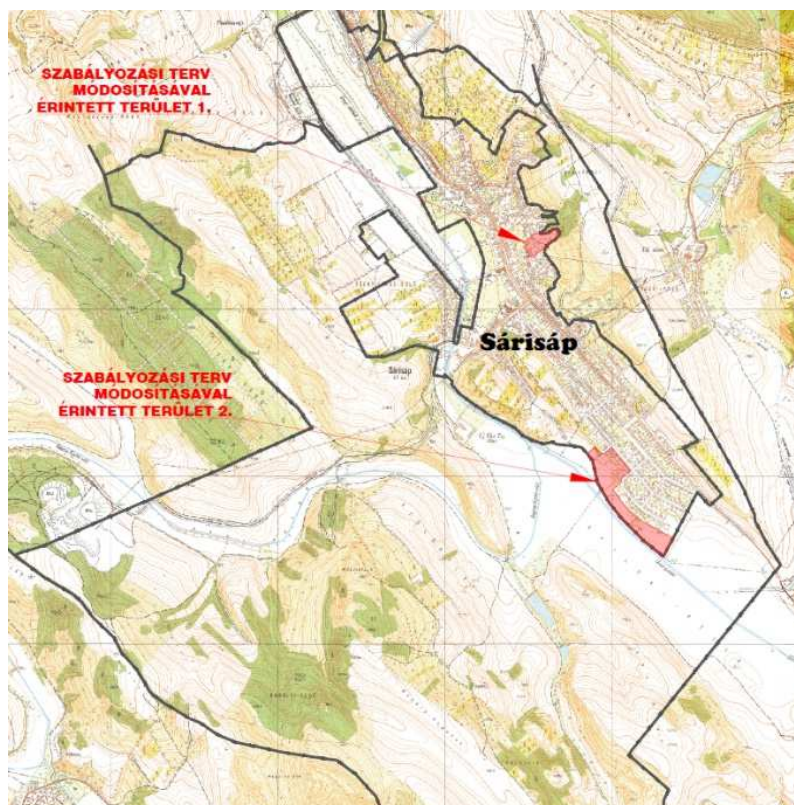


SÁRISÁP KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

RÁKÓCZI F. U NYOMVONAL KORREKCIÓJA ÉS BARTÓK B. U. ÉS A JÁTSZÓTÉR KÖZ KÖZÖTTI TÖMBÖN BELÜLI VÁL- TOZÁSOK KAPCSÁN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti teljes eljáráshoz kapcsolódó véleményezési szakasz)

2023. JÚLIUS



PRO -TERRA KFT.

URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. E-mail: proterra@proterra.hu

Tel: +36-1-237-00-59; +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;

Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Aláírólap

Készült Sárisáp Község Önkormányzatának megbízásában
 Polgármester: Kollár Károly
 Jegyző: Takácsné Molnár Anikó
 Megbízott főépítész: S.Vasi Ildikó

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36 1-612-6684; /1-237-0059/; email. proterra@proterra.hu

Ügyvezető igazgató: Solymosné Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozó: TOPOLAND Bt.

Budaörs, 2040 Patkó utca 1. 4/31

A településrendezési eszközök módosítását készítette

Tóthné Pocsok Katalin	<i>Vezető településtervező</i>	<i>TT1 01-5086</i>
	<i>Településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező</i>	<i>TK 01-5086</i>
Német Gyula	<i>Okleveles településmérnök</i>	

A közlekedési munkarészeket készítette:

Tánczos István	<i>Okleveles építőmérnök</i>	<i>KÉ-K/11-0194</i>
-----------------------	------------------------------	---------------------

Az alapterv szakági munkarészeinek tervezői:

<i>Energia közmű és elektronikus hírközlés</i>	<i>Hanczár Zsoltné</i>	<i>TE-T-Tell-01-2418</i> <i>TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418</i>
<i>Vízi közművek</i>	<i>F.-né Thurn Judit</i>	<i>okl. településmérnök</i> <i>MK 01-2497, VZ-TEL; TV -T</i>
<i>Közlekedés</i>	<i>Dr. Macsinka Klára</i>	<i>okl. építőmérnök</i> <i>MK 13-1017 KÉ-K, Tkö</i>

CÍMLAP**ALÁÍRÓLAP****TARTALOMJEGYZÉK****Tartalomjegyzék**

1. a módosítás Előzményei.....	4
2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	6
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ	15
1. A vizsgált területek ismertetése	15
2. A Településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat változása.....	18
2.1 Településszerkezeti változások	18
2.2 A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosulása.....	20
3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat.....	21
4. Környezeti hatások és feltételek.....	22
5. Közlekedés és közművek, valamint elektromos hírközlés - infrastruktúra ellátás	23
5.1 Közlekedés.....	23
5.2 Közművek.....	24
6. Örökségvédelem.....	26
7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	27
7.1 A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfelelőségének igazolása	27
7.2 A tervezett TSZT módosítások megfelelősége a KEMTrT térségi szerkezeti tervének .	29
8. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye...	39
9. Dokumentumok.....	40

1. A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI

1.1 Előzmények összefoglalása, a módosítás eljárásának alakulása

Sárisáp Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit – igyekszik a fejlesztési igényeknek megfelelően alakítani, módosítani.

Sárisáp Község Önkormányzatának Képviselőtestülete **53/2023. (V. 22.)** határozatában döntést hozott a hatályos településrendezési eszközök módosításáról, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítést az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a feladat pontosítására. Erről a főépítész feljegyzést készített, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

A hatályos településrendezési eszközök:

- a 93/2021 (XI.02.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- a 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel megállapított Sárisáp Építési Szabályzata

Jelen módosítás változást tartalmaz a településszerkezeti tervben, az építési szabályzatban és annak mellékletét képező szabályozási tervben.

A dokumentáció a véleményezésre szánt anyagot tartalmazza.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai szerint általános eljárással történhet, a Rendeletben foglaltak szerint Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül.

A teljes eljárás indoka, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése is megtörténik a módosítás során.

A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel történik egyeztetés. Sárisáp Község nem rendelkezik a Rendeletre alapozott partnerségi egyeztetések szabályzatával, ezért a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén keresztül fog megtörténni, továbbá lakossági fórumot is tart az Önkormányzat. A lakossági fórumon mutatja be a lakosságnak a módosuló településrendezési eszközöket

A véleményezési dokumentáció egyeztetésének megindítása előtt, Sárisáp Polgármestere megkérdezte, a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerveket, hogy kívánják-e a környezeti vizsgálat lefolytatását. A beérkezett válaszok összesítését a dokumentációban az alábbi táblázat mutatja.

<i>Eset</i>	<i>Hivatal neve</i>	<i>ügyiratszám</i>	<i>Környezetvédelmi vizsgálat-igény</i>
1.	KEVM-KH Állami Főépítési Iroda	KE/8/373-2/2023.	Nem tartja a szükségesnek
2.	KEVM-KH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hull. gazd. Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	KE/041/02551-2/2023	Nem tartja a szükségesnek.
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/3300-1/2023.	Nem tartja szükségesnek.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság	35800/3131-1/2023. ált	Nem tartja szükségesnek.
5.	Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem jelölt meg	súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen a területen, veszélyes üzem hatásterülete nem érinti a területet
6.	KEVM-KH Népegészségügyi Főosztály	KE/NEF/00479-2/2023	Nem tartja szükségesnek.
7.	KEVM-KH Tatabányai Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	KE/028/296-2/2023.	BFKH Örökségvéd. Főoszt. rendelkezik hatáskörrel. Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány készítésének előírásaira.
8.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	SZTFH-BANYASZ/7975-2/2023	Nem tartja szükségesnek.
9.	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	-.	Nem válaszolt, nincs hatásköre.
10.	Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész-TSZT, HÉSZ)	VI. 272-2/2022	Nem tartja szükségesnek.
11.	KEVM-KH Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	KE/040/1191-2/2023.	Nem tartja szükségesnek.
12.	Budapest Főváros KH Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/0545-2/2023	Nem tartja szükségesnek, az alábbi megjegyzésekkel: bár a 2. módosítással érintett területen régészeti lelőhely található, de az átsorolás a lelőhely területét nem érinti, felhívja a figyelmet
13.	(Országos Tisztifőorvos) Nemzeti Népegészségügyi Központ	39909-2/2022/KBKHF	Nem tartja szükségesnek

A megkérdezettek válaszainak végeredménye, hogy a változások jellege miatt nincsen szükség környezeti vizsgálat lefolytatására.

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

II/A Településszerkezeti terv módosítása

Településszerkezeti tervi változások: (határozattervezet)**Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének****.../2023. (... ..) önk. határozata**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Sárisáp Község Településszerkezeti tervének a területhasználati módosítások érdekében úgy dönt, hogy

1. Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének **93/2021 (XI.02.)** Ök. határozatával (a továbbiakban: Ök. hat.) elfogadott Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1 Az Ök. hat. 1. mellékletét képezi Sárisáp TSZT leírás kiegészítése, módosítása.
 - 1.2 Az Ök. hat. 2. mellékletét képezi a „**T-1/M1**” jelű melléklet.
 - 1.3 Az Ök. hat. 3. mellékletét képezi a „**T-1/V1**” jelű melléklet.
 - 1.4 A Rákóczi u. temetőhöz vezető szakaszán az út nyomvonala módosul, melynek következtében a közterület a temető előtt a terven jelöltek szerint kiszélesedik a lakóterület mintegy 700 m² csökkentésével.
 - 1.5 A Bartók Béla u. és a Játsszótér köz között a lakóterület és a mezőgazdasági terület határa megváltozik. A mezőgazdasági terület megnövekszik mintegy **4.000 m²**-en a lakóterületi fejlesztésre jelölt terület **3.300 m²**-én és azt kiszolgáló tervezett közlekedési terület **700 m²**-én.
 - 1.6 Lakóterület jöhet létre **700 m²**-en, a tervből elhagyott közlekedési terület Bartók Béla u.-hoz kapcsolódó szakasza mintegy **400 m²**-én, továbbá a mezőgazdasági terület **300 m²**-es részén.
 - 1.7 A Bartók Béla u. délnyugati végén a közlekedési közterületre tervezett terület egy része, mintegy **200 m²** zöldterületté alakul.
 - 1.8 A javasolt belterületi határ az 1.5 pontban megjelölt mezőgazdasági terület és az új lakóterület határához igazodik.
2. Megállapítható, hogy a változások során összességében a kertvárosias lakóterület 4.000 m²-rel csökkent; a mezőgazdasági terület 4.000 m²-rel nőtt; a közlekedési terület 600m²-rel nőtt; a zöldterület 200m²-rel nőtt.
3. Fentiek által a beépítésre szánt terület a közigazgatási területen belül **3.300m²**-rel csökkent.
4. A településszerkezeti terv módosításai során a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti határok megváltozása mellett újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére is sor került. A változások következtében a biológiai aktivitási érték pozitívummal zárul, melynek az eredménye **+ 0,562**. A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a biológiai aktivitási érték **+ 124,652** egyenleggel zárult, mely jelen módosítás következtében **+125,214** értékre változik.
5. A településrendezési eszközök módosítása során a 2/2005 (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatására a környezetvédelemért felelős szervek egyetértésével nem került sor.
6. Sárisáp Község Településszerkezeti Tervének 1. pontban leírt módosításai Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől alkalmazandó.

Kollár Károly
polgármester

Takácsné Molnár Anikó
jegyző

1. melléklet: Sárísáp Településszerkezeti Tervéről szóló 93/2021 (XI.02.) önkormányzati határozatát módosító .../2023. (... ..) önk. határozathoz

Sárísáp TSZT leírása az alábbiakban módosul: A TSZT leírás 3. mellékletében a „3.4 változások csoportosítása táblázatban” egyes értékek módosultak:

		MIBE KERÜLT (m ²)																									
				BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK																	
				Lk	Lke	Lf	Vt	Gksz	Gip	KÖu	Zk p	Zkk	Ev	Eg	Ek	Mk	Má	V	Tk	Kb-Sp	Kb-Re	Kb-T	Kb-Tö	Kb-Kü	Kb-B		
MIBŐL KERÜLT (m ²)	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TE- RÜLETEK	Lk		6.006	3.088			707			5.064		411														
		Lke	1ha 0.048					2.289* (+700)			5.991		1ha 8.639	9.110	5.897* (+3.300)												
		Lf	2ha 6.890	3ha 2.231				4.143					6.542	5ha 5.728	1ha 6.981						587						
		Vt						320																			
		Gksz		395				563					1.616				32										
		Gip					2ha 1.971	544																			
		Ksp	1.477			1ha 8.608						2ha 4.611				5.271			2ha 0.619	2ha 1.270							
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	KÖu	1.074	6.239* (+400)	222	3.842	1.462	727			688* (+200)	2ha 5.723	2.128	2ha 4.032	3ha 5.698	8ha 5.001* (+700)	430	2ha 5.351	1.734	2.281							
		Kü										1.000															
		Kszv																									
		Z	506	2ha 3.453	2.314	128	7.366	914	5.800			2ha 9.341		1ha 9.841	936	1ha 7.881	7.314			5ha 1.483							
		Ev			4.376				2.667					1ha 0.488	5.370	13ha 4.340				1ha 1.038			1.316				
		Eg										142ha 8.543		46ha 8.577		18ha 5.224		97ha 5.055									
		Ee														2ha 6.801											
Mk			956	1.322				446		224	9ha 4.507				7ha 9.713	304			7.463								
Má			+300*					9.676			10ha 8.841			4ha 0.664		1ha 5.746	79ha 9.845		7.971								
Má-t								429							20ha 4.991												
Má-v														1.405		2.920	4ha 9.309		2.498								
V			142			852		2.175			1.005				1ha 5.940				456								
Kb																											
Kte																											
KnT																											
ÖSSZESEN		3ha 9.995	6ha 9.322*	1ha 1.322	2ha 2.578	3ha 1.651	1.641	2ha 9.759*		912*	172ha 4.626	2.128	55ha 0.146	14ha 8.911	77ha 8.040*	2ha 6.746	184ha 9.560	2ha 2.353	10ha 4.460				1.316				

* = Módosult a .../2023. (... ..) önk. határozattal.

A 4. mellékletben Sárisáp területi mérlege 2023-ban az alábbiak szerint változott:

1. A változás következtében a kertvárosias lakóterület összességében 95,93 hektárra módosult.
2. A közlekedési területek változása következtében a közlekedési területek a közigazgatási terület mérlegében 49,65 hektárra változtak.
3. A zöldterületen belül a közkert 1,91 hektárra módosult.
4. Az általános mezőgazdasági terület a közigazgatási terület mérlegében 617,80 hektárra változott.
5. A tervezett belterület a hatályos TSZT szerint 233,21 hektárra módosult.

Az 5. mellékletben A területrendezési tervekkel való összhang igazolása a változások következtében megtörtént, és a megfelelés a módosítás alátámasztó dokumentációjában igazolva lett.

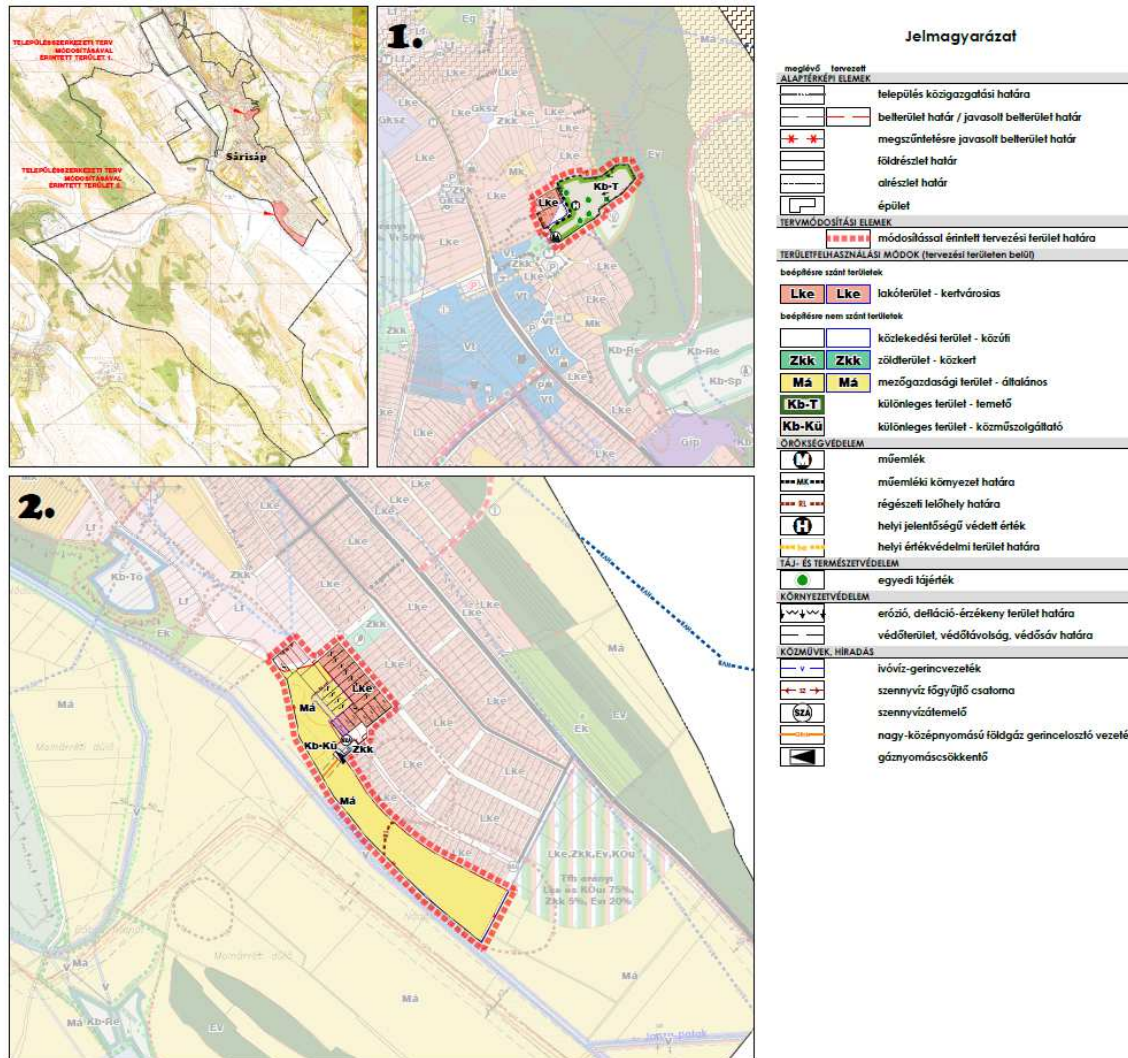
A 6. mellékletben A biológiai aktivitásérték számítás eredménye a módosítás következtében

Módosítással érintett területek biológiai aktivitásérték számítása						
	Ssz.	Terület(ha)				
1.	1.	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
			Lke	2,7	0,189	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			KÖu	0,6	0,042	
2.	2.	0,33	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
			Lke	2,7	0,891	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			Má	3,7	1,221	
	3.	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	
			KÖu	0,6	0,042	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			Má	3,7	0,259	
	4.	0,03	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	
			Má	3,7	0,111	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			Lke	2,7	0,081	
	5.	0,04	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	
			KÖu	0,6	0,024	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			Lke	2,7	0,108	
	6.	0,02	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	
			KÖu	0,6	0,012	
			Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
			Zkk	6,0	0,120	
Összesen:						+0,562

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiailag aktív felületei csökkenésének elkerülése, sőt a 2023. évi változások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege **+ 125,214**

2 melléklet: Sárísáp Településszerkezeti Tervéről szóló 93/2021 (XI.02.) önkormányzati határozatát módosító .../2023. (... ..) önk. határozathoz

T-1/M1



... melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati határozathoz.

SÁRISÁP

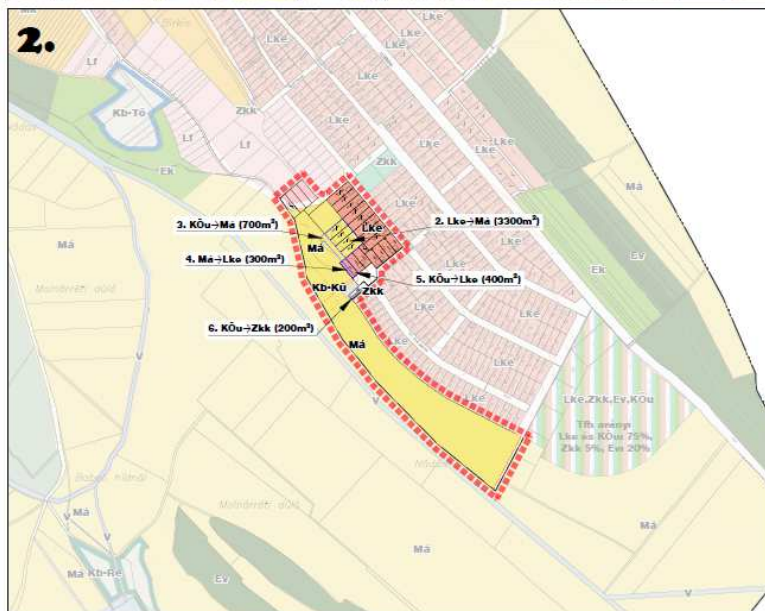
Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000



5. melléklet: Sárísáp Településszerkezeti Tervéről szóló 93/2021 (XI.02.) önkormányzati határozatát módosító .../2023. (... ..) önk. határozathoz

T-1/V1



Jelmagyarázat

megelevő tervezett	
TERV MÓDOSÍTÁSI ELEM	
-----	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLET FELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
beépítési szint területek	
Lke Lke	lakóterület - kertvárosias
beépítés nem szánt területek	
	közeledési terület - közúti
Zkk Zkk	zöldterület - közpark
Má Má	mezőgazdasági terület - állatállás
Kb-T	különleges terület - temető
Kb-Ku	különleges terület - közszolgáltatás

... melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati határozathoz.

SÁRISÁP

Településrendezési eszközök
TERÜLET FELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

M = 1 : 8.000



Módosítással érintett területek biológiai aktivitásérték számítása					
Sz.	Terület(ha)		Jelenlegi ITH	BAÉ értéke	Jelenlegi BAÉ
1.	1.	0,07	Lke	2,7	0,189
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Kőu	0,6	0,042
			Lke	2,7	0,591
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Má	3,7	1,221
			Jelenlegi ITH	BAÉ értéke	Jelenlegi BAÉ
			Kőu	0,6	0,042
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Má	3,7	0,257
			Jelenlegi ITH	BAÉ értéke	Jelenlegi BAÉ
			Má	3,7	0,111
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Lke	2,7	0,081
			Jelenlegi ITH	BAÉ értéke	Jelenlegi BAÉ
			Kőu	0,6	0,024
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Lke	2,7	0,108
			Jelenlegi ITH	BAÉ értéke	Jelenlegi BAÉ
			Kőu	0,6	0,012
			Tervezett ITH	BAÉ értéke	Tervezett BAÉ
			Zkk	6,0	0,120
					Összesen: +0,562



II./B Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet és mellékletei)

**Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) rendelete
Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló
12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a település-tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében szerint biztosított véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Sárisáp Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2.§ a) pontja helyébe az alábbi kerül:

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok,

1.1 Szabályozási Tervlapok jelmagyarázata és a belterület szelvénybeosztás: **SZT-0** jelű tervlap;

1.2 Szabályozási Terv – Külterület M = 1: 8000 **SZT-1/M1** jelű tervlap;

1.3 Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 2000 **SZT-2/M1** jelű tervlap szelvényekben; **SZT-2.1; SZT-2.2/M1; SZT-2.3/M1; SZT-2.4/M1** jelű tervlapok;

1.4 Kül- és belterület digitálisan (lépték nélkül) **SZT-1+2/M1** jelű tervlap együtt,

2. §

(1) Az R. 1. melléklet 1.2. tervlapja jelen rendelet 1. melléklete.

(2) Az R. 1. melléklet 1.3. tervlapjának módosuló szelvényei jelen rendelet 2. melléklete.

(3) Az R. 1. melléklet 1.4 digitális módosuló tervlapja, jelen rendelet digitális melléklete.

3.§

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kollár Károly
polgármester

Molnárné Takács Anikó
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2023.

Molnárné Takács Anikó
jegyző

1. melléklet: Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító .../2023. (... ..) önk. rendelethez

Szabályozási Terv – Külterület M = 1: 8000 SZT-1/M1 jelű tervlap

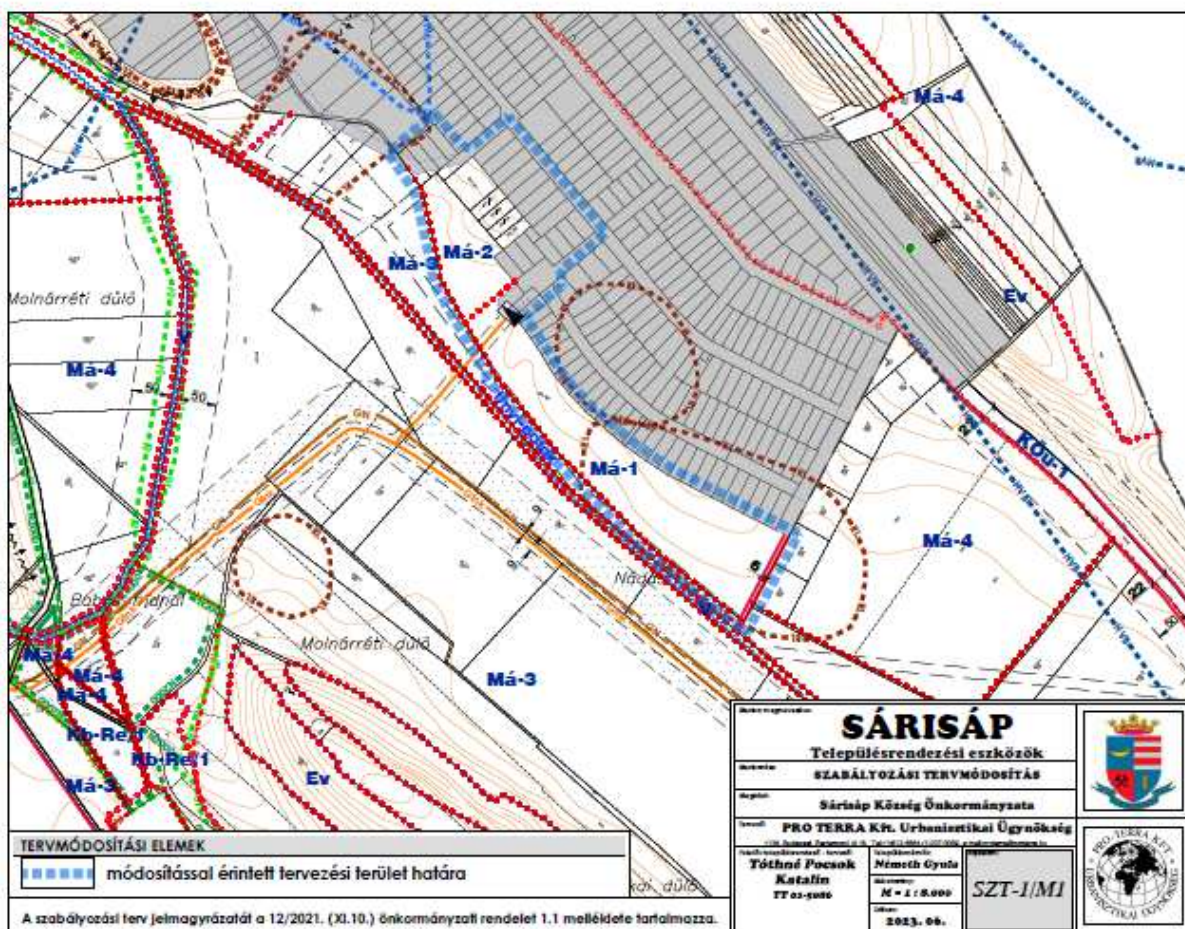


... melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

SÁRISÁP

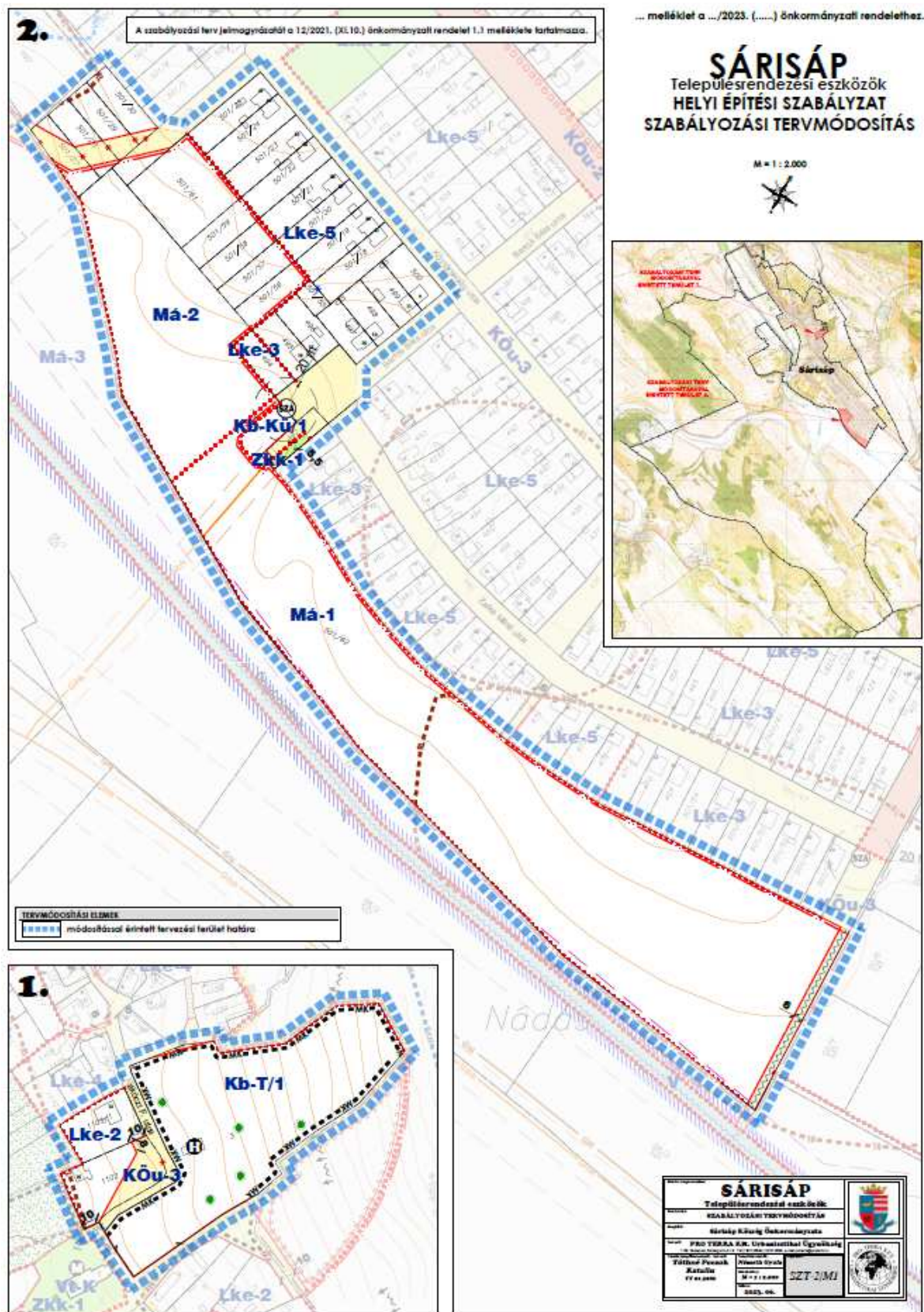
Településrendezési eszközök
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

M = 1 : 8.000



2. melléklet: Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító .../2023. (... ..) önk. rendelethez

Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 2000 SZT-2/M1 jelű tervlap



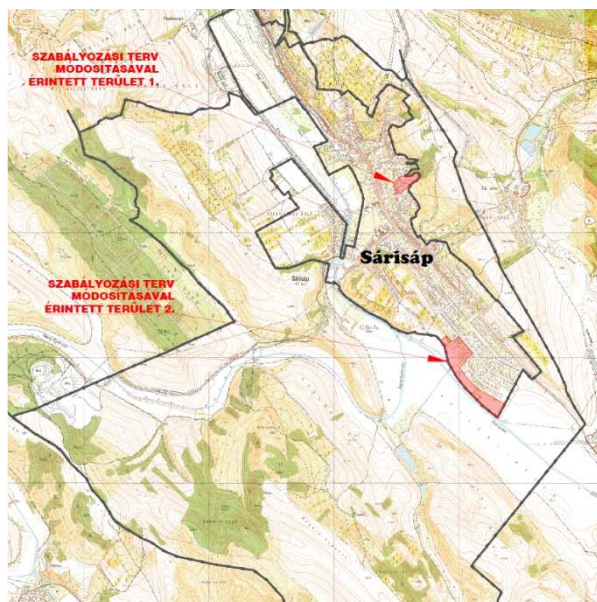
szelvényekben módosul a SZT-2.2/M1; SZT-2.3/M1; SZT-2.4/M1 jelű szelvények;

3. melléklet: *Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító .../2023. (... ..) önk. rendelethez*

Szabályozási Terv - **SZT-1+2/M1** jelű Digitális tervlap

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ

1. A vizsgált területek ismertetése

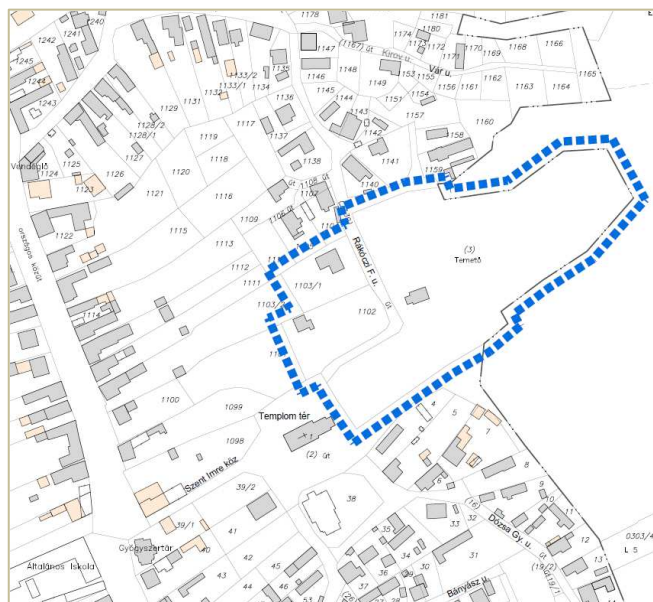


A módosítással érintett tervezési terület Sárissáp község két helyszínén jelentkezik. Az egyik a központtól ÉK-re elhelyezkedő településrészen található, a temetőhöz vezető Rákóczi F. utca egy szakaszán és környezetében. A másik változási igény a belterület déli részén lévő lakóterület, az „Újtelepi” területrész délnyugati belterületi határának közelében merült fel.

Az 1. számú tervezési terület (a Rákóczi F. u.) lehatárolása magába foglalja a temető óriási (~1,4 ha) telkét, a Rákóczi F. út egy szakaszát, valamint a módosuló nyomvonalú út mentén két lakótelket. Összesen 18.192 négyzetméteres terület. A terület erősen emelkedik ÉK-i irányban, ezért a Rákóczi F. utca azon kívül, hogy többször megtörik derékszögben kaptatóval is rendelkezik a temető bejárataig.

A 2. számú tervezési terület összességében 79.934 négyzetméter, amely magába foglalja az Újtelepi lakóterület DNy-i belterületi határa mentén elnyúló közút megnevezésű, természetben mezőgazdasági területként hasznosított (és a Földhivatal által 2. minőségi osztályú szántóként nyilvántartott), nagy méretű 501/62 hrsz.-ú telket, továbbá a Bartók Béla u, a Köztársaság u. és a Játsszótér köz által körülvevett lakótelkeket.

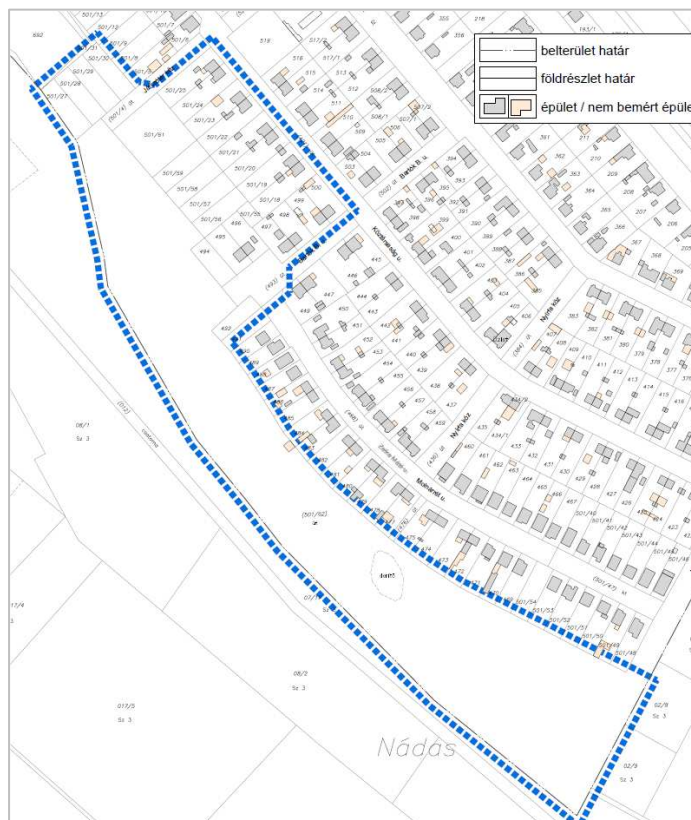
Jelenleg mind a két terület teljes egészében a belterület része.



1. számú tervezési terület a 2021-ben reambulált alaptérképen (Rákóczi F. u és környezete)

3. számú tervezési terület a 2021-ben reambulált alaptérképen

(Bartók B. – Köztársaság – Játsszótér köz utcák és a belterületi határ által körülzárt terület)



A 2. sz. tervezési terület jelentős része sík terület az Öreg árok térképen „csatorna” felirattal jelölt vízfolyás mentén elnyúló, annak ÉK-i oldalán elhelyezkedő terület. A tervezési terület zömében mezőgazdasági területként hasznosul. A tervezési terület É-i részén jelentkezik a módosítási igény, ahol a lakóterületek lényegesen magasabb szinten helyezkednek el, mint az említett Öregárok menti mezőgazdasági területek.

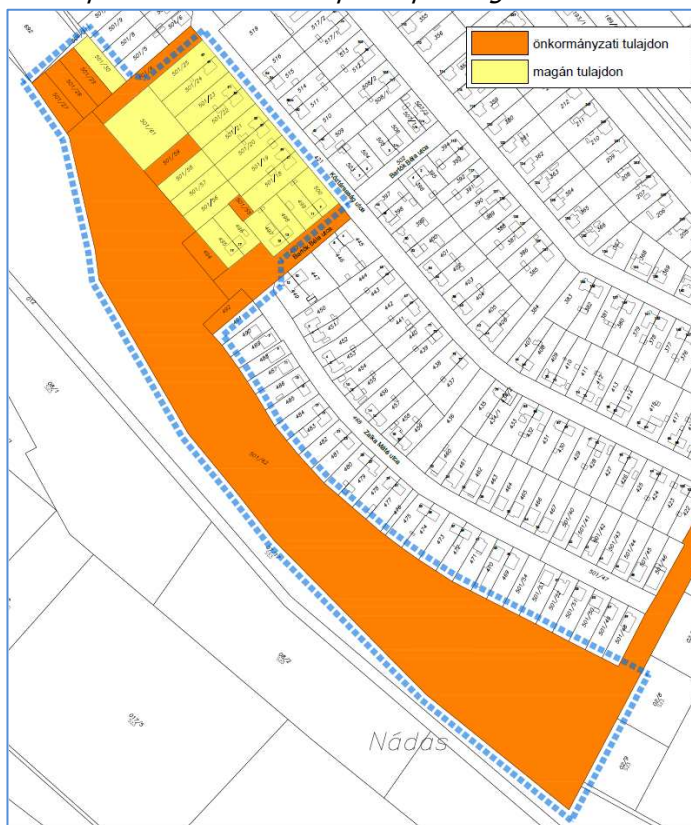
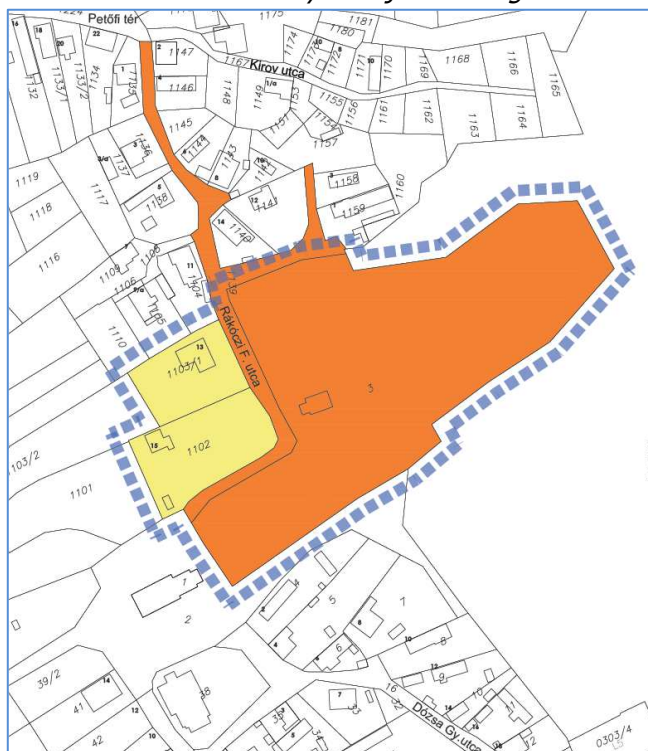


1.sz.tervezési terület ↑



2. sz.tervezési terület →

A területek helyszínrajzi adottságait és a kialakult állapotokat ismertető alaptérkép és légifelvétel.



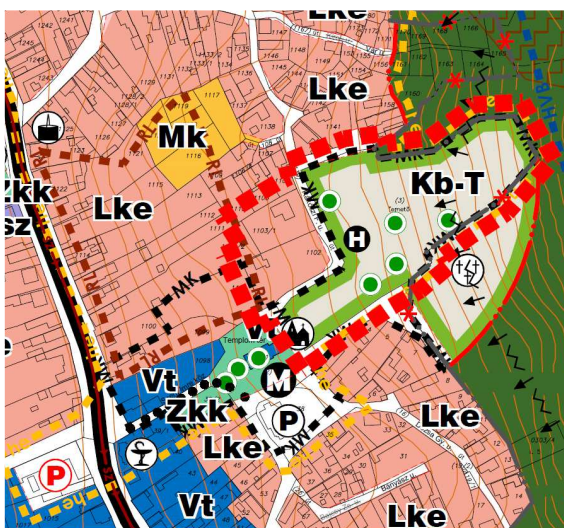
A tulajdoni állapotok ismertetése a 1. és a 2. sz. tervezési területen

A hivatalos adatszolgáltatásként kapott ortofotó és a hivatalos nyilvántartási térkép összeillesztése mutatja a légifelvétel idejében kialakult állapotokat a vizsgált területen, továbbá a terület és környezete tulajdoni viszonyait.

Az 1. sz. területen a Rákóczi F. utca a temető DNy-i oldalán „Zikk-zakk” alakban kétszeresen derékszögben forduló nyomvonal változtatással halad felfelé a dombra a temető bejáratához.

A 2. sz. területen a belterületi határ mentén óriás méretű önkormányzati tulajdonban lévő telek, közút megnevezéssel helyezkedik el. A hatályos szerkezeti és szabályozási terv ezt a területet mezőgazdasági területbe sorolta, mint ahogy az a természetben használatban van. A tervezési terület északi részén néhány telek található, melyek a hatályos tervben lakóterületi besorolásúak, s tervezett zsák jellegű út tudná biztosítani a megközelítésüket.

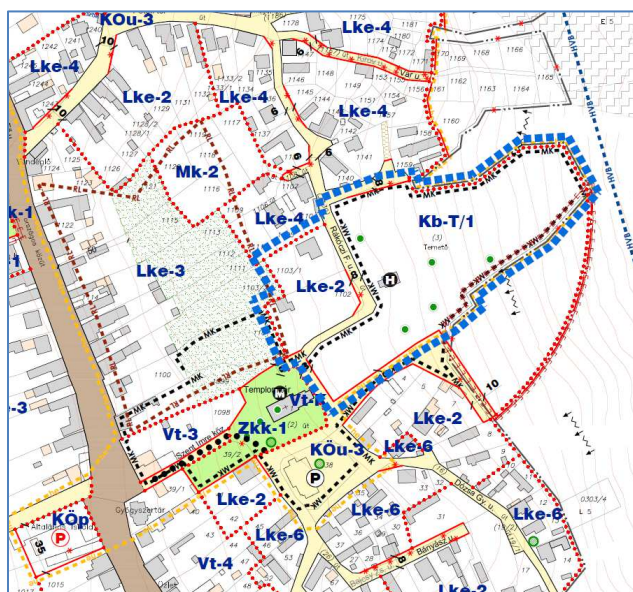
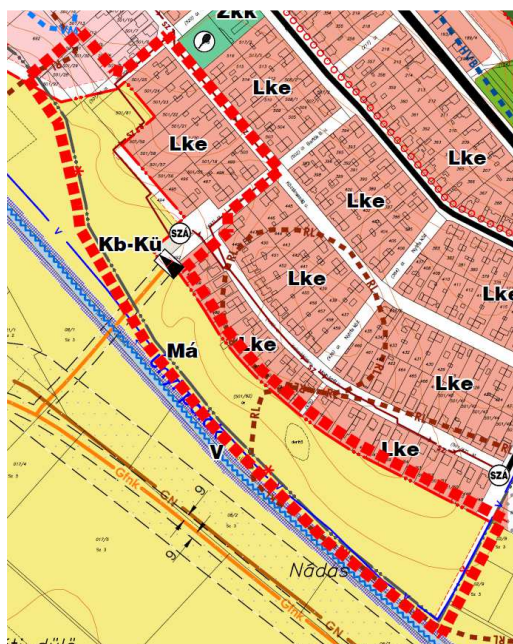
A hatályos tervek az alábbiakban osztják fel a tervezési területek felhasználását és jelenítik meg a szabályozási elemeket.



1. sz. tervezési terület ↑

Hatályos településszerkezeti tervrészlet a két tervezési területre.

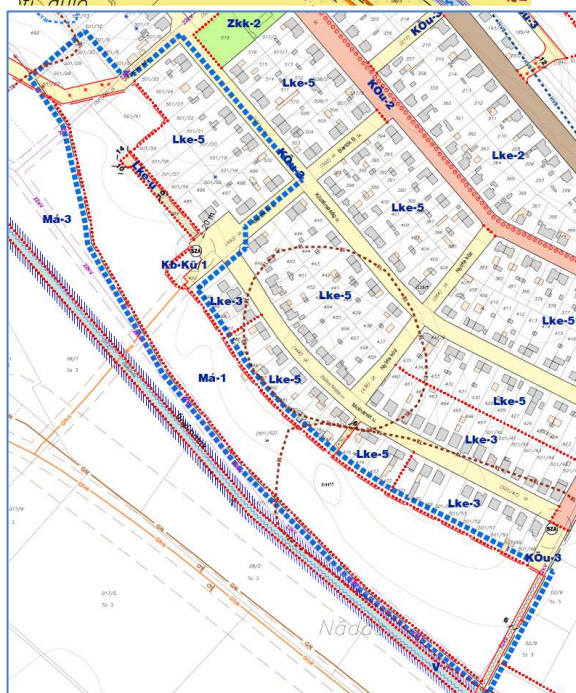
2. sz. tervezési terület →



1. sz. tervezési terület ↑

Hatályos szabályozási tervrészlet a két tervezési területre

2. sz. tervezési terület →



2. A Településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat változása

A módosítási igény mindkét esetben az Önkormányzat Képviselőtestületének elhatározásából keletkezett.

Az **1. sz. tervezési területen** a Rákóczi F. utca nyomvonalának megváltoztatása az elsődleges cél. A temető bejáratához közel áll a temető területén belül a ravatalozó épület. Az épület előtt nagyon kicsi hely van a temetési szertartás lebonyolítására, hiszen a ravatalozó ajtaja és a temető bejárata közötti terület igen kevés. Itt kellene minden szertartás esetén elférni a gyászoló közönségnek, ezért vált szükségessé olyan terület kialakítása, mely a temető bejárata előtt éppen derékszögben elforduló Rákóczi utca érintett szakaszán lehetőséget ad az említett gyülekező helyre. Ezt az utca fordulási ívének megváltoztatása tudja biztosítani, így lényegesen nagyobb közterületet lehet kialakítani.

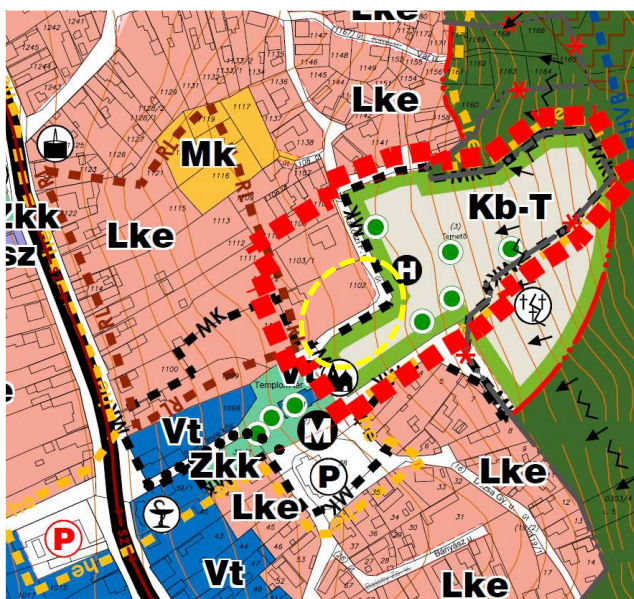
A **2. sz. tervezési területen** a hatályos terven mezőgazdasági területként jelölt területrész megnövelése az igény a lakóterület fejlesztésre jelölt terület helyett. Ez utóbbinak indokát az érintett tervezett lakóterületi telkek tulajdonosának kérelme adta. A telkek tulajdonosa mezőgazdasági és lótartrási tevékenysége fejlesztését tervezte, s nem kívánt lakóteleket kialakítani a már működő gazdasága közelében. Inkább a gazdasága fejlesztését szolgáló területre van szüksége.

Fentiek érdekében módosítani szükséges:

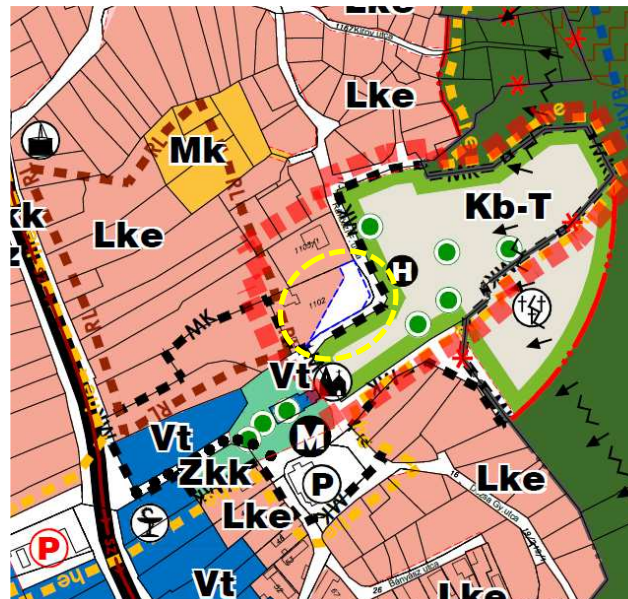
- a Településszerkezeti tervet,
- a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet.

2.1 Településszerkezeti változások

1. sz. tervezési terület



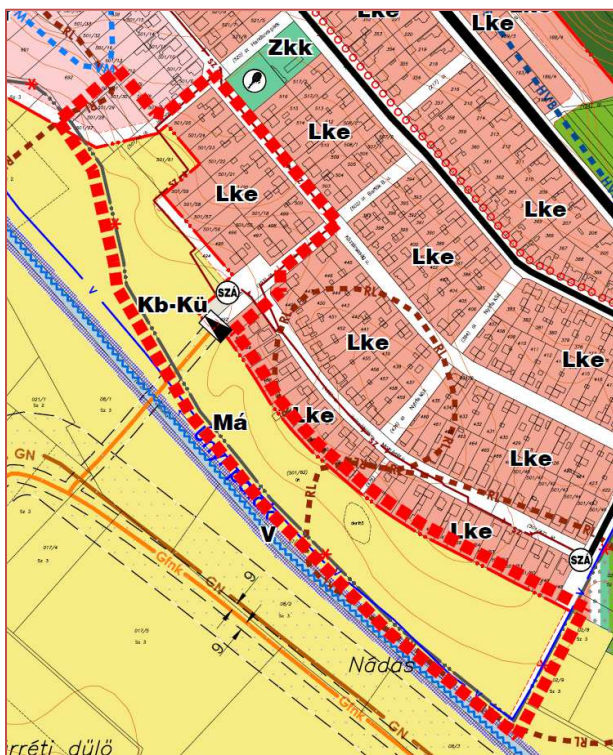
Hatályos Településszerkezeti Terv 2021



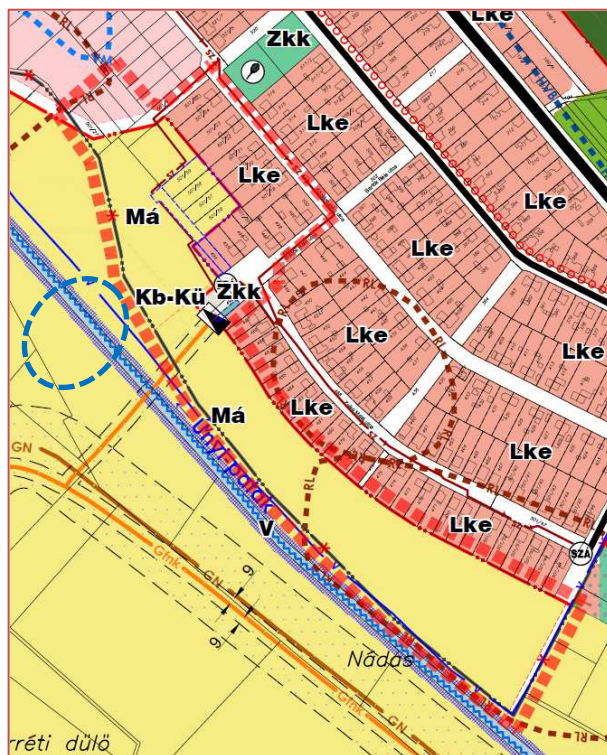
Javasolt Településszerkezeti Terv 2023

Az **1. sz. tervezési területen** a változás következtében mintegy 700 m²-rel megnövekszik a közterület a temető bejárata előtt. A Rákóczi F. u. nyomvonalvezetésének változása következtében a derékszögnél nagyobb ívben kiépülő útszakasz egy lakótelek keleti részének igénybevételével jöhet létre. Jelenleg az érintett telekrész beépítetlen, kertként hasznosított. A lakótelek terepszintje lényegesen mélyebben van, mint a temető bejárati szintje, ezért az új útszakasz nyugati oldalán rézsű kialakítása szükséges.

2. sz. tervezési terület

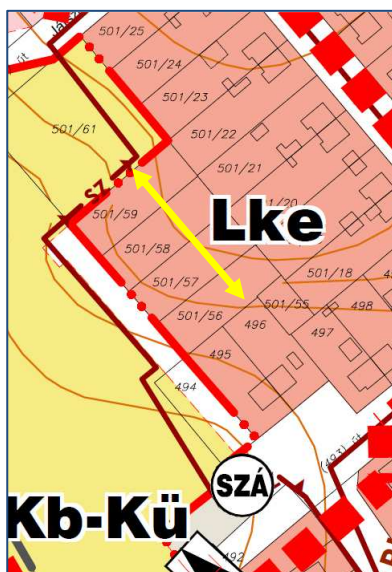


Hatályos Településszerkezeti Terv 2021

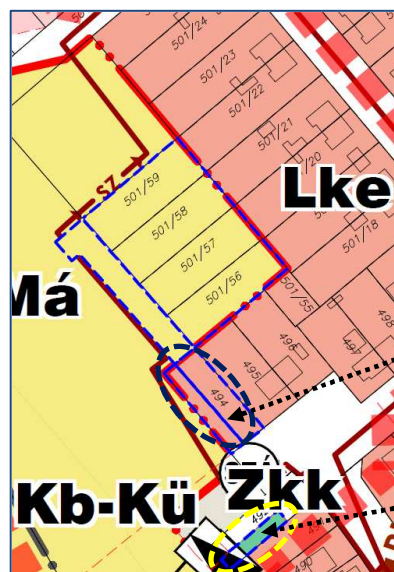


Javasolt Településszerkezeti Terv 2023

A **2. sz. tervezési területen** a Köztársaság közre nyíló telkek végéhez csatlakozó négy telek kiszolgálását a hatályos terven egy zsák jellegű út tudta volna biztosítani. A megközelítéssel nem rendelkező közel 3.300 m²-es telekcsoport általános mezőgazdasági területhez csatlakozásával azok a mezőgazdasági terület részévé válhatnak. Az 501/61 hrsz.-ú telekkel összevonásra kerülhetnek. A Bartók Béla utca északi oldalán lévő beépült lakótelkekhez közvetlenül csatlakozó önálló helyrajzi számmal ellátandó mintegy 700 m² alapterületű telek, mely a tervezett kiszolgáló út Bartók Béla utca felé eső részéből és a hatályos terven jelölt mezőgazdasági terület egy keskeny sávjából újra lakóterületé alakulhat.



Hatályos TSZT - 2021



Módosított TSZT - 2023

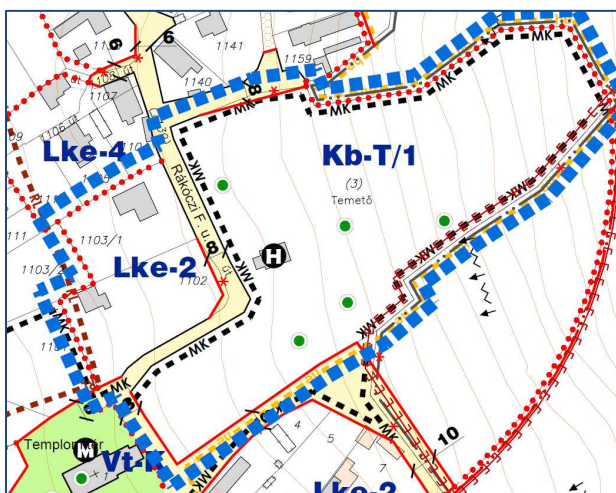
A hatályos szerkezeti tervrészleten sárga nyilakkal jelölt telkek válnak általános mezőgazdasági területté.

A javasolt módosított szerkezeti tervrészleten az alaptérképen 494 hrsz.-ú telekként jelölt terület rész ismét lakóterületté válik, míg a 491 hrsz.-ú telek mellett a közterületen belül zöldterület alakul ki.

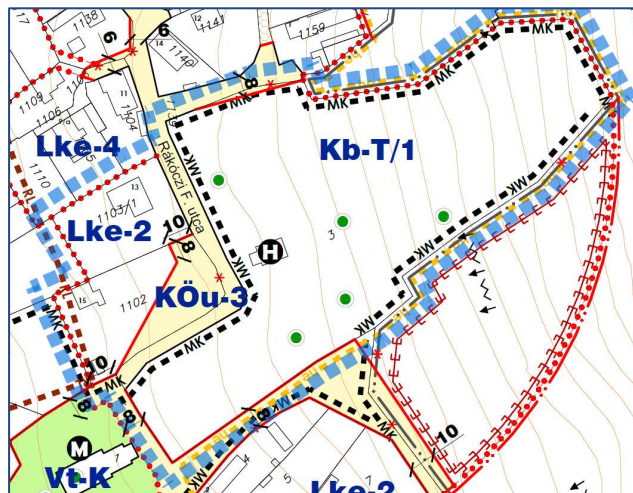
2.2 A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosulása

A helyi építési szabályzat mellékletét képező a szabályozási tervek kül- és belterületi tervei is módosulnak.

1. sz. tervezési terület



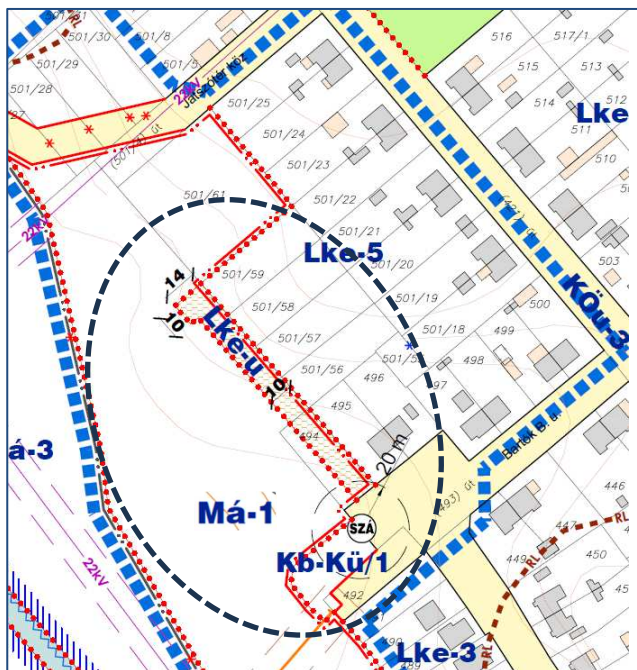
Hatályos Szabályozási Terv - 2021



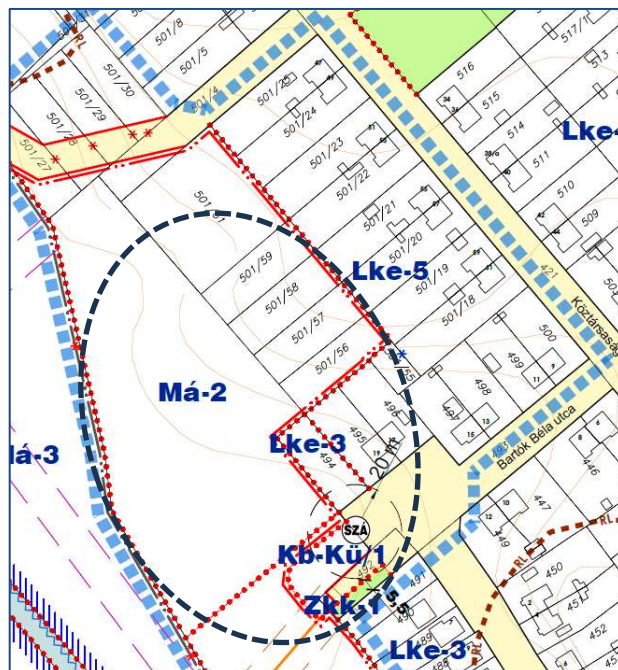
Módosított Szabályozási Terv - 2023

Az **1. sz. tervezési területen** a Rákóczi F. utca közterülete az 1102 hrsz.-ú lakótelek csökkentésével a temető bejáratánál kiszélesedik.

2. sz. tervezési terület változással érintett területrésze

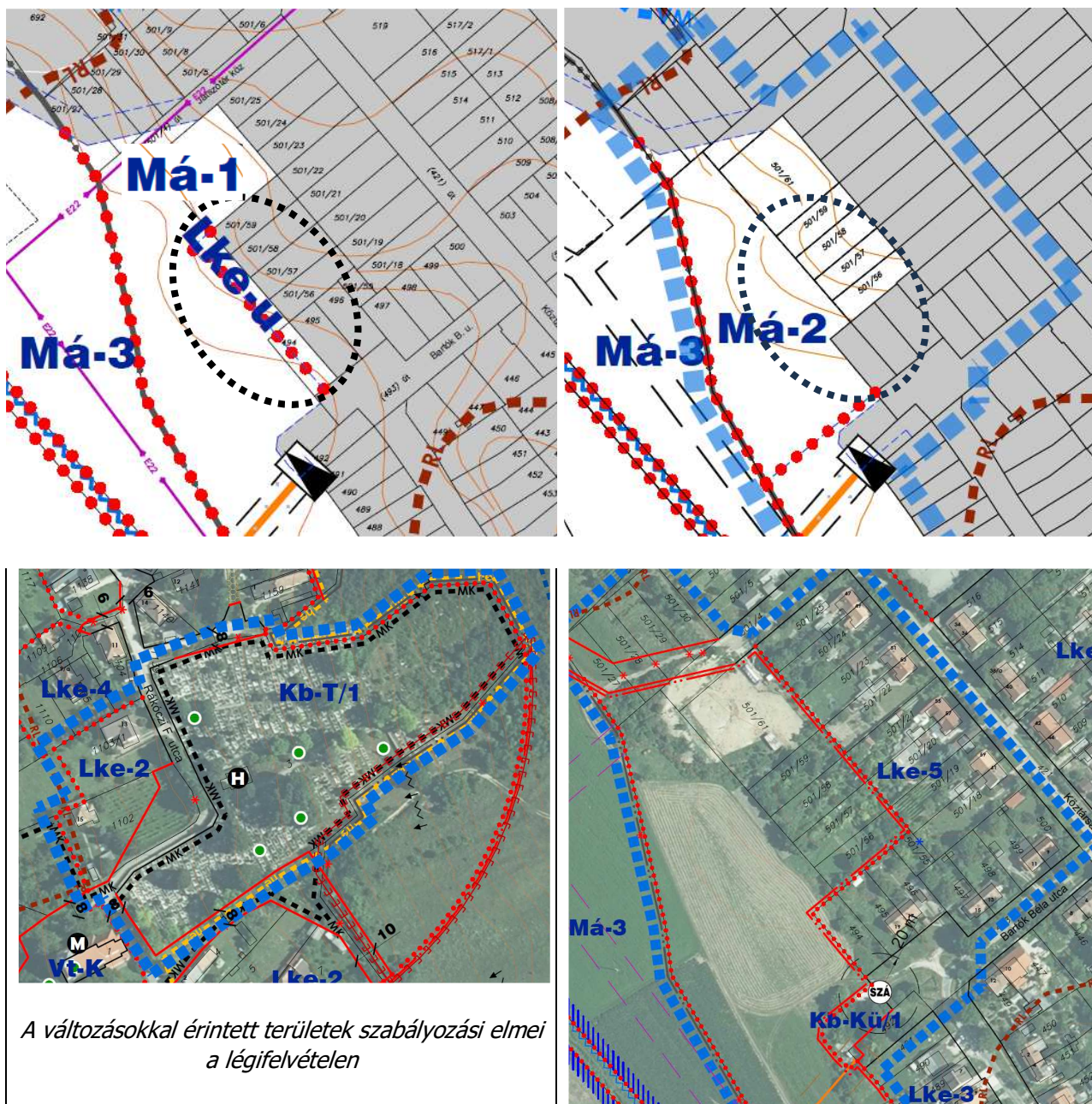


Hatályos Szabályozási Terv-részlet - 2021



Módosított Szabályozási Terv-részlet - 2023

A **2. sz. tervezési területet** érintő szabályozási termódosítás mind a külterületi, mind a belterületi szabályozási terven változást idéz elő. A külterületi szabályozási terven a tervezett belterületi határ változik, a tervezett belterület csökken. A tervezési területen megjelenő Má-1 jelű övezetbe tartozó mezőgazdasági terület Bartók B. utcától északra eső területrésze Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül, ahol az állattartás engedélyezett.



A helyi építési szabályzat rendelkezéseiben a változás nem igényel módosítást, csupán a helyi építési szabályzat mellékleteinek felsorolásában jelenik meg a módosult szabályozási tervek felsorolása.

3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

Az **1. sz. tervezési területen** új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, továbbá nem érint a változás sem természeti sem épített értéket. Az útszabályozás kisebb kertként használt, lakótelket érint. Az ingatlanrészen értékes faállomány nem található, továbbá a Rákóczi Ferenc út mentén meglévő közterületi faegyedek igénybevétele nem tervezett a közterület átépítése, bővítése kapcsán.

A temető területe ugyan műemléki környezet, de változás a temető területén belül nem történik.

A **2. sz. tervezési területen** a módosítás kapcsán, kis mértékben új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, de a beépítésre szánt területek összességében csökkennek a településen, továbbá módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban a hatályos tervekben meghatározott tervezett tájhasználatához képest, inkább a jelenlegi állapotokhoz és adottságokhoz igazodik az új területhasználat. A tervezett zöldterület közterületen belüli

megjelenése kis mértékben ugyan, de növeli a közcélú zöldfelületek nagyságát. A zöldterület kijelölése- a rendezett, zöldfelületekkel kialakított közterületek kialakítását segíti elő.

A módosítás hatálya alá vont területek nem érintettek jogszabály alapján védett, vagy védelemre érdemes természeti értékekkel.

4. Környezeti hatások és feltételek

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni. A véleményezési dokumentáció egyeztetésének megindítása előtt megkeresett környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek a változások jellege miatt egyöntetűen nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Fentiek alapján Sárísáp Község Önkormányzata úgy ítéli meg, hogy **a módosítás jellege nem igényli** a környezeti vizsgálat lefolytatását, mivel a módosítás következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás az alábbiak miatt:

- a változtatások lokális jellegűek, kismértékűek,
- új beépítésre szánt terület nagyon kis mértékben jön létre, ráadásul olyan területen, amely korábban lakótelek kiosztás eredménye volt,
- a módosítások védett vagy védelemre tervezett épített és természeti értéket közvetlenül nem érintenek.

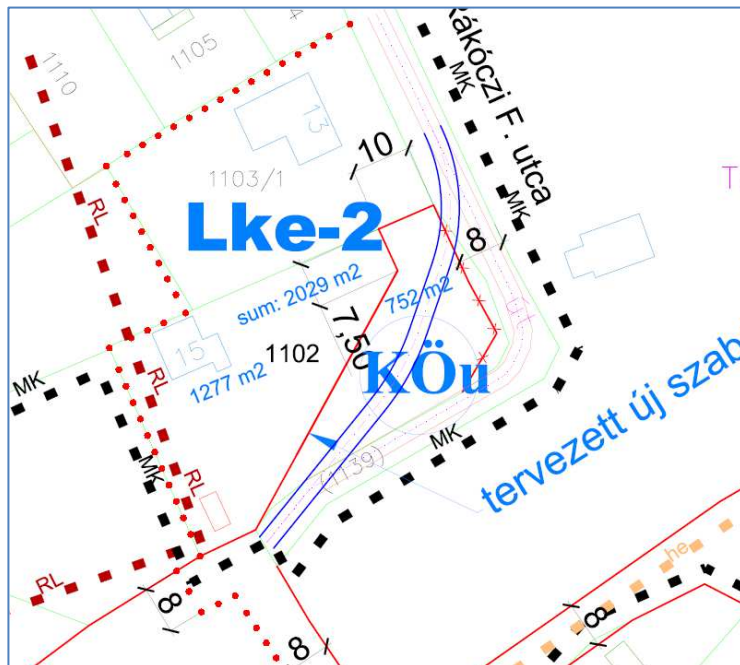
Az **1. sz. tervezési területen** tervezett szabályozás-módosítás célja a temető környezetében rendezett gépjárműtárolás lehetőségének biztosítása. A módosítás nem eredményez forgalomnövekedést, csak a jelenleg is meglévő célforgalom körülményeinek javítását. A terület rendezése során gondoskodni szükséges a terepviszonyok állékony kialakításáról, továbbá a biztonságos vízelvezetésről. A Rákóczi Ferenc utca csapadékvízének elvezetését a csatlakozási pontokhoz igazodóan továbbra is biztosítani kell nyílt burkolt árkos, vagy zárt csapadécsatornás rendszerrel.

A **2. sz. tervezési területet** érintő tervmódosítások eredményeként a beépítésre szánt területek összességében csökkennek, így környezeti terhelés-növekedéssel sem kell számolni. A terv alapján a mezőgazdasági területen jelenleg is meglévő lőtartás maradna fenn, amely a lakóterületek szomszédságában járhat környezeti konfliktussal, de a HÉSZ rendelkezik az állattartó építményekre vonatkozó védőtávolságokról. A további szabályozásmódosítások az ingatlanok rendezett közterületi kapcsolatait, valamint a zöldfelületek fejlesztését szolgálják, azok környezeti szempontból kedvezőek, terhelésnövekedést nem eredményeznek.

Összességében a terv két helyszínen történő módosítása a kialakult állapotokhoz képest nem okoz közvetlen vagy közvetett kedvezőtlen hatást a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra. A terv megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A változások környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett területeken belül határozható meg.

5.1 Közlekedés

A ravatalozótól kicsit feljebb az árok az 11002 hrsz.-ú telek kerítése között egy nyomókút, valamint egy távközlés oszlop végoszlópa és lehorgonyzása található. A temetőn belül elektromos légvezeték biztosítja a ravatalozó áramellátását. Más közmű az e-közmű adatai szerint nincs a területen.



02 **Köu-3**

Az új szabályozási vonal kialakításához a lakótelekből mintegy 700 m² nagyságú területet le kell választani. A leválasztott területet a közúthoz javasolt csatolni. Az új szabályozási vonalat az újonnan kialakuló telekhatár vonalában javasolt meghatározni.

Az új útburkolat kialakítása min. 3,0 m szélességgel kell, hogy megtörténjen. A Rákóczi Ferenc utca csapadékvizének elvezetését a csatlakozási pontokhoz igazodóan továbbra is biztosítani kell nyílt burkolt árkos, vagy zárt csapadékcsatornás rendszerrel.

A **2. sz. tervezési területet** érintő tervmódosítások eredményeként megszűnik a Bartók B. utcáról nyilván tervezett zsák jellegű kiszolgáló út. Egyéb változás a közlekedési hálózatban a módosítással érintett területen belül nem történik.

5.2 Közművek

A két tervezési területen gázvezeték, víz- és szennyvízvezeték, elektromos légvezeték, távközlési légvezeték található. A tervezés kapcsán beszerzésre kerültek a tervezési szakaszon érintett e-közmű nyilvántartásai szerinti közművek nyomvonalai is, melyek alábbiakban láthatóak.

A beavatkozások során érintett közművek - ágazati előírásokban meghatározott - biztonsági övezeteire vonatkozó kikötések betartására fokozott figyelmet kell fordítani. Így - többek között - az elektromos légvezetékek közelében végzett munkák során, a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet, míg a gázvezetékek közelében végzett munkák során a földgáz-elátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 19/2009. (I.30.) Korm rendelet, valamint a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet az irányadó.

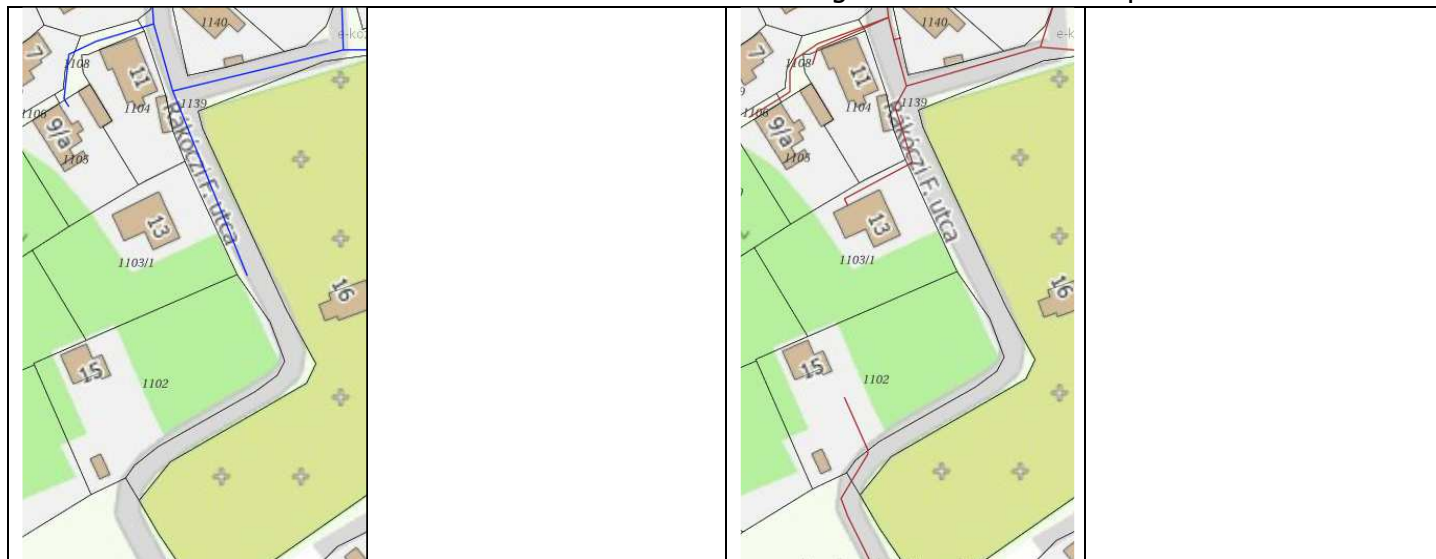
Az **1. sz. tervezési terület** e-közmű térképe valamennyi közmű vonatkozásában:






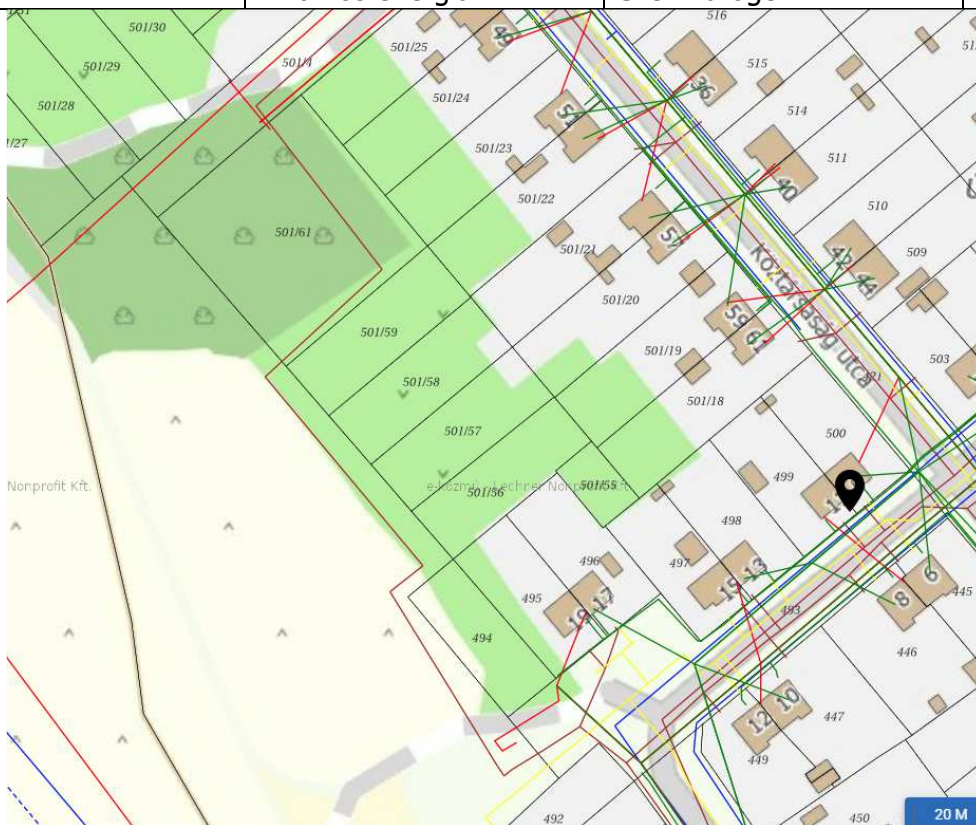
A tervmódosítás a meglévő közműhálózatokat, vagy az elektronikus hírközlési hálózatot nem érinti. A tervi változás a közműhálózatokban kiegészítést nem igényel.

A Rákóczi Ferenc utca burkolatához igazítva a csapadékvíz elvezetése megoldandó.

Az 1. számú módosítással érintett területen belül szakági bontású közműtérképek



Vízellátás		Szennyvízelvezetés	
			
	Villamos energia	Szénhidrogén	Hírközlés



A tervmódosítás a meglévő közműhálózatokat, vagy az elektronikus hírközlési hálózatot nem érinti. A tervi változás a közműhálózatokban kiegészítést nem igényel.

A 2. számú módosítással érintett területen belül szakági bontású közműterképek



6. Örökségvédelem

A 2. számú módosítással érintett tervezési terület részterületén a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely található (93893 azonosítójú lelőhely). A tervezett átsorolás a lelőhely területét nem érinti. A módosítás a lelőhely vonatkozásában régészeti érdeket nem sért.

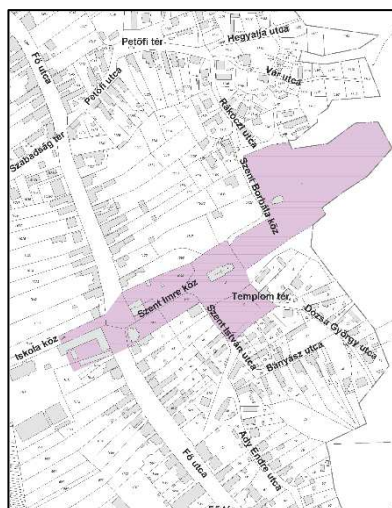
A 1. sz. módosítással érintett terület határos a műemléki védelem alatt álló Rk. templommal, melynek következtében a nyilvántartás aktuális adatai alapján a tervezési terület érinti a Sárísáp R. k. templom ex-lege műemléki környezetét. (törzsszám: 2421; azonosító: 27966).

A kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltak szerint „a műemlékvédelem sajátos tárgyai alatt értendők a műemléki terület, mint gyűjtőfogalom alatt szereplő nem egyedileg védett értékek, úgymint történeti tájak, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek.”

A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, a településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

A változás a műemléki környezeten belül nem jelentkezik. A módosítás az építészeti értékvédelem érdekét nem sérti.

Sárísáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018.(VII.11.) önkormányzati rendelete Sárísáp Településképi Védelméről rendelkezik a helyi védelemről.



Településképi területi védelem érinti a temető területét, melynek elsődleges indoka Sárísáp Fő útjáról és az iskola köz felől a templomra és mögötte a temetőre való rálátás miatt indokolt. Ezt jelen módosítás nem befolyásolja, tehát nem sérti a változás a helyi védelem szempontjait.

(részlet a hatályos településképi rendelet mellékletéből)

7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

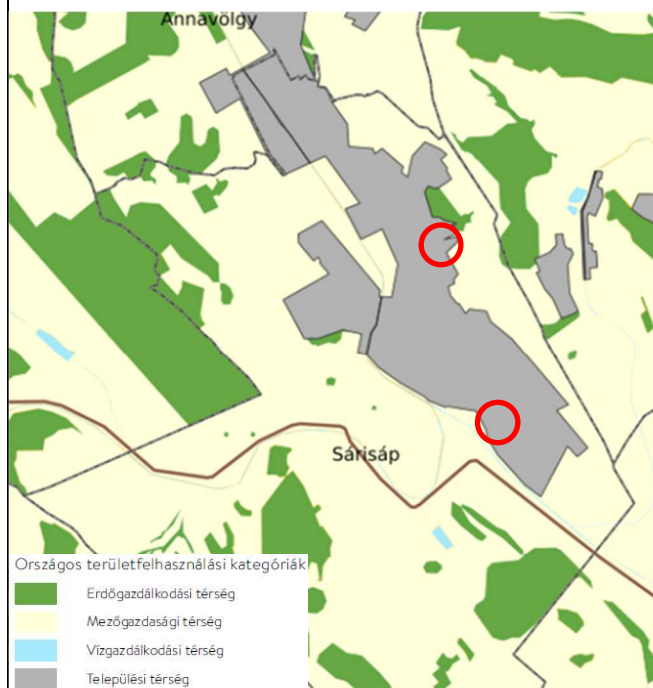
7.1 A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfeleltetésének igazolása

A 2019-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Sárísáp településrendezési eszközeinek módosítása során a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra. A Trtv. alapján a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban: KEMTrT) is felülvizsgálatra került Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével.

A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Az Ország Szerkezeti Terve (Trtv./OTrT) 2. melléklet (kivonat)



Sárísáp község közigazgatási területe a Trtv. szerinti Ország Szerkezeti Tervén lehatárolt országos területfelhasználási kategóriák közül az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség részét képezik.

Térsvégi szerkezeti terv (KEMTrT) kivonat)



Sárísáp község közigazgatási területe a KEMTrT Térsvégi szerkezeti terve szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt településrészen túl a mezőgazdasági térséghez, az erdőgazdálkodási térséghez, valamint a vízgazdálkodási térséghez és a sajátos területfelhasználású térséghez tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1121. számú országos mellékút, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat vonala érinti.

Térsvégi szerkezeti terv (KEMTrT) kivonat és a tervezési területek



A KEMTrT térségi szerkezeti terve alapján a tervmódosítással érintett területek a települési térség térségi területfelhasználási kategóriába soroltak

Területi mérleg

Az KEMTrT-ben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik Sárísáp község területét, melyeket a TSZT módosítása során figyelembe kell venni:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

	<i>Térségi területfelhasználási kategóriák</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória terület (saját számítás)</i>	<i>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány</i>
1.	erdőgazdálkodási térség	208 ha	14,5%
2.	mezőgazdasági térség	872 ha	61%
3.	vízgazdálkodási térség	14 ha	1%
4.	települési térség	311 ha	22%
5.	sajátos területfelhasználású térség	21 ha	1,5%

7.2 A tervezett TSZT módosítások megfeleléssége a KEMTrT térségi szerkezeti tervének

Települési térség

*Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a **települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.***

Fentiek alapján a tervezett TSZT módosítások a települési térségre vonatkozó szabálynak megfelelnek.

A jelen termvmódosítások csak a települési térséget érintik, ezért **az egyéb térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelésség igazolása szükségtelen.**

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Jelen termvmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amelyre az alábbi előírások vonatkoznak.

Trtv. 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

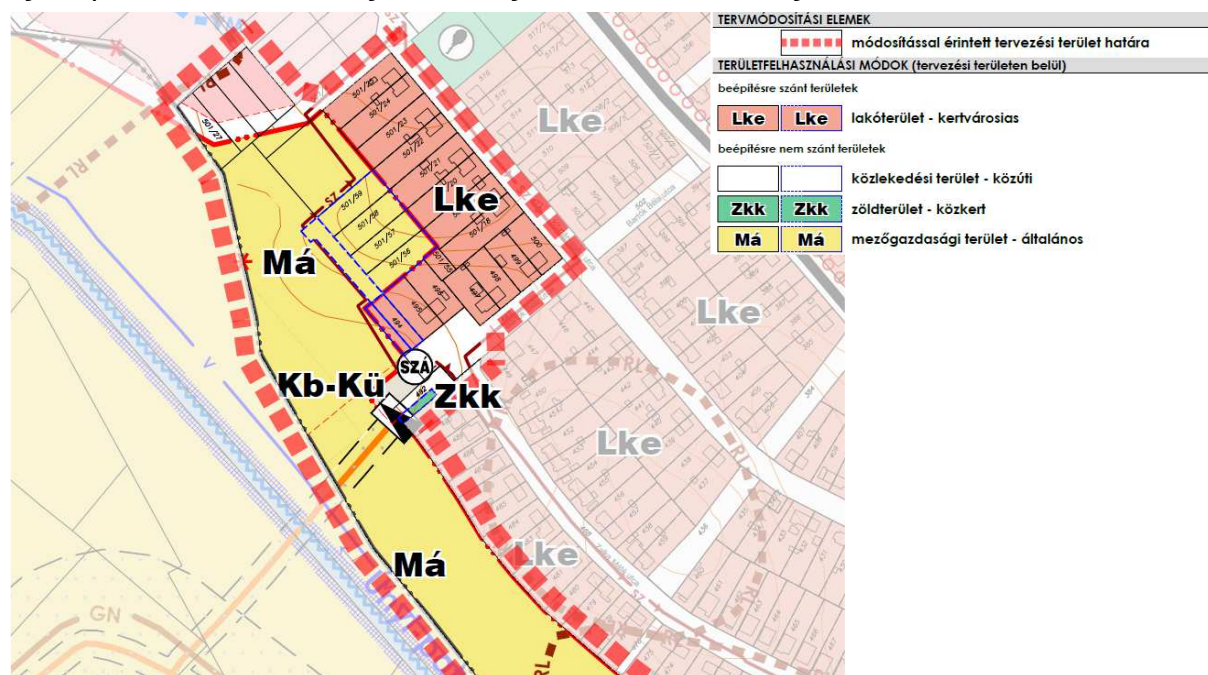
- a) az **új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,***
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,** és*
 - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha **a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet,** vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A jelen tervmódosítás során egy ingatlanon (494 hrsz.) kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, összesen 700 m² területen. Az átsorolás iránya: Má jelű általános mezőgazdasági területből és KÖu jelű közlekedési területből -> Lke jelű kertvárosias lakóterületbe. Az ingatlan a települési térségben található, belterületi fekvésű, meglévő lakóterülethez kapcsolódik, közterületről közvetlenül megközelíthető. Az átsorolás nem eredményezi a szomszédos településsel való összenövését. A tervmódosítás során másik 4 ingatlanon (501/56-59 hrsz.) összesen 3300 m² területen ezzel ellentétes „irányban” korábban beépítésre szánt terület visszaminősítése történik (Lke- >Má). Így a beépítésre szánt területek nagysága összességében csökken.

A tervmódosítás során új zöldterület (Zkk) kijelölésére is sor kerül a 492 hrsz-ú ingatlan egy részén, 200 m² területen, amely a Trtv. 12.§ (3) bekezdése szerint előírt 5%-os zöldterületi kompenzációt az alábbiak szerint teljesíti.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével járó TSZT módosítási javaslat



Új beépítésre szánt terület (Lke)	Új beépítésre szánt terület 5%-a
700 m ²	35 m ²
Újonnan kijelölt zöldterület (Zkk)	
200 m ²	
200 m² > 35 m²	

Fentiek alapján a tervmódosítás a Trtv. 12.§-ában szereplő előírásoknak megfelel.

7.3 A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi övezetek

Az országos övezetek lehatárolását a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékletei tartalmazzák.

Az országos és térségi övezetek Sárisáp közigazgatási területére eső érintettségét, valamint a jelen tervmódosítás hatálya alá tartozó részterületekkel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. Függeléke alapján:

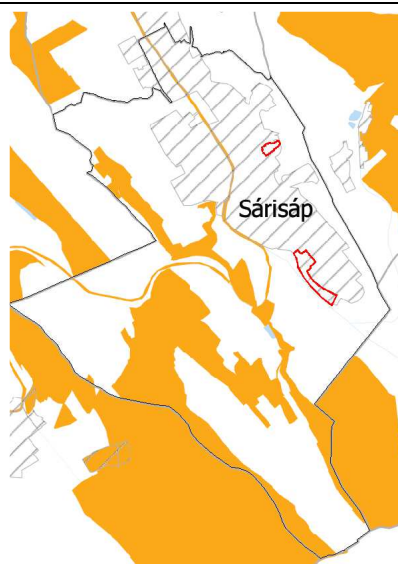
Övezet		Települési érintettség	Módosítási területekkel való érintettség
Országos övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)			
	Ökológiai hálózat		
1.	Ökológiai hálózat - magterület	-	-
2.	Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	-
3.	Ökológiai hálózat - pufferterület	-	-
4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
5.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	X	-
6.	Erdők övezete	X	-
7.	Erdő-telepítésre alkalmas terület övezete	X	-
8.	Tájképvédelmi terület övezete	X	X
9.	Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-	-
10.	Vízminőségvédelmi terület övezete	X	-
11.	Nagyvízi meder övezete	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-
Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)			
13.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	X (egész település)	X (egész település)
14.	Földtani veszélyforrás terület övezete	X (egész település)	X (egész település)
Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)			
	Térszervező települések övezete		
15.	- Regionális szerepű térszervező város	-	-
16.	- Térségi szerepű térszervező város	-	-
17.	- Mikrotérségi központ	-	-
18.	Térségi együttműködések övezete	-	-
	Komplex turizmusfejlesztési térség egyedi övezete		
19.	- Által-ér menti komplex turisztikai térség	-	-
20.	- Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-	-
	Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete		

Övezet		Települési érintettség	Módosítási területekkel való érintettség
21.	- Gerecse Natúrpark	X (egész település)	X (egész település)
22.	- Bakonyalja Natúrpark	-	-
23.	- Vértes Natúrpark	-	-
24.	- Pilisi Sziklák Natúrpark	-	-
25.	Majorsági táj övezete	-	-
Kertes vegyes használatú területek övezete			
26.	- Szőlőkataszteri területtel érintett települések	-	-
27.	- Zsugorodó kertes területek	X (egész település)	X (egész település)

Az alábbi térképkivágatok bemutatják a tervmódosítással érintett területek övezeti érintettségét / nem érintettségét.

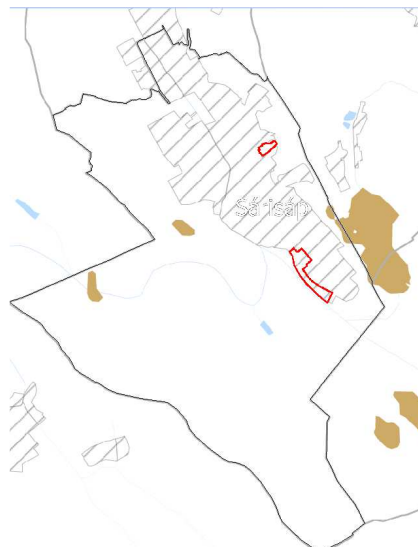
Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet 3.1. melléklete (kivonat)

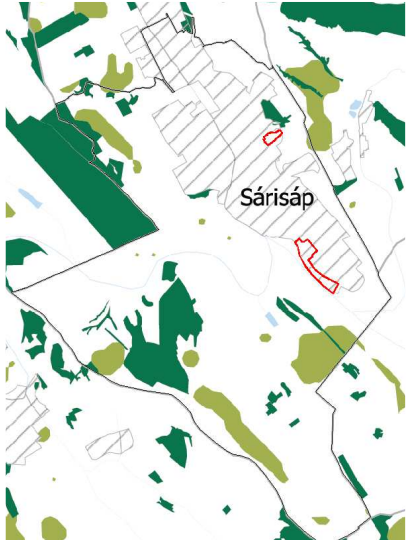
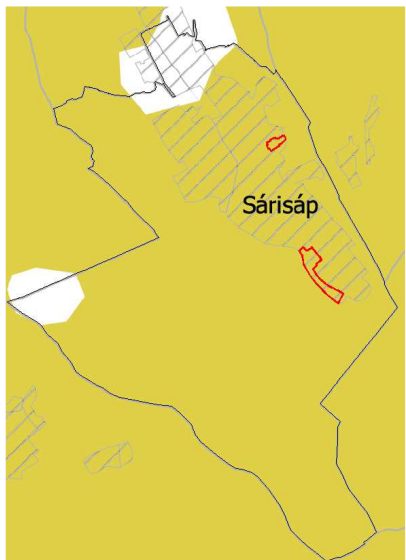
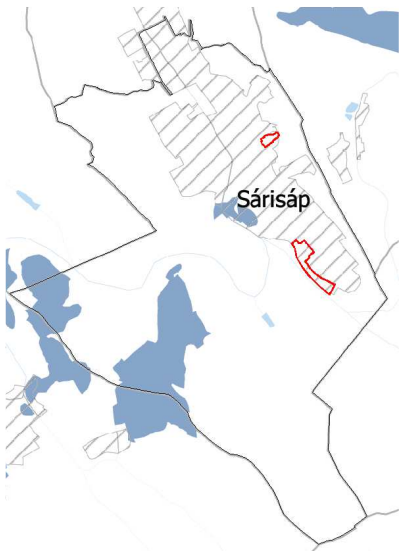
A tervmódosítás az övezettel **nem érintett**, ezért a megfelelőség igazolása szükséges.

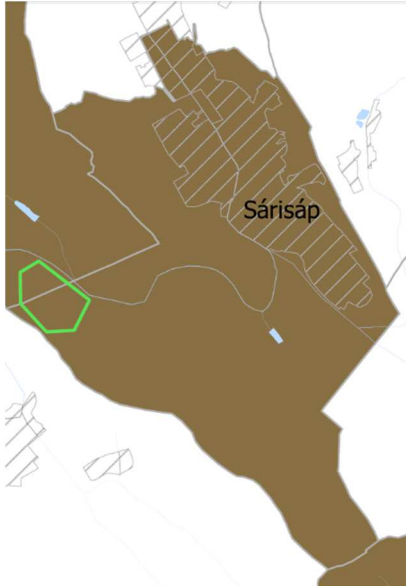




Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet 3.2. melléklete (kivonat)

A tervmódosítás az övezettel **nem érintett**, ezért a megfelelőség igazolása szükséges.



<p><i>Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.3. melléklete (kivonat)</i></p> <p>A termvmódosítás az övezetekkel <u>nem érintett</u>, ezért a megfelelőség igazolása szükségtelen.</p>	
<p><i>Tájképvédelmi terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.4. melléklete (kivonat)</i></p> <p>A termvmódosítás az övezettel <u>érintett, ezért a megfelelőség igazolása szükséges.</u></p>	
<p><i>Vízminőségvédelmi terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.6. melléklete (kivonat)</i></p> <p>A termvmódosítás az övezetekkel <u>nem érintett</u>, ezért a megfelelőség igazolása szükségtelen.</p>	

<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.9. melléklete (kivonat)</p> <p>Az övezettel az egész település (így a tervmódosítási terület is) <u>érintett, ezért a megfelelésség igazolása szükséges.</u></p>	
<p>Földtani veszélyforrás terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.10. melléklete (kivonat)</p> <p>Az övezettel az egész település (így a tervmódosítási terület is) <u>érintett, ezért a megfelelésség igazolása szükséges.</u></p>	
<p>Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei – Gerecse Natúrpark 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.13. melléklete (kivonat)</p> <p>Az övezettel az egész település (így a tervmódosítási terület is) <u>érintett, ezért a megfelelésség igazolása szükséges.</u></p>	

**Zsugorodó kertes területek övezete–
Gerecse Natúrpark 6/2020. (VI. 25.)
KGy. rendelet 3.15.2. melléklete (kivo-
nat)**

Az övezettel az egész település (így a terv-
módosítási terület is) **érintett, ezért a
megfelelősség igazolása szükséges.**



7.4 A tervezett TSZT módosítás megfeleltetése az országos és térségi övezetek előírásainak

Tájképvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

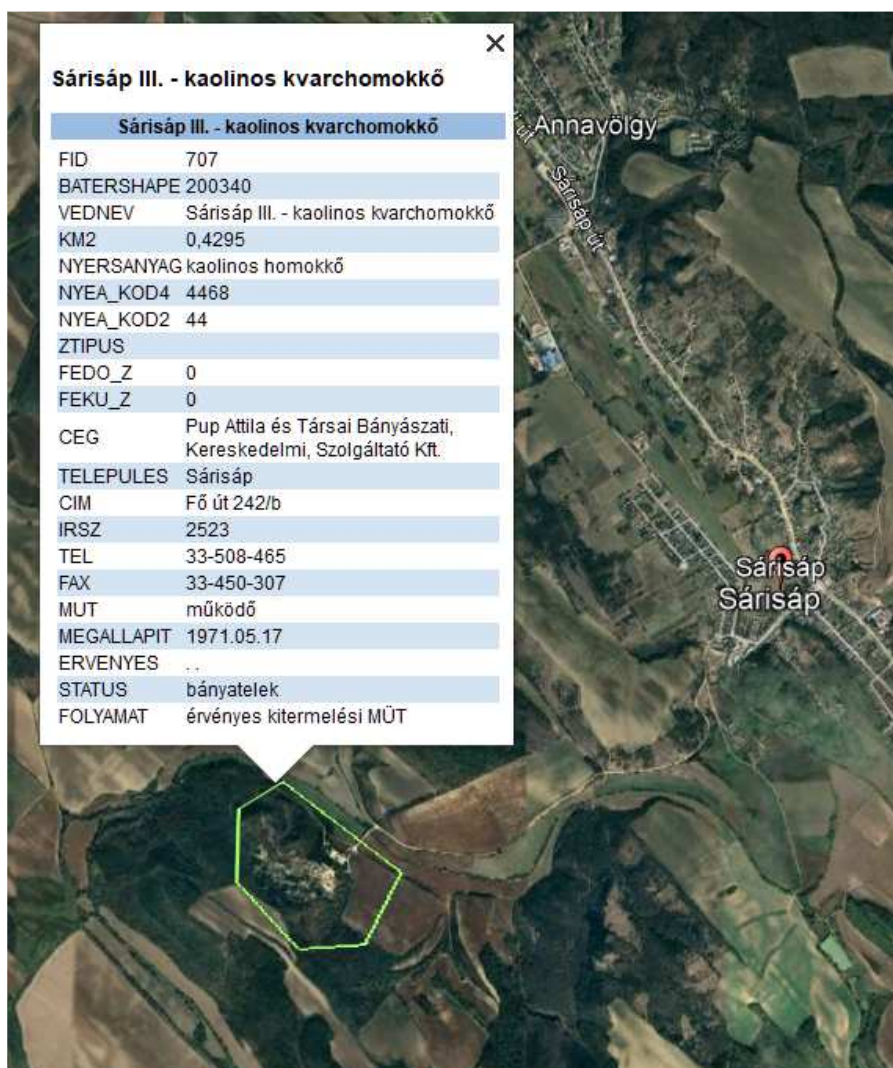
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tervmódosításban szereplő területfelhasználási és övezeti átsorolások, valamint a szabályozás-változtatások táji léptékben nem számottevőek, a meglévő tájhasználatához igazodnak, összességében csökkentik a beépítésre szánt területek nagyságát, továbbá a rendezett közterületi hálózat kialakítását segítik elő. Mindezek alapján a javasolt tervmódosítás a fenti előírásokkal nem ellentétes.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Bányatelek Sárísáp területén – forrás: Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat

<https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>

Sárísáp területén a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatbázisa alapján egy engedéllyel bíró bányatelek található a település nyugati külterületén, a „Sárísáp III. – kaolinos kvarchomokkő”. (A kaolin bánya területét a TSZT Kb-B jelű, különleges beépítésre nem szánt bánya területbe sorolja.) A szomszédos Csolnok alábányászott területei a település keleti szélét érintik, de azok felszíni vetületei a tervmódosítás hatálya alá tartozó területekkel nincsenek területi

átfedésben. A tervmódosítás hatálya alá tartozó területek tehát nem érintenek közvetlenül ásványi nyersanyagvagyon területet. **Mindezek alapján a javasolt tervmódosítás a fenti előírásokkal nem ellentétes.**

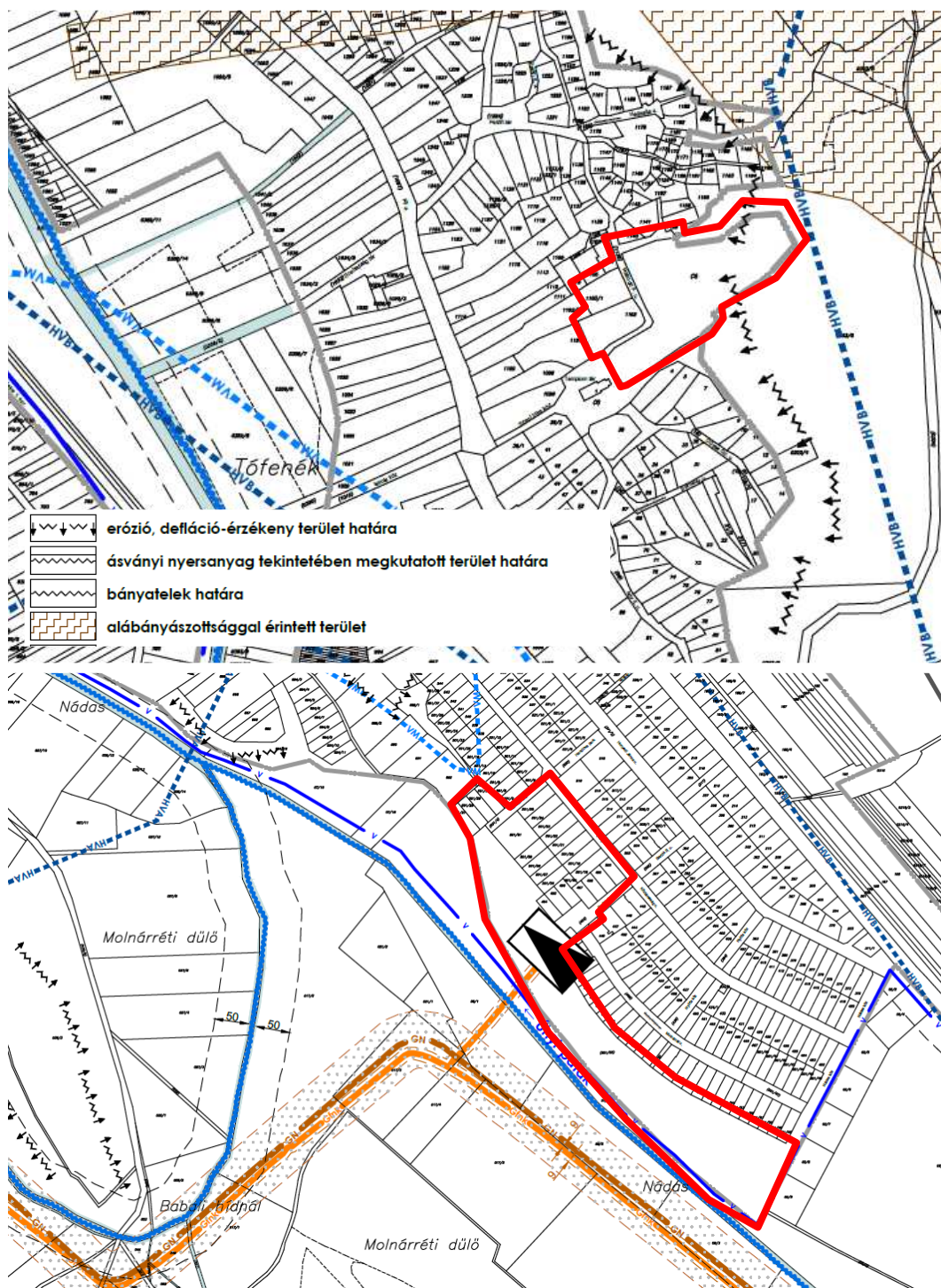
Földtani veszélyforrás terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

93/2021. (XI.02.) önk. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv – T-1/m2 jelű „Környezetvédelmi és közmű korlátozó tényezők” tervlapja – kivonat



A TSZT-ben kijelölésre kerültek az ún. erózióveszélyes zónák. Azok a tervmódosítással érintett területek közül csak a temető északi, meredek lejtőkitettséggű részét érintik, de azt közvetlenül nem érinti módosítás, továbbá új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre azon belül. A tervmódosítás tehát közvetlenül nem érint földtani veszélyforrással érintett területet, tehát a TSZT fenti előírásoknak megfelel.

Gerecse Natúrpark

KEMTrT 10.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

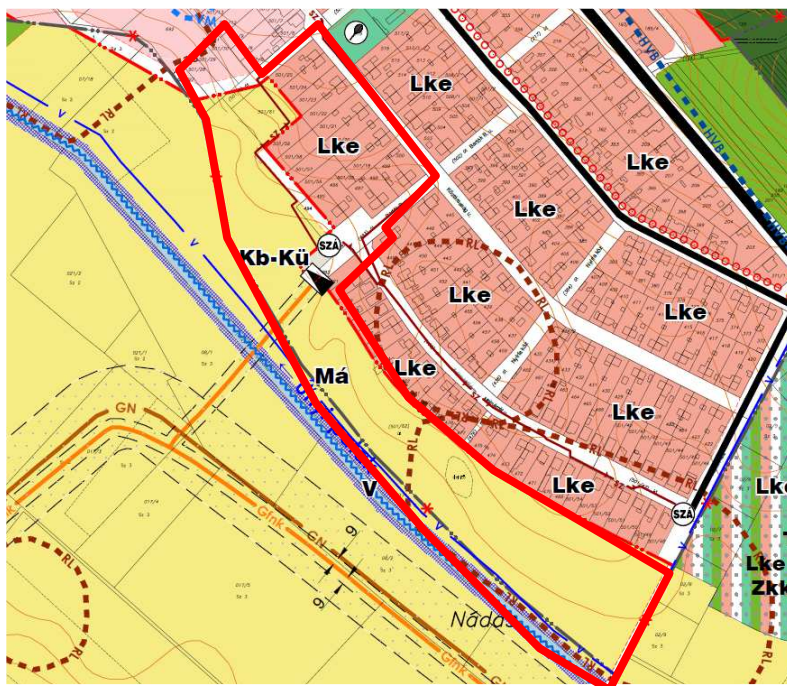
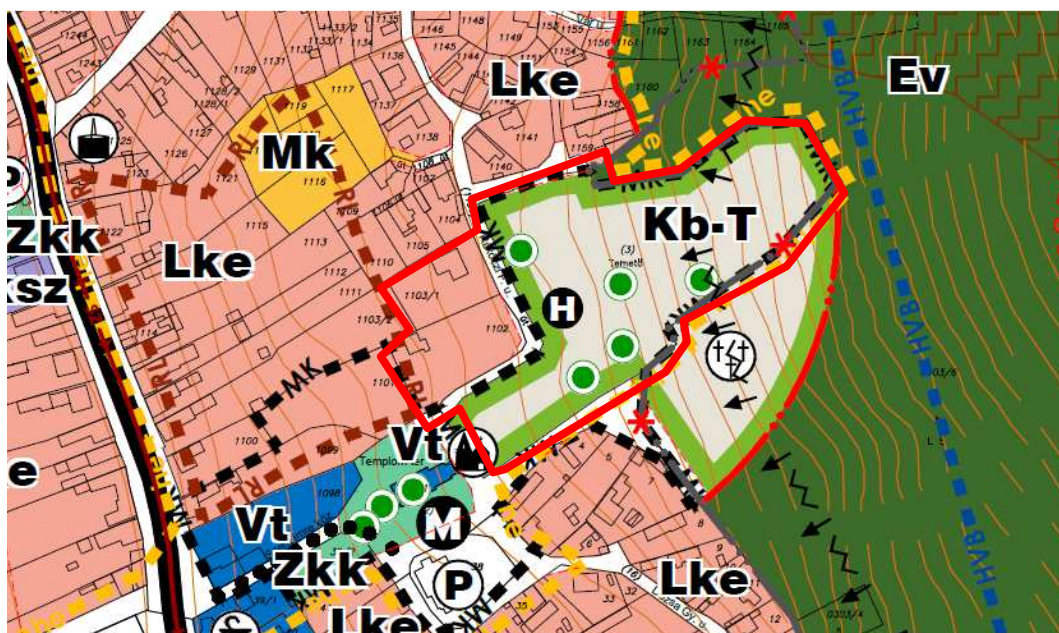
(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.

A tervmódosításban szerepelő területfelhasználási és övezeti átsorolások, valamint a szabályozás-változtatások táji léptékben nem számottevőek, a meglévő tájhasználatához, tájjellegéhez igazodnak. A TSZT fenti előírások figyelembevételével készült.

Zsugorodó kertes területek

KEMTrT 12.§ (4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertés mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.

93/2021. (XI.02.) önk. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv – T-1 jelű „Településszerkezeti terv” tervlapja – kivonatok



A hatályos TSZT kidolgozása során a kertés mezőgazdasági területek lehatárolásának felülvizsgálata megtörtént. A tervmódosítás nem érint kertés mezőgazdasági területet, tehát a terv a fenti előírásoknak megfelel.

8. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az egyes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatóit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete határozza meg, az alábbi táblázat annak megfelelően tartalmazza az egyes átsorolások biológiai aktivitásértékét, és azok alapján az értékmutató összesített változását. **A számítás alapján a tervezett módosítások összességében a jelenleginél nagyobb (+0,562) biológiai aktivitásérték egyenleget eredményeznek a település területén, így az Étv. fenti előírásának a terv megfelel.**

Módosítással érintett területek biológiai aktivitásérték számítása					
	Terület(ha)				
1.	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Lke	2,7	0,189	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		KÖu	0,6	0,042	
2.	0,33	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	BAÉ változás
		Lke	2,7	0,891	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Má	3,7	1,221	
	0,07	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	
		KÖu	0,6	0,042	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Má	3,7	0,259	
	0,03	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	+0,217
		Má	3,7	0,111	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Lke	2,7	0,081	
	0,04	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	-0,030
		KÖu	0,6	0,024	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Lke	2,7	0,108	
	0,02	Jelenlegi TFH	BAÉ érték mutató	Jelenlegi BAÉ	+0,084
		KÖu	0,6	0,012	
		Tervezett TFH	BAÉ érték mutató	Tervezett BAÉ	
		Zkk	6,0	0,120	
Összesen:				+0,562	

9. Dokumentumok

1. Önkormányzati határozat a tervmódosításról



KIVONAT

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. május 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Sárisáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
53/2023. (V.22.) önkormányzati határozata a településrendezési eszközök
módosításának megindításáról, valamint a települési főépítész
megbízásáról**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a településrendezési eszközök módosításának eljárási idejére – várhatóan mintegy 5 hónapra - önkormányzati települési főépítésként megbízza a Solymosné Vasi Ildikó építészt, aki főépítési jogosultsággal rendelkező építésmérnök - Magyar Építész Kamarai névjegyzék száma: É 01-2609;
2. megindítja általános egyeztetési eljárás keretében a településrendezési eszközök módosítását önkormányzati elhatározásból az alábbi esetekre:
 - 2.1 a Rákóczi Ferenc utca temetőhöz vezető szakaszának nyomvonal módosításával járó közterületi határok változása kapcsán,
 - 2.2 A Bartók Béla utca, a Köztársaság u. a Játsszótér köz és a belterületi határ által közre zárt területen belül a lakó és mezőgazdasági területek határának módosítása kapcsán,
3. a terv készítésére kapott ajánlatok alapján a terv módosításával megbízza a PRO-TERRA Kft. generáltervezői vezetésével az alábbi tervezői csoportot: PRO-TERRA Kft., TOPOLAND Bt. és Németh Gyula egyéni vállalkozó,
4. elfogadja a tervmódosítás tartalmi követelményeire vonatkozó mellékletben szereplő főépítési feljegyzést.

A településrendezési eszközök módosításával érintett tervezési területek lehatárolásáról készült terv, valamint a főépítési feljegyzés a településrendezési eszközök módosításához a határozat mellékletét képezik.

Felelős: Kollár Károly Imre polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Kollár Károly Imre s.k.
polgármester

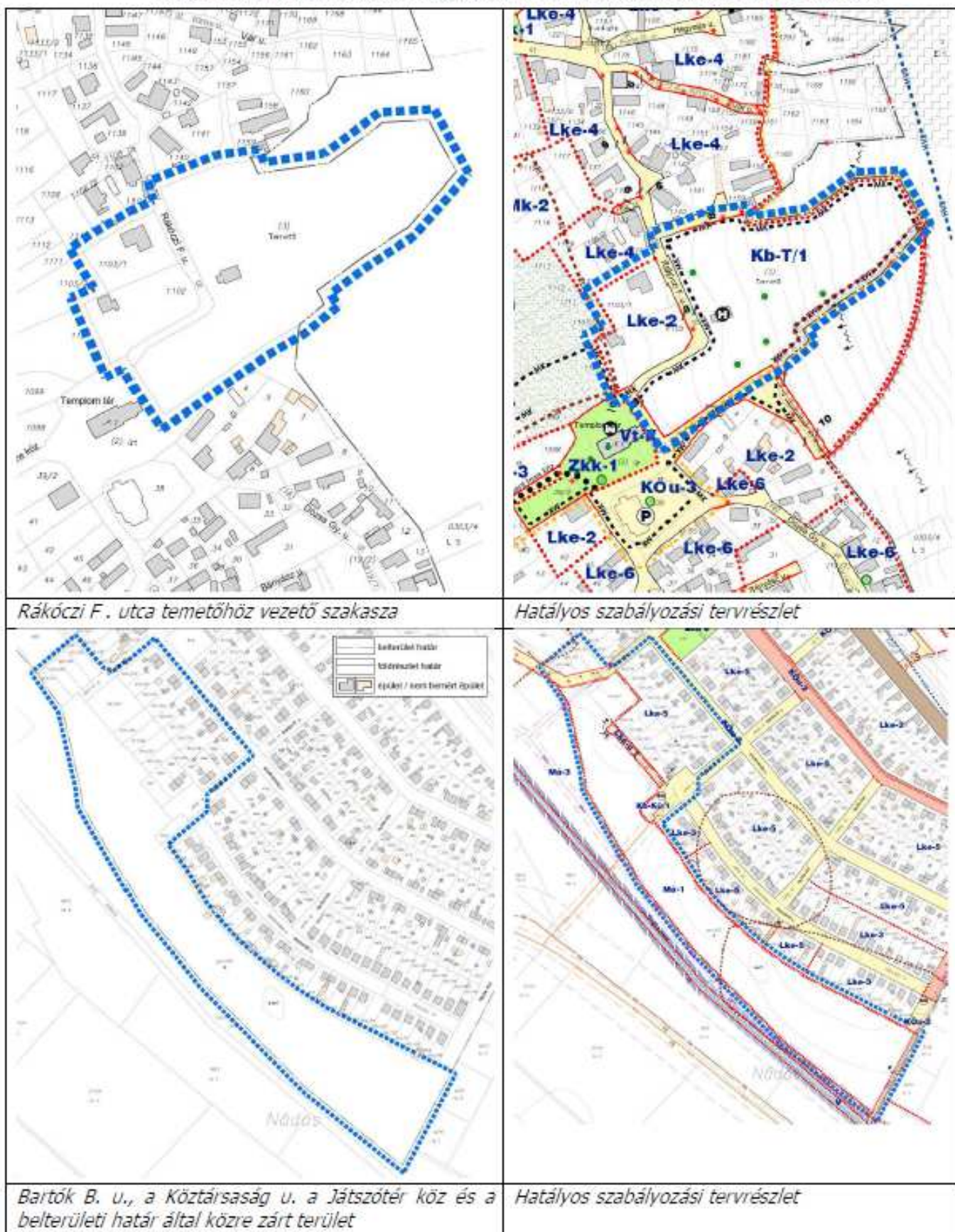
Takácsné Molnár Anikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Sárisáp, 2023. május 23.

Bercsényiné Bors Ildikó
igazgatási főmunkatárs



1. Melléklet az 53/2023. (V. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz
Településrendezési eszközök módosításával érintette tervezési területe lehatárolása



2. *Melléklet az 53/2023. (V. 22.) számú Képviselőtestületi határozathoz***FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

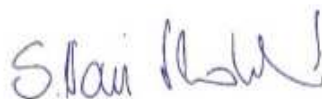
*a Rákóczi F. u. temető előtti nyomvonalának módosítása., valamint a Bartók B. u. Játsszótér köz köz-
zötti terület övezeti besorolásának módosítása kapcsán
lefolytatandó településrendezési eszközök módosításához*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a (továbbiakban: Korm. rendelet) 7.§ (7) bekezdésének a) pontjában foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Sárisáp Község Képviselő-testülete a 93/2021. (XI. 02.) önk. határozattal hagyta jóvá Sárisáp Településszerkezeti tervét, valamint a 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Sárisáp Építési Szabályzatát.
- Önkormányzati elhatározásból döntött úgy a Képviselő-testület, hogy módosítja a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet két helyszínt érintően. Egyik esetben a Rákóczi F. utca temetőhöz vezető szakaszának nyomvonalmódosítása kapcsán, míg a másik esetben a Bartók B. u., a Köztársaság u. a Játsszótér köz és a belterületi határ által közre zárt területen belül a lakó és mezőgazdasági területek határának módosítása következtében.
- A módosítások általános egyeztetési eljárás keretében folytathatók le, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik.
- Figyelembe véve a tervezett módosítások jellegét, a tervdokumentáció tartalmát az alábbi előzetes tartalomjegyzék figyelembe-vételével kell elkészíteni:
 1. Bevezetés
 2. Az egyes módosítással érintett területek átfogó bemutatása
 3. Településrendezési vizsgálatok bemutatása az egyes tervezési területek vonatkozásában
 4. Az egyes módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálati és alátámasztó munkarészeinek kidolgozása területenkénti bontásban
 5. Az egyéb nem területi jellegű módosítási igények és javaslatok bemutatása
 6. Magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelések bemutatása, igazolása
 7. Az egyes módosítással érintett területek szakági érintettségeinek összefoglaló bemutatása

Sárisáp Község önkormányzati főépítésze a településrendezési eszközök módosítás során szükséges tervi tartalmat és a tervezési feladatot a tervezési cél figyelembevételével határoztam meg.

Sárisáp, 2023. május



S. Vasi Ildikó

Sárisáp Önkormányzat megbízott főépítésze

3. Önkormányzati határozat a KÉ szükségességéről



KIVONAT

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. május 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Sárisáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
54/2023. (V.22.) önkormányzati határozata a településrendezési
eszközök módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat
lefolytatásáról**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása egyik esetben sem igényli az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását és annak értékelése elkészítését a módosítás jellege miatt. Amennyiben a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek ezen állásponttal egyetértenek, és ők sem igénylik annak elkészítését, akkor ezen megállapítással a környezeti vizsgálat lefolytatásának kérdése lezártnak tekinthető.

Felelős: Kollár Károly Imre polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Kollár Károly Imre s.k.
polgármester

Takácsné Molnár Anikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Sárisáp, 2023. május 23.

Bercsényiné Bors Ildikó
igazgatási főmunkatárs



4. Önkormányzati határozat az új beépítésre szánt területekről



KIVONAT

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. május 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Sárisáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
55/2023. (V.22.) önkormányzati határozata a településrendezési
eszközök módosításához kapcsolódóan igazolás az új beépítésre szánt
területről**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) e) pontja alapján igazolja, hogy a beépítésre szánt területek növelése olyan célra történik a módosítás során, amilyen célra a már beépítésre kijelölt területén belül nincs hasonlóan megfelelő terület.

Felelős: Kollár Károly polgármester
Határidőn azonnal

K.m.f.

Kollár Károly Imre s.k.
polgármester

Takácsné Molnár Anikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Sárisáp, 2023. május 23.

Bercsényiné Bors Ildikó
igazgatási főmunkatárs



5. Önkormányzati határozatban igazolás az új beépítésre szánt területek kijelöléséről.**KIVONAT**

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. június 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének
69/2023. (VI.26.) határozata
a Településrendezési Eszközök módosítása során keletkezett új beépítésre szánt
területről

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete Sárisáp Településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a Rákóczi F. u. menti és a Bartók B. u. és a Játsszótér köz közötti tömbön belüli területhasználati módosítások érdekében a következő határozatot hozza:

1. Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Bartók B. u. mentén a helyhez kötöttség indokával igazolja, hogy Sárisáp Község Településrendezési eszközeinek módosítása során a Bartók B. u.-ra nyílóan kijelölt lakótelek esetében az új beépítésre szánt területet csak olyan célra kívánja növelni, amely a tervezett módosítás során a kialakult állapothoz való illeszkedés miatt elengedhetetlen, továbbá a cél megvalósítására a község más területén nincsen mód.
2. Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján igazolja, hogy az 53/2023. (V. 22.) önk. határozatával elindított településrendezési eszközök módosítása során a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek nagyságának változása következtében a beépítésre szánt lakóterületek 700 m²-es növekedése együtt járt a lakóterületek 4.000 m²-es csökkenésével. A megszűnt lakóterületek területén 3.300 m²-en mezőgazdasági terület, míg 700 m²-en közlekedési terület lett kijelölve.
3. Megállapítható továbbá, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. §-ában az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai kivétel nélkül teljesülnek. A Trtv. 12. § (3) bekezdésében megkívánt zöldterületi kijelölés az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban a megkívánthoz képest többszörös méretben biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős Kollár Károly Imre polgármester

K.m.f.

Kollár Károly Imre sk.
polgármester

Takácsné Molnár Anikó sk.
jegyző

A kiadmány hitelével:

Sárisáp, 2023. július 11.

Bercsényiné Bors Ildikó
igazgatási főmunkatárs



Melléklet Sárísáp Község Önkormányzat Képviselőtestületének **69/2023. (VI. 26.)** határozatához a Településrendezési Eszközök módosítása során keletkezett új beépítésre szánt területről

Sárísáp Község Településrendezési eszközeinek módosítása a Bartók B. u., a Köztársaság u. a Ját-szótér köz és a belterületi határ által közre zárt területen belül a lakó és mezőgazdasági területek határának változása kapcsán új beépítésre szánt terület jön létre.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Jelen termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amelyre az alábbi előírások vonatkoznak.

Trtv. 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

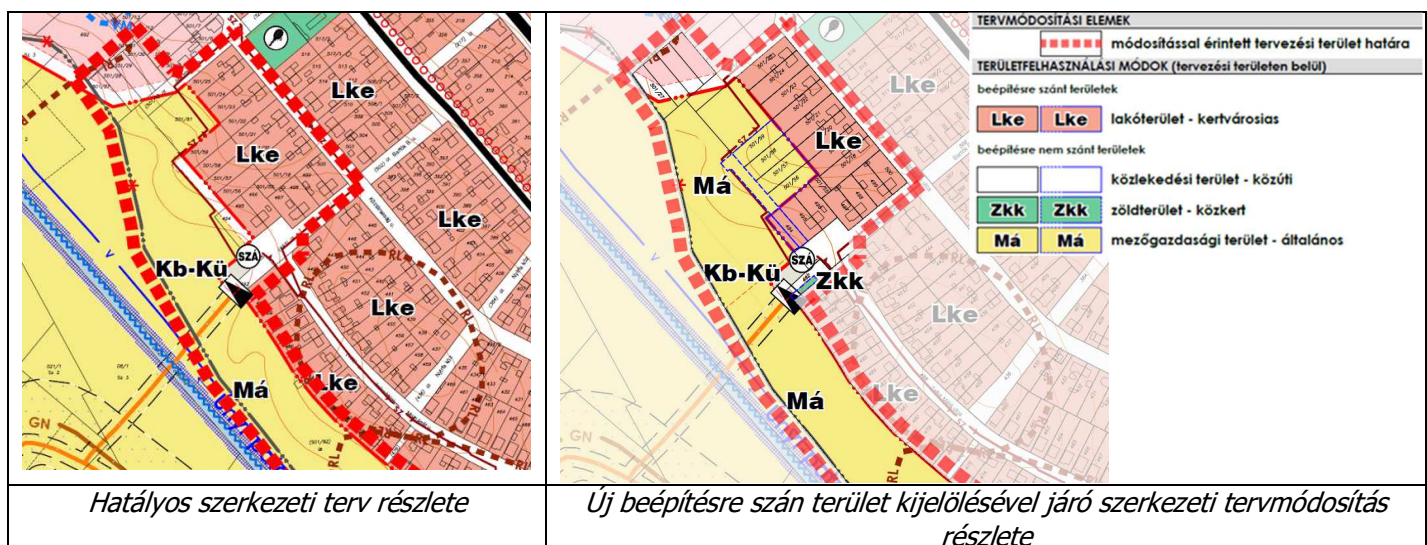
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

A számítások alapján a termódosítás során egy ingatlanon (494 hrsz.) kerül új beépítésre szánt terület kijelölése, így az újonnan beépítésre szánt területnövekmény nagysága 700 m². Az új beépítésre szánt terület kijelölése után a Trtv. 12.§ (3) bekezdés előírása alapján legalább 5%, azaz **35 m²** nagyságú zöldterület kijelölés szükséges.

A termódosítás során a 492 hrsz-ú ingatlan egy részén 200 m²-en új zöldterület (Zkk) kijelölésére kerül sor, amely a Trtv. 12.§ (3) bekezdése szerint előírt 5%-os zöldterületi kompenzációt az alábbiak szerint teljesíti.

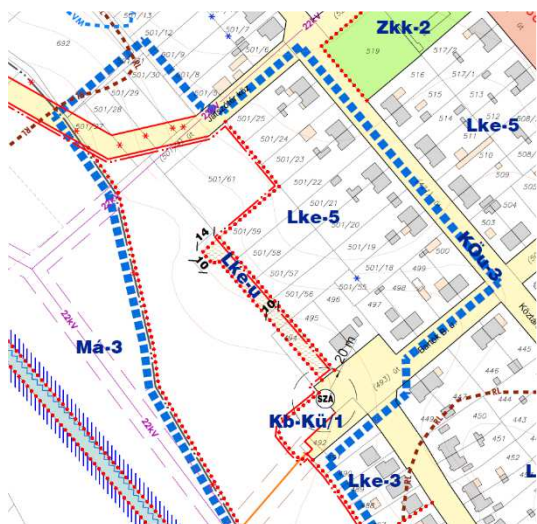


Új beépítésre szánt terület (Lke)	Új beépítésre szánt terület 5%-a	Újonnan kijelölt zöldterület (Zkk)
700 m ²	35 m ²	200 m ²
Megfelelőség		
200 m² > 35 m²		megfelel

A zöldterületi többlet a Bartók Béla u. nyugati végén került kijelölésre a hatályos terven 200 m²-es közlekedési közterületen, mely több mint ötszöröse az előírás szerint szükséges területnek.

Fentiek alapján a tervmódosítás a Trtv. 12.§-ában szereplő előírásoknak megfelel.

A területhasználati változások a különböző időből származó tervekben:



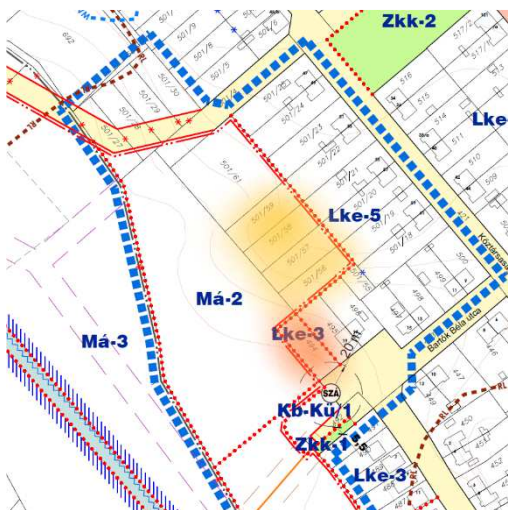
← A hatályos szabályozási tervrészlete.

A légifelvétel és a hivatalos alaptérkép összevete. →



Az újonnan kijelölt 494 hrsz.-ú lakótelek a korábbiakban szintén a lakóterület részét képezte. Mellette/mögötte a hatályos terv 4 kivett beépítetlen lakótelket jelölt, melyek megközelítése nem volt biztosítva. Ezért a Bartók B. utcáról nyílóan egy zsák jellegű út kialakítása is szerepelt a hatályos tervben. Ez a tervezett út áthaladt azon a telken, melyet most ismét lakótelekké kíván a tervmódosítás nyilvánítani. A Bartók B. utcára nyíló beépítetlen telken keresztül tudott a hatályos terv utat megjelölni a négy további lakótelek beépítési telekké alakítása érdekében. A tervezett út kialakítása feleslegessé vált, mivel lakótelekekre szánt területet megvásárolta a szomszédos területek tulajdonával rendelkező mezőgazdasági vállalkozó. A vállalkozó kérte a tervezett négy lakótelek mezőgazdasági területhez csatolásának lehetőségét. A hatályos tervben kijelölt kiszolgáló út elhagyásával lehetővé vált az egyébként önkormányzati tulajdonban lévő telek lakóterületté történő visszaminősítése”.

A szabályozási tervmódosítás részletén megszínezve láthatók a területhasználatot váltó telkek.



Sárga színűre festett négy telek a mezőgazdasági terület Má-2 jelű övezetébe került, míg a narancssárga színűre festett telek az Lke-3 jelű lakóterület övezetébe lett sorolva.

Fentiekben leírt és a módosított szabályozási terven megjelölt változással érintett területek használata a magánérdek és a közérdek összeegyeztetésének eredményeként alakult.