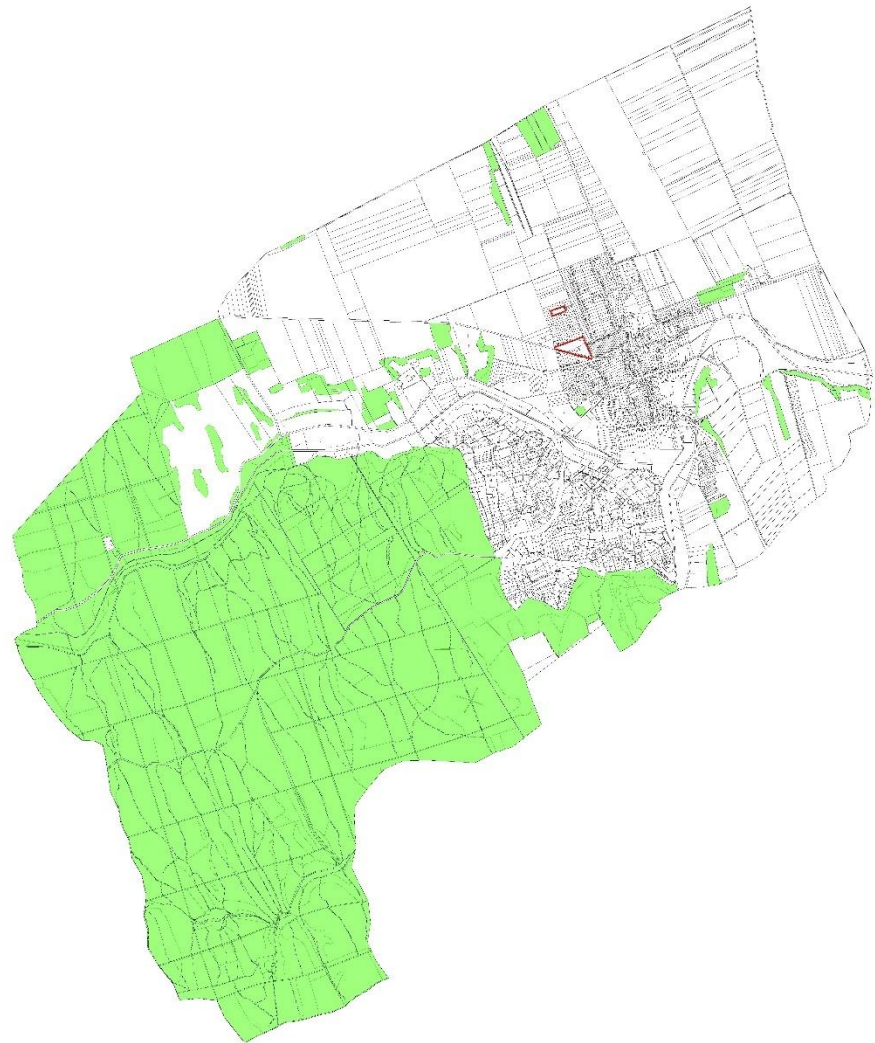
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Trtv - OTrT
Erdők övezete

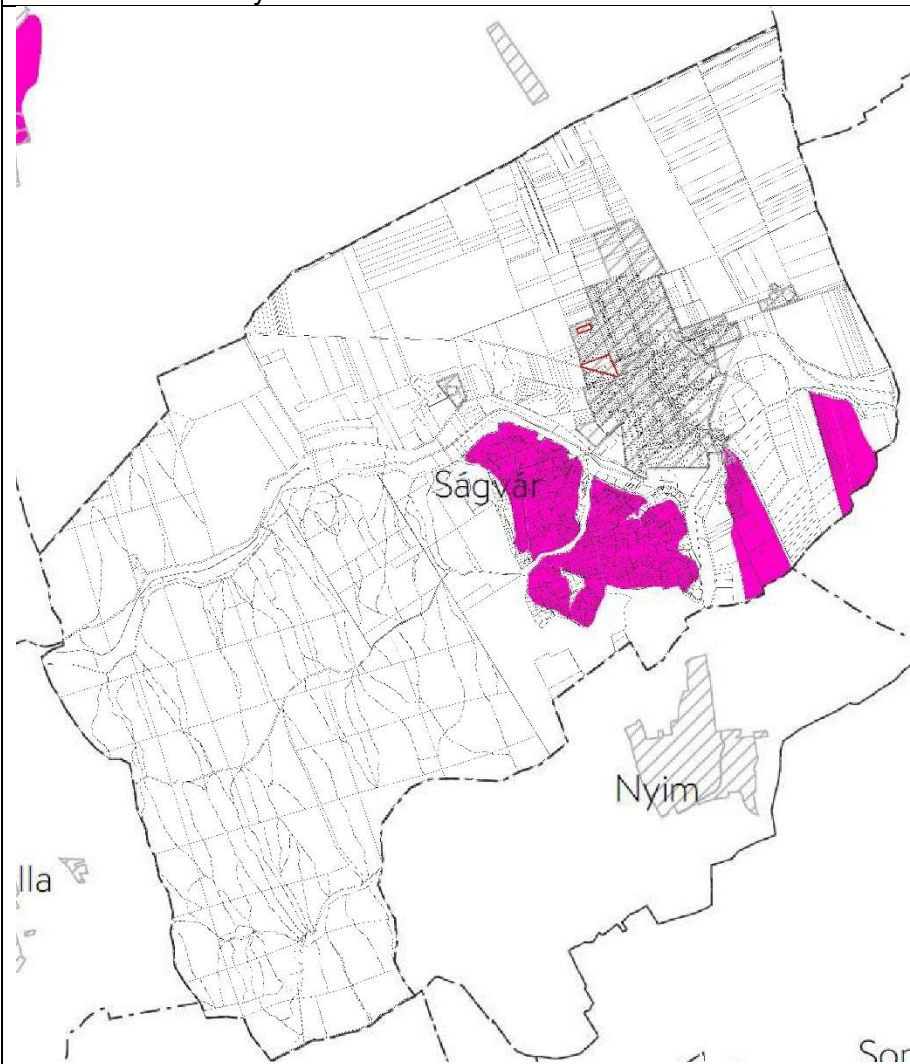


E-TÉR adatszolgáltatás
Erdők övezete



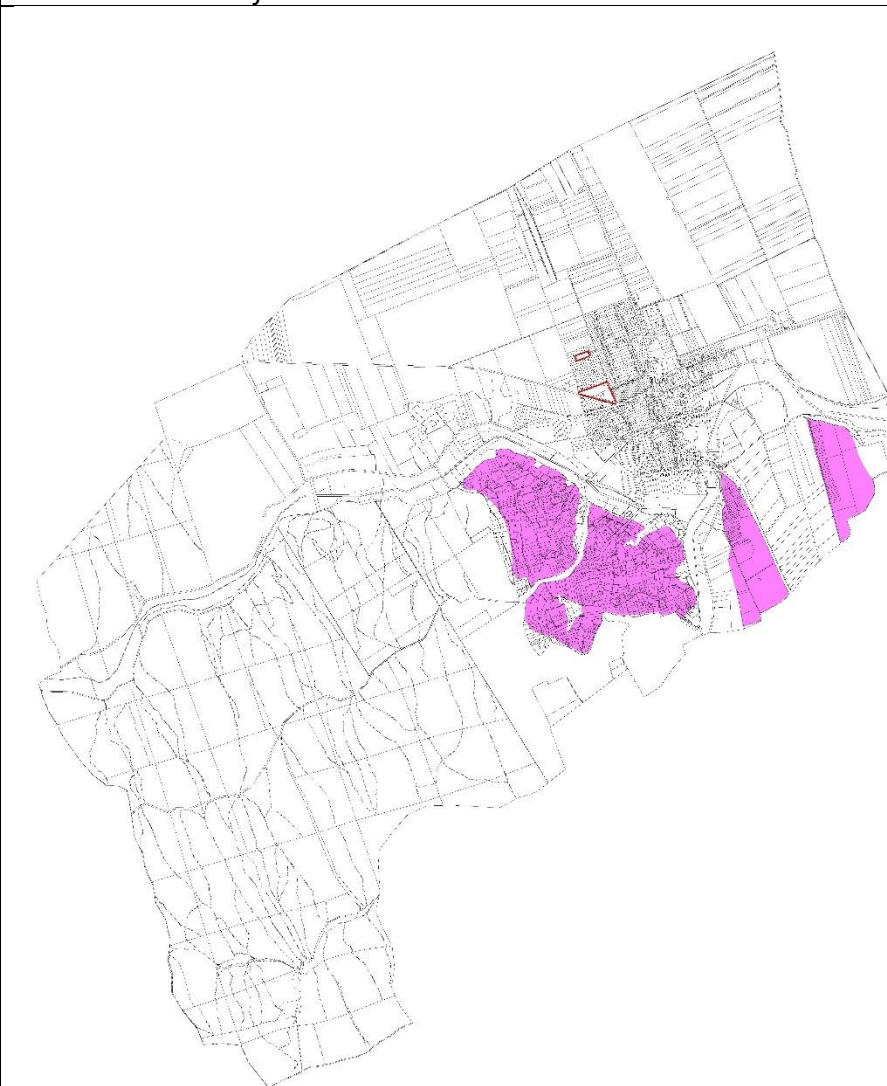
Trtv-BKÜTrT

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



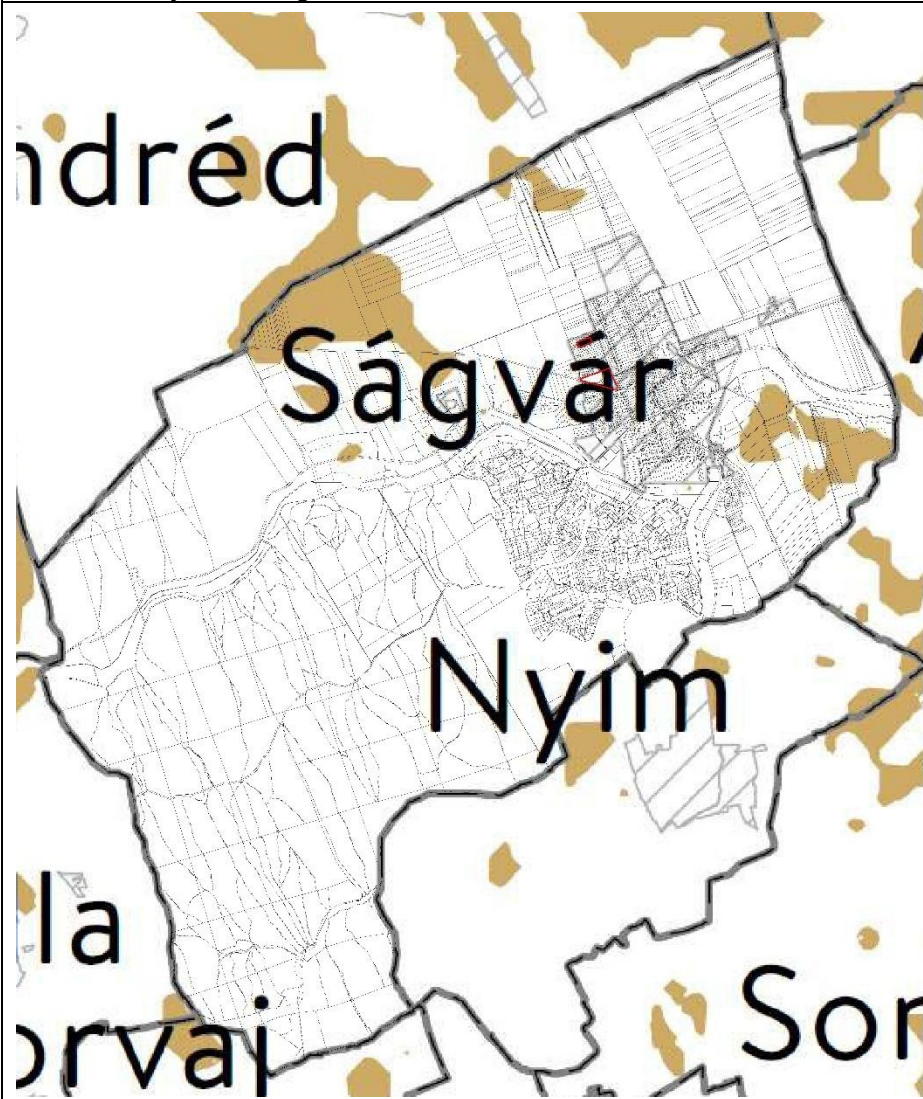
E-TÉR adatszolgáltatás

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



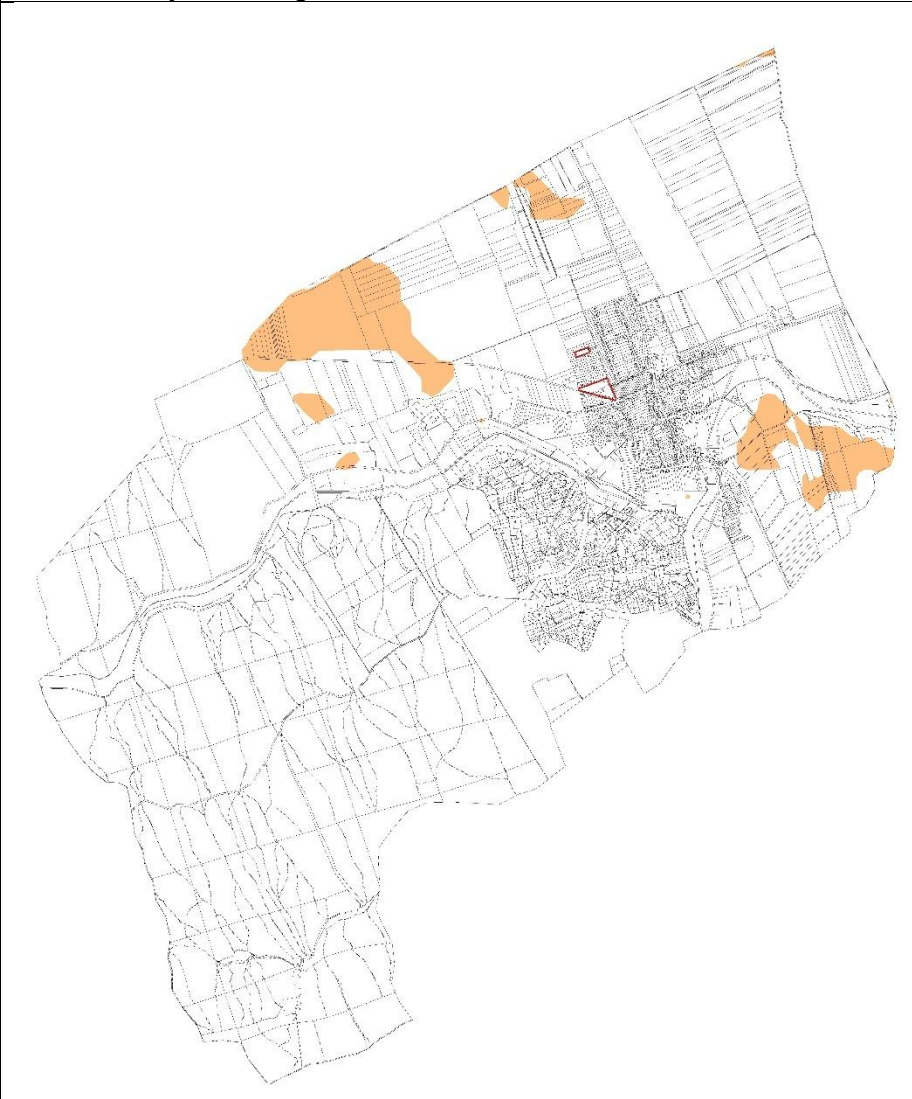
MvMr

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

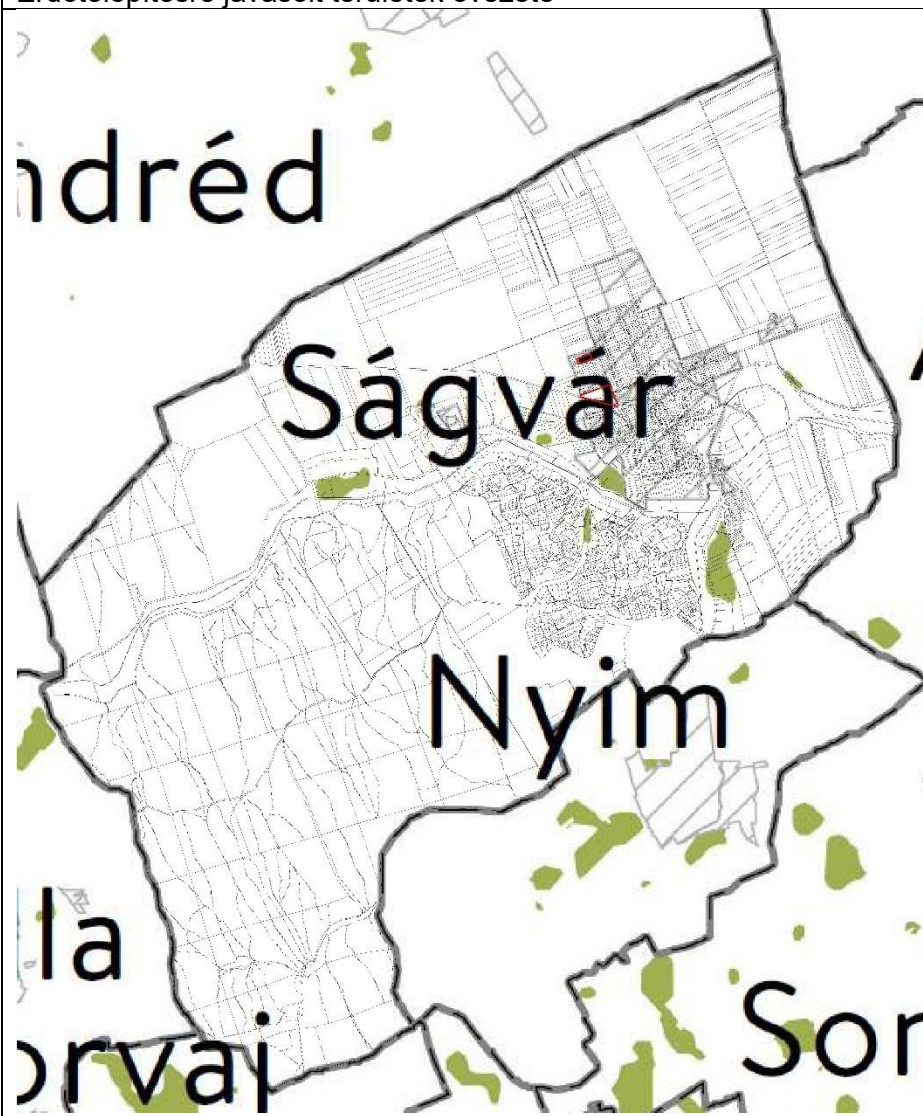


E-TÉR adatszolgáltatás

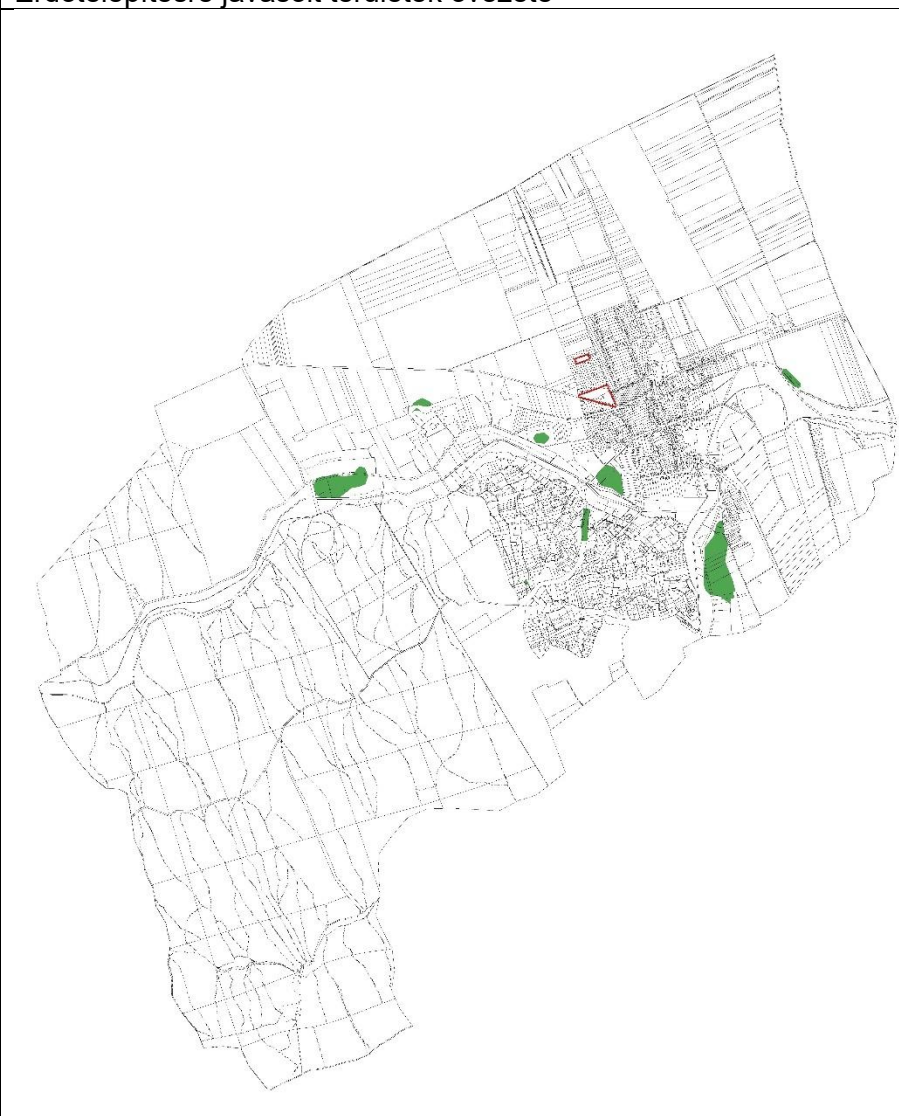
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



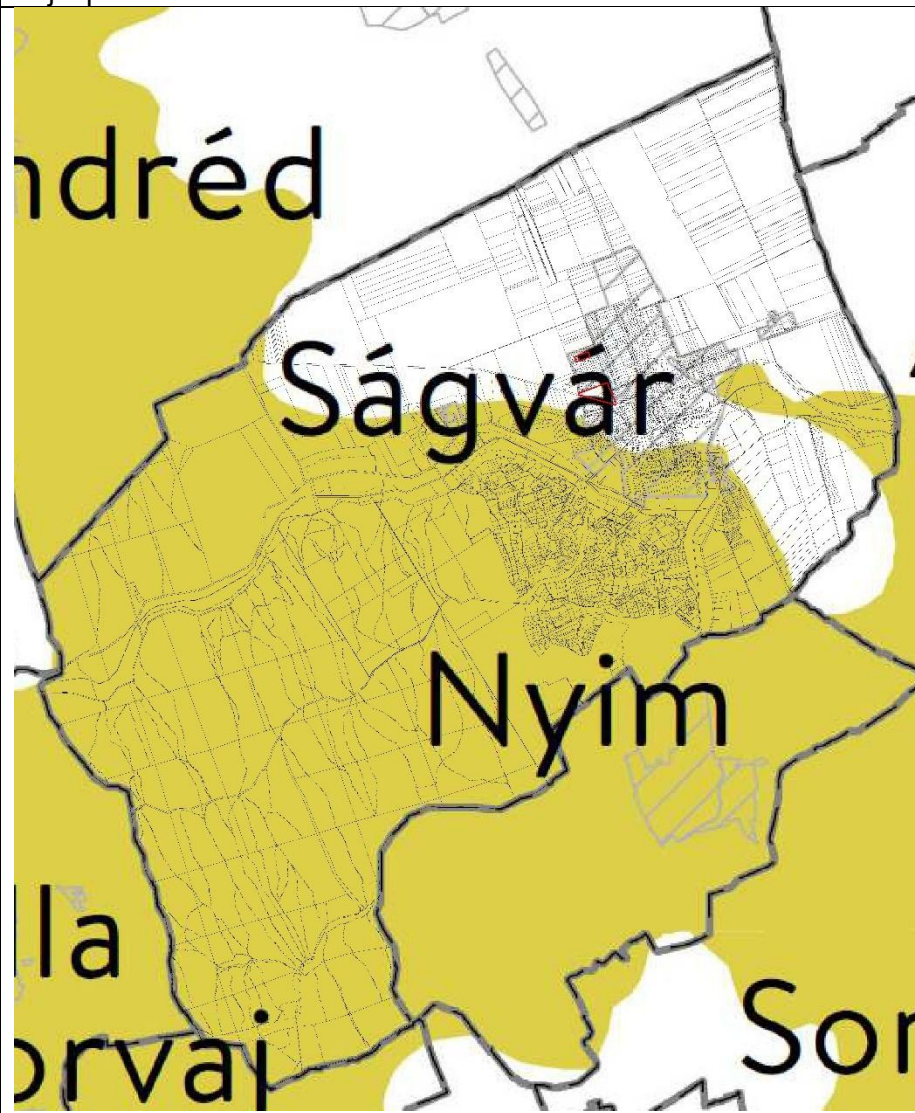
MvMr
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete



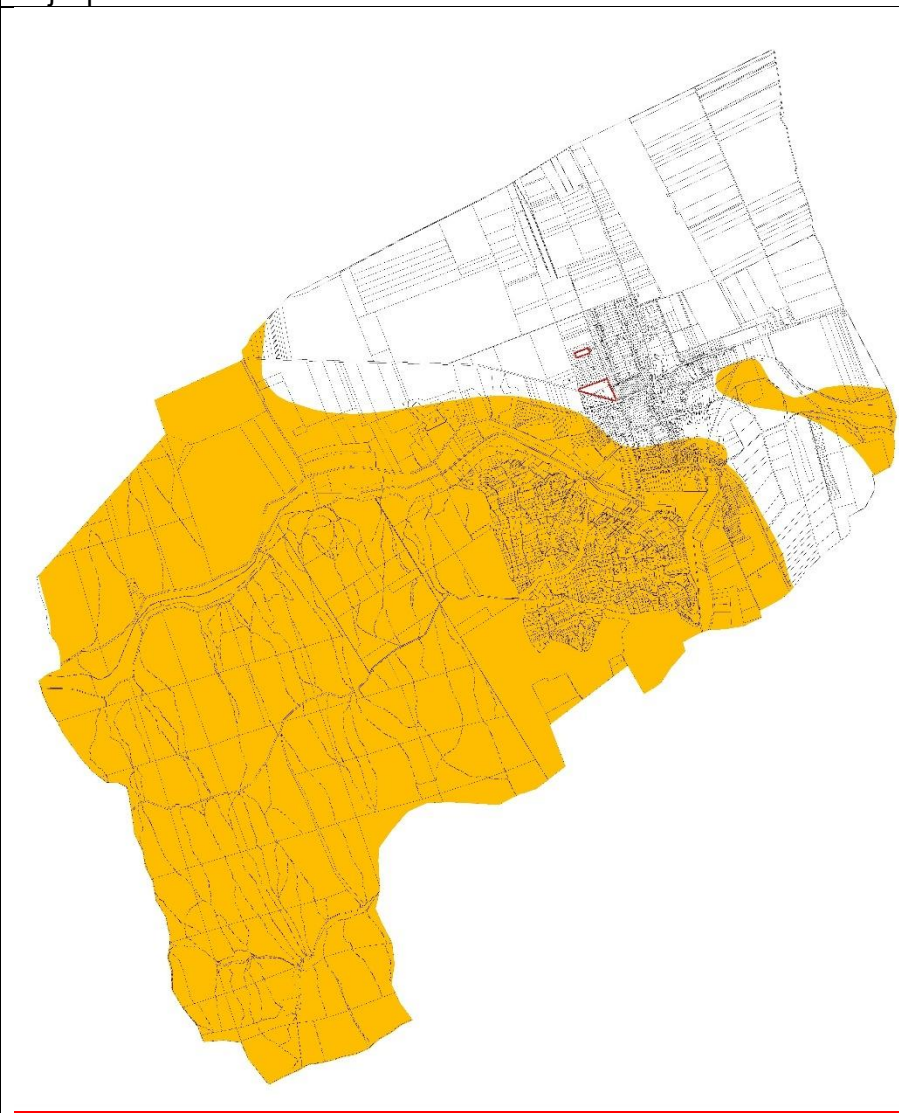
E-TÉR adatszolgáltatás
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete



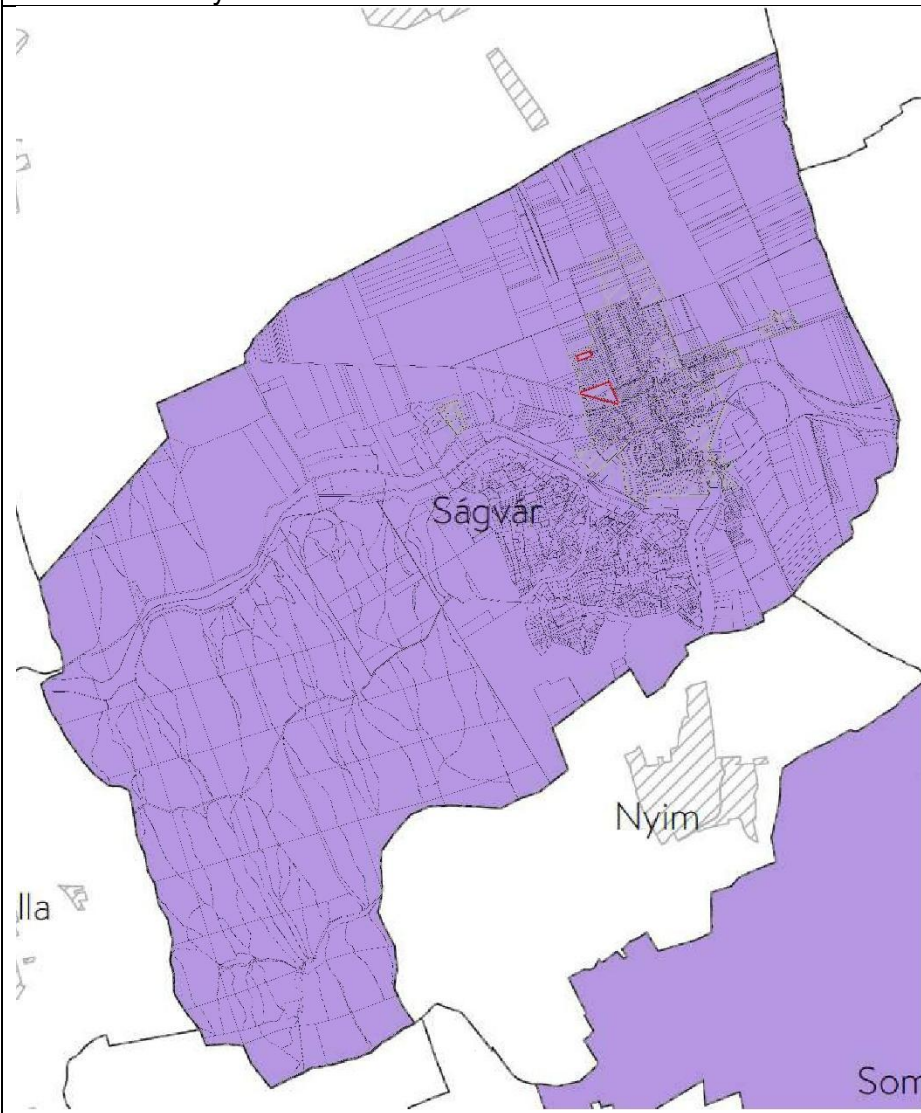
MvMr
Tájképvédelmi terület övezete



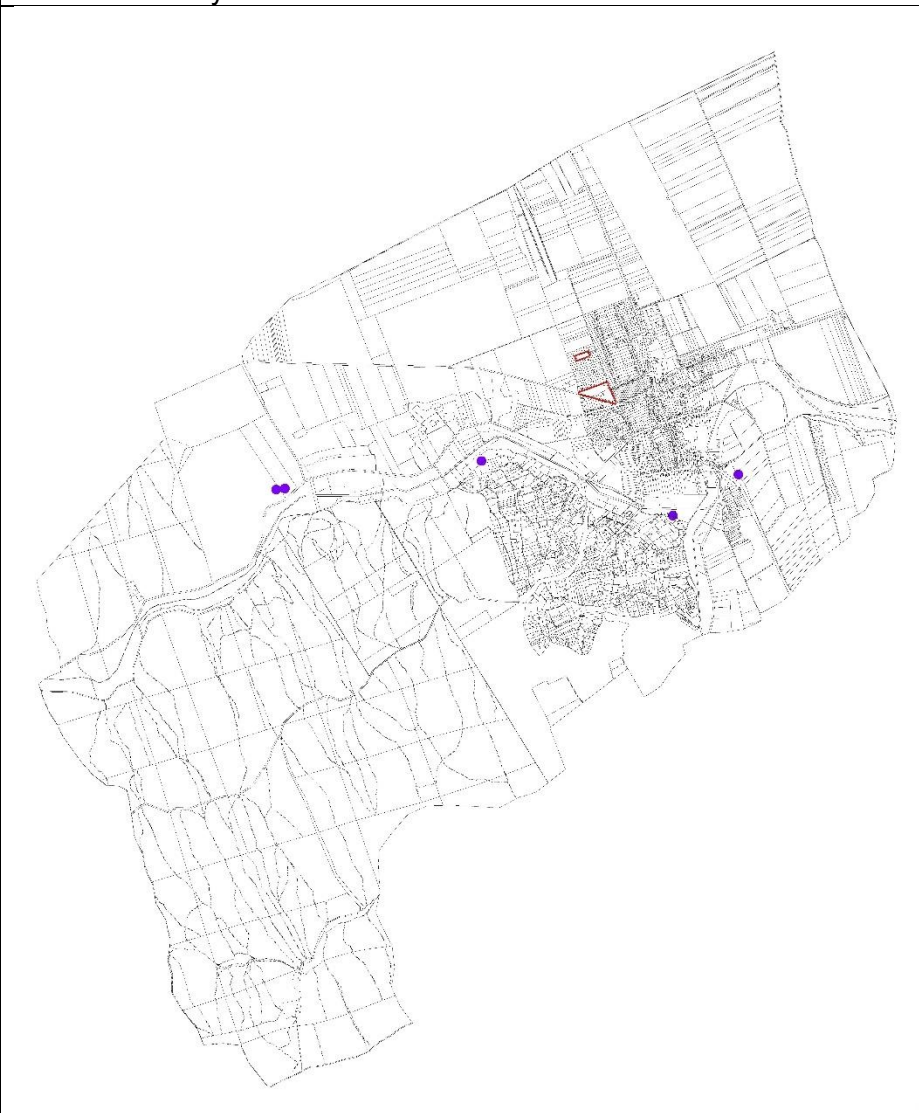
E-TÉR adatszolgáltatás
Tájképvédelmi terület övezete



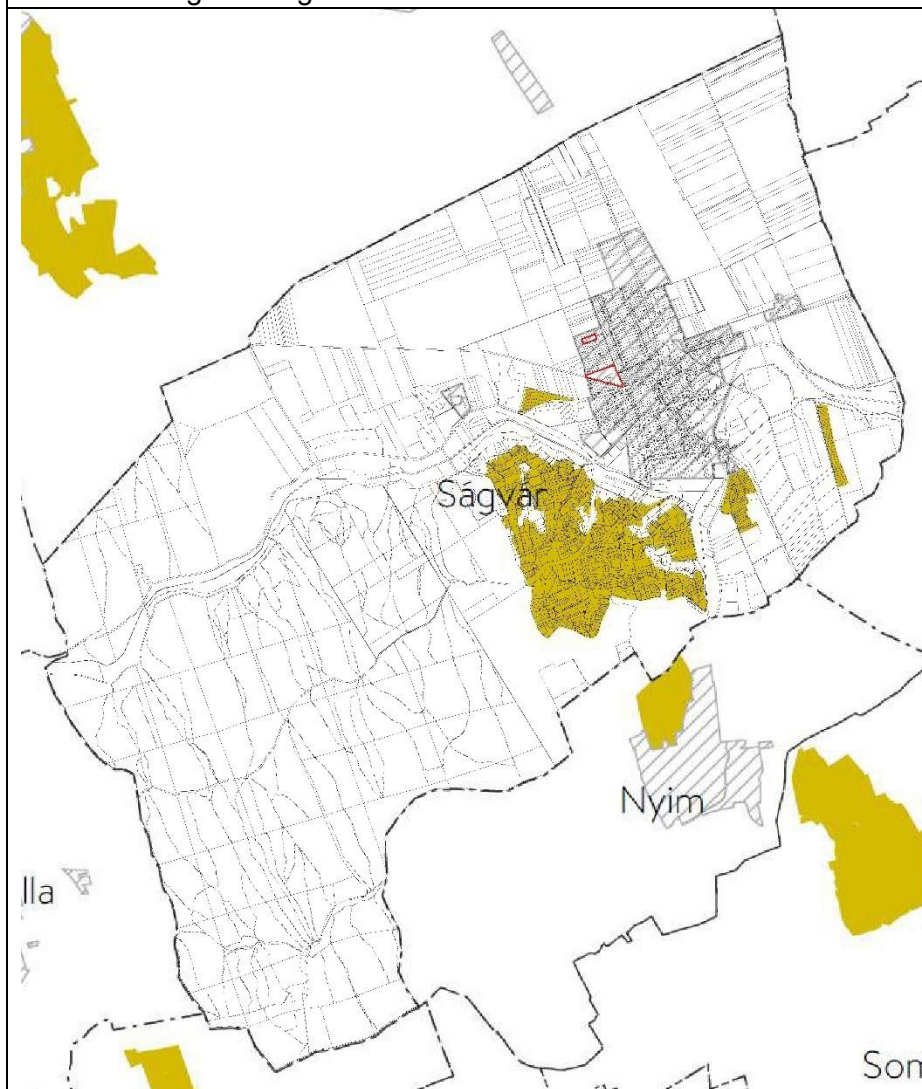
MvMr
Földtani veszélyforrás terület övezete



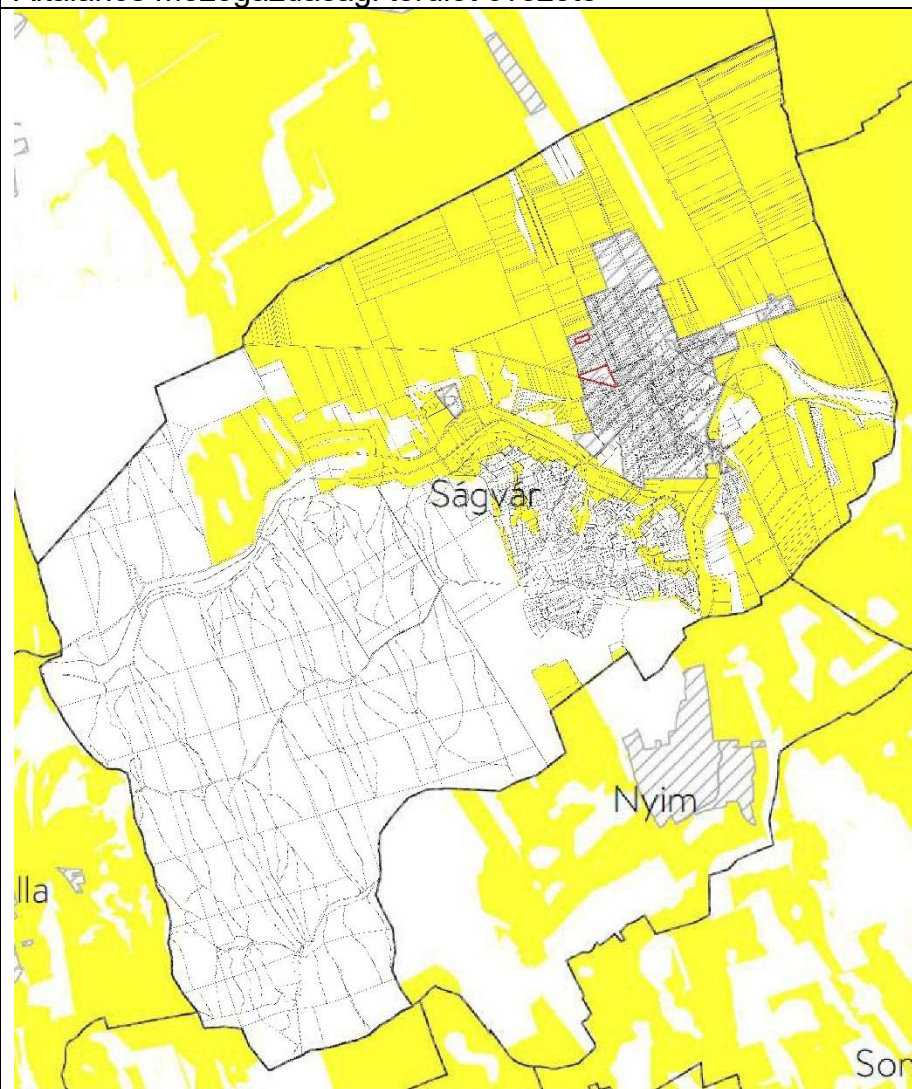
E-TÉR adatszolgáltatás
Földtani veszélyforrás terület övezete

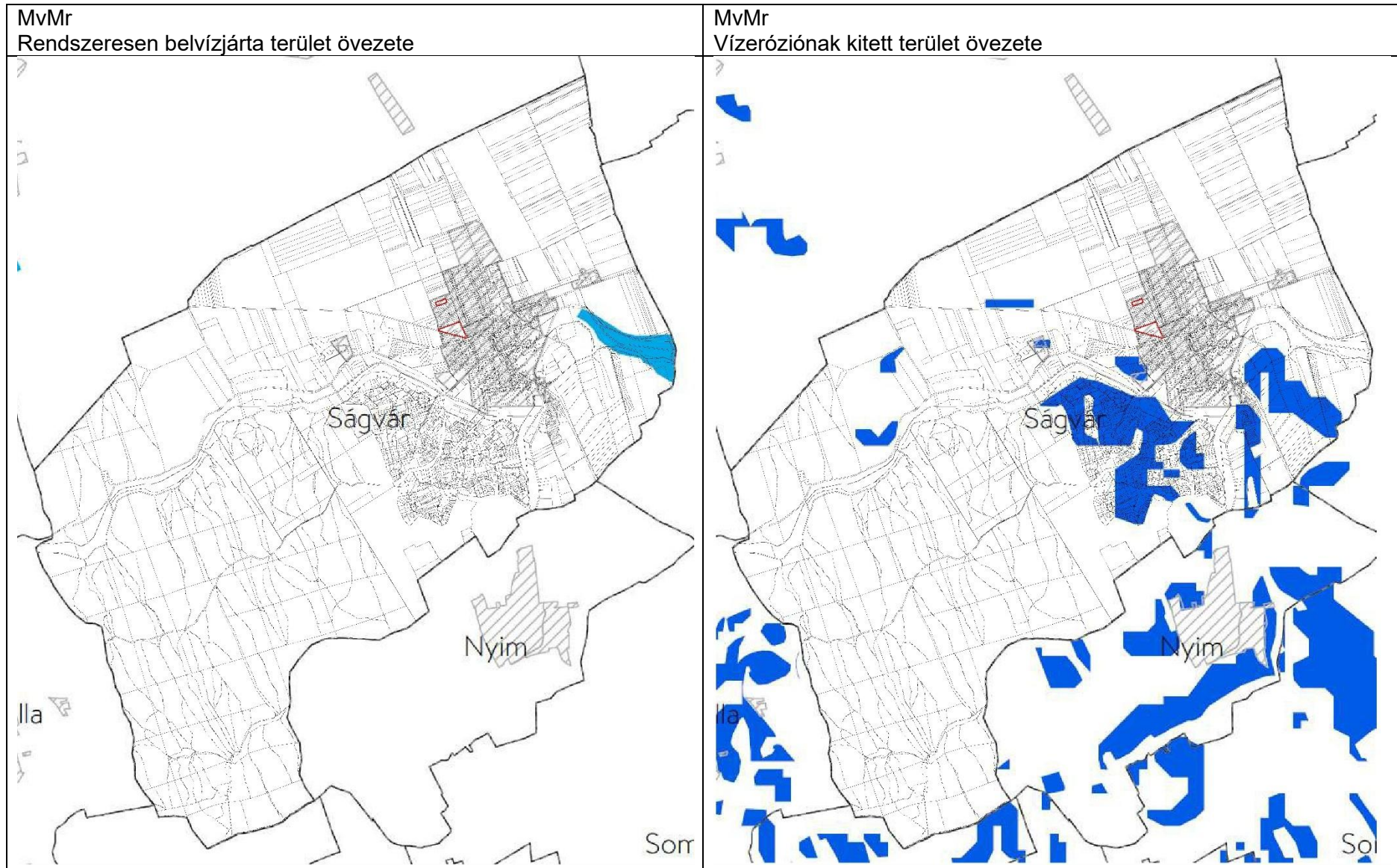


MvMr
Kertes mezőgazdasági terület övezete



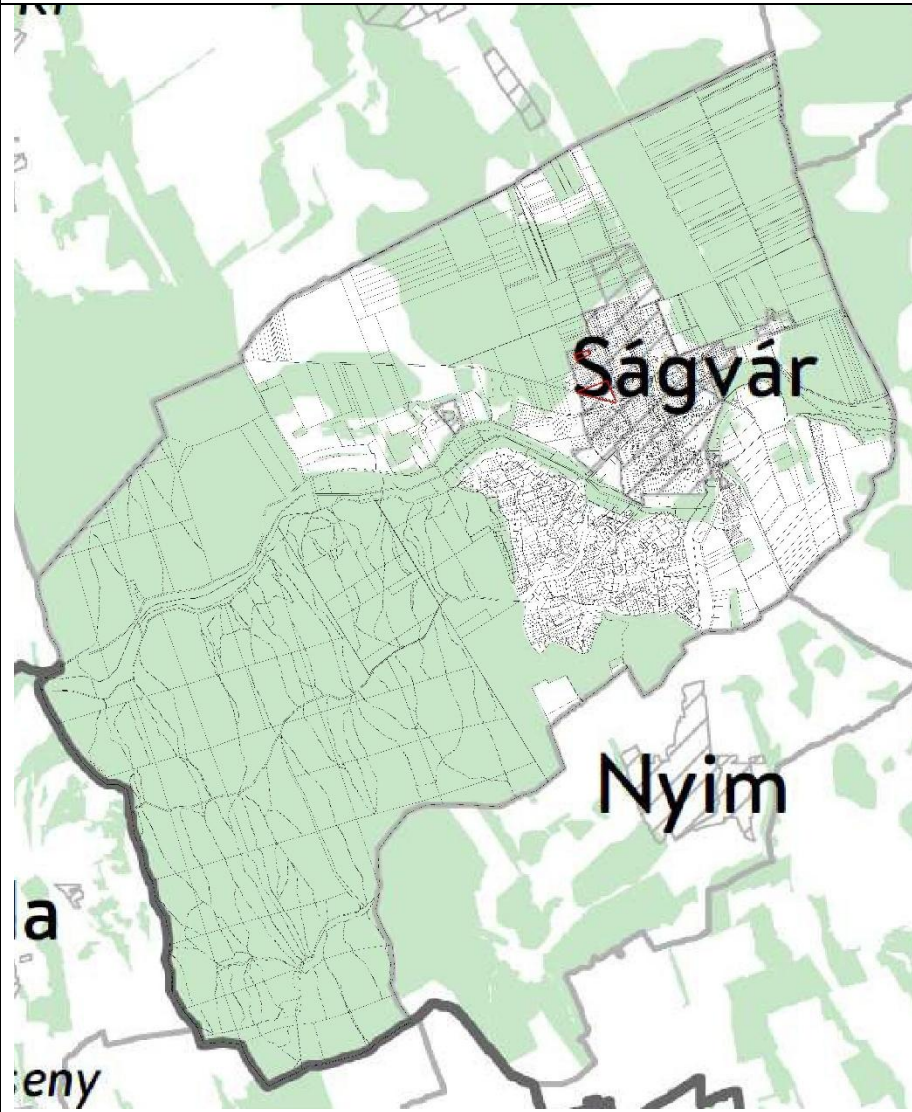
MvMr
Általános mezőgazdasági terület övezete





SVTrT

Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület
övezete



8. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS FELTÉTELEINEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 77/2025.(VI.19.) határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 7 sz. módosítását. A módosítás keretében 2106,7 m²-en zöldterületből új beépítésre szánt terület (kertvárosias terület) kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételeinek való megfelelés igazolását a 77/2025.(VI.19.) határozat tartalmazza. (A határozatokat ld. a „Terviratok” között.)

8.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény

A Trtv. 12.§. előírásai alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

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 m² + 1839,9 m²= 2106,7 m² zöldterület megszüntetésével jár, ezért 2633,37 m² zöldterületet kell kijelölni.
(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.
(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 kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonban van. A tulajdoni lapot ld. a terviratok között.
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 %. Lásd. 93.§. (7) bekezdést. (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein – ha a településrendezési tervben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre – ki kell jelölni legalább egy közhasznátú játszótér, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért. Ságvár nem parti település.

(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.

Nem biztosított az (1) bekezdés szerinti előírás.

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

E § alkalmazásában a Gesztenye utcai, 125/5 hrsz-ú ingatlanon kijelölt terület (2704,4 m²) zöldterületnek minősül.

(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;

A Gesztenye utcai terület 10 %-a sorolható át építési övezetbe, azaz lakóterület övezetbe (maximum 270 m²).

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

A kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonban van. A tulajdoni lapot ld. a terviratok között.

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.

A HÉSZ új 9. melléklettel egészül ki, mely az újonnan zöldterület övezetbe sorolt ingatlanokat tartalmazza.

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

Az önkormányzat tudomásul vette a kötelezettségét.

(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.

A zöldterület övezetre az OTÉK 2012. augusztus 6. időállapot előírásai vonatkoznak, az alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %. A magasabb rendű jogszabálynál szigorúbb előírást tartalmazhat a HÉSZ.

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

E § alkalmazásában a Fűzfaliget téren található 125/33 hrsz-ú ingatlanon kijelölt terület (1839,9 m²) zöldterületnek minősül.

(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 magántulajdonban van, átsorolható lakóterület övezetbe. 1839,9 m² zöldterületet ki kell jelölni. A kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonban van. A tulajdoni lapot ld. a terviratok között. A magántulajdon az e-tér adatszolgáltatás felhasználásával kerül igazolásra.**

93.§.(6) Ha a 2019. március 15-én fennálló állapot alapján az 51. § (1) bekezdése szerinti minimális zöldterületi arány a magántulajdonú ingatlan rendeltetésének, használati módjának korlátozásával valósítható meg, akkor a települési önkormányzat – a 67. § és a (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – 5%-nál kisebb zöldterületet is kijelölhet a településrendezési tervben.

Ságváron a kijelölt zöldterület és a beépítésre szánt terület aránya 2,79 % mely arány részben magántulajdonú ingatlan rendeltetésének korlátozásával biztosított. A zöldterületek tulajdonviszony szerinti megoszlását ld. a Terviratok között.

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 legkevesebb 210,67 m² zöldterület vagy erdőterület kell kijelölni.

8.2. Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

A méptv. 8.§. előírásai alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

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 közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A 126/3 hrsz-ú ingatlanon kijelölt zöldterület (4.sorszámú terület) pótlással biztosítható a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása. A biológiai aktivitásérték számítását ld. külön a 8.4. pontban.

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 egyéb feltételek miatt 6084,7 m² zöldterület kerül kijelölésre, ezáltal a zöldterület nagysága nem csökken.

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. A lakóterület kijelölés miatt a beépítésre szánt terület nagysága nő, de a zöldterület kijelölés miatt az egyenleg eléri a 3 %-ot.

	terület (ha)	százalék (%)
zöldterület	5,05	2,79
beépítésre szánt terület	151,29	100
változás után		
zöldterület (-0,21067+0,60847=+0,3978)	5,4478	3,0015%
beépítésre szánt terület (+0,21067)	181,50067	100

(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 területéhez,

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

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

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. Az igazolást a 77/2025.(VI.19.) határozat tartalmazza. (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. Az önkormányzat nem kért felmentést.

8.3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

16.§ Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben. Ld. az alátámasztó javaslat 4-6. pontjában. 18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. (2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz. (3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv

elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet.

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,

b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és

c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.

(6) Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét – a (9) bekezdésben foglalt kivétellel – a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani

a) hatályos rendezési terv és településrendezési eszköz hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti övezetnek,

b) hatályos rendezési terv esetében az építési övezeti, övezeti besorolásának,

c) hatályos településrendezési eszköz esetében a területfelhasználási egység vagy építési övezeti, övezeti besorolásnak megfelelően.

(8) A 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy differenciált számítással az adott területen belüli különböző felületminőségekhez tartozó 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható, helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

(10) Ha egy terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással került meghatározásra, akkor e terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással módosítható, kivéve, ha a módosítás során a követelmény a legkisebb zöldfelületi érték legkisebb mértékének meghatározásával biztosítható.

Az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 hektárt, azonban a Méptv. 7.§.(2) bekezdés előírásainak való megfelelést biológiai aktivitásérték számítással lehet igazolni, melyet ld a 8.4. pontban.

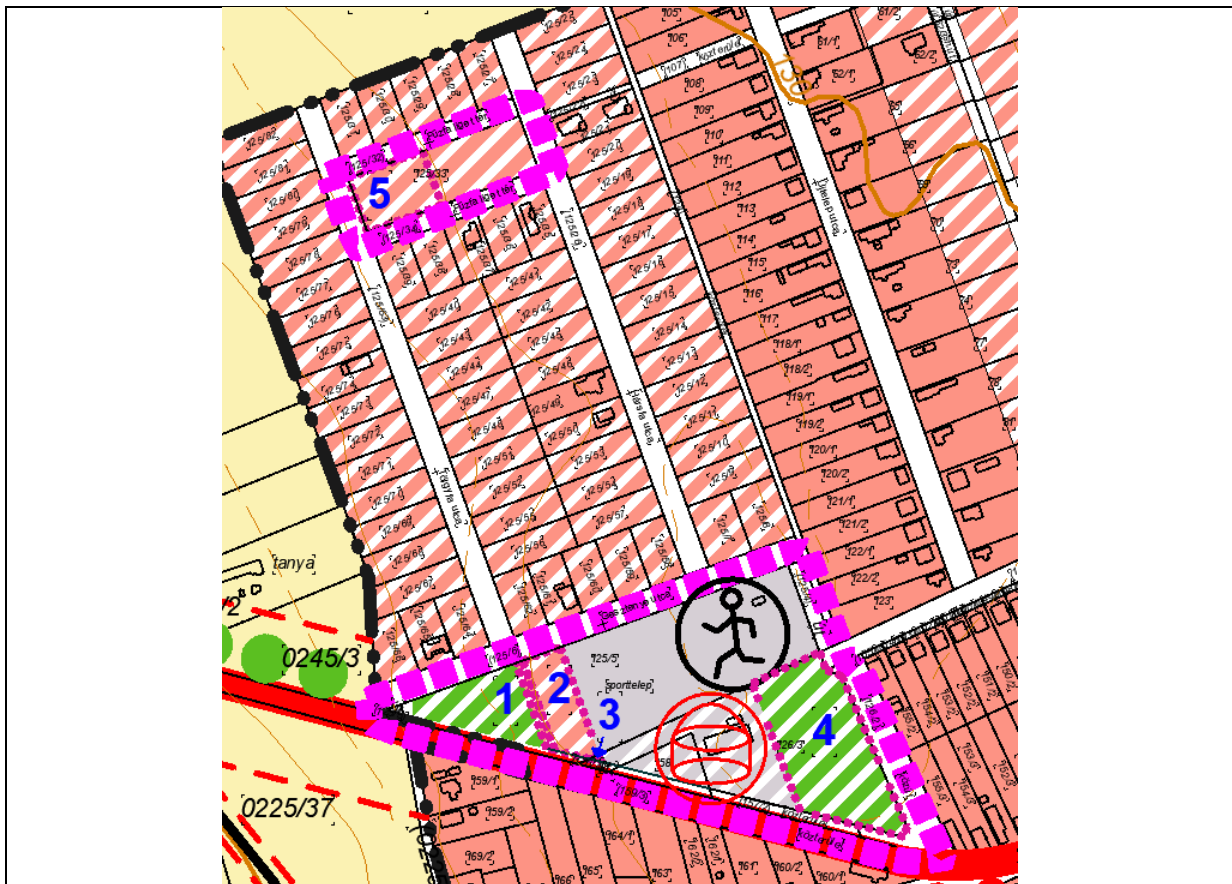
8.4. Biológiai aktivitásérték számítás

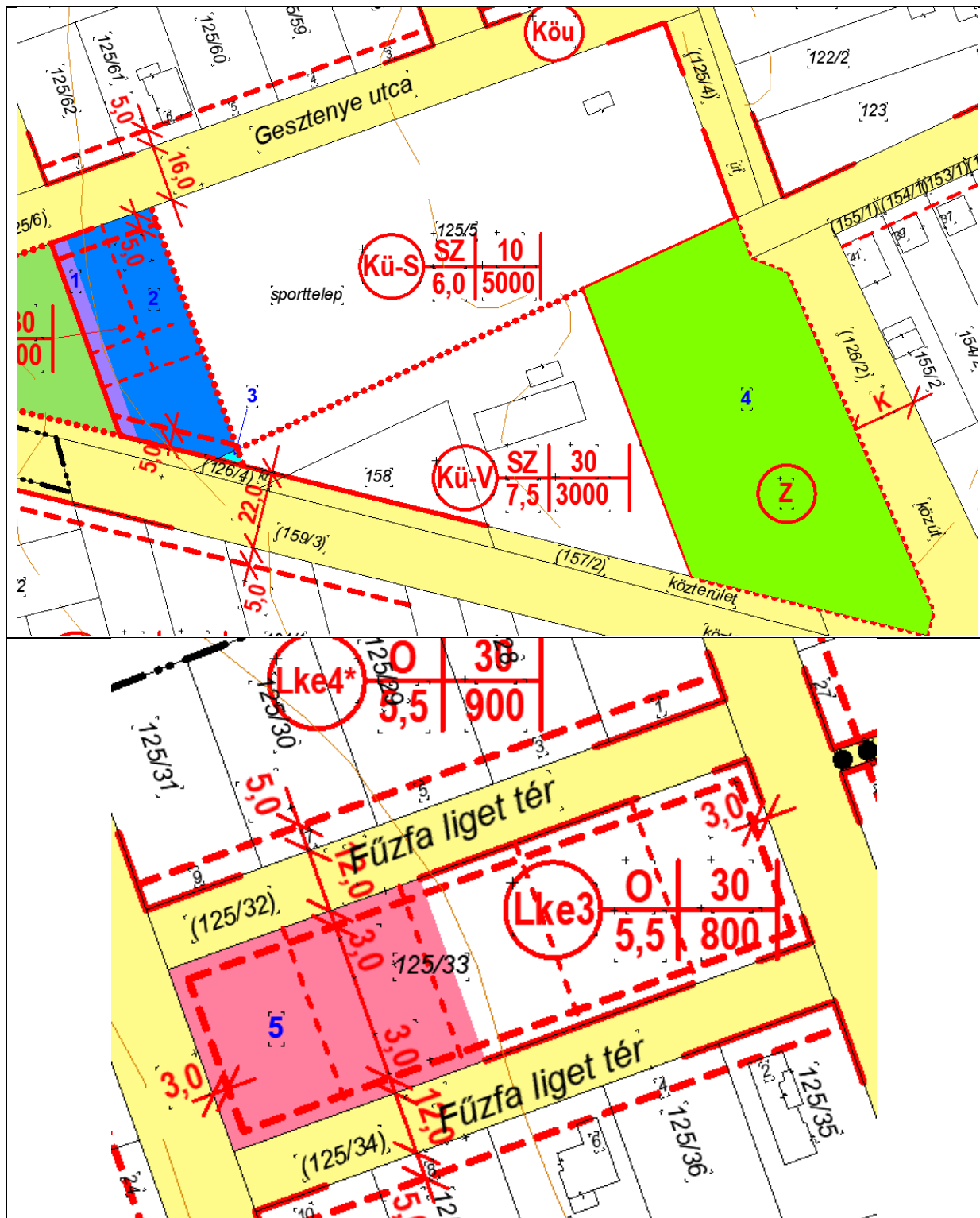
Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Biológiai aktivitásérték egyenleg

sorszám	terület megnevezése	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelha sználás	tervezett területfelha sználás.	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





Terviratok



SÁGVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8654 Ságvár, Fő u. 16.

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 építészetről 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 rendeltetben 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

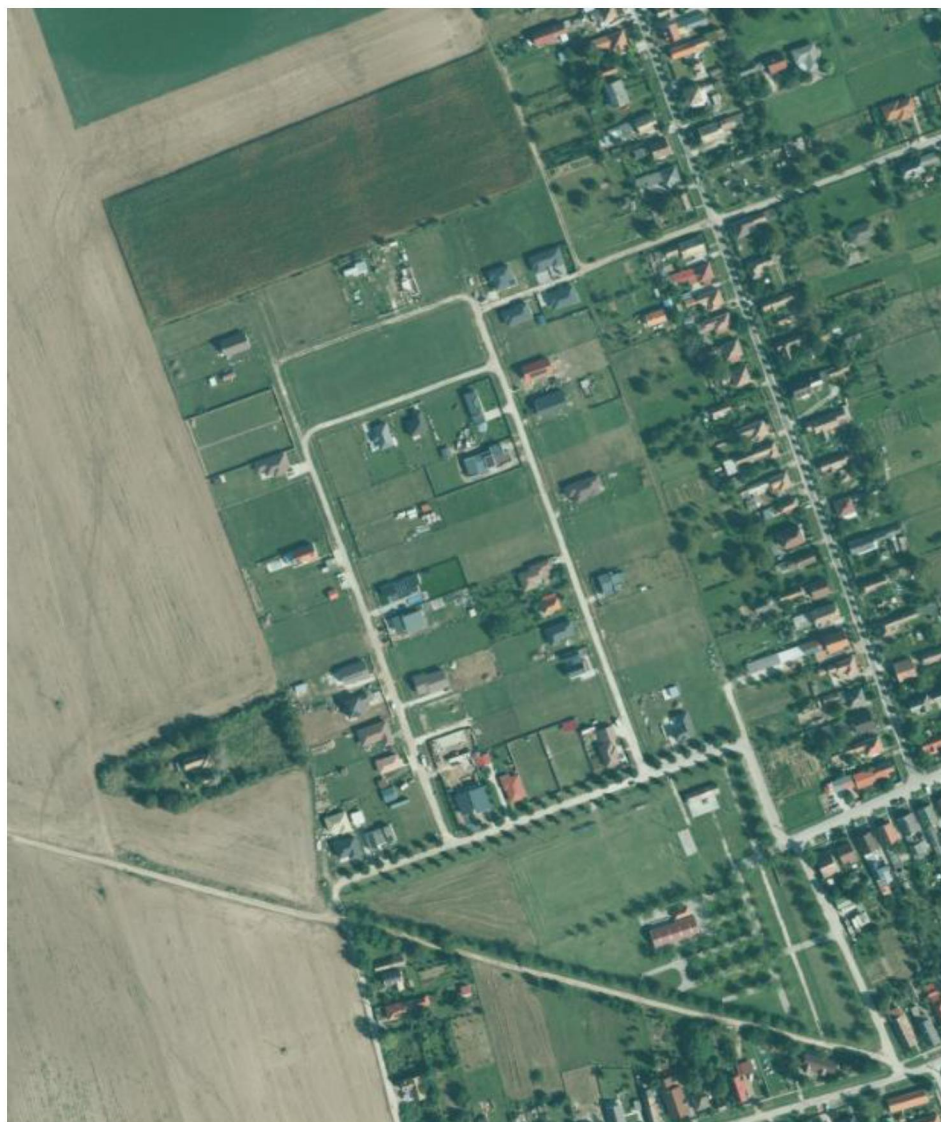
Telepítési tanulmányterv

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

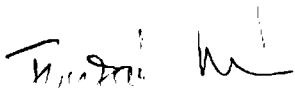
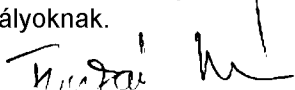
Lakóterület kialakítás a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

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.



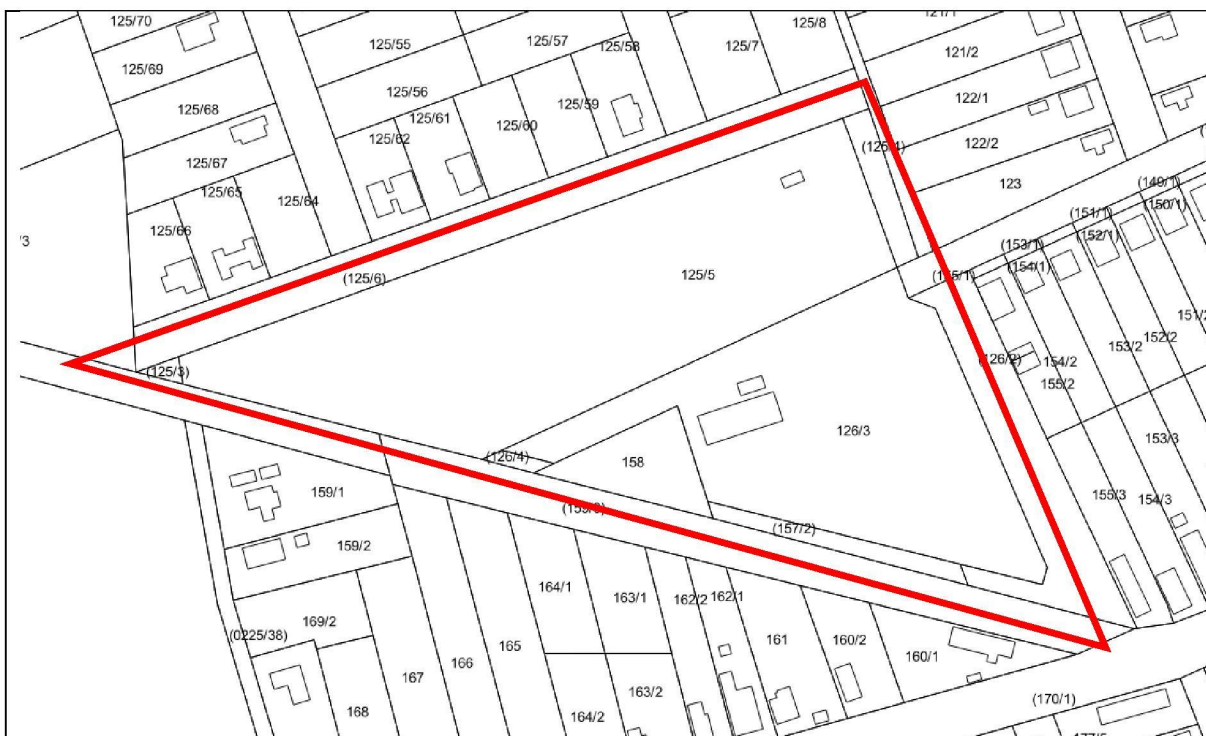
Ságvár belterülete (forrás: e-tér adatszolgáltatás)

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

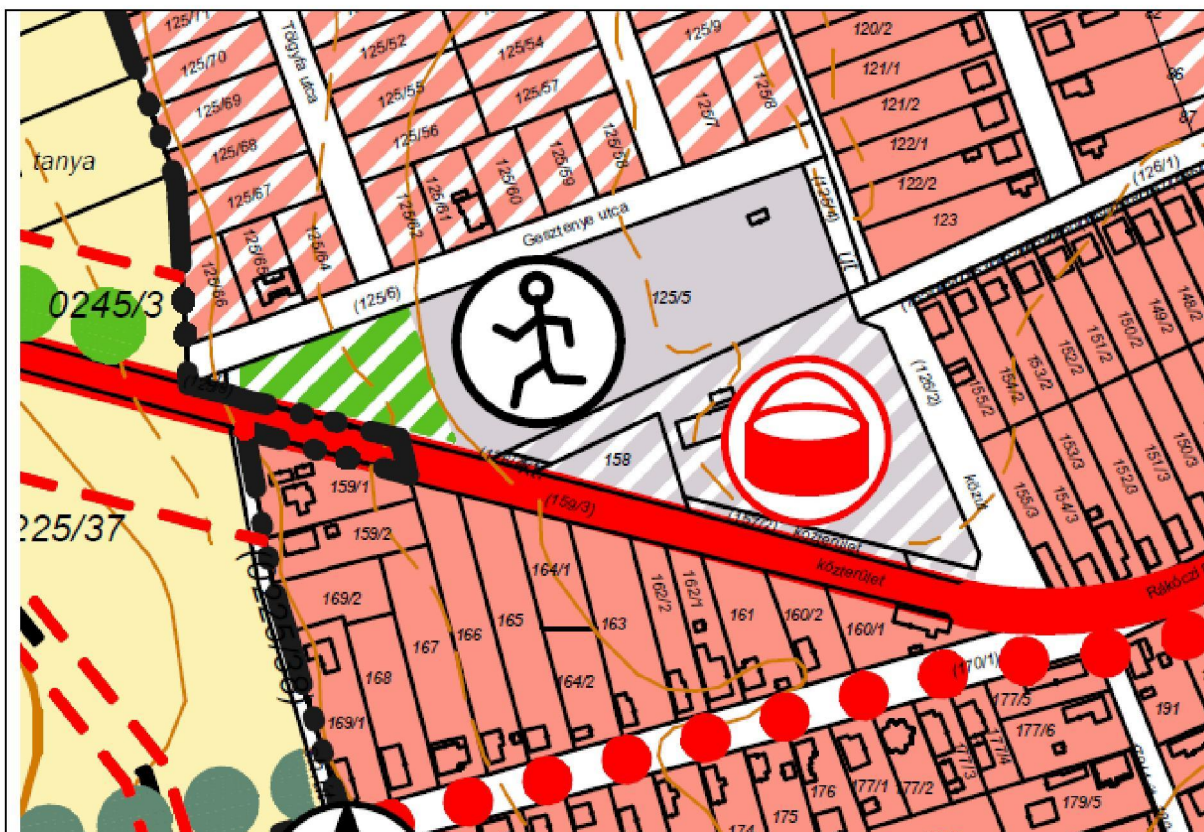
Gesztenye utca környéke



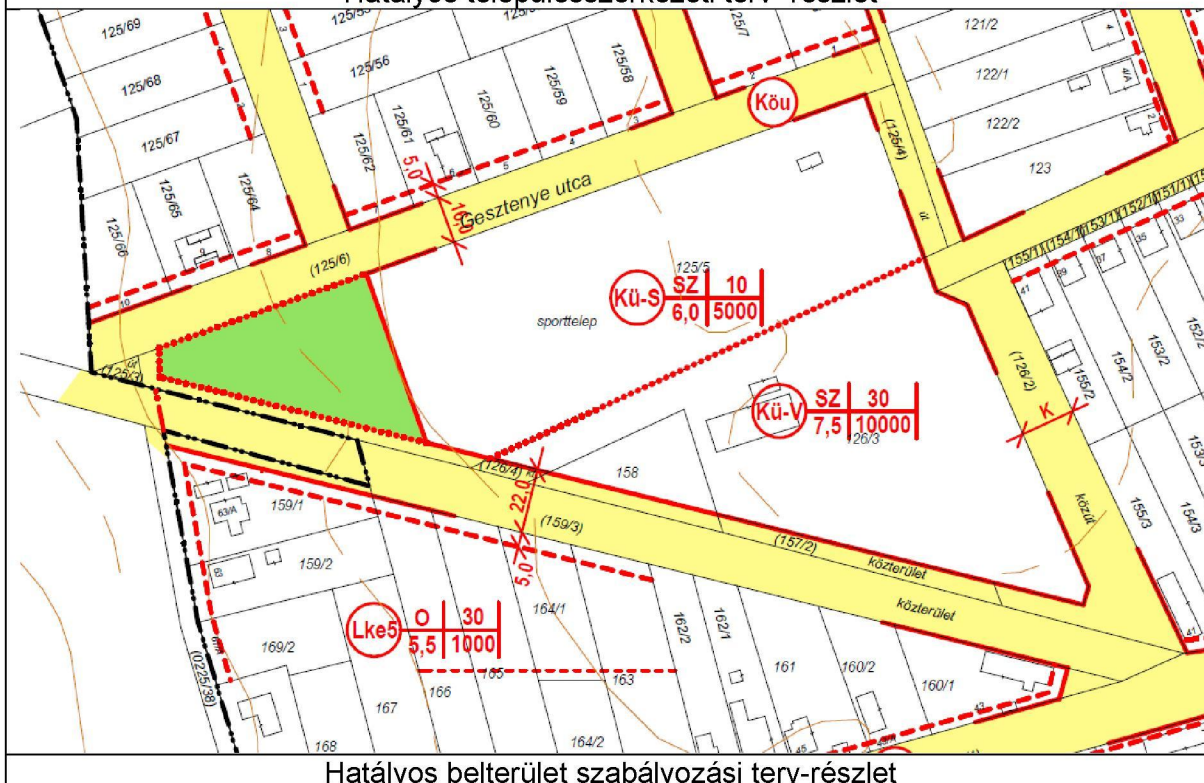
Ortofotó és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren



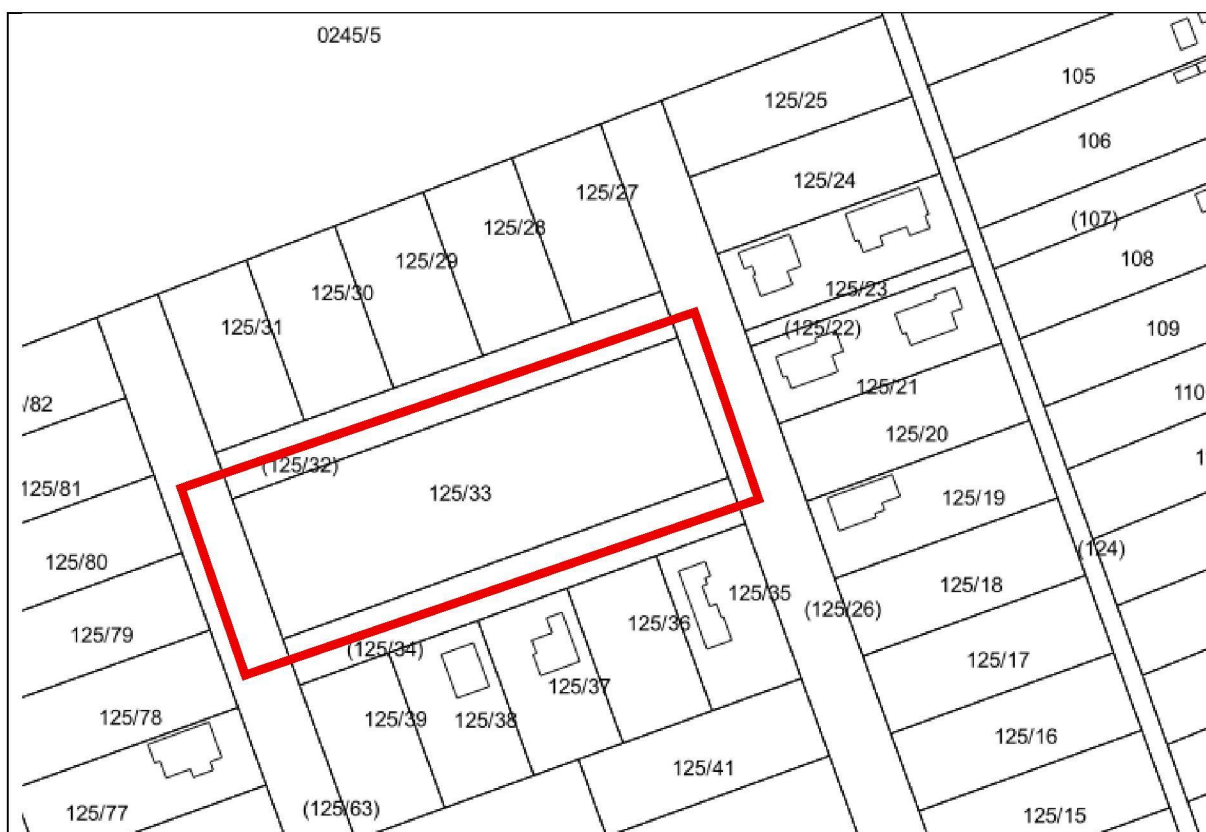
Hatályos településszerkezeti terv- részlet



Hatályos belterület szabályozási terv-részlet

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

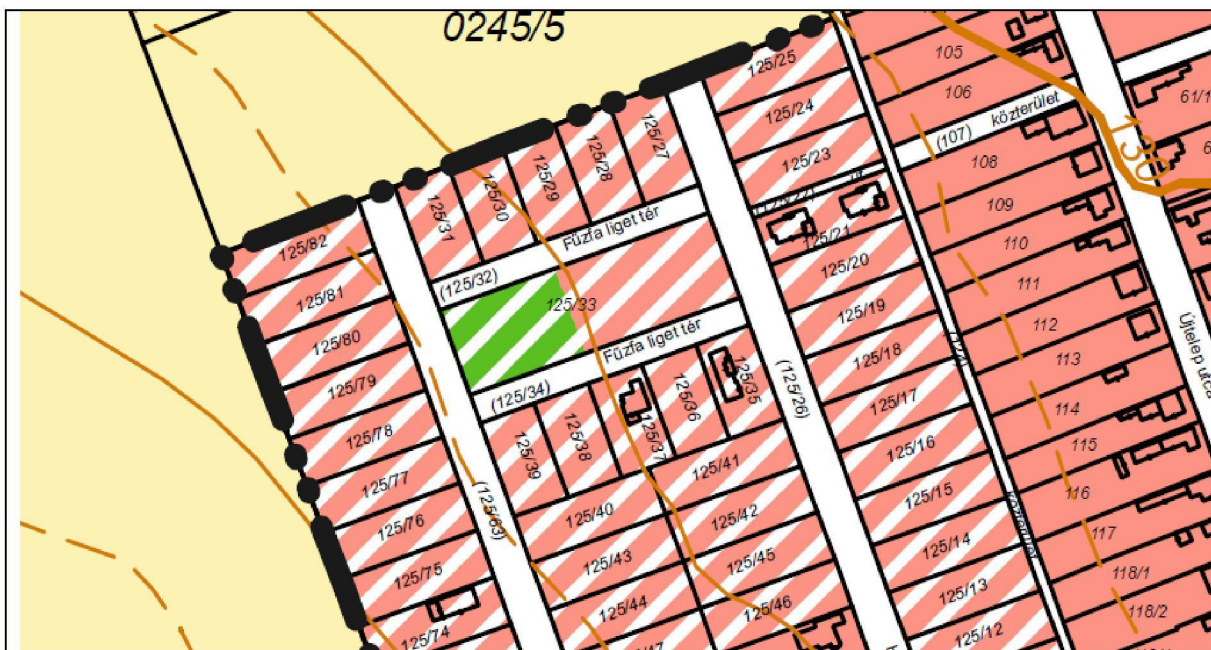
Fűzfaliget tér



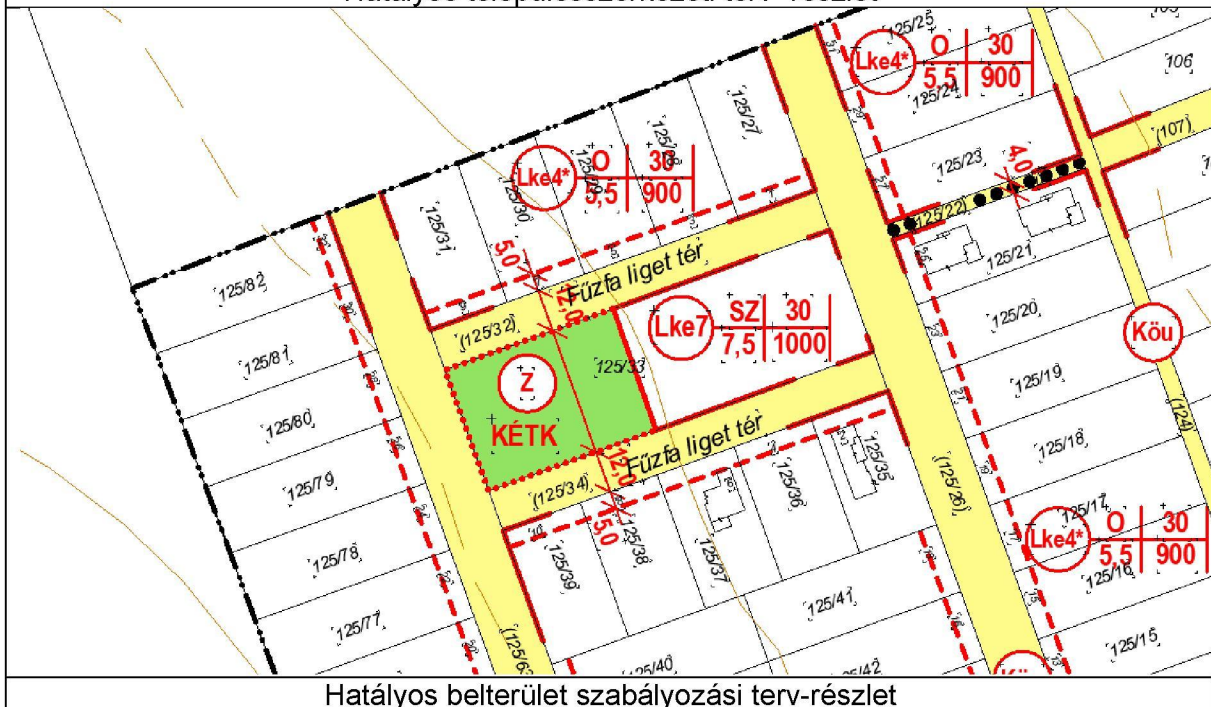
Ortofotó és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép (forrás: E-tér adatszolgáltatás)



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 a 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 legkevesebb 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.”

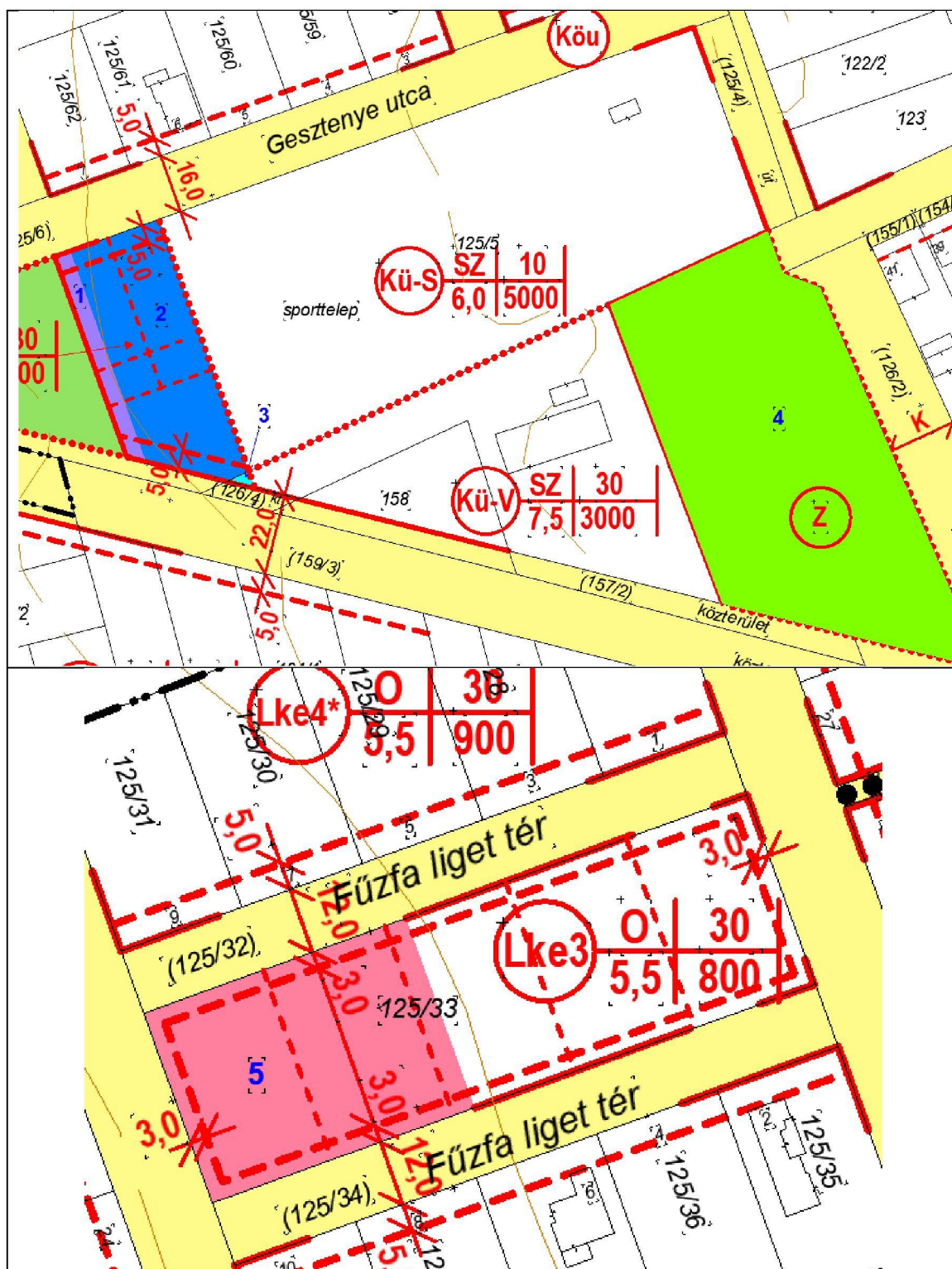
A tervezett módosítás során a mellékelt táblázat alapján a biológiai aktivitásérték (BIA) egyenleg nem csökken.

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

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

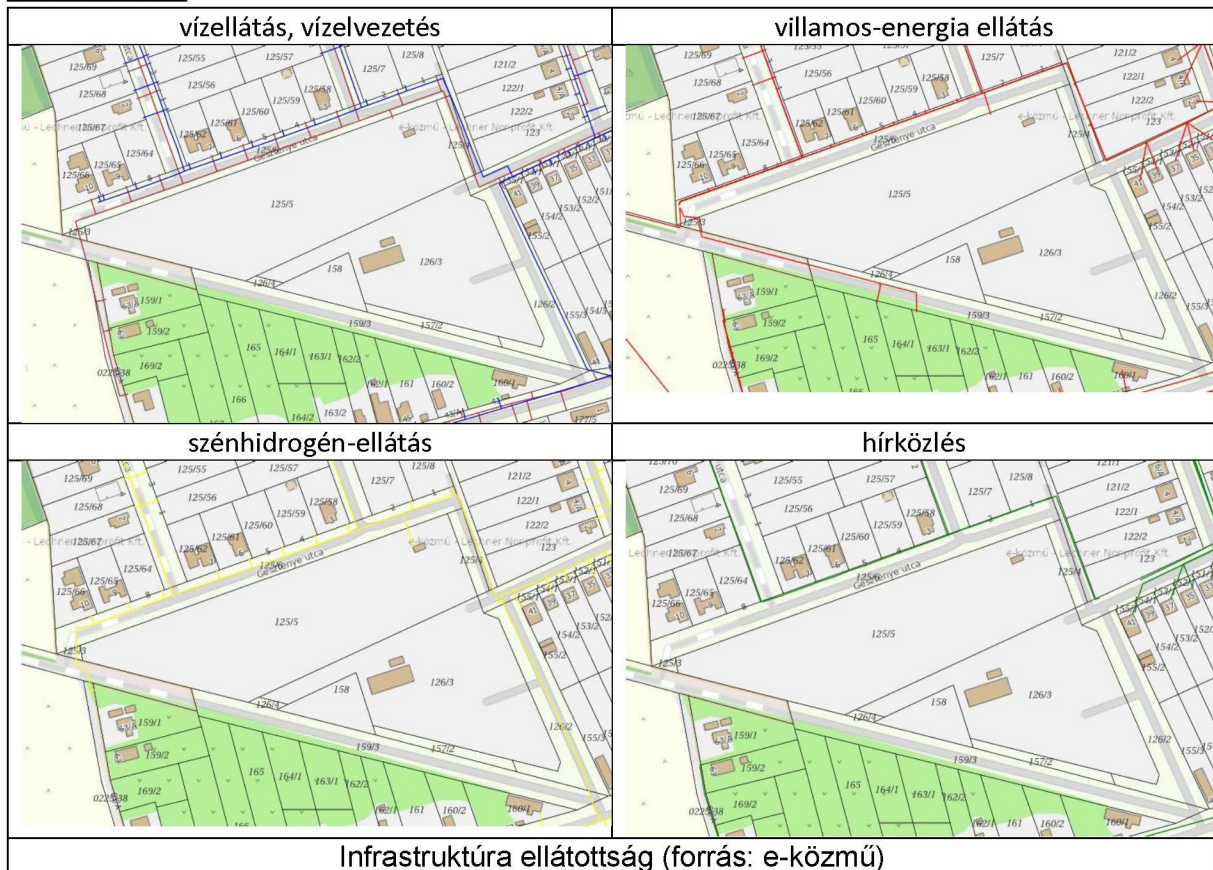


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lakóterület kialakítása a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren

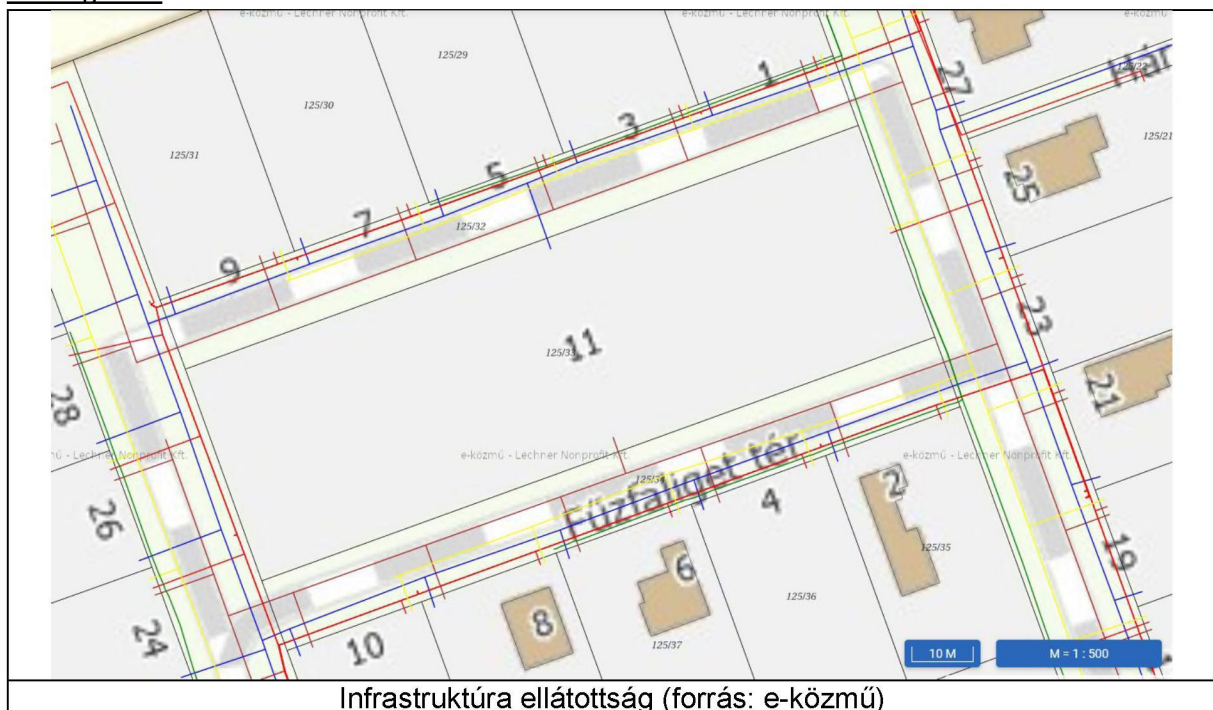
3. Infrastruktúra ellátottság

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

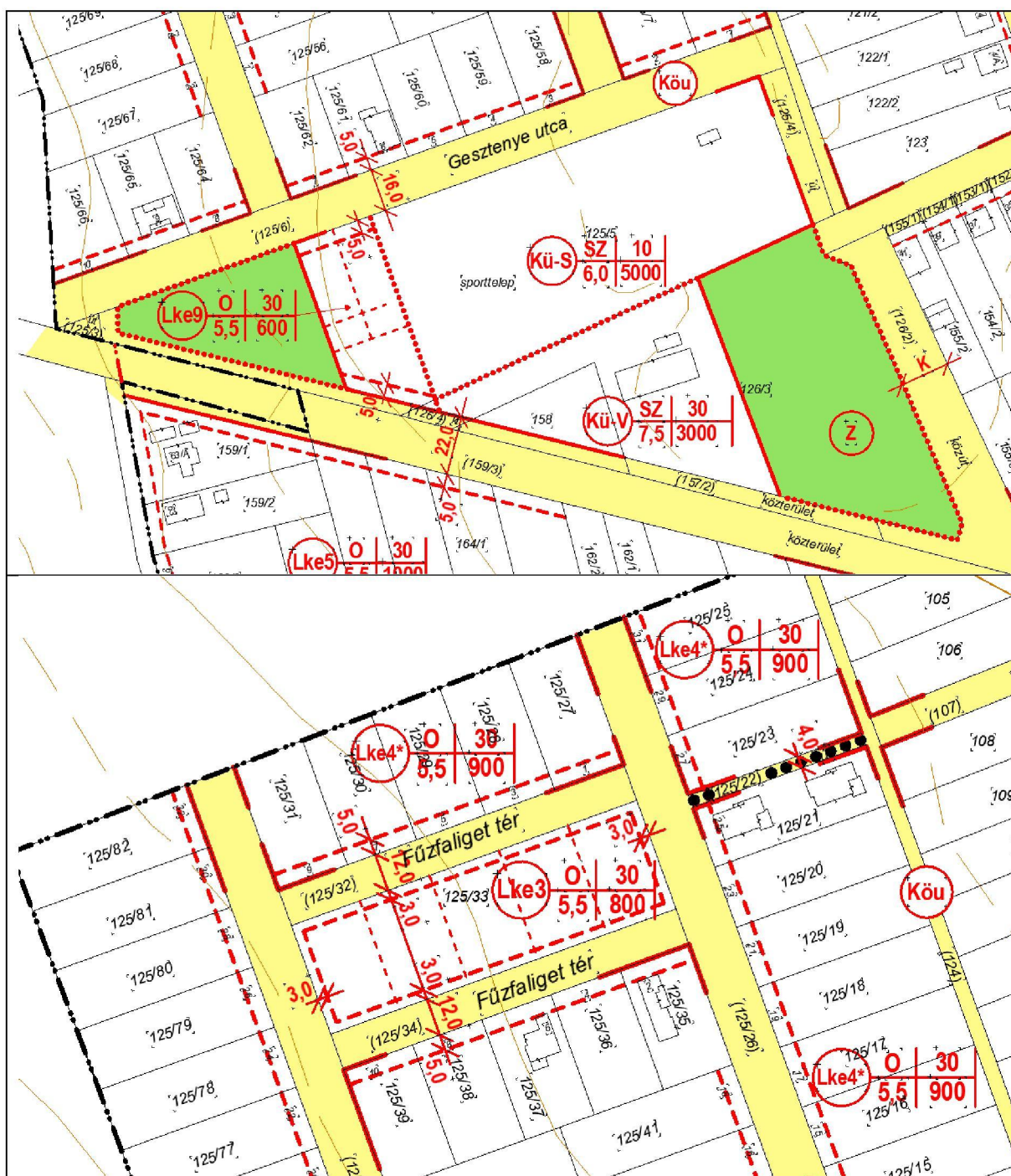
A Gesztenye utca déli oldalán a zöldterület és a sporttelep egy részének megszüntetésével 3 lakótelek kialakítása tervezett. A telekalakításhoz a zöldterületet, a vásártér sarkából 15 m²-t, valamint a sportpálya egy részét kertvárosias lakóterület övezetbe kell sorolni. A kialakítható minimális telkek 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.

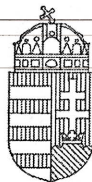
A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

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



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
dr. Kőszegi Anett
2025.07.08. 09:09:32

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025 JÚL. 08
Szám:	Sá/3-24/2025

Kecskés Gábor részére
polgármester

Ságvár Község Önkormányzata

Iktatószám: SO/KTHF/05144-2/2025.

Ügyintéző: Heim Livia

Telefonszám: 82/795-945

Hivatkozási szám: Sá/3-5/2024.

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Ságvár Község településrendezési eszközök 7. számú módosítása – környezeti vizsgálat készítésének szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Ságvár Község Önkormányzata fenti tárgyú módosítási eljárásban környezeti értékelés készítésének szükségessége véleményezésének céljából 2024. június 23. napján megkereste a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát** (a továbbiakban: **Kormányhivatal**).

A tervezett módosítások célja:

1. Ságvár Gesztenye utca déli oldalán lakóterület kijelölése. 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 zöldterület helyett 3 lakótelek, illetve a sporttelep nyugati részéből 2 db lakótelek kialakítása a cél. A telekalakításhoz a zöldterületet, a vásártér sarkából 0,69 m²-t, valamint a sportpálya egy részét kertvárosias lakóterület övezetbe kell sorolni. A kialakítható minimális telekméreteket miatt az Lke3 építési övezet megfelel a célnak.
2. A Ságvár, Fűzfaliget téren a zöldterület átsorolása lakóterület övezetbe és a kialakítható minimális teleknagyság csökkentése. A Fűzfaliget téren található 125/33 hrsz-ú ingatlan természetes személyek tulajdonában van, övezeti besorolása kertvárosias lakóterület és zöldterület. A zöldterület megszüntetésével és a 125/33 hrsz-ú ingatlan újra osztásával 5 lakótelek kialakítása a cél. Az 5 db telek kialakítása miatt a minimális telekterület nagyságát 1000 m²-ről 800 m²-re szükséges csökkenteni, ahol az „Lke3” építési övezet felel meg a célnak.
3. A különleges terület – piac, vásártér építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság csökkentése.
4. Az új beépítésre szánt terület (lakóterület) kijelöléshez szükséges zöldterület pótlások biztosítása. 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 125/5 és a 126/3 hrsz-ú ingatlanok egy részén zöldterület kell kijelölni.

5. A lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek számának pontosítása.

A Kormányhivatal a megküldött dokumentációt áttanulmányozta és a következő véleményt adja.

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

A Kormányhivatal a tárgyi módosítás tekintetében természet- és tájvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, és az R. 2. számú melléklete alapján.

A véleményezési szakaszban a Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 64. § (1) és (2) bekezdés előírásainak megfelelően adta meg.

A Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 5. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 6. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Tkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 2. § (1) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Korm. r. 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

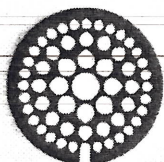
Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

Kapják: 1. Ságvár Község Önkormányzata (HK)
2. Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (HK) (SMKHEH)
3. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2025 JÚL. 1 0
Szám:	5013-28/2025

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
telefon: 87/555-260
fax: 87/555-261
e-mail: bfnp@bfnp.hu

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 2967-2/2025
Ügyintézőnk: Dr. Szabó Gábor 30/457-9918
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Előzetes véleménykérő Ságvár településrendezési eszkö-
zök 7. sz. módosítása – környezeti vizsgálat készítésének szük-
ségesség
Hivatkozási szám: Sá/3-6/2024.

Ságvár Község Önkormányzata

Kecskés Gábor úr
Polgármester
részére

Ságvár
Fő u. 16.
8654

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük megkeresését Ságvár község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, melyre a következő szakmai véleményt adjuk:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentációkat áttekintette, az azokban foglaltakat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadja.

A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg nincs ismeretünk olyan védett, fokozottan védett vagy közösségi jelentőségű természeti érték vagy élőhely előfordulásáról, mely a módosítás megvalósíthatóságot befolyásolná. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a megküldött dokumentáció alapján a módosítások ellen kifogást nem emel.

A tervezett változások természet- és tájvédelmi szempontból nem jelentenek jelentős környezeti hatást, ezért környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek. Amennyiben a társhatóságok a saját szempontjaik alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről döntenek, ebben az esetben a környezeti vizsgálat tematikáját elfogadjuk, annak véleményezésében részt kívánunk venni.

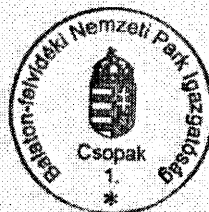
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) b) pontjának megfelelően kérjük, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt szíveskedjen az E-Tér digitális felületére feltölteni, vagy tájékoztatni az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérhetőségéről.

Jelen nyilatkozatot a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján teljesítettük.

A véleményezés szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) tv., a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről) és a 2018. évi CXXXIX. tv. rendelkezésein alapul.

Csopak, 2025. július 10.

Tisztelettel:




Bende Zsolt
igazgató

Kapják:

1. Ságvár Község Önkormányzata
Hivatali kapu: SKONKM Krid-kód: 354199982
2. Erdős Sarolta BfNPI KBNT - Tájékoztatásul
3. Irattár



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
2025.07.01. 16:00:17

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025 JÚL. 02
Szám:	Sa/3-19/2025

Kecskés Gábor

polgármester részére

Ságvár Község Önkormányzata

elektronikus úton

Iktatószám: SO/NEF1/00275-3/2025.

Ügyintéző: Mészáros Judit

Telefonszám: 06-82/795-639

E-mail: meszaros.judit@somogy.gov.hu

Hivatkozási szám: Sá/3-7/2025.

Tárgy: Tájékoztatás környezeti vizsgálat szükségességéről Ságvár településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Ságvár Község településrendezési eszközök 7. számú módosítása kapcsán érkezett megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. mellékletének 12. pontja alapján – az előzetes véleménykérőt áttanulmányoztam.

A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.

A módosítások kapcsán hatáskörömbbe tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából

Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona

vármegyei tisztifőorvos

főosztályvezető

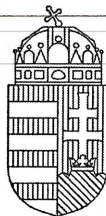
Melléklet: -

Kapják: 1. Címzett (Hivatali kapun keresztül, Rövid név:SKONKM; KRID:354199982)

2. Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7400, Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon:82/ 528 400 Fax: 82/ 319 444
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHNSSZ KRID: 618003379

Ságvári Község Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025. 07. 04.
Szám:	Sa/3-22/2025



30401/2610-3/2025.ált.

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ságvár Község Önkormányzata

Kecskés Gábor

polgármester

részére

Iktatószám: 30401/2610-3/2025. ált.

Ügyintéző: Pfeiffer Natália

Tárgy: Ságvár község
településrendezési eszközök 7.
számú módosítása

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Ságvár község településrendezési eszközök 7. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2025. június 23. napján beérkezett Sá/3-8/2024. ügyiratszámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A Vízügyi Hatóság a megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervezetével előzetesen egyet ért, ellene kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. A hatóság vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kerti Helga
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormányhivatalok.hu
: +36 72 896 900 : vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHVVO; KRID: 570401983
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30401/2610-3/2025.ált.

Ságvári Község Önkormányzati Hivatal
Érkezett: 2025. 06. 27.
Szám: Sa/3-20/2025



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.06.27. 13:37:07

Kecskés Gábor részére
polgármester

Ságvár Község Önkormányzata

Ságvár

Fő utca 16.

8654

Iktatószám: SO/08/00591-2/2025.
Ügyintéző: dr. Nezei Csilla
Tel. szám: 82/502-660, 30/924-3432
E-mail: nezei.csilla@somogy.gov.hu

Hiv. szám: Sá/3-9/2024.
Ügyintéző: Récsei Gábor

Tárgy: Ságvár településrendezési eszközök 7. sz. módosítása – környezeti vizsgálat készítésének szükségessége, szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatást ad arról, hogy Ságvár Község Önkormányzata (8654 Ságvár, Fő utca 16.; a továbbiakban: **Önkormányzat**) a településrendezési eszközeinek 7. sz. módosításáról döntött a Képviselő-testületének 77/2025. (VI.19.) sz. határozatával. Megkereső levelében tájékoztatást ad a tervezett módosításokról, továbbá a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 60. § (3) bekezdés alapján szakmai véleményt kér arról, hogy a hatáskörünkbe tartozó környezet védelmét érintő szakterületet érintően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. Kéri, hogy amennyiben szükségesnek tartjuk a környezeti értékelés elkészítését, tájékoztassuk arról, hogy milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A megkereső levele alapján a módosítás egyeztetése az új R. 66-67. § alapján **általános egyeztetési eljárásban** tervezett, az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül.

Megkereső leveléhez mellékelte az önkormányzat eljárást megindító határozatát, a tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan kidolgozott „*Telepítési tanulmányterv Lakóterület kialakítás a Gesztenye utcában és a Fűzfaliget téren – Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján*” című, 2025. június keltezésű dokumentációt, valamint az önkormányzati főépítési feljegyzéseket, és telepítési tanulmánytervre adott szakmai véleményt. Az Önkormányzat az eljárást megindító határozatában döntött a *magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 8. § (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesüléséről.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2011. (VI.08.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (**TSZT**),
- Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (VI.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

1. A Gesztenye utca déli oldalán lakóterület kijelölése (**Z, KÖu, Kü-S, Kü-V → Lke, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: igen**),
2. A Fűzfaliget téren a zöldterület lakóterület övezetbe történő átsorolása és a kialakítható minimális teleknagyság csökkentése (**Z → Lke, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: igen**).

3. A különleges terület – piac, vásártér építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság csökkentése (**Kü-V → Kü-V, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem**).
4. Az új beépítésre szánt terület (lakóterület) kijelöléshez szükséges zöldterület pótlások biztosítása (**Kü-V, Kü-S → Z, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem**).
5. A lakóterületen és a településközponti vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek számának pontosítása (területhasználat nem módosul, **új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem**).

Az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont előírásának megfelelően szakmai véleményét **az épített környezet védelmére kiterjedően adja meg.**

A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk az épített környezetre vonatkozóan:

A módosítások célja a településen újabb lakóterületek létrehozása, amely során összesen 10 darab telek kerülhet kialakításra. A lakóterületek a belterületen tervezettek, két telektömb területhasználatának módosításával és a szabályozási terven a javasolt telekhatárok jelölésével. A meglévő különleges beépítésre szánt sportterület építési övezet és különleges beépítésre szánt piac, vásártér terület építési övezet, valamint a belterületen található zöldterületek területcseréjével és a Méptv. szerinti 3%-os zöldterületi arány teljesítésével olyan telkek kialakítása tervezett, amelyek közművesítése az érintett Gesztenye utcában és Fűzfaliget téren megoldott, azokat a telepítési tanulmányterv vizsgálja.

További tervezett módosítás a HÉSZ szöveges rendelkezésének pontosítása, amely az egységes és egyértelmű, az önkormányzat céljának megfelelő jogértelmezést segíti elő. A HÉSZ szöveges rendelkezésének módosítása ennek megfelelően a lakóterületen és a településközpont vegyes területen elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek számának pontosítására vonatkozik.

A lakóterület kijelölésével kapcsolatos módosítások a tervezett terület intenzívebb beépítését teszi lehetővé és kisebb léptékű forgalomnövekedést eredményez, amely a véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján jelentős környezeti hatást várhatóan nem eredményez. A Fűzfaliget téren kiszabályozott zöldterület lakóterületbe történő átsorolása mindössze két újabb telek kialakítására ad lehetőséget. A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján tervezett módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 7. § (2) bekezdés rendelkezésével összhangban vannak.

A lakóterületek kialakíthatósága miatt a Fűzfaliget téren a környező telektömbök számára tervezett zöldterület, valamint a Gesztenye utca déli oldalán, a vásártértől és sportpályától nyugatra tervezett zöldterület kerül átsorolásra, amelynek visszapótlásáról, kialakításáról, funkciójáról és tulajdonviszonyairól a Méptv., a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**), az új R. és a Településtervezési Szabályzat állapít meg követelményeket. Figyelemmel a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjára, a Trtv. 12. § (4) bekezdése, az 51. §, 61-63. §, 93. § rendelkezései alkalmazandók, amelyek közül a 51. §, 61-63. § szigorúbb előírásokat állapít meg a Méptv. rendelkezéseinél. A zöldterületek magasabb szintű jogszabályokkal való összhangját a településrendezési véleményezési eljárás során igazolni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Gesztenye utcai módosítás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetésszerű használatát a telektömbön belüli, szomszédos különleges beépítésre szánt sportterület építési övezet és különleges beépítésre szánt piac, vásártér építési övezet zavarhatja, ezért javasolt a lakóterület védelmére a területfelhasználás határán beültetési kötelezettséget előírni.

A vizsgált telektömböket az országos és kiemelt térségi övezetek közül a Földtani veszélyforrás terület térségi övezet érinti, amelyet előírásait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) határozza meg.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2018. (XII.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **TKR**) 7. § és 2. melléklete alapján nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területekhez, valamint vizsgált területen országos és helyi jelentőségű védett terület vagy védett építészeti érték nem található.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások - a változások léptéke alapján - vélhetően az épített környezetben jelentős változást nem idéznek elő, arra káros hatást nem gyakorolnak.

Összegzés:

A fentiekben kifejtettek alapján a tervezett módosítás vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

Felhívjuk figyelmüket a Méptv. kulturális örökségre vonatkozó rendelkezéseinek, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **68R**) előírásainak betartására, valamint a TKR előírásainak megtartására, továbbá a HÉSZ magasabb szintű jogszabályi összhangjának biztosítására.

Tájékoztatás:

Kérjük az SKVr. eljárási szabályainak betartását, valamint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozandó önkormányzati döntésüket és az érintett környezet védelméért felelős szervektől beérkezett véleményeket a (záró) véleményezési dokumentációkhoz mellékelni.

Kérjük figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, melynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben települési környezeti értékelés elkészítése válik szükségessé, azt az új R. 62. § (2) bekezdés alapján azt az E-TÉR területen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi. A települési környezeti értékelés elfogadására és a döntésről való tájékoztatásra az SKVr. 10-11. § rendelkezését kell alkalmazni.

Egyéb településrendezést érintő észrevételek:

Felhívjuk a figyelmüket a Méptv. 7. § (2) bekezdésben foglaltakra, amely szerint a csereterületként kijelölt zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Felhívjuk a figyelmüket a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjára, amely törvény szigorúbb szabály megállapítása esetén a szigorúbb előírást rendeli alkalmazni. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben található települések zöldterületeire vonatkozóan Trtv. Negyedik része (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, a továbbiakban: **BKÜTrT**) szigorúbb előírásokat állapít meg a Méptv. rendelkezéseinél, amelyek teljesülését a településrendezési terv módosítása során igazolni szükséges.

Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a benyújtott dokumentációban a telepítési tanulmányterv a vásártér területén kijelölt zöldterületet két, egymástól eltérő kiterjedéssel ábrázolja.

Kérjük a telepítési tanulmánytervben bemutatott zöldterület visszapótlásra vonatkozó számítását ellenőrizni, a közlekedési terület övezetből történő átsorolás is új beépítésre szánt területet keletkeztet, ezért annak a Trtv. 93. § (7) bekezdés szerinti 10%-át is szükséges figyelembe venni.

Kérjük a Trtv. 93. § (6) bekezdést a településrendezési véleményezési eljárásban igazolni.

Kérjük a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani.



A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az SKVr. 4. § (2) és (4) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett hivatali kapun (SKONKM, KRID: 354199982; e-mail útján: polgarmester@sagvar.hu)
2. Irattár

Értesül:

3. Kadlicskó Krisztián települési főépítész (e-mail útján: kadlikrisz@gmail.com)
4. Fucskár Noémi településtervező (e-mail útján: fucskartervkft@gmail.com)



Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2025.07.01. 09:29:58

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/ERD/3328-3/2025.
Ügyintéző: dr. Gerstner Livia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozási szám: Sá/3-10/2024.
Ügyintéző: Récsei Gábor

Ságvár Község Önkormányzata

Kecskés Gábor
polgármester

8654 Ságvár
Fő u. 16.

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2025. 07. 01.
Szám:	Sa/3-21/2025

Tisztelt Polgármester Úr!

Ságvár község településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszem, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek.

További eljárásban akkor kívánok részt venni, ha a változtatások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá eső területet érintenek (pl. az erdőterület igénybevétele).

Hatóságunk hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, illetékességét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

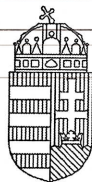
Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

1. Címzett (E-papír, KRID: 354199982)
2. Irrattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály

7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.; Pf.: 149; Telefon: (82) 529 200 Fax: (82) 314 501
E-mail: erdeszet@somogy.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy> <https://foldalap.am.gov.hu/>
Hivatali kapu rövid neve: SMMGSZHERD, KRID: 707289955



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Novák Csaba
2025.06.26. 15:03:12

Ságvári Község Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2025 JUN. 26
Szám:	Sa/3-18/2025

Ságvár Község Önkormányzata

Kecskés Gábor
Polgármester

SÁGVÁR

Fő u. 16.

8654

Iktatószám: SO/NTO/01413-2/2025

Ügyintéző: Varjas-Bodrog Dóra

Telefonszám: +3682/505-553

E-mail: varjas-bodrog.dora@somogy.gov.hu

Hiv.szám: Sá/3-11/2024.

Tárgy: Nyilatkozat Ságvár Község településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint eljáró talajvédelmi hatóság a Ságvár Község Polgármestere 2025.06.23-án kelt Sá/3-11/2024. számú megkeresése alapján a következő választ adjuk:

A 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján a következőket nyilatkozunk:

A megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a tervezett módosításoktól – lakóterület kijelölés, kialakítható teleknagyságok az övezetekben, zöldterület pótlások – talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Környezeti vizsgálatra talajvédelmi szempontból nincs szükség.

Kaposvár, „az elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Novák Csaba
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Ságvár Község Polgármestere
2. sz. pl.: Irattár



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Molnár Gábor György
2025.07.08. 16:10:47

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2025 JÚL. 08
Szám:	Sa/3-25/2025

Kecskés Gábor
polgármester

Ságvár Község Önkormányzata

Iktatószám: 19.572/2/2/2025
Ügyintéző: Török Katalin
Telefonszám: (82) 795-193
Hiv. szám: Sá/3-12/2024.
Ügyintézőjük: Récsei Gábor

Tárgy: Ságvár község településrendezés eszközeinek 7. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Környezeti vizsgálatához a termőföld mennyiségi védelme szempontjából az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve a rendelet 3. számú mellékletének II. 2 bekezdés f.) pontjában foglaltaknak megfelelően a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jogosult véleményadásra.

Ságvár község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti vizsgálat készítésével kapcsolatosan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály földvédelmi igazgatási hatáskörben, véleményezési jogkörben kialakított állásfoglalása az alábbi:

Az Önkormányzat a belterület 125/3, 125/4, 125/33, 126/2, 126/4, 157/2, 159/3 hrsz-ú földrészlet esetében kívánja módosítani a településrendezési tervét lakóterület kialakítása céljából.

A megküldött anyagot megvizsgálva tájékoztatom, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm.rendelet 12. számú melléklet 7. pontja alapján termőföld mennyiségi védelmének szempontjából a Földhivatali Főosztály **nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását**, mivel az kizárólag belterületi földrészleteket érint.

A belterületi földrészletek véleményezése a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tívt.) 1. § (1) bekezdése és a 2. § 19. pontja szerint nem tartozik a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint termőföld mennyiségi védelmének jogkörében eljáró hatóság hatáskörébe.

Mivel a módosítás kizárólag belterületi földrészleteket érint, ezért a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály termőföldvédelmi hatáskörben eljárva az eljárás további szakaszaiban **nem kíván részt venni**.

Kaposvár, „elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:
dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Molnár Gábor
főosztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025. 07. 07.
Szám:	Sa/3-23/2025

Kecskés Gábor polgármester
részére

Ságvár Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03712-2/2025.
Ügyintéző: Fürst Csenge
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: Sá/3-13/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Ságvár község településrendezési eszközeinek 7. sz. módosítása valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ságvári Község Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025 JÚL. 09
Szám:	5a/3-26/2025

Ügyiratszám: BP/2602/00542-3/2025
Ügyintéző neve: Bozoki-Ernyey Katalin

Tárgy: Ságvár Község településrendezési eszközeinek módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: Sá/3-14/2025.
Ügyintézőjük: Récsei Gábor

Kecskés Gábor polgármester

Ságvár Község Önkormányzata

8654 Ságvár, Fő u. 16.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kitétellem nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítási területeken régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki környezet nem található.

Tekintettel a megkereső levelükben megfogalmazottakra: „A módosítással érintett terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt azonban terepbejárással egybekötött települési örökségvédelmi hatástanulmány (régészeti munkarész) készül, melyet a véleményezési eljárás során küldünk meg.”, kérem, a további tervezés során a hatástanulmányban írtak szerint járjanak el.

Ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben a fejlesztés ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül többek között a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: orokseghasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal** (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) jogosult eljárni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti
Zsuzsanna 2025.07.09
09:28:19 +02'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. – HK



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/50300-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: Sá/3-15/2024.

Ügyintézőjük: Récsei Gábor

Melléklet: -

Kecskés Gábor

polgármester részére

Ságvár Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett:	2025 JÚN. 2 6
Szám:	Sa/3-17/2025

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Ságvár Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/39854/2025
2025.08.15

SÁGVÁR Szektor: 53
Belterület 125/5 helyrajzi szám

8654 SÁGVÁR Sport utca. "felülvizsgálat alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv adatokat ha m2 k.fill
-----		-----			

. Kivett sporttelep	0	1.5184	0.00
		II R É S Z	

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36245/2004.04.26
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30.324/2001.01.10
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: SÁGVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8654 SÁGVÁR Fő utca 16
törzsszám: 11396183

III. R É S Z
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36245/2004.04.26
Önálló szöveges bejegyzés a 125/1-2 helyrajzi szám összevonva és megosztva 125/3-82 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41847/2010.09.14
VezetékJog
A területkimutatásban meghatározott 19 négyzetméter terület nagyságra.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40099/2/2019.07.18
törlő határozat: 114766/2/2024.12.13
Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT összeg erejéig .
jogosult:
név: DÉL TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043086
cím : 1122 BUDAPEST Pethényi köz 10

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40099/2/2019.07.18
törlő határozat: 114766/2/2024.12.13
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/3.
jogosult:
név: DÉL TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043086
cím : 1122 BUDAPEST Pethényi köz 10

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/39854/2025
2025.08.15

SÁGVÁR
Belterület 125/5 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/39851/2025
2025.08.15

SÁGVÁR Szektor: 53
Belterület 126/3 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:		10025 (m2) törlő határozat:41628/2/2019.08.21			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett tároló és csarnok és udvar vizesblokk		0	1.0025	0.00	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40497/4/2017.08.23
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30324/2001.01.10
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 32420/2011.02.17
jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1 43146/3/2012.09.26
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 32799/2014.03.05
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 35854/3/2017.05.04
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: SÁGVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8654 SÁGVÁR Fő utca 16
törzsszám: 11396183

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40497/4/2017.08.23

Önálló szöveges bejegyzés a 126, 156/1, 156/3, 156/4, 157/1 hrsz összevonás után megosztva 126/1-4 hrsz-re.

~~2.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 43269/2/2018.10.30

törlő határozat: 114764/2/2024.12.13

Jelzálogjog 100 000 000 FT,azaz százmillió FT összeg erejéig .
legmagasabb összeg erejéig.
jogosult:
név: DÉL TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043086
cím : 1122 BUDAPEST Pethényi köz 10

~~3.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 43269/2/2018.10.30

törlő határozat: 114764/2/2024.12.13

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/2.
jogosult:
név: DÉL TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043086
cím : 1122 BUDAPEST Pethényi köz 10

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/39851/2025
2025.08.15

SÁGVÁR
Belterület 126/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
4.	bejegyző határozat, érkezési idő: 41628/2/2019.08.21 Önálló szöveges bejegyzés az épület létesítésének ténye feljegyezve.
5.	bejegyző határozat, érkezési idő: 114765/2/2024.12.13 Jelzálogjog 40 000 000 FT,azaz negyvenmillió FT összeg és járulékai erejéig . jogosult: név: MBH BANK NYRT törzsszám: 10011922 cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38
6.	bejegyző határozat, érkezési idő: 114765/2/2024.12.13 Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására. utalás: III/5. jogosult: név: MBH BANK NYRT törzsszám: 10011922 cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TULAJDONVISZONYOK
(E-TÉR ADATSZOLGÁLTATÁS FELHASZNÁLÁSÁVAL)



ZÖLDTERÜLET



ÁLLAMI TERÜLETEK



EGYHÁZAK ÉS EGYESÜLETEK TERÜLETE



GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK TERÜLETE



ÖNKORMÁNYZATOK TERÜLETE



TARTÓS FÖLGHASZNÁLÓK TERÜLETE



TERMÉSZETES SZEMÉLYEK TERÜLETE

