

# **SÁGVÁR**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **6. SZ. MÓDOSÍTÁS**

#### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

JSZ: 15/2024

#### **ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉS**

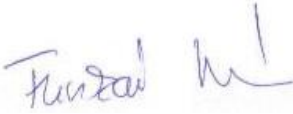

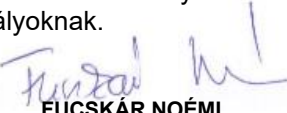
*Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével*



FUCSKÁR TERV KFT

2024. NOVEMBER

## ALÁÍRÓLAP

<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0720	Fucskár Terv Kft 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. <a href="mailto:fucskartervkft@gmail.com">fucskartervkft@gmail.com</a>
<b>TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS</b>	
 <b>KADLICKÓ KRISZTIÁN</b>	
<b>NYILATKOZAT</b>	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszü, 2024. október	 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> okl. településmérnök TT 02-0720

## **Tartalom**

Bevezető.....	4
1. Területrendezési követelmények .....	5
2. Tervi előzmények.....	10
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat.....	10
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata .....	10

## **Bevezető**

2024. szeptemberben a képviselő-testület a 70/2024. (IX.4.) Kt. határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 6 sz. módosítását annak érdekében, hogy az Ady Endre – Jókai Mór – Petőfi Sándor utcák és a belterület határ által határolt tömbben

- az építési övezeti határok és jelek oly módon kerüljenek módosításra, hogy az óvoda bővítéshez szükséges telekalakítás megvalósítható legyen.
- a hatályos tervben tervezett „távlatban régészeti bemutató terület”, a kertvárosias lakóterületen belül jelölt irányadó gyalogút, valamint a beültetési kötelezettség kerüljön törlésre és az óvoda kivételével az egész tömbre egységes beépítési paraméterek kerüljenek meghatározásra

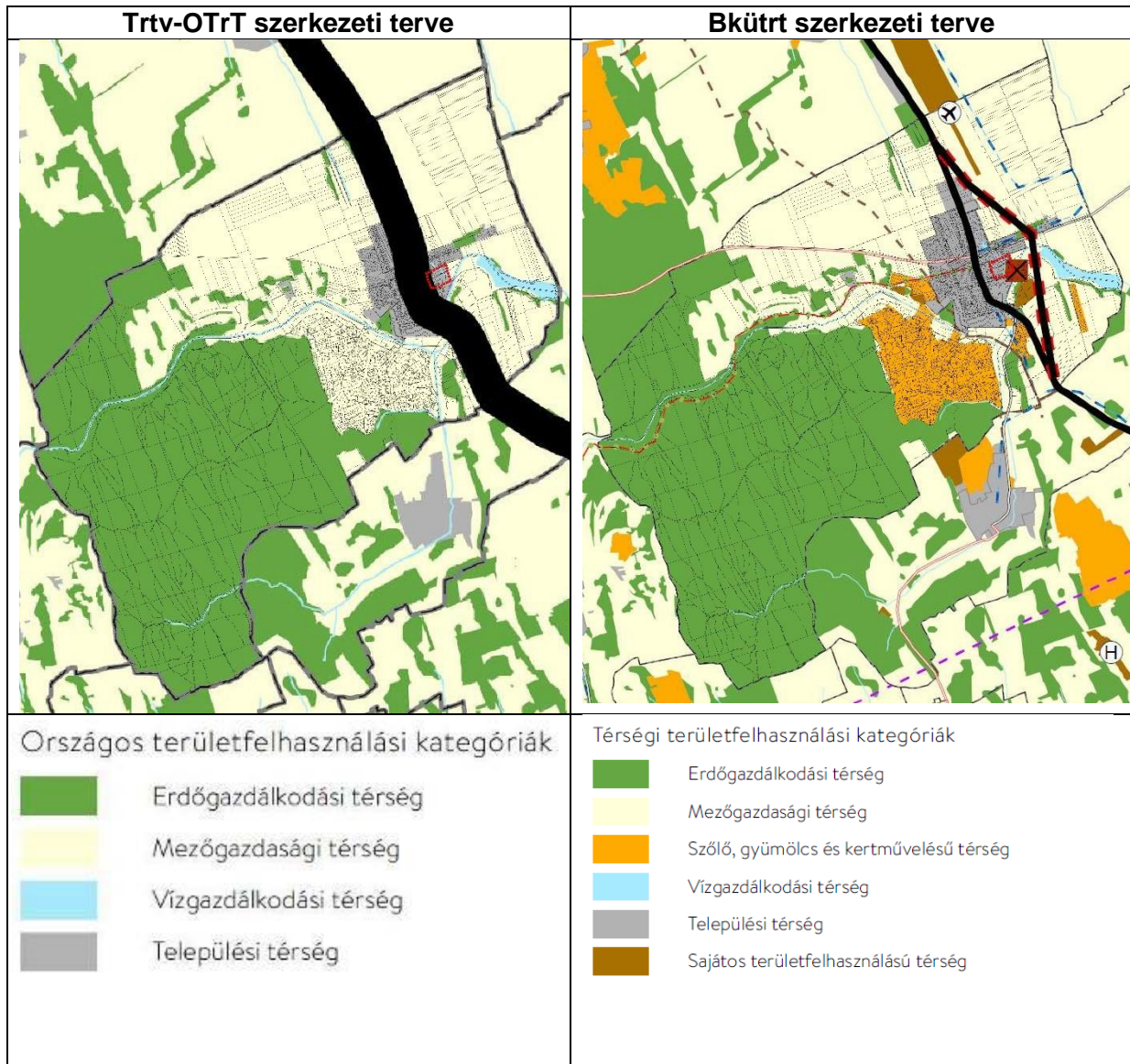
A település nem rendelkezik megalapozó vizsgálattal, ezért a módosítást érintő mélységben megalapozó vizsgálat készül.

## 1. Területrendezési követelmények

A megalapozó vizsgálat készítése során az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv-OTrT, BkÜrt) foglalt Országos Területrendezési Terv
- A területrendezési tervek elkészítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) Mvm rendelet (a továbbiakban: MvMr)
- Somogy Vármegyei Közgyűlés Elnökének a 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendeltével elfogadott Somogy Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: SVTrT)

E három magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a település területfelhasználási lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, valamint övezeti érintettségét, amelyeket a koncepció és a településrendezési terv készítése és módosítása során figyelembe kell venni.



**A vizsgált terület települési térség.**

A Trtv térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével<sup>2</sup>

Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat

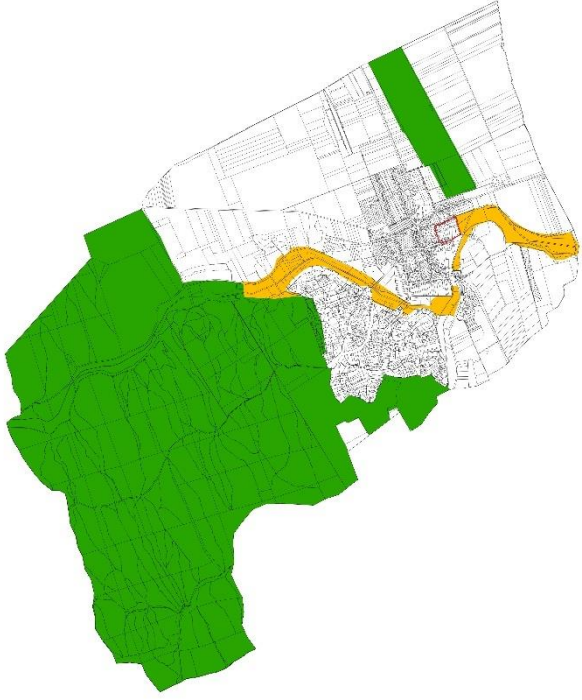
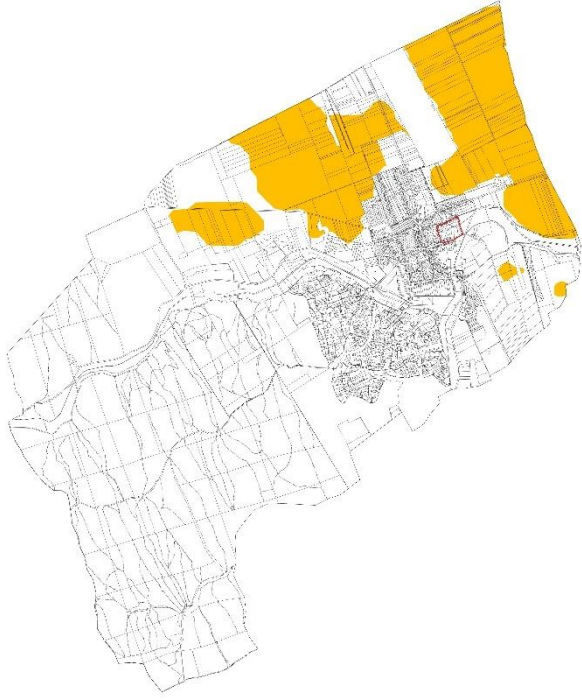
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető

Ságvár közigazgatási területét a területrendezési tervek övezetei közül az alábbiak érintik.	
<b>Trtv-OTrT</b>	<b>Trtv-BKÜTrT</b>
<b>országos övezetek</b>	<b>kiemelt térségi övezetek</b>
-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
<b>MvMr</b>	
<b>országos övezetek</b>	<b>kiemelt térségi övezetek</b>
-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
<b>SMTTrT egyedileg meghatározott övezetei</b>	
- naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	

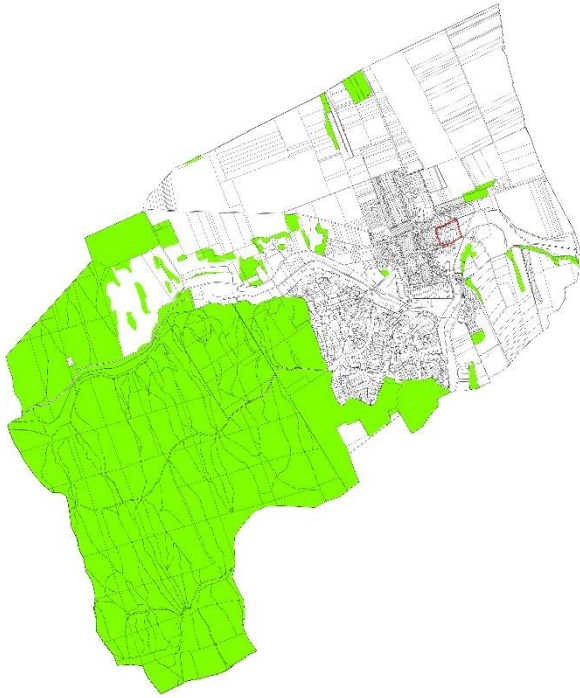
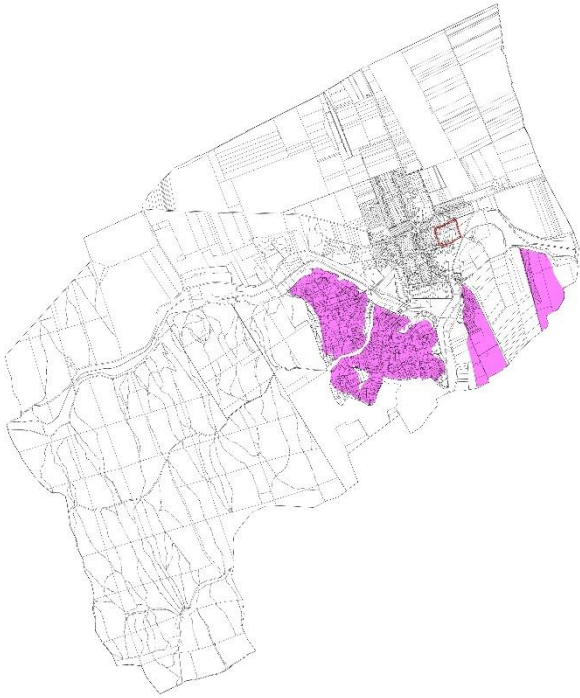
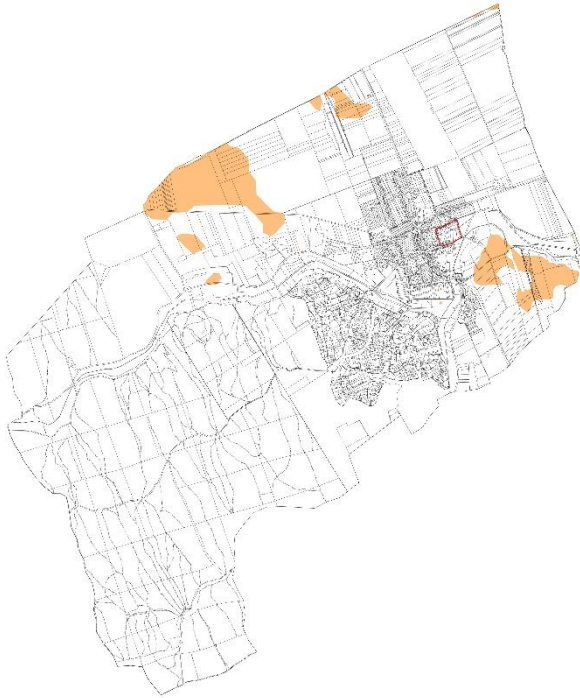

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet

- 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.

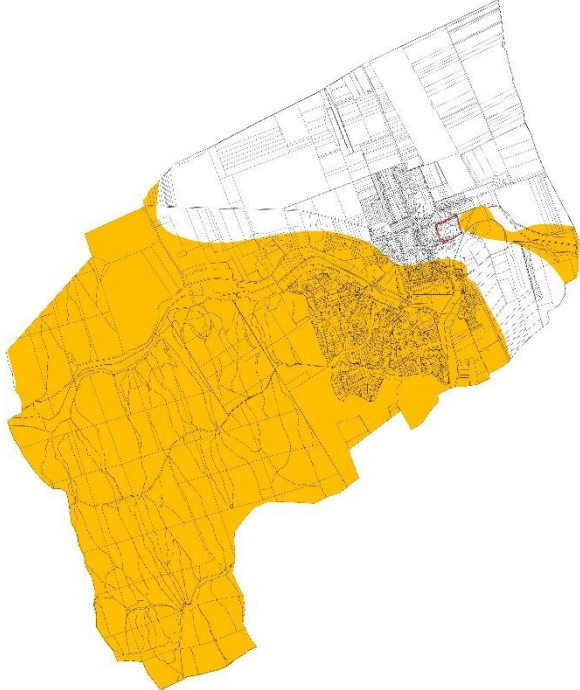
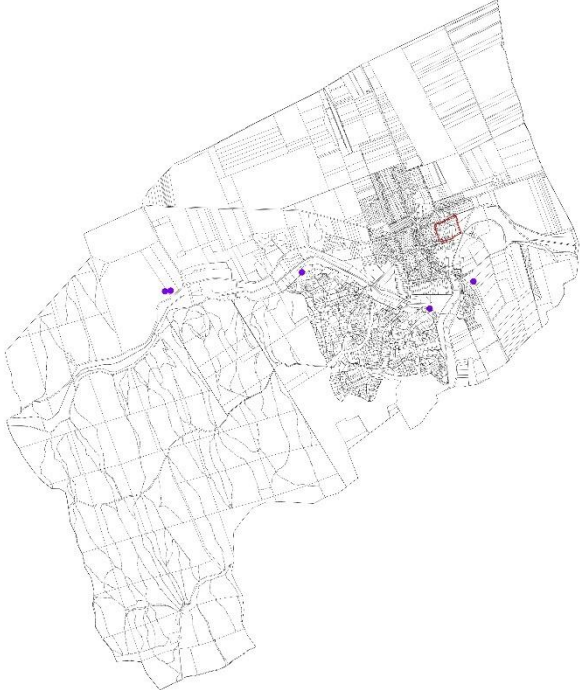
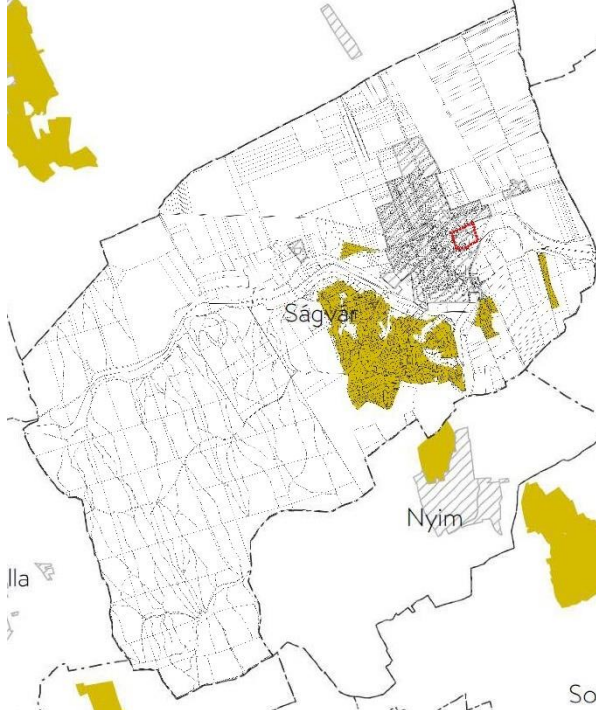
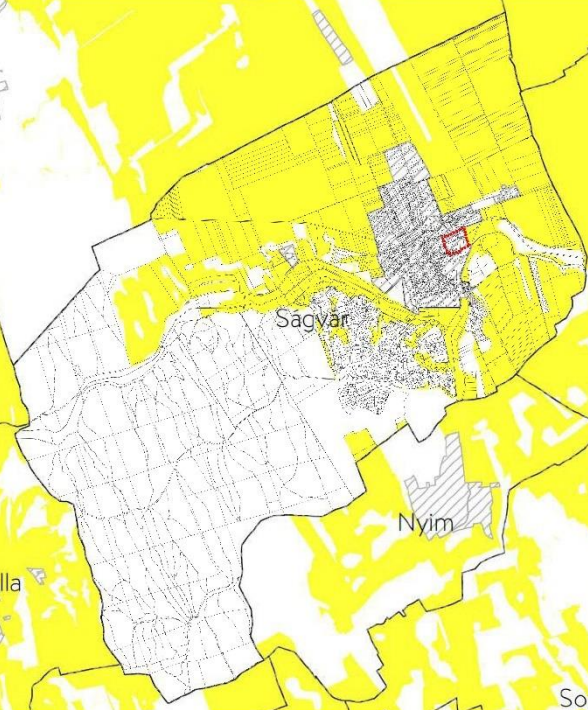
**Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet nem érinti semmilyen övezet.**

<p>E-TÉR adatszolgáltatás Ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</p> 	<p>E-TÉR adatszolgáltatás Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> 
--	--

Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat

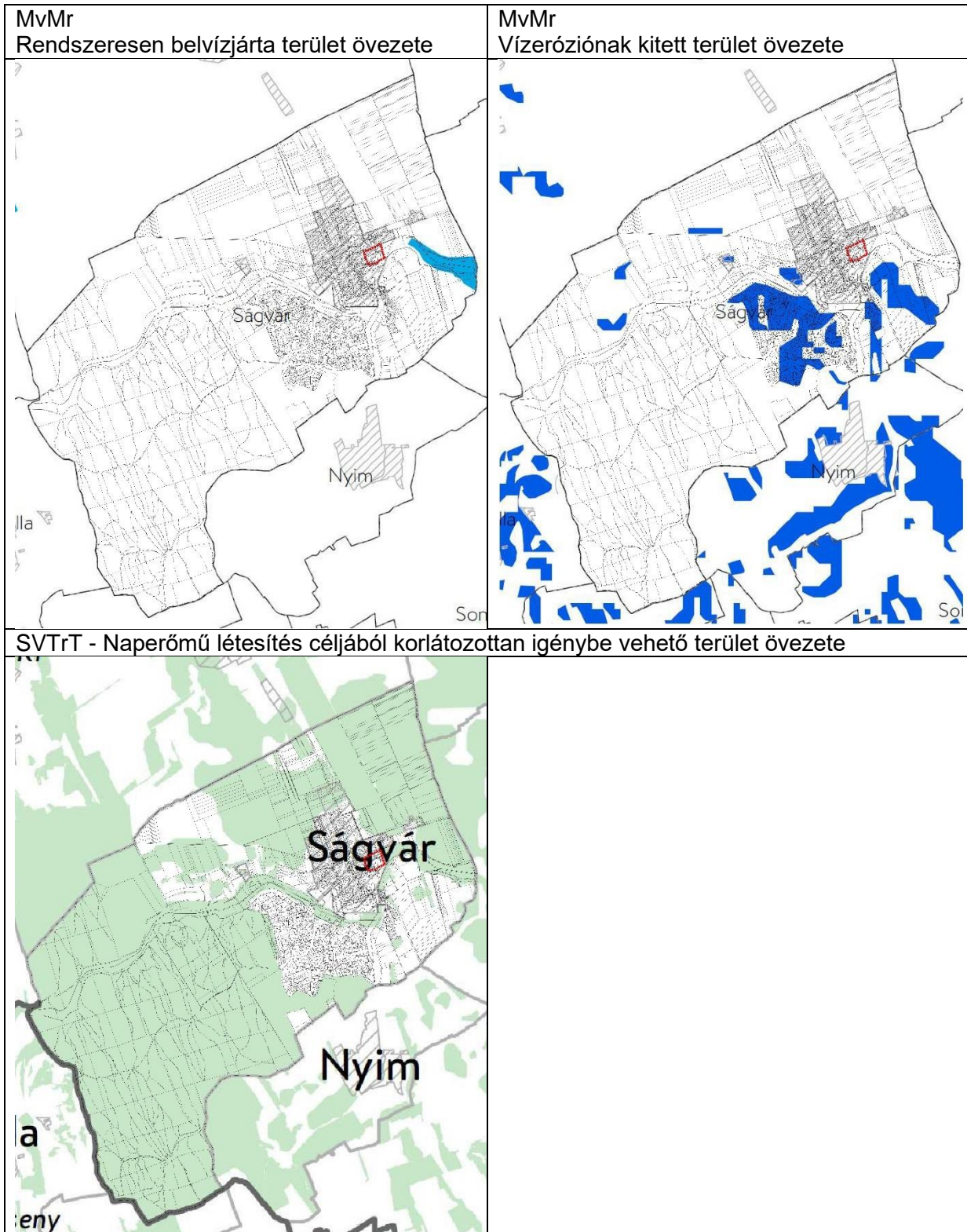
E-TÉR adatszolgáltatás Erdők övezete	E-TÉR adatszolgáltatás Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
 A cadastral map of Ságvár with a green overlay representing forest zones. The green areas are concentrated in the western and southern parts of the settlement, following the terrain's contours. A red square highlights a specific area in the central urban part of the map.	 A cadastral map of Ságvár with a purple overlay representing grapevine growing areas. The purple areas are located in the eastern and southern parts of the settlement. A red square highlights a specific area in the central urban part of the map.
E-TÉR adatszolgáltatás Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	E-TÉR adatszolgáltatás Erdőtelepítésre javasolt területek övezete
 A cadastral map of Ságvár with an orange overlay representing fertile arable lands. The orange areas are scattered in the northern and eastern parts of the settlement. A red square highlights a specific area in the central urban part of the map.	 A cadastral map of Ságvár with a dark green overlay representing areas recommended for afforestation. These areas are located in the southern and eastern parts of the settlement. A red square highlights a specific area in the central urban part of the map.

Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat

E-TÉR adatszolgáltatás Tájképvédelmi terület övezete	E-TÉR adatszolgáltatás Földtani veszélyforrás terület övezete
 A map of the Ságvár area showing landscape protection zones. The zones are highlighted in a solid orange color, covering a large portion of the western and central parts of the settlement. A red square indicates the location of the Ságvár village center.	 A map of the Ságvár area showing geological hazard zones. The zones are indicated by several purple dots scattered across the settlement area. A red square indicates the location of the Ságvár village center.
MvMr Kertes mezőgazdasági terület övezete	MvMr Általános mezőgazdasági terület övezete
 A map of the Ságvár area showing garden agricultural zones. The zones are highlighted in an olive green color, primarily surrounding the village center. Labels for 'Ságvár', 'Nyim', 'Ila', and 'Sor' are visible. A red square indicates the location of the Ságvár village center.	 A map of the Ságvár area showing general agricultural zones. The zones are highlighted in a bright yellow color, covering a large area around the settlement. Labels for 'Ságvár', 'Nyim', 'Ila', and 'Sor' are visible. A red square indicates the location of the Ságvár village center.



Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat



## 2. Tervi előzmények

megnevezés	határozat	rendelet
településfejlesztési koncepció	37/2010.(IV.13.)	-
Ságvár településrendezési terv	63/2011. (06. 08.)	14/2011. (VI. 9.)
1. sz. módosítás	156/2016.(XI.30.)	13/2016.(XI.30.)
2. sz. módosítás	114/2017.(X.19.)	11/2017.(X.20.)
3. sz. módosítás	-	9/2021.(II.22.)
4. sz. módosítás	21/2023.(II.27.)	12/2023.(II.28.)
5. sz. módosítás	74/2023.(VIII.15.)	19/2023.(VIII.16.)

## 3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Az Ady Endre-Jókai Mór-Petőfi Sándor utcák és a belterület határ által határolt területen belül az óvoda településközpont vegyes terület, a többi ingatlan kertvárosias lakóterület. A lakóterület 3 építési övezetre tagolódik.

## 4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

### 4.1. Művi értékek

Az Ady Endre-Jókai Mór-Petőfi Sándor utcák és a belterület határ által határolt területen országos védelem alatt álló művi érték nincs. Helyi védelem alatt álló művi érték a Petőfi Sándor utca 50. szám alatt található lakóház.

### 4.2. Régészet

Ságvár község közigazgatási területén 15 nyilvántartott régészeti lelőhely található, közülük a Belső erőd nevű 20404 azonosítójú kiemelten védett régészeti lelőhely, valamint az Ady E. u. 40. néven, 51158 azonosítóval nyilvántartott lelőhely terjed ki a módosítással érintett területre.

<i>Lelőhely azonosító</i>	<i>Lelőhely neve</i>	<i>Lelőhely jellege</i>	<i>Lelőhely kora</i>
20404	Ságvár, Belső erőd	temető erőd őrtorony telep ház	késő római római kor római kor őskor késő római
51158	Ságvár, Ady E. u. 40.	sír	késő római

### 4.3. Beépítési paraméterek vizsgálata

hrsz	cím	építési övezet	teleknagyság m <sup>2</sup> (szabályozási terv szerinti)	építmények m <sup>2</sup>	beépítettség %
458/3	Petőfi Sándor utca 66.	Lke6	2619	120	4,6
458/2	Petőfi Sándor utca 64.	Lke6	2104	0	0,0
458/1	Petőfi Sándor utca 62.	Lke6	2362	68	2,9
457	Petőfi Sándor utca 60.	Lke6	6613	101	1,5
457	Petőfi Sándor utca 60.	Lke2	834	0	0,0

Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat

456	Petőfi Sándor utca 62.	Lke6	5737	0	0,0
455	Petőfi Sándor utca 56.	Lke6	4067	159	3,9
454	Petőfi Sándor utca 54.	Lke6	4037	354	8,8
453	Petőfi Sándor utca 52.	Lke6	2837	123	4,3
452	Petőfi Sándor utca 50.	Lke6	2502	243	9,7
451	Petőfi Sándor utca 48.	Lke6	1529	186	12,2
448	Petőfi Sándor utca 44.	Vt4	5463	1077	19,7
448	Petőfi Sándor utca 44.	Lke6	1493	0	0,0
449	Jókai Mór utca 13.	Lke4	765	124	16,2
475	Jókai Mór utca 11.	Lke4	555	65	11,7
474	Jókai Mór utca 9.	Lke4	1122	209	18,6
473	Jókai Mór utca 7.	Lke4	929	116	12,5
472	Jókai Mór utca 5.	Lke4	686 (903)	103	15,0 (11,4)
469	Jókai Mór utca 3.	Lke4	1988	120	6,0
468	Jókai Mór utca 1.	Lke4	1010	89	8,8
467	Ady Endre utca 23.	Lke4	925	94	10,2
466/6	Ady Endre utca 25.	Lke4	1117	179	16,0
466/5	Ady Endre utca 25/C.	Lke2	2913	0	0,0
466/4	Ady Endre utca 25/A.	Lke2	1713	79	4,6
466/3	Ady Endre utca 25/B.	Lke2	1649	82	5,0
465	Ady Endre utca 27.	Lke2	2305	106	4,6
464	Ady Endre utca 29.	Lke2	1186	93	7,8
464	Ady Endre utca 29.	Lke2	992	0	0,0
463/2	Ady Endre utca 31/A3.	Lke2	1048	89	8,5
463/2	Ady Endre utca 31/A.	Lke2	265	0	0,0
463/1	Ady Endre utca 31.	Lke2	1013	122	12,0
463/1	Ady Endre utca 31.	Lke2	63	0	0,0
462	Ady Endre utca 33.	Lke2	2592	240	9,3
461	Ady Endre utca 35.	Lke2	2484	136	5,5
460	Ady Endre utca 37.	Lke2	2649	240	9,1
459	Ady Endre utca 39.	Lke2	965	118	12,2

Vt4/SZ/25 %/7,5m/3000 m<sup>2</sup>

Lke2/O/30 %/5,5m\*/600 m<sup>2</sup>, helyi építési szabályzatban (NJT-n) 4,5 m

Lke4/O/30 %/5,5m/900 m<sup>2</sup>

Lke6/O/25 %/5,5m/1200 m<sup>2</sup>

4.4. Utcaképek



Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat

Jókai Mór utca



Ady Endre utca



Ságvár településrendezési eszközök 6.sz. módosítás  
Megalapozó vizsgálat



## **Terviratok**



**KIVONAT,**

**amely készült Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 04-én megtartott rendkívüli, nyilvános testületi ülésén felvett  
jegyzőkönyvéből.**

**1.napirendi pont:** *Javaslat a Ságvári Bóbita Óvoda és Bölcsőde területének bővítése érdekében szükséges telekvásárlásra és Ságvár község településrendezési eszközeinek 6. számú módosítására.*

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

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

**Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
70/2024. (IX. 4.) önkormányzati határozat**

*a Ságvár község településrendezési eszközeinek 6. számú módosításáról*

1.<sup>1</sup> Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm.rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásban kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek 6. számú módosítását – a 63/2011. (VI. 08.) önkormányzati határozattal elfogadott, majd 156/2016. (XI. 30.), 116/2017. (X. 19.), 74/2023. (VIII. 15.) önkormányzati határozataival módosított településszerkezeti tervét, a 21/2018. (XII. 7.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 28/2021. (X. 28.), 2/2023. (I. 16.) rendeleteivel módosított településképvédelméről szóló rendeletét, 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.) önkormányzati rendeleteivel módosított helyi építési szabályzatát – az alábbiak szerint:

- 1.1. <sup>2</sup>Az Ady Endre – Jókai Mór – Petőfi Sándor utcák és a belterület határ által határolt tömbben az építési övezeti határok és jelek oly módon kerüljenek módosításra, hogy az óvoda bővítéshez szükséges telekalakítás megvalósítható legyen.
- 1.2. <sup>3</sup>A hatályos tervben tervezett „távlatban régészeti bemutató terület”, a kertvárosias lakóterületen belül jelölt irányadó gyalogút, valamint a beültetési kötelezettség kerüljön törlésre és az óvoda kivételével az egész tömbre egységes beépítési paraméterek kerüljenek meghatározásra.
- 1.3. A településképi rendeletben a gerenda- és konténerház elhelyezésére vonatkozó tiltások kerüljenek eltörlésre.

2.A képviselő-testület nyilatkozza, hogy Ságvár településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

<sup>1</sup> Módosította a 86/2024. (IX. 16.) önkormányzati határozat. Hatályos 2024. 09. 16-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 131/2024. (XI. 12.) önkormányzati határozat. Hatályos 2024.11.12-től

<sup>3</sup> Módosította a 131/2024. (XI. 12.) önkormányzati határozat. Hatályos 2024.11.12-től



3. A képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést a melléklet alapján elfogadja.

4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat 1. pontjában részletezett településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges teendők elvégzésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, a Korm.rendelet alapján a szükséges eljárások lefolytatására.

5. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges forrást 2024. évi költségvetése terhére biztosítja.

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

felelős: Kecskés Gábor polgármester

A határozat melléklete

#### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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 vagy a települési önkormányzati főépítész a településtervezővel együtt határozza meg.

Ságvár község településrendezési eszközök 6. számú módosítása során megalapozó vizsgálat módosítást – alapidokumentum hiányában – nem kell készíteni.

Az alátámasztó javaslatban közlekedési, közművesítési és elektronikus hírközlési szakági munkarészeket nem kell kidolgozni, mivel a módosítási igény nem eredményez érdemi változást a közlekedési - és közmű kapacitás-igények tekintetében.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv-módosítás összhangjának igazolását el kell készíteni.

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

Ságvár, 2024. szeptember 2.



Kadlicskó Krisztián  
települési főépítész

**Kecskés Gábor s. k.**  
polgármester

**Kétszeriné dr. Takács Éva s. k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Ságvár, 2024. november 13.



*Koltai Bernadett*  
**Koltai Bernadett**  
aljegyző