

SÁRISÁP KÖZSÉG

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁSA

amely érinti a Fő u. - Iskola köz - Kismalom u.- Malom u. - által határolt tömbön belül, az iskola telkét, valamint a SÉSZ egyes előírásait.



VÉLEMÉNYEZÉS DOKUMENTÁCIÓ MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

[A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljáráshoz]

2024. december

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

Generál tervező: PRO TERRA Kft.



PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: proterra@proterra.hu
☎ Tel: +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;
Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Közreműködő alvállalkozó: **TOPOLAND Bt.**

Budaörs, 2040 Patkó utca 1. 4/31

A településrendezési eszközök módosítását készítette

Tóthné Pocsok Katalin

Vezető településtervező

TT1 01-5086

Településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező

TK 01-5086

Német Gyula

Okleveles településmérnök

A dokumentációban bemutatott alaptervi szakági munkarészeik tervezői:

Energia közmű és elektronikus hírközlés

Hanczár Zsoltné

TE-T-Tell-01-2418

TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418

Vízi közművek

F.-né Thurn Judit

okl. településmérnök

MK 01-2497, VZ-TEL; TV -T

Közlekedés

Dr. Macsinka Klára

okl. építómérnök

MK 13-1017 KÉ-K, Tkö

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI | 4 |
| MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ | 7 |
| EGYEZTETÉSEK DOKUMENTUMAI..... | 14 |

A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI

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

A hatályos településrendezési eszközök:

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

Sárisáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **135/2024. (XI. 25.)** önkormányzati határozatában döntést hozott a hatályos építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

Jelen módosítás változást tartalmaz az építési szabályzatban és annak mellékletét képező szabályozási tervben. A véleményezési dokumentáció két részből áll: 1. véleményezésre szánt megalapozó és alátámasztó munkarész, 2. véleményezésre szánt jóváhagyásra váró munkarész.

A módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2022. 01. 11-2023. 03. 29-ei állapota alapján, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) be) pontja szerinti tartalommal készül.

A változás jellege miatt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet) előírásai szerint egyszerűsített eljárással történhet a módosítás. Az eljárás a Korm. Rendeletben foglaltaknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül zajlik.

Sárisáp Község a helyi építési szabályzat módosítását – *az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról* szóló 424/2022. (X. 28.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzet okán, *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a előírása alapján** számol azzal, hogy „... *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló Kormányrendeletben [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

A véleményezési szakaszban a partnerekkel történik egyeztetés. Mivel Sárisáp Község nem rendelkezik a 419/ 2021. (VII.15.) Korm. rendeletre alapozott partnerségi egyeztetések szabályzatával, ezért a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén keresztül és a email útján történik. A véleményezési anyag megtekinthető az E-TÉR felületén, valamint a községi honlapon digitálisan, továbbá a Polgármesteri Hivatalban nyomtatott formában.

Ezt követően a beérkezett partneri véleményekre adott tervezői válaszok alapján dönt a Képviselő-testület az észrevételek figyelembevételéről és lezárja a partnerségi véleményezést.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik, ezért Sárisáp polgármestere a véleményezési dokumentáció egyeztetésének megindítása előtt megkérte a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek nyilatkozatát, hogy a KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés

szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatását megvizsgálva szükségesnek látják-e a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés készítését.

A megkérdezettek beérkezett válaszaikban a hatáskörükbe tartozó környezet- és természetvédelmi szakterületet illetően úgy ítélték, hogy a tervezett változtatások következtében nincsen várhatóan olyan jelentős környezeti hatás, amely következtében szükségesnek tartanák a környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. A beérkezett válaszok összesítését a dokumentációban egy táblázat mutatja be.

*A KV. Rendelet alapján megkérdezett környezet védelméért felelős szervek
nem országos hatáskörű terv, illetve program esetén*

| <i>(3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez)</i> | | |
|--|--|---|
| 1. | a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály |
| 2. | természet- és tájvédelemre kiterjedően természetvédelmi hatóság | |
| 3. | természet- és tájvédelemre kiterjedően a nemzeti park igazgatóság és | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság |
| 4. | környezet- és település-egészségügyre kiterjedően a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály |
| 5. | felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság; | Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály |
| 6. | a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság. | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (466546336) |
| 7. | helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője; | jegyző helyben |
| 8. | az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda |
| 9. | erdővédelemre kiterjedően: erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal | Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály |
| 10. | talajvédelemre kiterjedően: talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal; | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály |
| 11. | a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály |
| 12. | a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; | Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály |
| 13. | kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter; | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály |
| 14. | kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, | Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály |
| 15. | kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos; | Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos |
| 16. | súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság. | Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály |

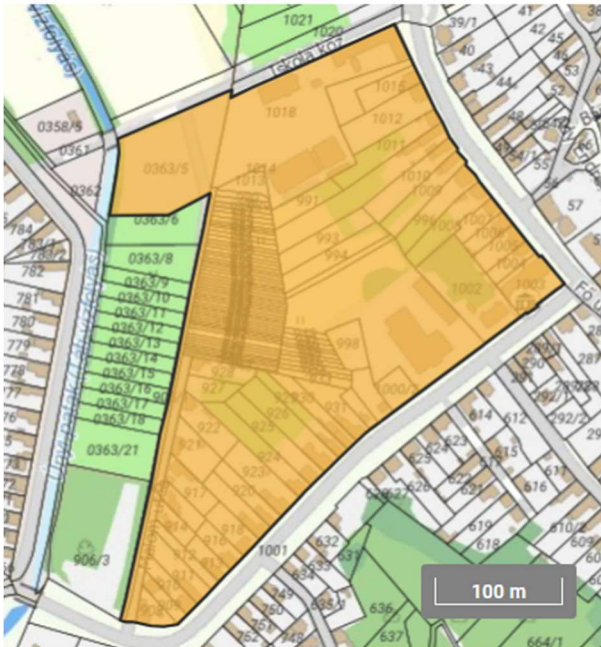
A beérkezett válaszok összesítése:

| Eset | Hivatal neve | ügyiratszám | Környezetvédelmi vizsgálat-igény |
|---------------|--|--|---|
| 1., 2., 6. | KEVM-KH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hull. gazd .Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály | KE/041/04200-4/2024 | Nem tartja a szükségesnek, mivel a várható környezet hatások nem itéli jelentősnek. Táj és term.véd.-i szempontból a módosítás ellen kifogást nem emel., |
| 3. | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság | -. | Nem nyilatkozott |
| 4. | KEVM-KH Népegészségügyi Főosztály | KE/NEF/00702-2/2024 | Nem tartja szükségesnek |
| 5.a | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság | GYMS-Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság áttétele | Nem tartja szükségesnek. |
| 5.b | KEVM-KH Katasztrófavédelmi Igazgatóság | ügy áttételről végzést adott | <i>Egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024- (VIII.29) Korm. rendelet rendelkezése szerint</i> |
| 7 | Helyi jegyző | - | Nem tartja szükségesnek. |
| 8. | KEVM-KH Állami Főépítési Iroda | KE/8/790-3/2024. | Nem tartja a szükségesnek |
| 9. | Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály | - | Nem nyilatkozott |
| 10. | KEVM-KH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály | KE/040/1980-3/2024. | Nem tartja szükségesnek. |
| 11. | KEVM-KH Földhivatali Főosztály | 10355/2/2024 | Általános tájékoztatást ad, s megjegyzi, hogy a belterületi ingatlanok esetére nincsen hatásköre. |
| 12. | BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály | BP/FNEF/06571-2/2024 | Nem áll fenn gyógtényező, ezért nem rendelkezik véleményezési lehetőséggel. |
| 13. | Budapest Főváros KH Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | BP/2602/01056-2/2024 | <i>Nem tartja szükségesnek, az alábbi megjegyzéssel a módosítással érintett területen régészeti lelőhely nem található, műemlék és műemléki terület nem érintett.</i> |
| 14. | KEVM-KH Tatabányai Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály | KE/028/599-2/2024 | <i>BFKH Örökségvéd. Főoszt. rendelkezik hatáskörrel. Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány készítésének előírásaira.</i> |
| 15 | Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémia Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály | NNGYK/63353-2/2024 | Nem tartja szükségesnek |
| 16 | KEVM-KH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatóság 3041gi Osztály Esztergom | 30412/378-1/2024.ált. | A módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint. |
| 17. | GYMS-VM KH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály | 30408/1692-1/2024.ált. | Nem tartja szükségesnek |
| 18. | GYMS-VM KH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály | 30408/1740-1/2024.ált. | Előzőket fenntartja a véleménykérő kiégésítése alapján is. |

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. Településtervezői megállapítások és javaslatok

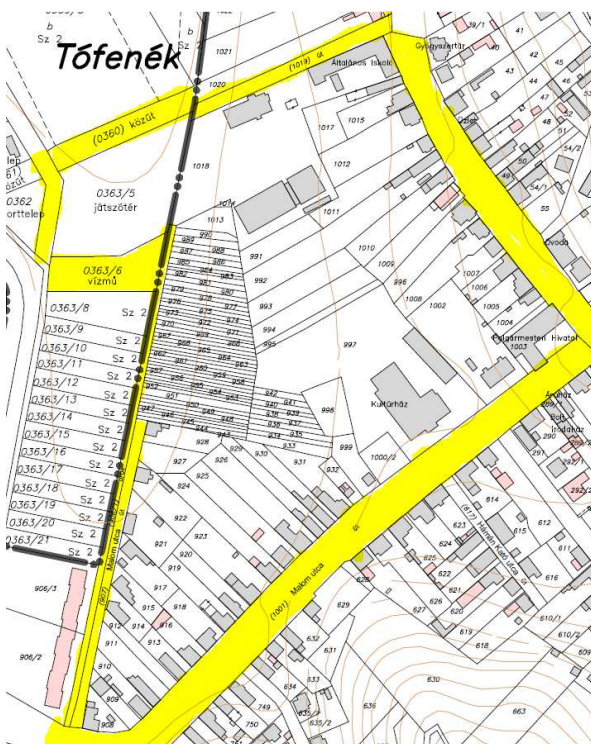
Sárisáp Község Önkormányzatának **135/2024. (XI. 25.)** határozata lehetőségét adta a **12/2021. (XI. 10.)** önkormányzati rendelettel megállapított Sárisáp Építési Szabályzata (a továbbiakban: SÉSZ) módosításának. A módosítás jelenti a SÉSZ normaszövegében bekövetkező változásokat, valamint SÉSZ mellékleteiben jelentkező módosításokat.



← Mivel a szabályzási tervben is történik módosítás, ezért a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjában leírtaknak megfelelően lett az E-TÉR felületén kijelölve a szabályozási terv módosítása alá vont tervezési terület. Bár a módosítás egy kicsi részén jelentkezik a tömbnek, s néhány méter hosszon változik a tervezett közterületi határ, de a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolandó tömb kijelölése látható a mellékelt ábrán.

A szabályozási tervmódosítással érintett tömb határait képezi

- ÉNy-ra a 0360 hrsz.-ú közút és az 1019 hrsz.-ú Iskola köz;
- ÉK-re a 202/2 hrsz.-ú Fő utca érintett szakasza;
- DK-re az 1001 hrsz.-ú Malom utca;
- Ny-ra a 907 hrsz.-ú Kismalom utca és a 906/1 hrsz.-ú árok, valamint a 0363/5 hrsz.-ú közterületet határoló 0363/6 hrsz.-ú vízmű telek és a 0357/1 hrsz.-ú csatorna (Únyi-patak) érintett szakasza.



A 363/5 hrsz.-ú „játsszótér” megnevezésű telek ugyan közterület, de részese a hatályos tervekben az iskola tervezett telekalakításának, ezért ez a telek teljes terjedelmében a módosítás alá vont tömb részét képezi.

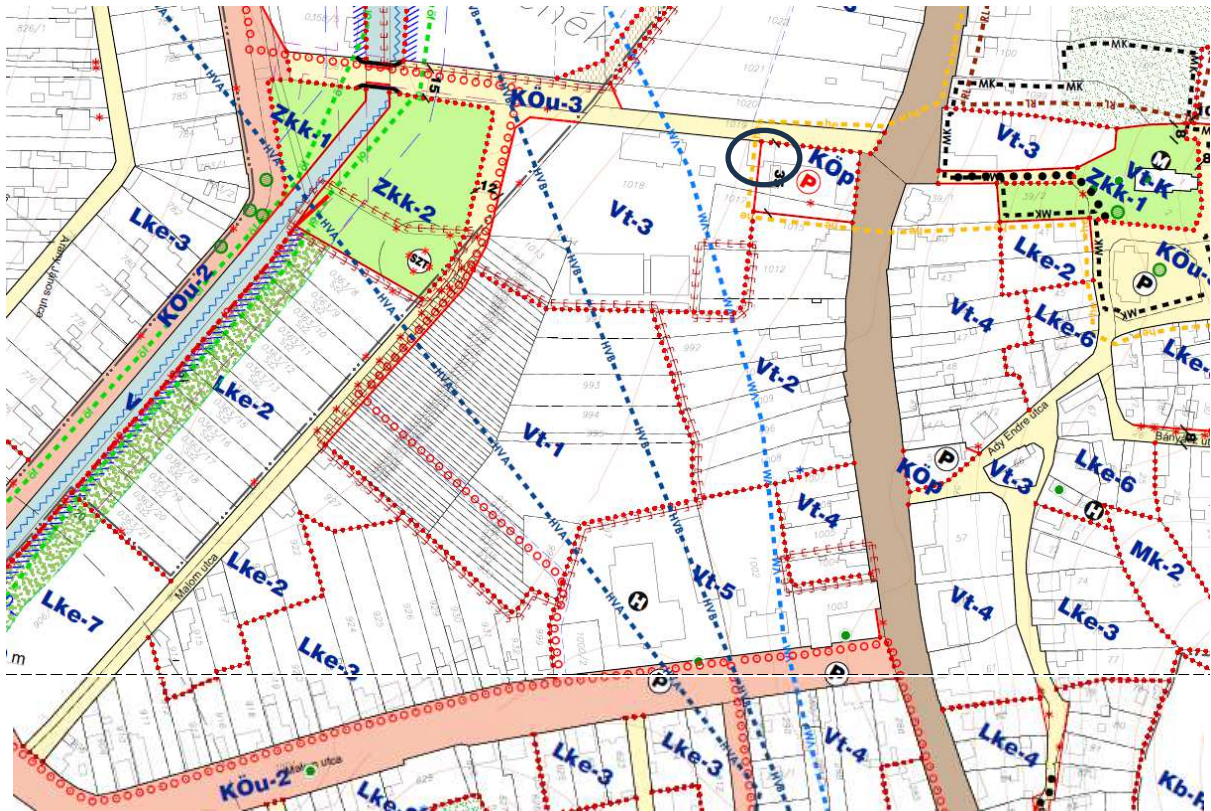
← Az alaptérképen rózsaszínű kifestéssel a földhivatali alaptérképen fel nem tüntetett, de a térkép reambulálása alapján ábrázolt, a valóságban létező épületek láthatók. Szürke felületű kitöltést kaptak a szabályozási terv készítésének idejében meglévő épületek.



Szükségessé teszi az iskola bővítését a tanulói létszám emelkedése, valamint az iskola környezetében tervezett lakóterületi fejlesztések

is indokolják azt. Az alábbi ábrán az iskola környezetében vörös szín jelöli lakóterületi fejlesztéseket a hatályos tervekben. →

Mindezek okán Sárisáp Önkormányzata az általános iskola épületének bővítését tervezi. A bővítés útjaként tervezett a meglévő épület kétszintes szárnyal való kiegészítése. A bővítés engedélyezési tervének elfogadásához a hatályos szabályozási terven jelölt közterületet érintő telekalakításokat végre kell hajtani.



A hatályos szabályozási terv két szelvényének részlete, melyeket érint a tervezési terület.

Fekete körrel a jelen változással érintett tervezett közterületi határ helye van megjelölve.

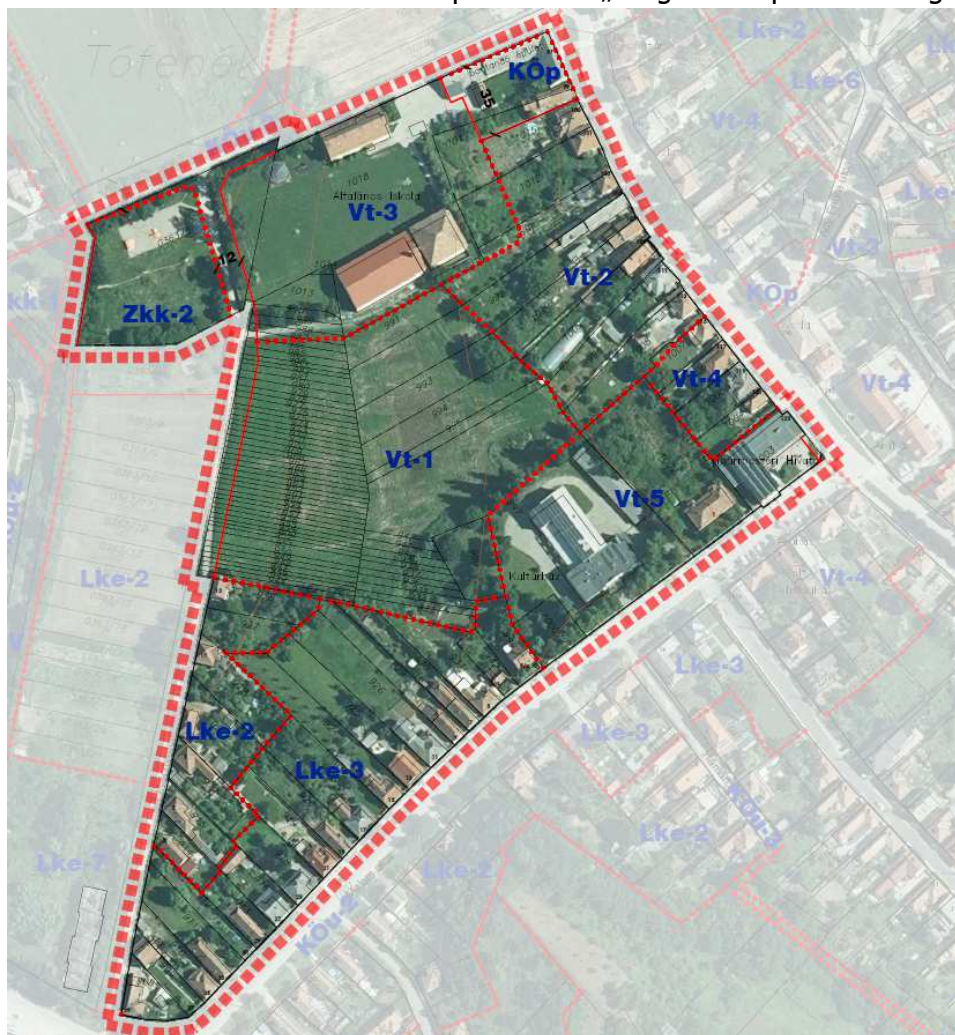
Mivel az iskola helyrajzi szám szerinti telkének mérete és nyugati irányú alakja eltér a ténylegesen használt területtől, ezért a hatályos szabályozási terv az iskola tervezett telkének közterületi határait, és a Kismalom utca Iskola közre történő kivezetését a kialakult állapotoknak megfelelően ábrázolja.



Ennek következtében több telket érintő telekalakításra

lesz szükség a szabályozási terven ábrázoltak lekövetésére. Jelen módosítás a KÖp jelű közterületi parkolóként ábrázolt telekrész leválasztását érinti.

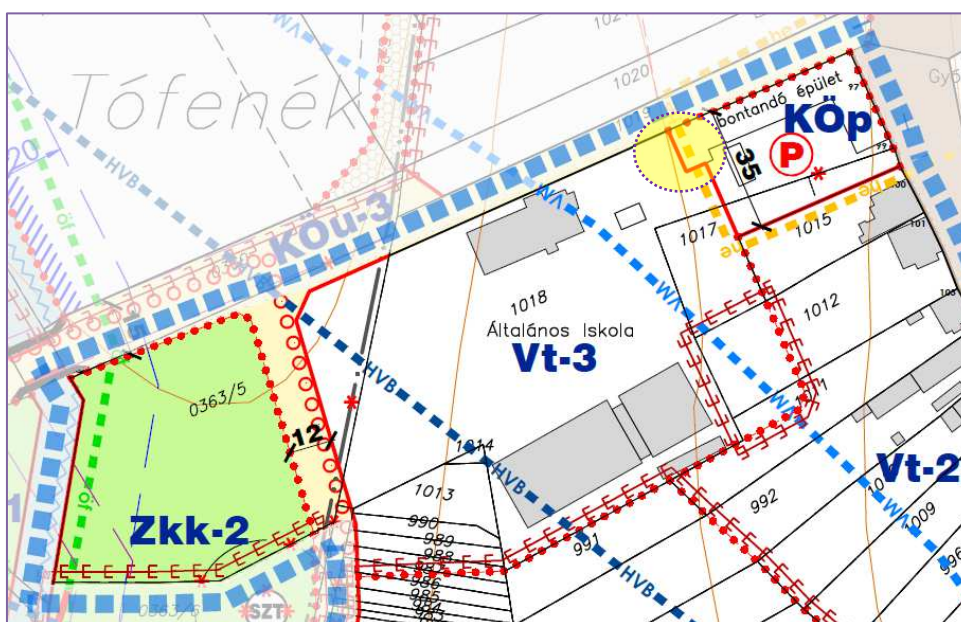
A hatályos szabályozási terven ábrázolt **KÖp jelű** közterületalakítás végrehajtását az iskola telkének északkeleti részén még álló „öregiskola” épülete nem teszi lehetővé hiszen a szabályozási vonal átmetszi az iskola bontásra váró épületét. Az „öregiskola épülete” addig nem bontható el, amíg az



új iskolai szárny meg nem épül, mivel ugyan az öregiskola épülete nagyobb részt használaton kívüli, de éppen azon részében, ahol a tervezett szabályozási vonal lekeresztezi a bontásra váró épületet ott napközi otthon és konyha üzemel. Ezen rendeltetés majd csak az új épületszárnyba tud átköltözni.

A légifelvételre vetített módosuló szabályozási terv illusztrálja a változást.

(Az *adatszolgáltatás-ként* kapott ortofotó még abból az időből származik, amikor a KÖp területére eső lakóház nem volt elbontva.),

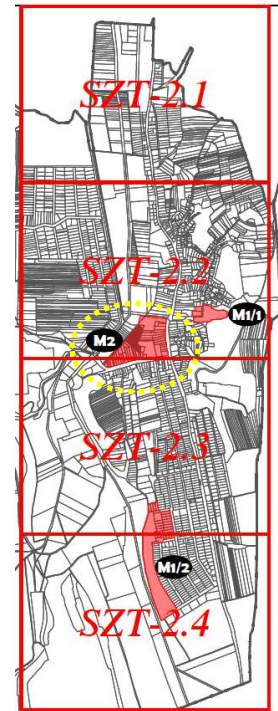


Fenti probléma kezelésére a szabályozási terv érintett része az alábbiakban módosul. Az alaptérkép az említett elbontásra került lakóházat már nem ábrázolja:

← A szabályozási terv módosítás részlete a változás helyének sárga kör alakú felülettel való megjelölésével

A SÉSZ összességében az alábbiak szerint változik:

1. A szabályozási terv módosítása a **KÖp** jelű övezetet kialakító tervezett szabályozási vonalat úgy ábrázolja, hogy az megkerüli az „öregiskola épületét”. Ez által a teljes épületet kikeríti a közterületre. A szabályozási vonal korrekciója biztosítja a telekalakítás végrehajtásának lehetőségét, mivel az érintett homlokzati szakaszok az épület elbontásáig tűzfalá alakíthatók. A közterületre kerülő épület „bontandó épület” megjelölést kap a szabályozási terven, s így a szabályozási tervi állapot fokozatosan kialakítható, az iskolabővítés építési engedélyezési terve benyújtható lesz a tervmódosítását követő telekrendezést követően.
2. A szabályozási terv módosítása az „Jelmagyarázat és a szelvénybeosztás” nevű **SZT-0/M2** jelű tervlapon is változást idéz elő. →
3. Fentiekben ismertetett változás mellett az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatában döntött arról is, hogy az **Lke-1** jelű kertvárosias lakóövezetben a kialakítható telekterület legkisebb méretét 1000 m²-ről 800 m²-re csökkenti. Ez jobban megfelel a lakossági elvárásoknak. A telek kialakítható legkisebb méretének csökkentésével egyidejűen a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 20%-ról, 25%-ra emelkedik.



A kertvárosias lakóterület övezeti paramétereinek változását a helyi építési szabályzat 2. mellékletének 1. pontjában az 1. sz táblázat második sorában változás jön létre.

1. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|------------------------|------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| I | Az építési övezet jele | Az építési telek | | | | | Az épület | Megjegyzés |
| | | A beépítés módja | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | Terepszint alatti beépítés mértéke | Kialakítható telek legkisebb területe | Zöldfelület legkisebb mértéke | A megengedett legnagyobb épületmagasság | |
| | | | (%) | (%) | (m ²) | (%) | (m) | |
| 2 | Lke-1 | O | 25 | 25 | 800 | 55 | K/5,0 | |
| 3 | Lke-2 | O/SZ | K/25* | 30 | K/700 | 50 | K/5,0 | * telekterülettel összefüggő |
| 4 | Lke-3 | O/SZ | 25 | 30 | K/700 | 50 | 6,0 | |
| 5 | Lke-4 | O | K/30 | 35 | K/500 | 45 | K/5,0 | |
| 6 | Lke-5 | IKR | 25 | 30 | 500 | 50 | 5,0 | |
| 7 | Lke-6 | O/SZ | K/40* | 40 | K/500 | 45 | 5,0 | *eltérési engedély birtokában |
| 8 | Lke-7 | SZ | 25 | 30 | K | 50 | 6,0 | |
| 9 | Lke-u | - | 0 | 0 | - | - | - | magánút |

4. Sárísáp helyi építési szabályzata 3.§ (1) bekezdése értelmező rendelkezéseket tartalmaz. A fogalmak között szerepelnek olyan fogalmak is, amelyek a 2024. októberben létrejött magasabb rendű jogszabályokban megjelent. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a

településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (a továbbiakban: TÉKA) szól, melynek alkalmazása csak 2025. 07. 01-től lesz kötelező, s akkor is csak az „új rendszerű” tervek vonatkozóan, mégis szerencsésebb, ha a SÉSZ-ben is a TÉKA fogalommagyarázatával megegyező az adott fogalom értelmezése. Ezért két fogalom magyarázata változik a SÉSZ 3. §-ában alkalmazott értelmező rendelkezésekben módosul a 11. és a 20. magyarázat az alábbiak szerint:

11. **Három szintes növényállomány:** a talajfelszín egyszerre gye-, cserje- és lombkorona-szinttel fedő növényzet”
20. **Melléképület:** a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg;”

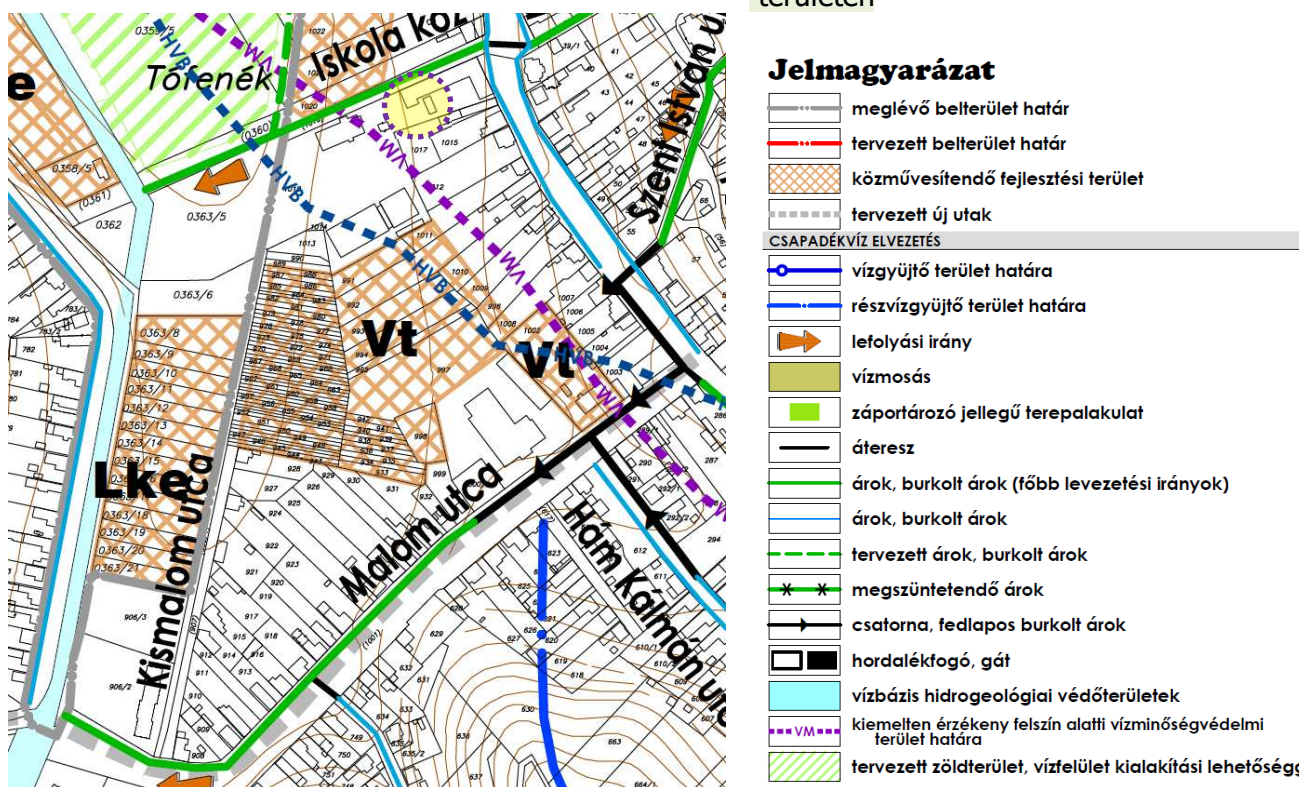
2. A módosítás szakági vonatkozásai

A módosítás a közlekedéshálózati, a zöldfelületi és a környezetalakítási tervekben és azok meglévő állapotában változást nem eredményez.

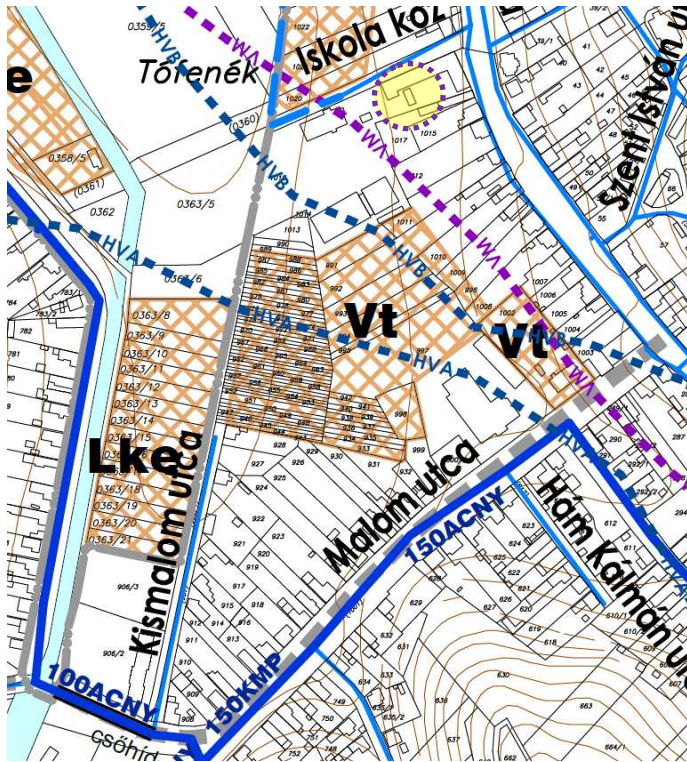
A változás táj- és természetvédelmi területeket nem érint.

A közműállapotok és a tervezett közművek a módosítás alá vont tömbön belül, és annak környezetében az alábbiakban láthatók.

↓ Sárísáp meglévő és tervezett **csapadékvíz elvezetési** tervlapjának részlete a tervezési területen



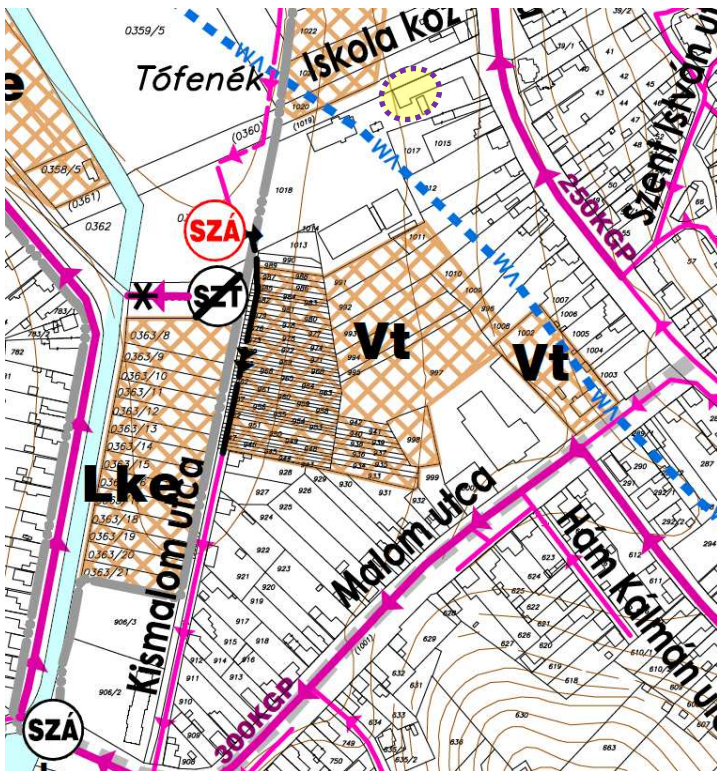
← Sárísáp meglévő és tervezett **ivóvíz-hálózati** tervlapjának részlete a tervezési



Jelmagyarázat

- meglévő belterület határ
 - tervezett belterület határ
 - közművesítendő fejlesztési terület
 - tervezett új utak
- IVÓVÍZ ELLÁTÁS**
- ivóvíz gerincevezeték
 - ivóvíz elosztóvezeték
 - tervezett ivóvíz elosztóvezeték
 - karsztakna és vízműkút
 - víztározó (150m³-es medence)
 - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLETEK**
- felszíni belső (20 napos elérési idejű) HV
 - felszíni külső (180 napos elérési idejű) HV
 - felszíni "B" (50 éves elérési idejű) HV
 - felszíni alatti "A" (5 éves elérési idejű) HV
 - felszín alatti "A" HV határa
 - felszín alatti "B" HV határa

↓ Részlet Sárísáp meglévő és tervezett **szennyvízhálózatának** tervlapjából.



Jelmagyarázat

- meglévő belterület határ
 - tervezett belterület határ
 - közművesítendő fejlesztési terület
 - tervezett új utak
- SZENNYVÍZ ELVEZETÉS**
- szennyvíz főgyűjtőcsatorna
 - szennyvíz gyűjtőcsatorna
 - megszüntetésre javasolt csatorna
 - tervezett szennyvíz gyűjtőcsatorna
 - szennyvíznyomócső
 - tervezett szennyvíznyomócső
 - szennyvízátemelő és száma
 - tervezett szennyvízátemelő
 - megszüntetésre javasolt szennyvízátemelő
 - szennyvíztisztító telep
 - megszüntetésre javasolt szennyvíztisztító telep
 - megszünt szennyvíztisztító telep
 - védőtávolság
 - vízbázis hidrogeológiai védőterületek
 - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa

A fenti tervrészletekből láthatóan a módosítás meglévő, illetve tervezett közművezetékét nem érint, közműhálózati változást nem eredményez.

3. Az örökségvédelem vonatkozásai

A tervezési területen belül régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet nem található, ezért az a változás nem ütközik örökségvédelmi érdekekkel.



A módosítás a helyi településképi területi védelemre jelölt területrészt érint. Az iskola előtt a tervezett ligetes parkoló kialakítása és a Fő utca szemközti oldalán lévő műemléki templom, illetve a hozzá vezető gyalogos út látványának alakulása fontos településképi látványt fog jelenteni. Ennek érdekében a parkoló kialakításánál, a növényzet telepítésénél, a fásításánál figyelemmel kell lenni erre a településképi látványösszefüggésre.

A templomhoz vezető Szent Imre köz nyomvonal a templom épületének hossz tengelyével azonos, s ezt a térbeli kapcsolatot biztosító tengelyt az iskola telek előtti ligetes parkoló kialakításakor is hangsúlyozni javasolt, ez által figyelembe venni a gyermekek szellemi és lelki nevelésében az iskola és az egyház szerepének fontosságára, lehetséges kapcsolatára.

EGYEZTETÉSEK DOKUMENTUMAI**1. Önkormányzati határozat a tervmódosításról****SÁRISÁPI POLGÁRMESTERI HIVATAL**

2523 Sárísáp, Fő utca 123.

Telefon: 06 33 518 310**Fax:** 06 33 518 311**E-mail:** hivatal@sarisap.hu**Web:** www.sarisap.hu**KRID azonosító:** 200032929**KIVONAT**


Sárísáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Sárísáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
135/2024. (XI.25.) önkormányzati határozata**

1. A 12/2021. (XII. 10.) önkormányzati rendelettel elfogadott Sárísáp Építési Szabályzata (a továbbiakban: SÉSZ) és Szabályozási Terve módosítását kezdeményezi az alábbi indokkal:
 - 1.1 Sárísáp 1018. hrsz.-ú ingatlanon működő általános iskola bővítéséhez szükséges az iskola telkének rendezése. A hatályos szabályozási tervben jelölt telekhatár változások igénylik az iskola telkét érintő szabályozási vonalak és övezeti határok felülvizsgálatát, szükség szerinti módosítását.
 - 1.2 Kialakult állapotokra és lakossági igényekre tekintettel a SÉSZ-ben szereplő Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet kialakítható legkisebb telekterülete 1000 m²-ről 800 m²-re csökkenhet, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-ról 25%-ra emelkedhet. Ennek érdekében a SÉSZ 2. mellékletének 1. sz. táblázatában az építési övezet paraméterei megváltozhatnak.
 - 1.3 Jogsabályi harmonizáció érdekében a SÉSZ korrekciója a szükséges mértékben elvégezhető.
2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet” előírásai szerint egyszerű eljárás keretében kívánja lefolytatni.
3. Sárísáp Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 1. pontban részletezett módosításához készült főépítési feljegyzést elfogadja, mely a határozat 1. melléklete.
4. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával összefüggésben megállapítja, hogy a módosítás környezeti hatásai nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálat és értékelés lefolytatását nem látja indokoltnak.
5. Sárísáp Község Polgármesterét felkéri, hogy vállalkozási szerződést kössön a módosítás elkészítésére kiválasztott településtervező szakcéggel az ajánlatában szereplő tervezési díjra.

Határidő: azonnal**Felelős:** Kollár Károly polgármester

K.m.f.

Kollár Károly s.k.
polgármesterTakácsné Molnár Anikó s.k.
jegyző**A kiadvány hitelű:**
Sárísáp, 2024. december 12.


Tráger Judit
igazgatási ügyintéző



Melléklet a 135/2024. (XI. 25.) számú Önkormányzati határozathoz

FOEPITESZI FELJEGYZES

Sárisáp Község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozatában településfejlesztési döntést hozott Sárisáp Község Helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a (7) bekezdése, valamint a 68. § (1) bekezdés bb) pontjában foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos Helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 12/2021. (XII. 10.) önkormányzati rendelettel elfogadta el
- Sárisáp 1018. hrsz.-ű ingatlanon működő általános iskola bővítését tervezi, melynek építésengedélyezési tervének elfogadásához szükséges az iskola telkének rendezése. A hatályos szabályozási tervben jelölt telekhatár változások igénylik a „ Fő u.-Iskola köz – Únyi-patak- Malom u. által határolt tömbben az iskola telkét érintő szabályozási vonalak esetleg övezeti határvonalak módosítását.
- A helyi építési szabályzat 2.mellékletében szükséges az Lke-1 jelű lakóövezet határozatban megjelölt paramétereinek módosítása.
- A 2024. október 1-i jogszabályi változások következtében szükséges a jogharmonizáció biztosítása a helyi építési szabályzat áttekintésével.
- A módosítás **egyszerűsített eljárással** folytatható le.
- A módosítás során **a tervkészítés elvárt tartalma** az alábbiakban foglalható össze:
 - > A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott „megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei” a módosítás jellegéből fakadóan csak a releváns elemek tekintetében indokolt.
 - > A módosítás során Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott „alátámasztó javaslat tartalmi követelményei” csak a helyi építési szabályzatban megfogalmazott és szabályozási tervi változásokkal összefüggésben szükséges.
 - > Szükséges az eljárás E-TÉR-ben való megindítása, valamint a környezetvédelemért felelős szervektől a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése.
 - > Megítélésem szerint a környezeti vizsgálat lefolytatására és értékelés elkészítésére a módosítás jellege következtében nem indokolt.
 - > Szükséges az egyszerű eljáráshoz kapcsolódó partneri véleményezés a helyben szokásos módon lakossági fórumon, valamint az E-TÉR felületén.

Sárisáp Község önkormányzati főépítésze a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása során szükséges megalapozó vizsgálatok tartalmát a tervezési feladat és tervezési cél figyelembevételével határozta meg.

Sárisáp, 2024 december.



S. Vasi Ildikó Sárisáp megbízott főépítésze