

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

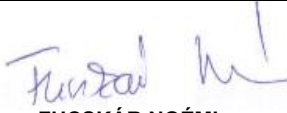
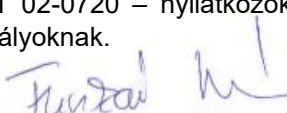
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

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



2025. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

MEGRENDELŐ
Bogó Care Kft 653 Ádánd, Zrínyi utca Hrsz: 421/2
TELEPÜLÉSTERVEZÉS
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720
NYILATKOZAT
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Készü, 2025. április
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
2. A módosítási szándék bemutatása	5
2.1. A módosítási szándékok összefoglalása	5
2.2. Területrendezési tervi érintettség	8
2.3. Közlekedési terület szabályozása	9
2.4. Új beépítésre szánt terület kijelölés	12
2.5. Csereterületek	15
2.6. Zöldterület kijelölés	16
3. Infrastruktúra ellátottság	16
4. A módosítási szándék környezeti hatásai	17
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	17
6. Összefoglaló	18
MELLÉKLETEK	20

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.)

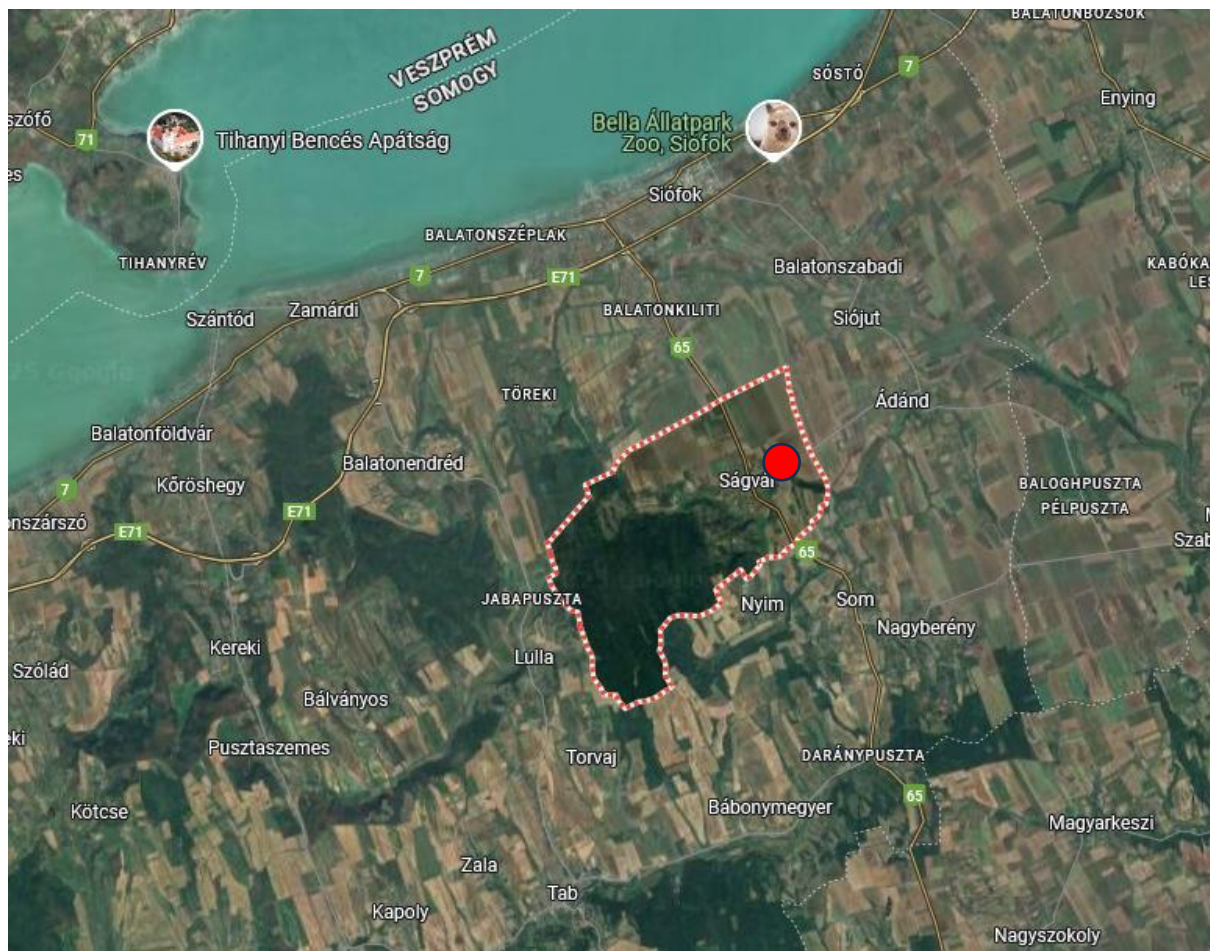
A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy feltárja, illetve bemutassa, hogy a 020/8 hrsz-ú ingatlant és környezetét érintő tervezett közlekedési terület törlése/módosítása milyen feltételekkel valósítható meg. Különös tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételei biztosíthatók-e, illetve a belterület és a közigazgatási határ közötti útszakasz 25 m-es szabályozási szélessége szükséges-e, a tervezett kerékpárút útvonala biztosítható-e az út másik oldalán.

1. A terület és környezetének bemutatása

Ságvár Somogy vármegye északi részén, Siófoktól és az M7 autópályától délre található. A telepítési tanulmánytervben vizsgált terület a belterülettől keletre található az ádándi út mentén. Az Ádándi utca végétől a közigazgatási határig tartó út hossza 1 km. Az út északi oldalán a belterülettel határosan, mintegy 250 m hosszan erdőterület fekszik. Az erdőterület mellett mezőgazdasági üzemi terület, fatelep és hulladékkezelő terület található. A telephelyek és a közigazgatási határ között, illetve az út déli oldalán mezőgazdasági területek fekszenek.



Ságvár és környéke (forrás: googlemaps)



020/8 hrsz környéke (forrás: E-tér adatszolgáltatás, ortofotó)

2. A módosítási szándék bemutatása

2.1. A módosítási szándékok összefoglalása

A 020/8 hrsz-ú ingatlanon építési tevékenységet kívánnak végezni, azonban a telek „előkertje” közlekedési és közműterületként szabályozott. Az ingatlan tulajdonosa kérvényezte, hogy a telke egésze kerüljön kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe és a közlekedési terület szélesítése kerüljön elhagyásra.

Az ingatlan a 6403 j. Jut – Ságvár országos mellékút („ádándi út”) mentén fekszik. A szabályozási terv a 029 hrsz-ú utat északi irányban, a közigazgatási területet érintő mintegy 1 km-es szakaszon 25 m-es szabályozási szélességgel szabályozza. A módosítási szándék alapján az út szabályozása is felülvizsgálatra szorul.

A módosítással érintett ingatlanok bemutatása

sorszám	hrsz	művelési ág	tulajdon	meglévő területfelhasználás
1	029	országos közút	állami tulajdon	KÖU
2	020/5	erdő	természetes személy	Ev/KÖu
3	020/10	fásított terület kivett	gazdasági társaságok területe	Kü-M/KÖu
4	020/15	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok területe	KÖu
5	020/16	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok területe	KÖu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

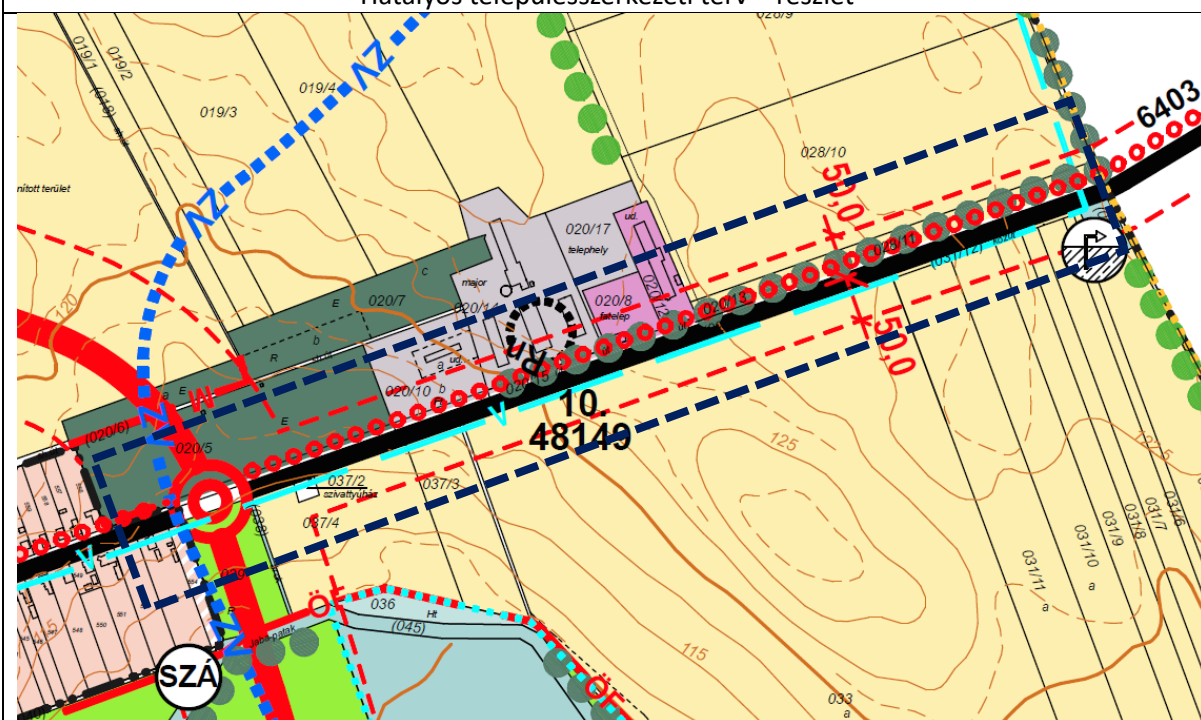
6	020/8	kivett (irodaépület, műhelycsarnok, fatelep)	természetes személy	Gksz/KÖu
7	020/13	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok területe	KÖu
8	028/11	szántó	természetes személy	Má / KÖu
9*	020/14*	major	gazdasági társaságok területe	Kü-M
10*	020/17*	telephely	gazdasági társaságok területe	Kü-Hull
11*	020/12*	kivett (gazdaági épület)	gazdasági társaságok területe	Gksz

Kü-M–Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület, Kü-Hull –Különleges terület – hulladékkezelő terület, Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület, KÖu – közlekedési és közműterület, Má – általános mezőgazdasági terület

*A 3 ingatlan közvetlenül nem érintett, mivel az alapterv készítése óta eltelt időszak alatt a közlekedési területként szabályozott területrészek önálló hrsz-ra kerültek.



Hatályos településszerkezeti terv – részlet



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2.2. Területrendezési tervi érintettség

Ságvár közigazgatási területét és az egyes módosítással érintett területeket Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv, BkÜtrt), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvMr.) és a Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023.(II.14.) ök. rendeletet (a továbbiakban: SVTrT.) szerkezeti terve és a térségi területfelhasználási kategóriák az alábbiak szerint érinti:

Trtv/BkÜtrt/MvMr/SVTrT	település	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
erdőgazdálkodási térség	x		x									
mezőgazdasági térség	x	x							x			
vízgazdálkodási térség	x											
települési térség	x			x	x	x	x	x		x	x	
sajátos területfelhasználási térség	x											
ökológiai hálózat megterületének övezete	x											
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	x											
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	x	x							x	x	x	
erdők övezete	x		x									
kertés mezőgazdasági terület övezete	x											
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	x											
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	x											
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	x											
tájképvédelmi terület övezete	x											
rendszeresen belvízjárta terület övezete	x											
földtani veszélyforrás terület övezete	x											
vízerosciónak kitett terület övezete	x											
általános mezőgazdasági terület övezete	x	x		x	x				x			
naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	x	x	x						x	x	x	x

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv) 11.§.b) pontjának előírása alapján „a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”.

Ságvár közigazgatási területén a mezőgazdasági térségben lévő mezőgazdasági területek nagysága 87,93 %, azaz megfelel az előírásoknak.

A Trtv 29.§. előírás alapján „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia”, Ságvár közigazgatási területén ez az arány 99,18 %, azaz megfelel az előírásoknak.

Az MvMr. 13.§(1) bekezdése alapján „Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja [nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület, és a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület], valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti [egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület] építési övezet, valamint övezet.” Ságvár közigazgatási területén ez az arány 95 %, azaz megfelel az előírásoknak.

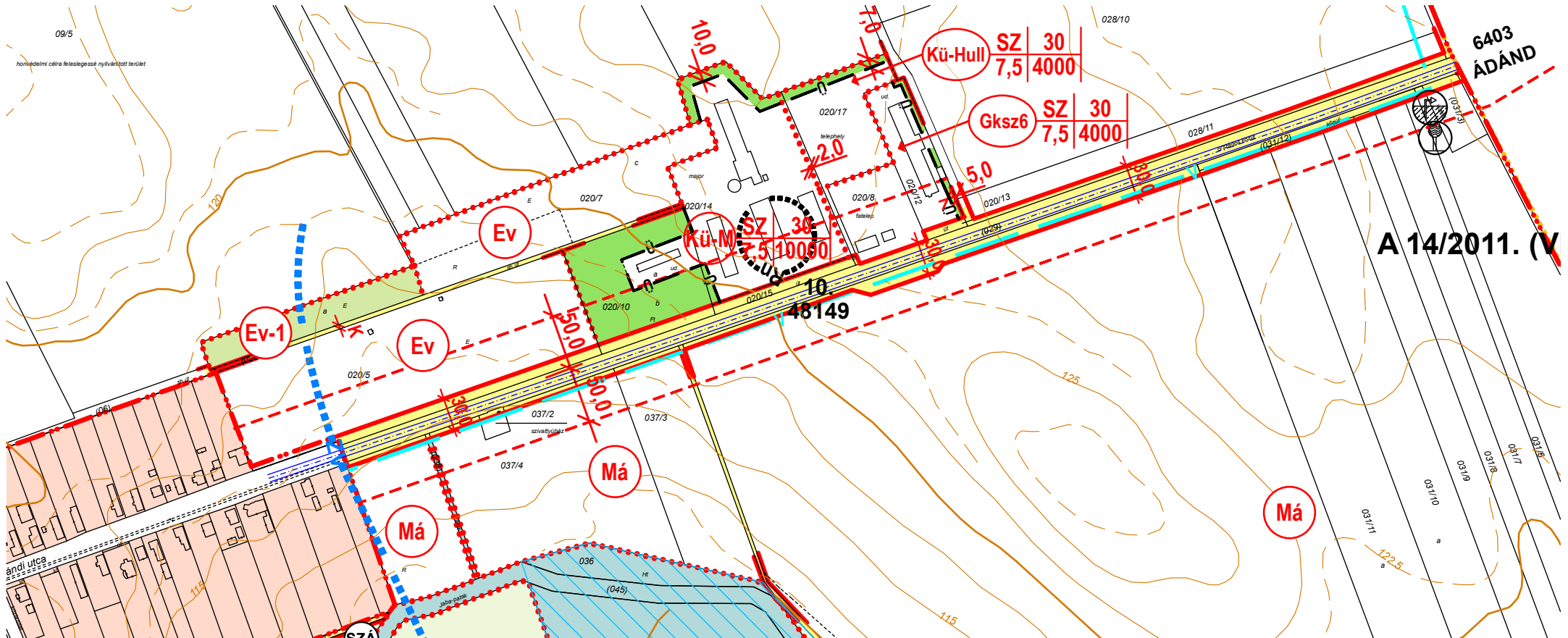
Az övezetekre vonatkozó területrendezési tervi előírások nem akadályozzák a tervezett módosítási szándékot.

2.3. Közlekedési terület szabályozása

A hatályos terv kerékpárút létesítése miatt növelte a 029 hrsz-ú országos mellékút szabályozási szélességét 25 m-re, egységesen észak felé. Kerékpárút nem létesült, nincsenek rá tervek. A beépítésre szánt területek közül a 020/10 és a 020/8 hrsz-ú ingatlan nem került megosztásra, a másik kettő igen.

A közlekedésért felelős államigazgatási szerv azt a tájékoztatást adta, hogy országos mellékút szabályozási szélessége 30 m. Ennek megfelelően, amennyiben változik az út szabályozási szélessége, akkor 30 m-t kell biztosítani. Nincsenek konkrét tervek a kerékpárút vonalvezetésére, ezért elvi akadálya nincsen annak, hogy a kerékpárút átkerüljön az út déli oldalára. A 30 m-es szabályozási szélességben elfér a kerékpárút területigénye. Az alábbi szabályozási terv részlet javaslatot tesz a szabályozási vonal módosítására.

SZABÁLYOZÁSI TERV - RÉSZLET



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

A szabályozási vonal módosítással az alábbi ingatlanok is érintetté válnak:

sorszám	hrszt	művelési ág	tulajdon	meglévő területfelhasználás
1	039	rét	természetes személy	Má
2	038	árok	önkormányzati terület	V
3	037/4	szántó	természetes személy	Má
4	037/2	szivattyúház	állami tulajdon	Má
5	037/3	szántó	természetes személy	Má
6	034	saját használatú út	önkormányzati terület	KÖu
7	033	szántó	természetes személy	Má
8	031/11	szántó	természetes személy	Má
9	031/12	helyi közút	önkormányzati terület	Má
10	031/10	szántó	természetes személy	Má
11	031/9	szántó	természetes személy	Má
12	031/8	szántó	természetes személy	Má
13	031/7	szántó	természetes személy	Má
14	031/6	szántó	természetes személy	Má
15	031/5	szántó	természetes személy	Má
16	031/3	vízmű	gazdasági társaságok területe	Má
17	030	erdő	természetes személy	Má

Az útszabályozás módosításával új beépítésre szánt terület jön létre.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2.4. Új beépítésre szánt terület kijelölés

A 020/8 hrsz-ú ingatlan KÖu (közlekedési és közműterület) övezetből Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) építési övezetbe sorolása **582 m²** új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

Új beépítésre szánt terület kijelölésre az alábbi előírások vonatkoznak:

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 nem érint zöldterületet vagy erdőterületet.

(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 során gazdasági terület kerül kijelölésre. Ennek megfelelően legalább 582 m² korábban kijelölt, de nem beépült területet kell beépítésre nem szánt terület övezetbe visszasorolni (csereterület). (A számításba vehető csereterületeket ld. 2.5. 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.”

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

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

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 legkevebb 58,2 m² zöldterület vagy erdőterület kell kijelölni.

Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

16. § [Fogalom meghatározások]

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.

Közlekedési területből kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület.

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 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, **mely a beépítésre szánt terület 2,79 %-a, 0,39 ha zöldterület hiányzik a 3 %-hoz!**

(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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

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

Jelenleg nincs nyilvántartás a barnamezős területekről. A beruházás „helyhez kötött.”

(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 előíró 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.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Kormányrendelet

84.§. (4) A településrendezési terv kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni, amennyiben a terület alkalmas terepbejárással történő kutatásra

Régészeti hatástanulmányt kell készíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet – 2025. január 1-től hatályos

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

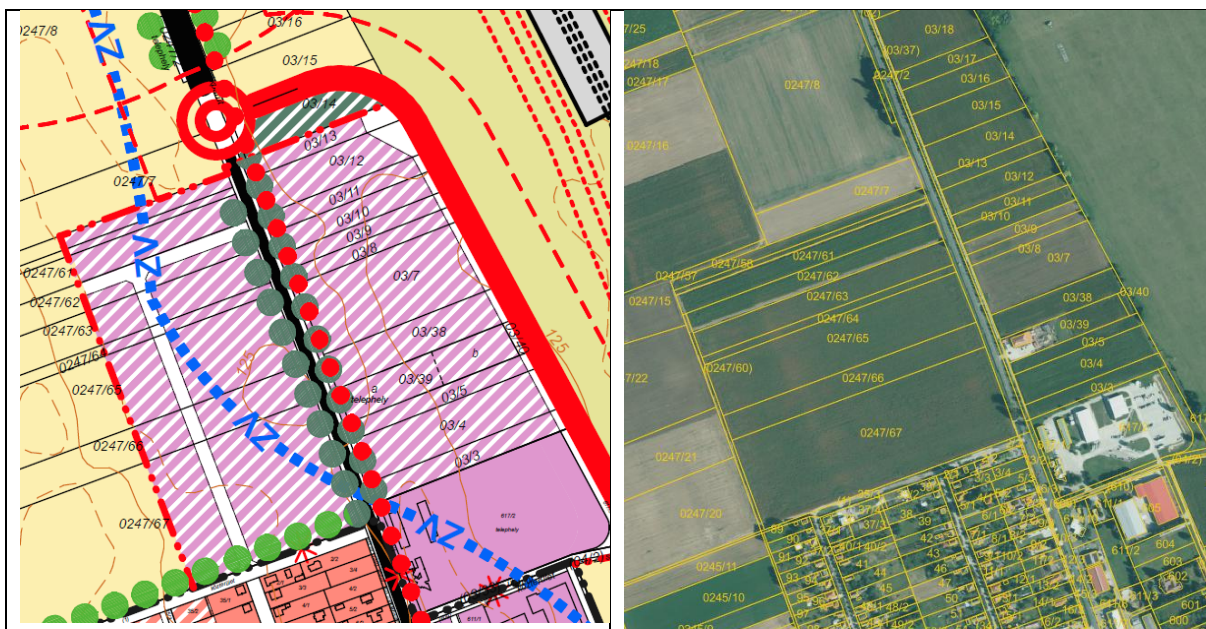
Ságvár településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

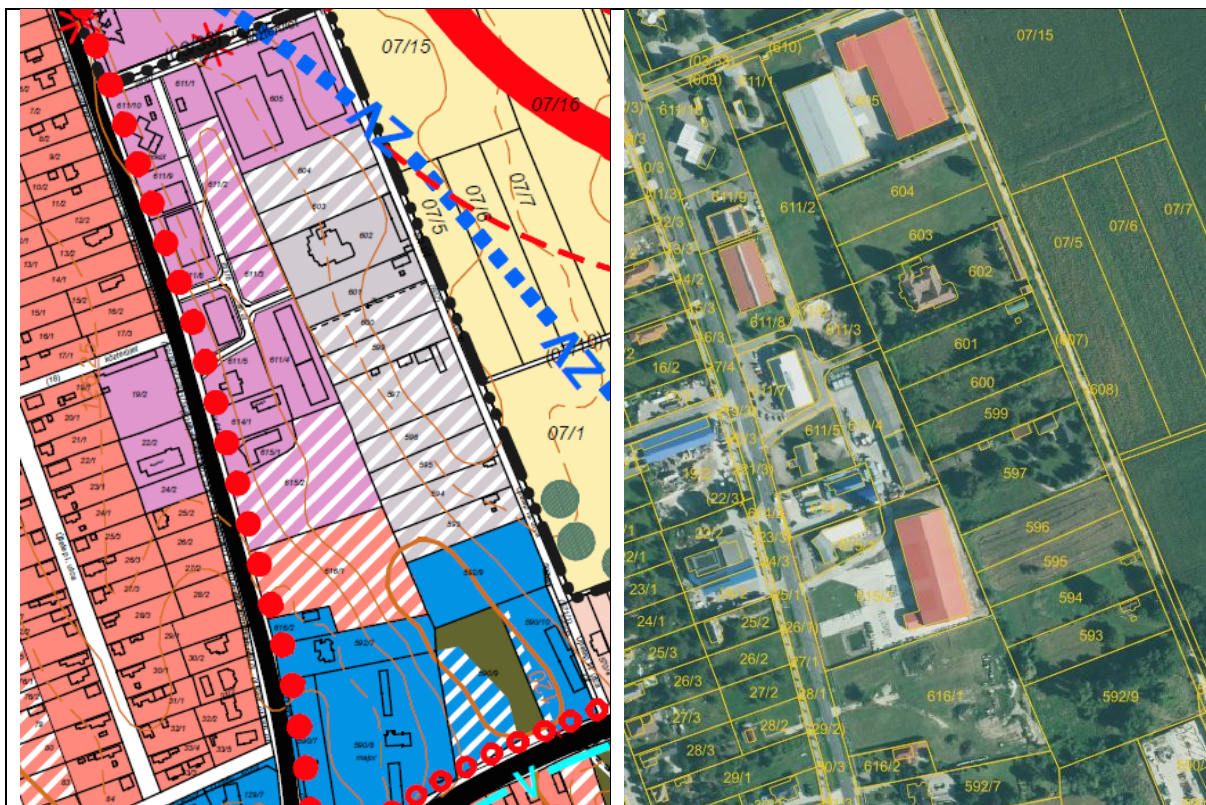
12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

- 13. §** (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
- a) annak nagysága legalább 300 m², és
 - b) a legtovábbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
- (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
 - b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
 - c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
- (6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

A 13.§. (6) pontja értelmében ezen előírásoknak nem kell megfelelni.

2.5. Csereterületek





A számításba vehető csereterületek természetes személyek és gazdasági társaságok tulajdonában vannak. A belterülettől északra, azzal határos területen kijelölt gazdasági terület egy részének átsorolásával biztosítható lenne a szükséges csereterület. **Amennyiben a képviselő-testület támogatja a telepítési tanulmánytervben ismertetett kérelmet, a kérelmező vállalja a szükséges csereterület biztosítását.**

2.6. Zöldterület kijelölés

A Trtv alapján 582 m² nagyságú csereterületet, illetve 58,2 m² nagyságú zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni. A magyar építészetről szóló törvény alapján 3900 m² zöldterületet kell kijelölni. Ennek a zöldterületnek a Trtv alapján „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.”

Amennyiben a képviselő-testület támogatja a telepítési tanulmánytervben ismertetett kérelmet, a kérelmező vállalja a szükséges zöldterület biztosítását.

3. Infrastruktúra ellátottság

Az ádándi út menti gazdasági és különleges területeken a vezetékes hírközlés, a villamos-energia ellátás és a vízellátás biztosított. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák szemléltetik.

Infrastruktúra ellátottság (forrás: e-közmű)
--



4. A módosítási szándék környezeti hatásai

A módosítás nem jár környezeti hatással.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításánál 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 módosítási szándék kapcsán az átadandó út meglévő 25 m-es szabályozási szélességét növelni kell 30 m-re és a faterület környékén minimálisan el kell terelni. A szabályozási vonal módosítása miatt a Gksz terület növekszik és több mezőgazdasági terület csökken az útszabályozás miatt.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt közlekedési terület kerül átsorolásra gazdasági terület övezetbe, továbbá a csereterület miatt mezőgazdasági terület övezetbe és zöldterület övezetbe kerülnek majd átsorolásra beépítésre szánt területek. A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, a külterület szabályozási tervet.

A módosítás szándék a HÉSZ szövegezésének módosítását nem igényli.

6. Összefoglaló

A telepítési tanulmányterv bemutatja a módosítási szándékokat, illetve azok megvalósításának feltételeit.

A szabályozási vonal korrekciója és az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár negatív hatással.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés előírásainak való megfelelést a tanulmányterv részletesen ismerteti. A 582 m² csereterület és a 3900 m² zöldterület kijelölése szükséges. **Amennyiben a képviselő-testület támogatja a telepítési tanulmánytervben ismertetett kérelmet, a kérelmező vállalja a szükséges területek biztosítását.**

A képviselő-testület hoz döntést arról, hogy támogatja ilyen módon a módosítást vagy sem. A támogatásért az önkormányzatnak lehetősége van településrendezési szerződést kötni a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény előírásai alapján.

„92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

A módosítási eljárás előtt a telepítési tanulmánytervet egyeztetni kell a partnerekkel. Az esetleges partneri vélemények megválaszolását követően hoz döntést a képviselő-testület a módosítás indításáról és feltételeiről.

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 igények bemutatása
3. A fejlesztési cél
4. A javasolt változás környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, valamint – egy esetleges új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

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, illetve a településrendezési szerződésről

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 Ságvár közigazgatási területét érintő módosítási igényeket, 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

