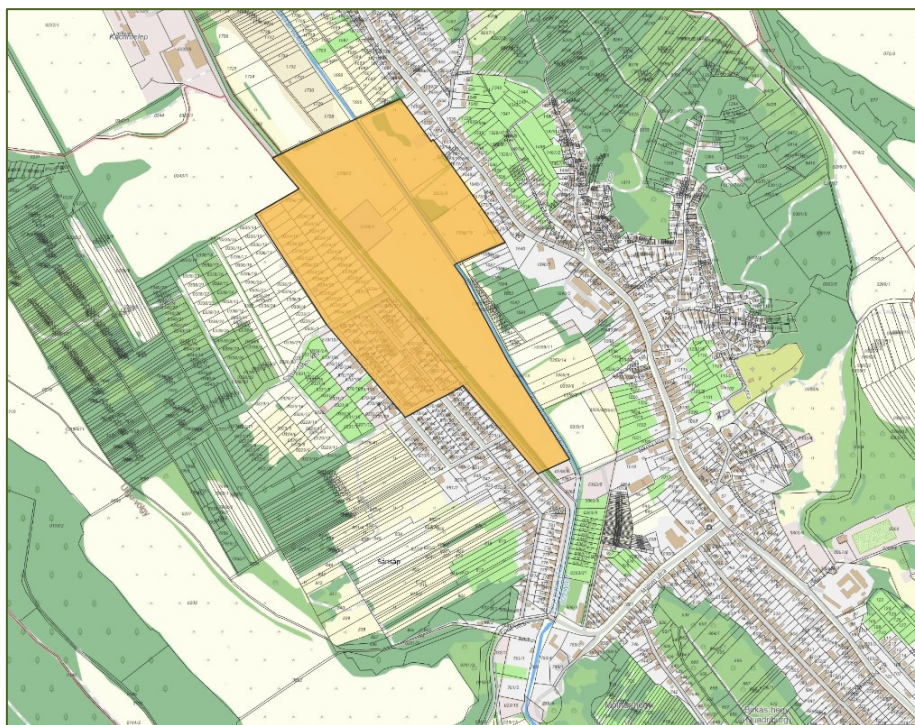


SÁRISÁP KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

amely érinti Tófenék – Szent János dűlő Május 1. sor menti területeit a szennyvíztisztító védőtávolságának csökkentése következtében



VÉLEMÉNYEZÉS DOKUMENTÁCIÓ MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

2025. október

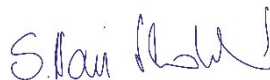
Címlap
Aláírólap

Készült Sárisáp Község Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Kollár Károly

Jegyző: Takácsné Molnár Anikó

Önkormányzati 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: 10903863-2-41Közreműködő 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	
Nagy Zsombor	Szakértőként közreműködött LAWAND Mérnöki Iroda Kft.	
	Környezetvédelmi vizsgálómérnök	
Dr. Bera József	Levegőtisztaság-védelem szakértő	SZKV-1.2.; MMK Nysz.: 13-16322

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. építőmérnök MK 13-1017 KÉ-K, Tkö

Tartalomjegyzék

I. A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI	4
II. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	
1. A tervmódosítás oka és a módosítás alá vont terület ismertetése	6
2. A településrendezési eszközökben bekövetkező változások	9
3. A módosítás szakági vonatkozásainak összefoglalója	12
3.1 Településtervezői megállapítások és javaslatok	
3.2 Egyéb szakági vonatkozások	
3.3 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat	
3.4 Környezeti hatások és feltételek	
3.5 Az örökségvédelem vonatkozásai	
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	19
III. EGYEZTETÉSEK DOKUMENTUMAI	29

I. 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 **75/2025. (VI. 30.)** önkormányzati határozatában döntést hozott a hatályos településrendezési eszközök módosításáról, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

Jelen módosítás változást tartalmaz a településszerkezeti terven, az építési szabályzatban és annak mellékletét képező szabályozási terven a szennyvíztisztító védőtávolságának megváltozása következtében lehetséges területhasználati lehetőségek és szabályozási előírások tekintetében. 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) 2024 12. 31. hatályos állapota alapján, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) pontjában meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazása szerint 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: Eljr.) előírásai szerint egyszerűsített eljárással történhet a módosítás, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az eljárás a Korm. Rendeletben foglaltaknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül zajlik.

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. Sárisáp Község településrendezési eszközeinek módosítás során a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén keresztül és a községi honlapon megjelenő felhívással e-mail útján történik. Ezen idő alatt lakossági fórumot is kell tartani, ahol személyesen megtehetik észrevételeiket az érdeklődő partnerek, vagy írásban a fórum időpontját követő 5 napon belül a megadott címre elküldhetik.

A véleményezési anyag megtekinthető az E-TÉR felületén, valamint a községi honlapon digitálisan, továbbá a Polgármesteri Hivatalban nyomtatott formában. A beérkezett partneri véleményekre adott tervezői válaszok alapján dönt a Képviselő-testület az észrevételek figyelembevételéről és lezárja a partnerségi véleményezést. Ezt követően polgármesteri kérelemre kezdhető meg az eljárás záró szakasza.

A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, amelyet az állami főépítész hív össze.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a 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 egy megkérdezett kivétellel 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 összesítése:

Eset	Hivatal neve	ügyiratszám	Környezetvédelmi vizsgálat-igény
1., 2., 6.	KEVM-KH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hull. gazd. Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	KE/041/00955-7/2025	szükségesnek tartja
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/4179-1/2025	nem tartja szükségesnek
4.	KEVM-KH Népegészségügyi Főosztály	KE/NEF/00512-2/2025	nem tartja szükségesnek
5.a	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság		nem válaszolt
5.b	KEVMKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	Üi: Varga Zsuzsanna	nem tartja szükségesnek
7	Helyi jegyző	-	nem tartja szükségesnek.
8.	KEVM-KH Állami Főépítész iroda	KE/8/428-2/2025	nem tartja szükségesnek
9.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály	PE/ERDŐ/47012/2025	nem tartja szükségesnek
10.	KEVM-KH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	KE/040/1246-2/2025	nem tartja szükségesnek
11.	KEVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály	10210/2/2025	nem nyilatkozik a KÉ-ről
12.	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	BP/FNEF/03946-2/2025	véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik
13.	Budapest Főváros KH Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00560-2/2025	nem tartja szükségesnek
14.	KEVM-KH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	KE/028/126-4/2025	tárgykörben nincsen illetékeségi köre
15	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémia Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	NNGYK/54910-2/2025	nem tartja szükségesnek
16	KEVM-KH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Esztergom	Üi: Varga Zsuzsanna	nem tartja szükségesnek

Sárisáp Község Önkormányzata egyeztető tárgyalást hívott össze, hogy azon a környezeti vizsgálat lefolytatását igénylő véleményező (KEVM-KH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hull. gazd. Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály) adja meg annak szempontjait. Az egyeztető tárgyalás online zajlott, amelyen jelenlévő véleményező megerősítette, hogy kéri a környezeti értékelést a 2027. augusztus 27-én Polgármesternek írt e-mail levelében is megadott tartalommal, vagyis „A Korm.rend. 4. számú melléklete tartalmazza a környezeti értékelés részletes tartalmi követelményeit, melyek közül a 3, 4, 5, 6. pontokra”.

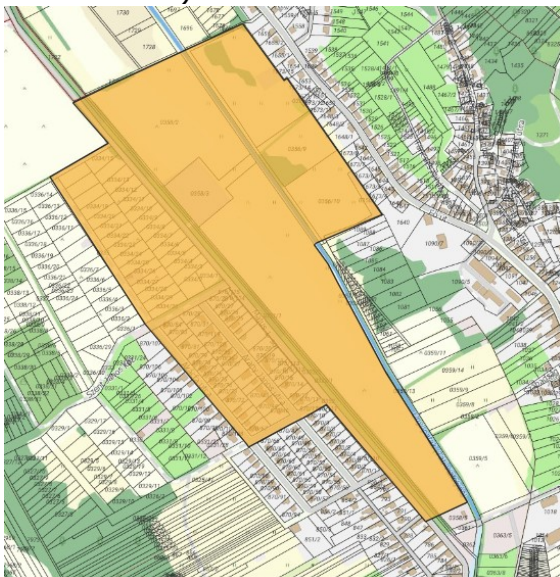
A környezeti vizsgálat és értékelés a tervmódosítás alátámasztó munkarészeként, de külön kötetben készült.

II. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A tervmódosítás oka és a módosítás alá vont terület ismertetése

A tervmódosítása kifejezetten önkormányzati kezdeményezésre és önkormányzati szándékok szerint történik.

Sárisáp Község Önkormányzatának **75/2025. (VI. 30.)** határozata lehetőségét adta a **12/2021. (XI. 10.)** önkormányzati rendelettel megállapított Sárisáp településrendezési eszközöket (a továbbiakban: TrT) módosításának.

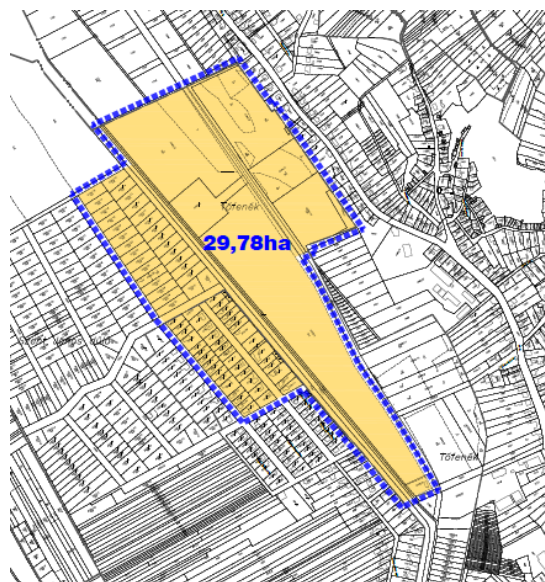


← A módosítással érintett terület ismeretében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjában leírtaknak megfelelően lett az E-TÉR felületén kijelölve a tervezési terület határa.

A szennyvíztisztító védőtávolsága által érintett valamennyi telek beletartozik a tervezési terület lehatárolásába, amely közel 30 hektárt ölel fel.

A tervezési terület határai:

a 0352 hrsz-ú Május 1. sor, a Pusztaszőlő köz, az Akácfa u., a 0335 hrsz-ú majd a 0341 hrsz-ú közutak, ismét a 0352 hrsz-ú Május 1. sor, meglévő belterületi határ, az Únyi patak, a 0358/5 hrsz-ú telek. A tervezési terület jellemzően külterületi területet érint, kivéve a délnyugati részén található két lakótömböt.

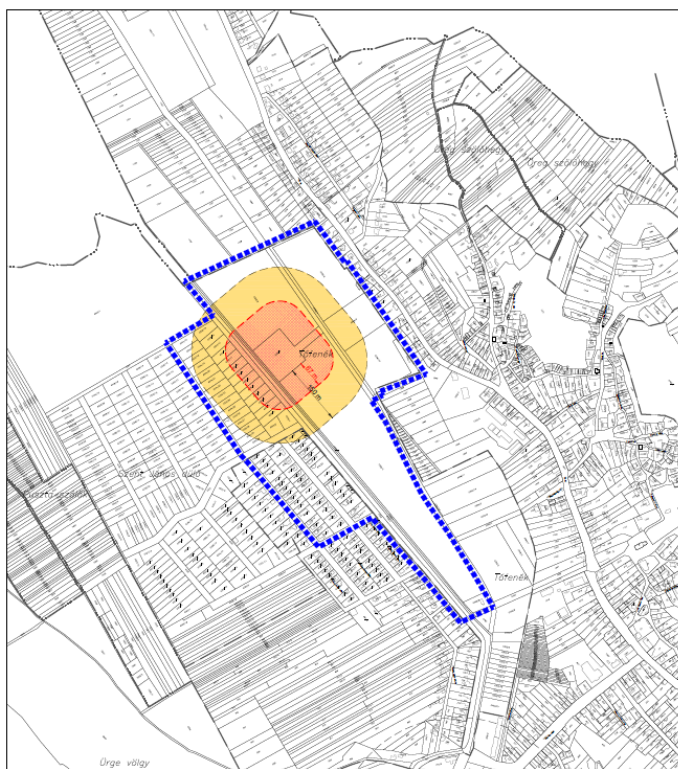


A módosítás szükségességét az eddig be nem épített lakótelek beépítési szándéka vetette fel, mivel kiderült, hogy a belterületbe tartozó két lakótelek érintett a szennyvíztisztító 150 méteres védőtávolságával, tehát lakórendeltetés rajta nem alakítható ki.

Ennek felülvizsgálatára 2025. júniusában első lépésként szakértői vizsgálatot rendelt meg az Önkormányzat, hogy ellenőrizték a szennyvíztisztító korábban megállapított védőtávolsága indokolt-e még, s nem lehetne- azt csökkenteni.

A szakértői vizsgálatot készítette a LAWAND Mérnöki Iroda Kft. „*Szakértői vélemény Sárisáp Község Szennyvíztisztító Telep levegőtisztaság-védelmi vizsgálatáról védőtávolság megállapításához*” címmel.

A szennyvíztisztító telephelyén az utóbbi időkben fejlesztés és korszerűsítés zajlott le, mely szintén indokolhatja a mintegy 27 évvel korábban (1998-ban) megállapított védőtávolság újragondolását.



A szakértői vizsgálat (lásd mellékletben) megállapította, hogy közel felére (67 méterre) csökkenthető a védőtávolság.

←A védőtávolság csökkenését és a lehatárolt tervezési területet bemutató ábra *citromsárga* a 150 m-es védőtávolság által lefedett terület, *narancssárga* a 67 m-es védőtávolság által lefedett terület.

A védőtávolság jelentős mértékű csökkentésének lehetősége következtében az Önkormányzat úgy döntött, hogy a Szent János dűlőben kifejezetten a korábbi védőtávolság miatt gazdasági területhasználatba sorolt területnek, amelyek lehetőséget kaptak arra, hogy kikerüljenek a védőtávolságból – azaz a lakórendeltetés tilalmából –, azoknak lakóterületi besorolást kíván adni.

A tervezési terület jellemzően külterületi föld-

részleteket határol le, valamint bele tartoznak a Május 1. sor, az Arany J. u. és az Akácfa u. északi része menti lakóterületek.

Ezeknek a már beépült lakóterületnek a folytatását képezi a Szent János dűlőben már a 2000-es években készült szabályozási terven is jelölt lakóterületi fejlesztési terület.

A Május 1. sor menti lakóterület beépülésének időbeli lezajlása követhető nyomon az alábbi légifelvételeken.



1969 (4db lakóház)



1988 (ikerházas telepítés)

A településrészen az eltelt mintegy 50 év alatt a lakóterület beépülése fokozatos volt.

A telekszerkezet a Szent János dűlőben hasonló volt már a hatvanas években is, mint ma.

1969-re 4+1 db lakóház épült a mai Akácfa köztől északra lévő területen. 1988-ra akció szerűen épült ki egy ikerházas telepítésű „kislakótelep” kilenc darab ikerházzal.

1998-ra megépült a szennyvíztisztító is, de ekkor már 17 db lakóház állt a területen. Ezt követő 10 évben megduplázódtak a beépített lakótelkek, majd az utóbbi 10 évben már „csak” 8 új lakóház épült. Az elkövetkező években a lakástámogatási rendszer alakulása következtében a lakóházépítési kedv ismét jelentős mértékben várhatóan növekedni fog. Ez igényli a belterületi növekedést.



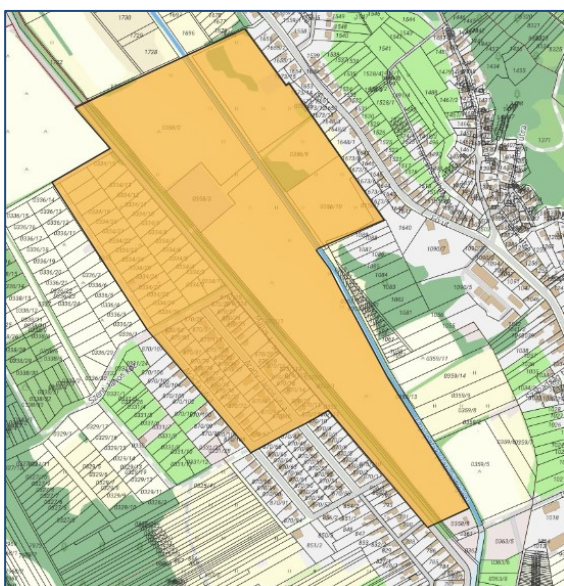
2001 (17db lakóház)



2011 (38db lakóház)



2021(46db lakóház)



← A módosítással érintett terület ismeretében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjában leírtaknak megfelelően lett az E-TÉR felületén kijelölve a tervezési terület határa.

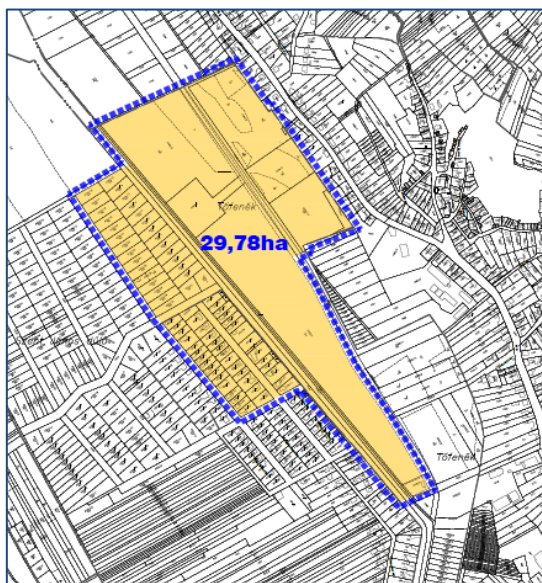
A szennyvíztisztító védőtávolsága által érintett valamennyi telek beletartozik a tervezési terület lehatárolásába, amely közel 30 hektárt ölel fel.

A tervezési terület határai: a 0352 hrsz-ú Május 1. sor, a Pusztaszőlő köz, az Akácfa u., a 0335 hrsz-ú majd a 0341 hrsz-ú közutak, ismét a 0352 hrsz-ú Május 1. sor, meglévő belterületi határ, az Únyi patak, a 0358/5 hrsz-ú telek. A tervezési terület jellemzően külterületi területet érint, kivéve a délnyugati részén található két lakótömböt.

2. A településrendezési eszközökben bekövetkező változások

A változásra kijelölt terület környezetében a 2000-ben készült első településszerkezeti terv és szabályozási terven jelöltekhez képest több lépésben történt fejlesztési terület csökkentése. Kezdetben a lakóterület fejlesztések a Május 1. sor és Pusztaszőlők nevű voltzártkertek közötti teljes terület lakóterületi fejlesztésre volt kijelölve.

2006-ban a volt zárkertek és a Szent János Dűlői külterületi telkek között egy telektömb kikerült a fejlesztésre szánt területek közül, így maradt a Május 1 sor menti telektömb gazdasági területi fejlesztésre jelölve, s az Akácfa utca menti tömb kertvárosias lakóterületre. Az Akácfa utcával párhuzamos 0330 és 0328 hrsz-ú utacról megközelíthető távolabbi telektömb falusias lakóterületi fejlesztésre jelölve.



A 2021-es felülvizsgálati terv tovább csökkentette ezen a településrészen a lakóterületi fejlesztésre jelölt területet, s elhagyta a falusias lakóterületbe sorolt telektömböt felét, s a másik felét kertvárosias lakóterületbe sorolta.

Az ábrán a citrom sárgával jelölt területek a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe történő átsorolás történt.

Jelen tervmódosítás a Szent János dűlőben új beépítésre szánt területet nem kíván kijelölni, csupán a lakóterületi fejlesztési területet szeretné megnövelni.

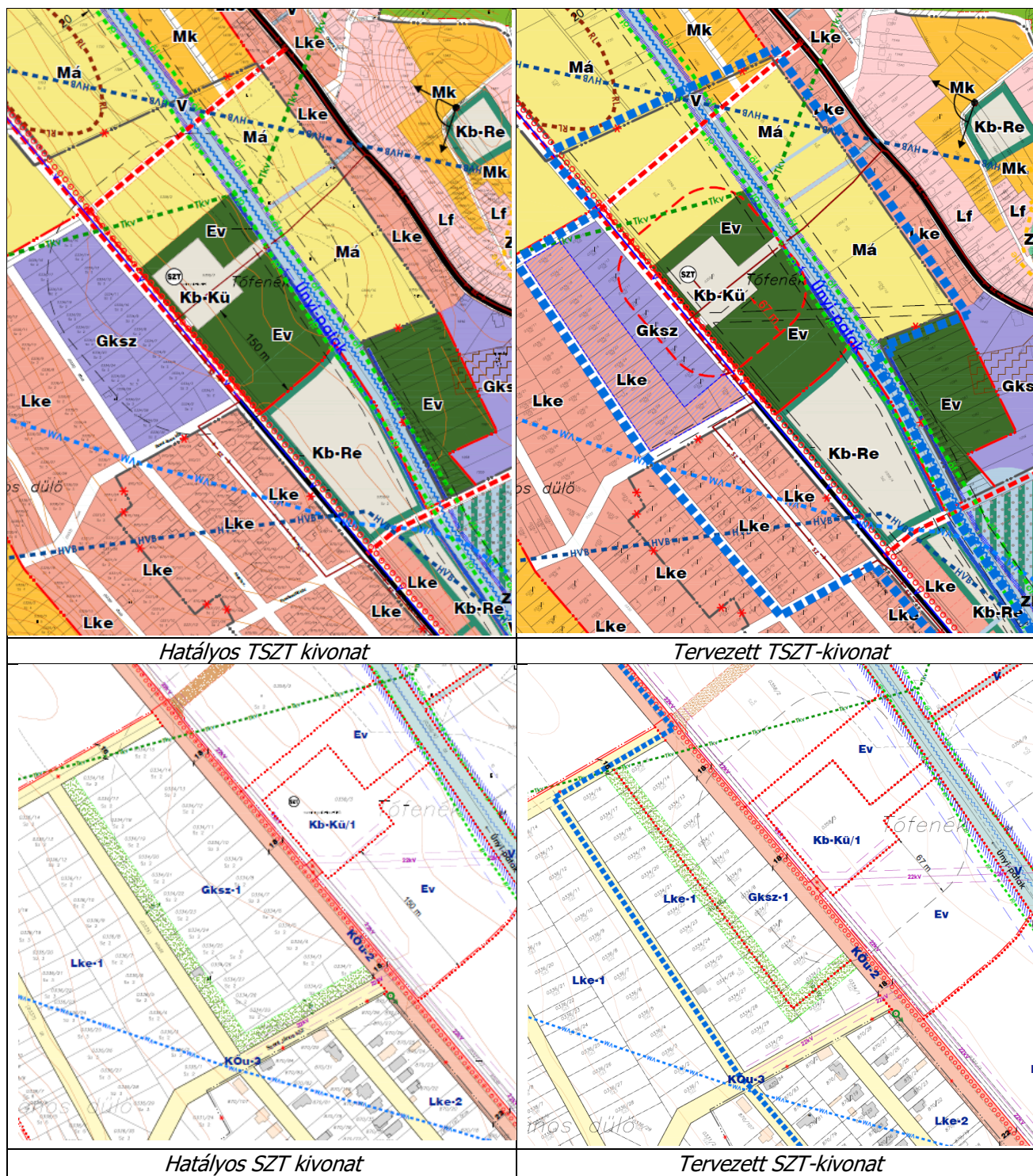
A jelen tervmódosítás érinti a településszerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és mellékletét a szabályozási tervet.

A településszerkezeti terv változása

A településszerkezeti terven és annak mellékletét képező (T-1/m2 jelű) „Környezetvédelmi és közmű korlátozó tényezők” elnevezésű tervlapon a szennyvíztisztító védőtávolságának jelölése módosul.

A „T-1/M1” jelű szerkezeti tervlapon módosul a Május 1. sor menti, a szennyvíztisztítóval szemközti tömb nyugati oldalán lévő teleksor területfelhasználása. A jelenleg még külterületben lévő területeken a belterületbe vétel után beépítésre szánt területként tervezett területen belül csak a Május 1. sor menti teleksor marad Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területben. A telektömb másik teleksora L-ke jelű kertvárosias lakóterületi használatot kap, hasonló, mint a többi tervezett

lakóterület. Ilyen módon a tervezett 4,28 hektár kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből 1,86 ha terület marad, ugyanakkor a lakóterületként tervezett terület 2, hektárral növekszik.



Az érintett településrészen a gazdasági területi használatra való jelölést korábban is csak a szennyvíztisztító védőtávolsága okozta, nem pedig a meglévő gazdasági területek bővítési igénye. A szennyvíztisztító védőtávolságának csökkenése lehetővé teszi a lakóterületi besorolás bővüljön, amelyre ezen a településrészen sokkal inkább igény lesz.

A változás következtében új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a meglévő telekszerkezet, valamint utcahálózat nem változik.

A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező tervlapok az alábbiak szerint változnak:

A SÉSZ normaszövegében változás áll elő a 2. § ban, ahol a tervmelléletek felsorolásában történik változás, valamint különleges beépítésre nem szánt közműterületek előírásai kerülnek kiegészítésre.

A SÉSZ-ben sem az Lke-1, sem a Gksz-1 jelű övezet paramétereiben nem történik változás, tehát a szabályozási terven jelölt területhasználatot váltó kertvárosias lakóterület a környezetében kijelölt kertvárosias lakóterületek paramétereivel megegyezően alakíthatók ki.

Beépítésre szánt terület								
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 építménymagasság	
			(%)	(%)	(m ²)	(%)	(m)	
	Lke-1	O	25	25	800	55	K/5,0	
	Gksz-1	SZ	30	35	2.500	40	5,5	

Meg kell említeni, hogy a gazdasági terület és a lakóterület területhasználati változáson kívüli környezetre gyakorolt hatásokain kívül egyéb, az építési övezetek paramétereiben fennálló eltérések is említésre érdemes pozitív eredményt előidéző különbség várható. Részletezését lásd 2. 1 pontban leírtakat.

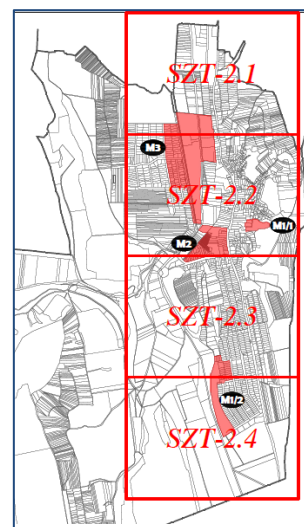
Beépítésre nem szánt terület									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke		Megjegyzés
		(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)		
Kb-Kü	SZ	K	K	10	10	K/5,0	50		közműterületek

Az alábbi tervlapokon szükséges a módosítás:

1. A szabályozási terv módosítása változást idéz elő a „Jelmagyarázat és a szelvénybeosztás” nevű „**SZT-0/M2**” jelű tervlapon /M3 jelöléssel.
→
2. Változások történnek az egyesített „**SZT-1+2**” jelű külterületi és belterületi tervlapon a változás esetszámára utaló /**M3** jelöléssel.
3. Változik az „**SZT-1**” jelű külterületi tervlap a változás esetszámára utaló /**M2** jelöléssel.
4. Változások történnek a belterületi tervlap két szelvényén az „SZT-2.1” és az „SZT-2.2” jelű szelvényeken a változás esetszámára utaló /**M1** és /**M3** jelöléssel.

Az egyes tervlapokon az alábbi változások jelennek meg:

- A szennyvíztisztító védőtávolságának jelölése 150 méterről 67 méterre csökken.



- Az Arany János utca folytatásában kialakuló lakóutca keleti oldalán is kertvárosias lakóterület kiépítésének lehetőségét jelöli a terv.
- A tervezett lakótelkek és a tervezett gazdasági telkek közös telekhatára mentén 10-10 méteres zöldfelület kialakítási kötelezettség jelenik meg.

3. A módosítás szakági vonatkozásainak összefoglalója

3.1 Településtervezői megállapítások és javaslatok

A módosítás során a tervezési területen a gazdasági és lakóterület közötti területhasználati váltás következtében megállapítható, hogy a gazdasági terület helyére kerülő kertvárosias lakóterület kialakulását és beépülését követően számos pozitív hatása lehet a településrészen belül.

- A jelenlegi kialakult állapotokat tekintve a meglévő és szinte már teljes mértékben beépült belterületen lévő lakótömbök kedvelt és keresett lakóhelye a községnek. Ezen a településrészen alig található már belterületi beépítetlen telek.



- Kedvezően alakulhat a településrész településképe hiszen a gazdasági területek olykor egymástól merőben más jellegű beépítése helyett a kialakult lakóterület északi irányba történő folytatásaként a meglévő beépítési jelleghez, a kialakult telekszerkezethez igazodó „szövetszerű” beépülés jön létre.
- A kialakult meglévő lakóterületekhez illeszkedően a fejlesztési területet kiszolgáló utca – az Akácfa utca folytatásában - kizárólag lakóutcává válhat, így nem fog keveredni rajta a lakó és a gazdasági forgalom, mint azt a hatályos terv lehetővé tenné.
- A kijelölt lakóterületi fejlesztéseknél a központ-hoz, a meglévő lakóterületekhez közelebb lehet a lakóterületet kialakítani, amely a művelés alóli kivonást, a közműhálózatok kiépítését kedvezőbb ütemezéssel tudja biztosítani.
- A hatályos településrendezési tervekben Szent János dűlőben tervezett lakóterületi fejlesztések területnagyság (a kiszolgáló utcahálózattal együtt számolva) **11,0 hektárt** képviselnek (sárga színnel jelölve). A módosítással elérni kívánt további lakóterületi fejlesztés (kiszolgáló úttal együtt) **2,95 hektár** (pink színnel jelölve). A gazdasági területi fejlesztés a területen **1,86 hektárra** csökken (szürke színnel jelölve). Részletesebb bontásban lakótelekké alakul a 0334/1-2, 0334/16-30 hrsz-ú telkek együttesen: 2,34 hektár, míg gazdasági telek marad együttesen: 1,8 hektár.
- A gazdasági területen a meglévő telekosztással nem alakulhat át a területhasználat. A gazdasági terület építési övezeti előírása szerint legalább 1500 m-es telekterület szükséges a gazdasági terület kialakításához. Ennek következtében egyetlen meglévő telek sem építhető be gazdasági telekként, mivel nem éri el a legkisebb beépíthető telekterületet. Ideális telek-újraosztás esetén legfeljebb 12db gazdasági telek alakítható ki a Május 1. sor mentén. Realisabb, ha két-két telek összevonásával jönnek létre a gazdasági használatra a telkek, mely esetben legfeljebb 7 db telek gazdasági rendeltetésű telek alakulhat ki.

– **A kialakult lakóterület beépítésének jellemzői**



A meglévő lakóterületi adottságok:

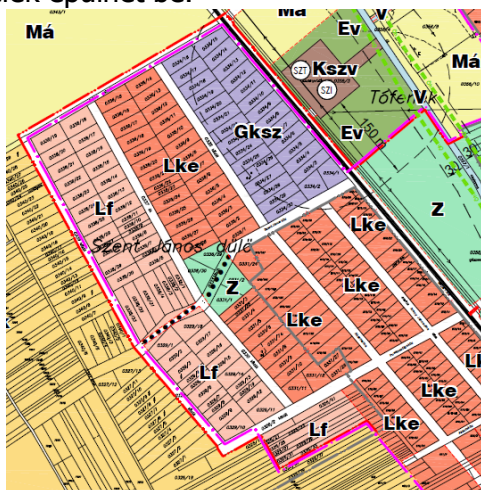
A piros kontúrral jelölt belterületen belül látható a Május 1. sor, az Arany János u. és az Akácfa u. menti lakóterületek. Az Akácfa u. folytatásában tervezett lakóutca mentén rég idők óta áll egy lakóház. A belterületen belül be nem épített telek 8 db telek található, melyből kettőt érint a szennyvíz tisztító jelenlegi védőterülete – tehát lakótelekként nem tud hasznosulni, két rendkívül keskeny, szomszédos telek van, ezért ezek vélhetően együtt tudnak majd beépülni. Így marad a területen összesen négy db telek, amely beépülhet gond nélkül.

A lakótelkek használati jellemzői, a beépítések és az épületek építészeti megformálásai

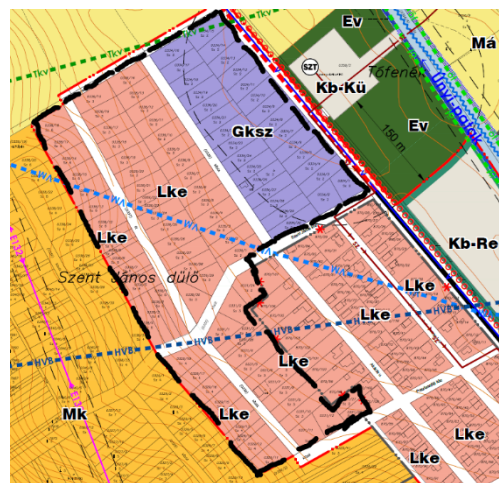
A lakóterületi beépítés területi kiterjedése mellett átalakulóban van a telken belüli „portahasználat”, valamint az utcakép a lakóházak építészeti megformálása miatt. Egyszintes, terjengősebb alapterületű és alacsonyabb tetőhajlásszögű épületek váltak „divatossá”. Nem akarják a házépítők a tetőtérbeépítéssel emelni a hasznos alapterületet, hanem a földszintes épületet egyszerűbb és olcsóbb tetőszerkezettel borítják, ezzel inkább jobban kihasználva a lehetséges beépítési mértéket. A kerteket nem „haszonkertként” művelik, hanem díszkertként, ahol a fűnyírás mennyiségét próbálják csökkenteni a burkolatban bővelkedő ház körüli fürdőmedencés és kertipartis színhelyek kialakításával. A hátsó udvari részen melléképületek

épülnek. Sajnálatos módon az épületek összetett alaprajzzal, s ezáltal töredezett magastető formálással jönnek létre. A tetőhajlásszöget 30 fok közelire változtatják, amely a hagyományos tömegformálástól eltérő új arculatot adnak a lakóterületnek. Ennek a látványnak kedvezőbb alakulása az utcákban telepített azonos habitusú lombos fák növekedésétől remélhető.

Az módosult területen a tervezett lakótelkek beépítését a telekszerkezet határozza meg. A kialakult telkek területi mérete és szélessége lehetővé teszi a beépítésüket. Az átalakuló lakóterületen lévő 17 db telekből mivel egy már beépült, így legfeljebb 16 db új lakótelek épülhet be az Akácfa utca tovább építésével. Az utca mindkét oldali beépülése esetén és belterület vételével több, mint 30 db lakótelek épülhet be.



2021-es terv előtti fejlesztési területek



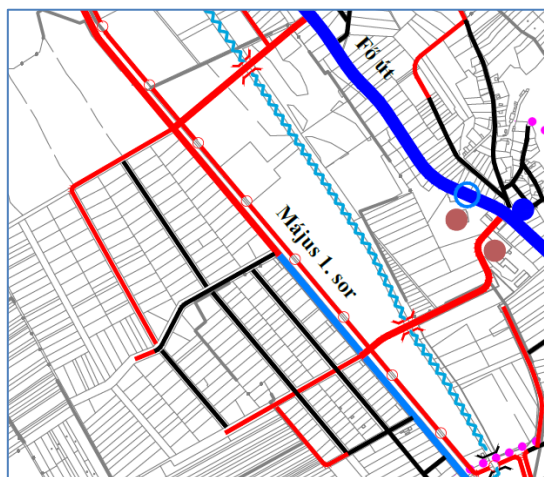
Hatályos tervben fejlesztési területek

A 2021. évben elfogadott településrendezési tervek véleményezési szakaszában a Földhivatal megjegyezte, hogy a Szent János dűlőiben (0334/3-30, 0336/1-30, 0331/1-12, 24, 26-28, 0329/11-19) helyrajzi számú telkek átlagosnál jobb minőségű termőföld területek. Ezért azok belterületbe vonásának szándékát nehezményezte. Tervezői válaszból kiderült, hogy az érintett terület 2000 óta belterületbe vételre jelölt, s azt korábban nem kifogásolták. A tulajdonosok 20 éven át abban hitben voltak, hogy tervezett beépítésre szánt területek szándékuk szerint azzá is alakulhat. A végül elfogadásra került tervben 2021-ben tudomásul véve, hogy a beépítésre szánt terület egy teljes teleksorral csökkent, így a további területek lakóterületi fejlesztésre jelölhetőek voltak. A korábbi településrendezési és szabályozási tervben, valamint a felülvizsgálati tervben is belterületbe vételre javasolt területek voltak a fentiekben kifogásolt területek.

A 2021 óta hatályos tervben újabb megerősítést kaptak a telektulajdonosok a beépítésre szánt területtel alakítás lehetőségéről, ezért ezen jog elvonása kártérítési kötelezettséget eredményezne.

3.2 Egyéb szakági vonatkozások

A módosítás a **közeledéshálózati elemeket** nem érinti. Külterületi kiszolgáló utak ma is léteznek a fejlesztési terület telekszerkezetében. Kiépítésük, használatba vételük ütemezetten a fejlesztések üteméhez igazodva történik majd.



Jelmagyarázat

Meglévő Tervezett

		Országos mellékút
		Településközi feltáróút
		Gyűjtőút
		Kiszolgáló út
		Kerékpáros útvonal

A közlekedéshálózati terv tartalmazza a Május 1. sor gyűjtő úti kiépítését, mellette a kerékpárút létesítését. Ezek megvalósulása rendkívül kedvezőbb helyzetbe hozná a terület megközelíthetőségét, illetve a települési közúti hálózatban havária eseteire is biztosítva lenne a településen való „átközeledés”. A gyűjtő út fejlesztésének

esélyét az Annavölgy Paulina major felé vezető út, majd a közigazgatási határ mentén futó magánút gyűjtő úttá alakítása adná. Ennek hiányában a terven ábrázolt Únyi patakot lekeresztező új kiszolgáló utak egyikének kialakítása is elegendő lenne Fő út és a Május 1. sor közötti átkötéssel a kialakuló valamennyi lakótelek forgalmának közvetlenebb lebonyolítására.

A tervmódosítás nemzetközi, országos vagy helyi tájvédelmi és természetvédelmi területeket nem érint. Nem része az érintett terület az ökológiai hálózatnak. Natura 2000 terület nem található rajta.

A zöldfelületi és a környezetalakítási tervekben és azok meglévő állapotában változást az alábbiakban eredményez. A tervezett lakóterület és gazdasági terület határán szükséges a telkek hátsókertjét több szintes növényállománnyal beültetni, amelynek legalább egy harmadán háromszintes növénytelepítés szükséges. Az említett közös telekhatáron környezetvédelmi megfontolásból engedélyezett tömör kerítés építésével ki lehet zárni a lakórendeltetés és a gazdasági udvar közti zavaró hatásokat.



A szennyvíztisztító
telep bővítése előtti



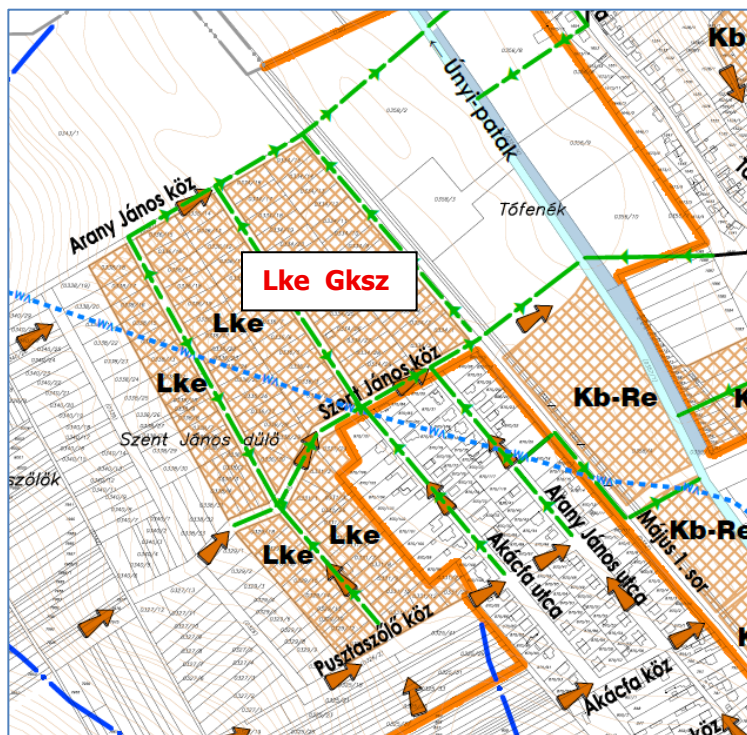
és azt követő →
területhasználata
madártávlatból



+A telep körül a tervezett véderdő telepítését megelőzően a telephely telekhatára mentén a zöldfelület kialakítása lombos fák és cserjesávok telepítésével fokozható.

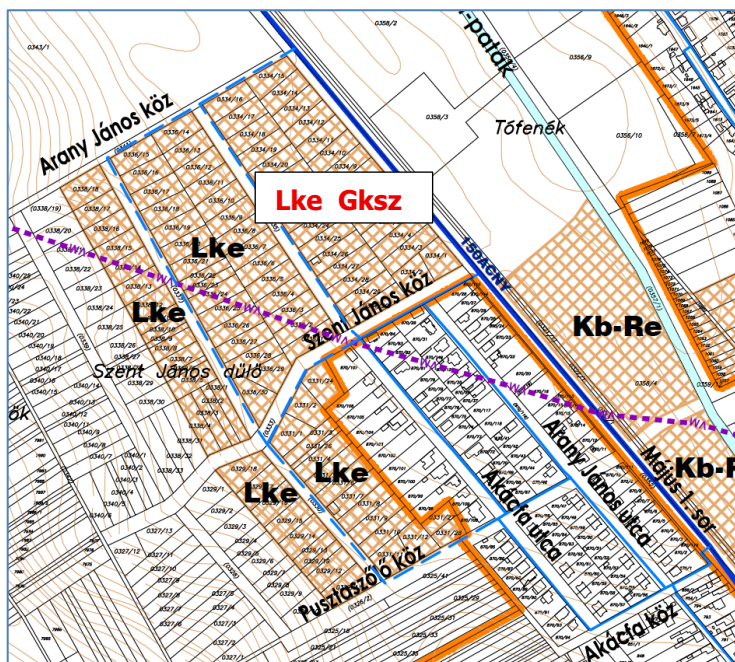
A **közműállapotok és a tervezett közművek** a módosítás alá vont területen és annak környezetében az alábbiakban láthatók.

Sárisáp meglévő és tervezett **csapadékvíz elvezetési** tervlapjának részlete a tervezési területen. A Szent János dűlőben tervezett lakóterületi fejlesztésekhez, és az Únyi patak mellett jelölt gazdasági területi fejlesztéshez a csapadékvíz elvezetés megoldását szükséges megtervezni a beépítések megkezdése előtt.



Jelmagyarázat

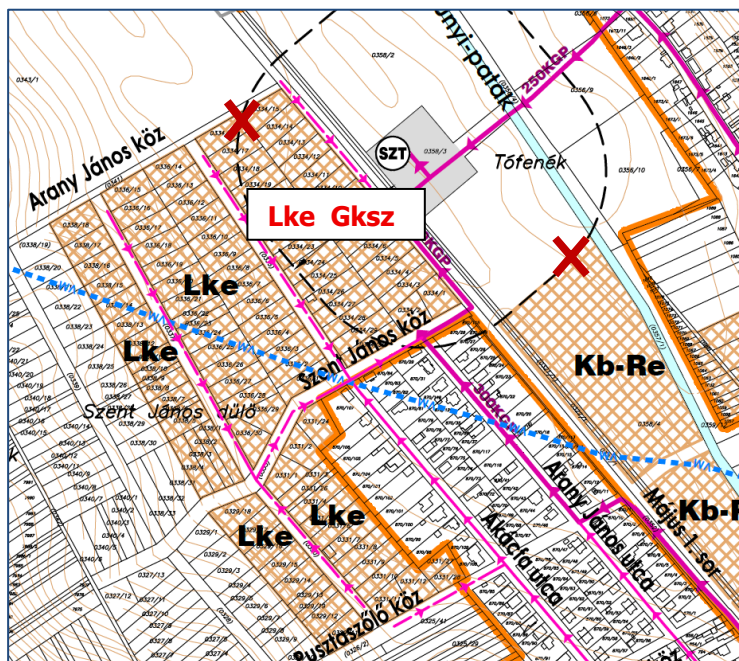
	meglévő belterület határ
	tervezett belterület határ
	közművesítendő fejlesztési terület
	tervezett új utak
CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS	
	vízgyűjtő terület határa
	részvízgyűjtő terület határa
	lefolyási irány
	vízmosás
	záportározó jellegű terepalakulat
	áteresz
	árok, burkolt árok (főbb levezetési irányok)
	árok, burkolt árok
	tervezett árok, burkolt árok
	megszüntetendő árok
	csatorna, fedlapos burkolt árok
	hordalékfogó, gát
	vízbazis hidrogeológiai védőterületek
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	tervezett zöldterület, vízfelület kialakítási lehetőség



Jelmagyarázat

	meglévő belterület határ
	tervezett belterület határ
	közművesítendő fejlesztési terület
	tervezett új utak
IVÓVÍZ ELLÁTÁS	
	ivóvíz gerincvezeték
	ivóvíz elosztóvezeték
	tervezett ivóvíz elosztóvezeték
	karstakna 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 "A" (5 éves elérési idejű) HV
	felszín alatti "A" HV határa
	felszín alatti "B" HV határa

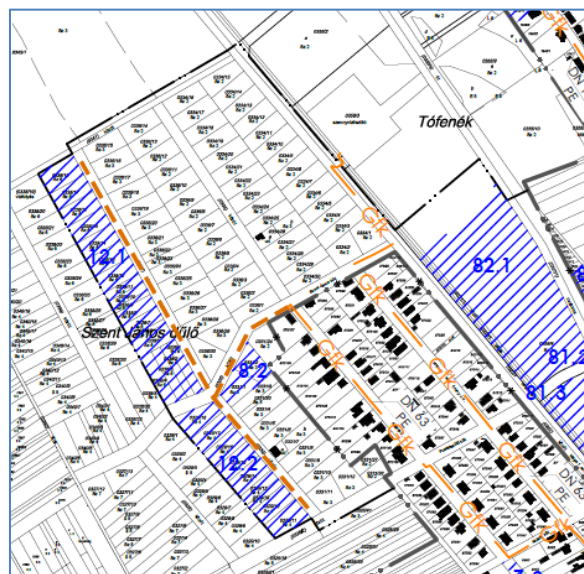
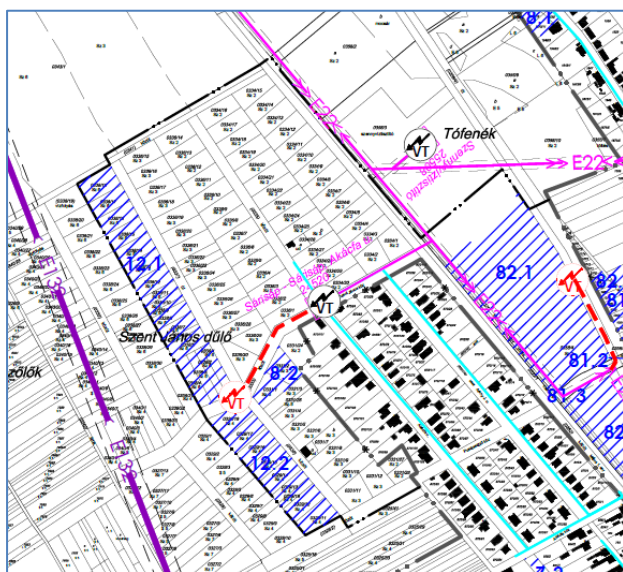
↑ Sárisáp meglévő és tervezett **ivóvízhálózati** tervlapjának részlete. A kiépített vízhálózat tovább vezetésével kiszolgálhatók a fejlesztési területek.



↑ Részlet Sárísáp meglévő és tervezett **szennyvízhálózatának** tervlapjából. Gravitációs hálózat kiépítésével kiszolgálhatók a fejlesztési területek.

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
	megszűnt szennyvíztisztító telep
	védőtávolság
	vízbázis hidrogeológiai védőterületek
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa



VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

	132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
	22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (külteri)
	22 kV-os villamosenergia földkábel
	kisfeszültségű villamosenergia légvezeték
	közvilágítási légvezeték
	közvilágítási földkábel
	22/0,4 kV-os transzformátor
	naperőműpark
	energiaellátást igénylő változással érintett területek

FÖLDGÁZELLÁTÁS

	nagynyomású földgázszállító vezeték hírközlési kábelrel és biztonsági övezettel
	nagyközép-nyomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
	középnomású földgázvezeték
	bizonytalan nyomvonallú közepnyomású földgázvezeték

Sárisáp meglévő és tervezett **villamosenergia ellátásának és földgázhálózatának** tervlapjának részlete. A villamosenergia ellátáshoz a távolabbi lakóterületek igényelhetik egy új trafóállomás létesítését.

A fenti tervrészletekből láthatóan a módosítás a meglévő, illetve a tervezett közművezetékben változást nem idéz elő. A hírközlési és távközlési hálózatok földalatti meglévő hálózatának tovább építése biztosítani tudja a fejlesztési területen jelentkező igényeket.

3.3 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

A tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, továbbá nem érint a változás sem természeti sem épített értéket.

A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban a hatályos tervekben meghatározott, tervezett tájhasználatához képest, inkább a jelenleg kialakult környezethez igazodik az új területhasználat. A tervezett zöldterület nincsen, de a környezet bővelkedik tervezett közcélú zöldfelületekkel. A szabályozás a módosított területen rendezett, zöldfelületekkel kialakított lakótelekek kialakítását segíti elő.

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

3.4 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 zömükben nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, de mivel a Komárom-Esztergom Vármegye Környezetvédelmi Osztálya igényelte azt így külön mellékletben megtalálható az elkészült környezeti vizsgálat és értékelés.

A szabályozási terven és a szabályzatban megjelenő módosítások az érintett ingatlanok rendezett közterületi kapcsolatait, valamint a zöldfelületek fejlesztését szolgálják, azok környezeti szempontból kedvezőek, terhelésnövekedés helyett terhelés csökkenést eredményeznek.

Össességében a módosítás során 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.

3.5 Az örökségvédelem vonatkozásai

A tervezési terület nem érintett régészetiileg védelemre megjelölt területtel. Országos, vagy helyi védettségű építészeti örökség sem található a tervezési területen. A tervezési területen belül régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet nem található, ezért az a változás nem ütközik örökségvédelmi érdekekkel.

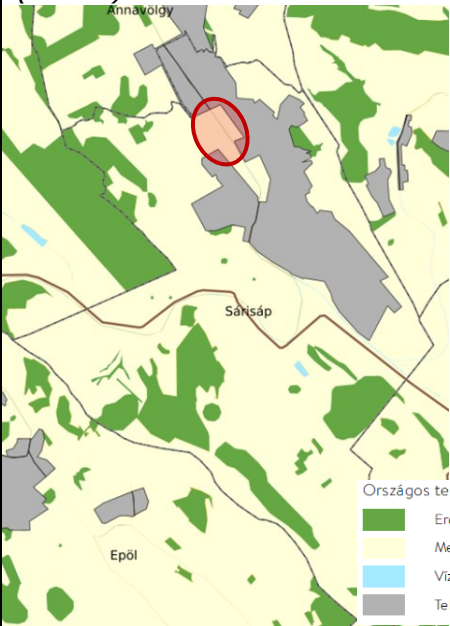
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

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: **OTrT**), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Sárisáp 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: **KEvmTrT**) is felülvizsgálatra került Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével.

1.1. A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETET ÉRINTŐ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az Ország Szerkezeti Terve (Trtv./OTrT) 2. melléklet (kivonat)	Térségi szerkezeti terv (KEvmTrT) kivonat)
 Országos területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség	 Térségi területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség - Sajátos területfelhasználási térség
Sárisáp község közigazgatási területe a Trtv. szerinti Ország Szerkezeti Tervén lehatárolt országos területfelhasználási kategóriák közül az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség részét képezik. Az Ország Szerkezeti Tervén a tervezési terület jellemzően a mezőgazdasági térség, kisebb részben a települési térség részét képezi.	Sárisáp község közigazgatási területe a KEvmTrT Térségi 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 területfelhasználási térséghez tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1121. számú országos mellékút, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat vonala érinti. A KEvmTrT Térségi szerkezeti tervén a tervezési terület jellemzően a települési térség részét

képezi, kisebb részben a mezőgazdasági térség részét.

Térségi szerkezeti terv (KEvmTrT) kivonat és a tervezési területek



A KEvmTrT térségi szerkezeti terve alapján a tervmódosítással érintett terület a települési térség és a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába sorolt

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 területe (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%

1.2. A TERVEZETT TSZT MÓDOSÍTÁSOK MEGFELELŐSSÉGE A KEVMTrT 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 módosítás a települési térségre vonatkozó szabálynak megfelel.

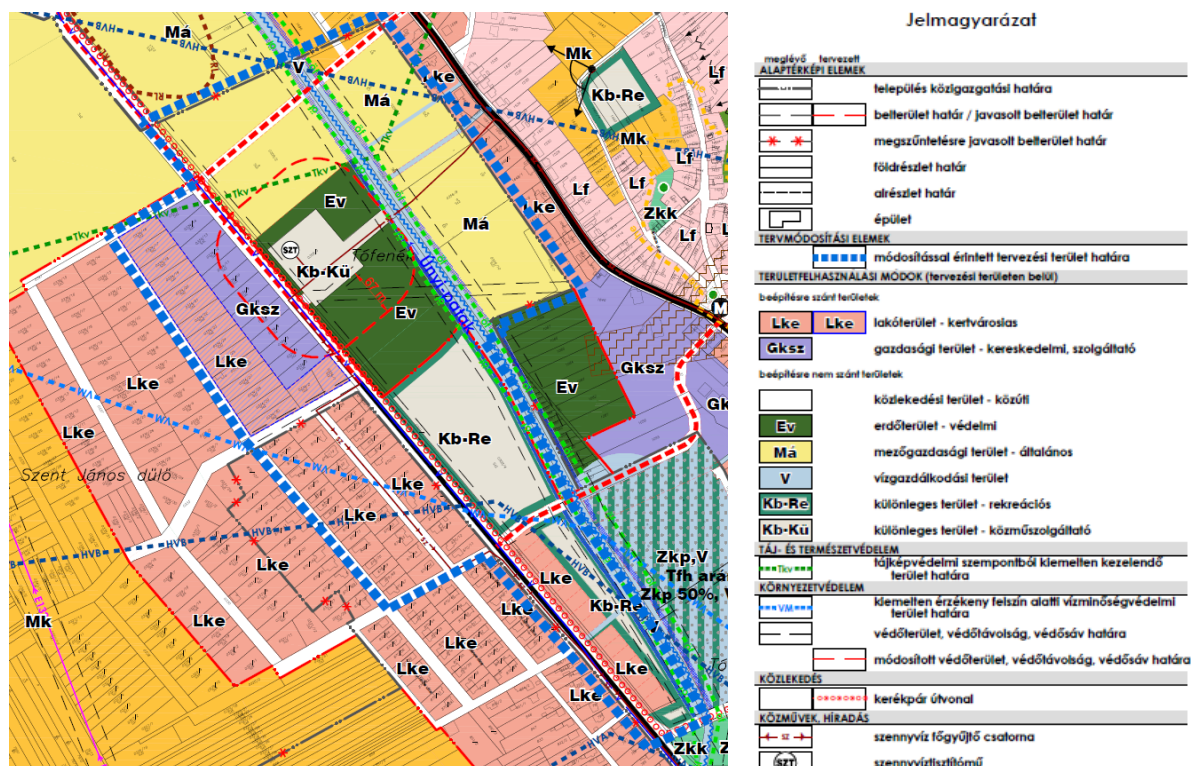
A jelen termvmódosítás jellemzően a települési térséget érinti, kisebb részben mezőgazdasági térséget, amely területfelhasználása a hatályos tervtől nem tér el, ezért **az egyéb térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfeleltetés igazolása szükségtelen.**

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Jelen termvmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése NEM történik.

A jelen termvmódosítás során a már a hatályos településrendezési eszközök alapján beépítésre szánt területként kijelölt gazdasági területből a TSZT-en 17 db meglévő Gksz jelű építési telek kerül át Lke jelű kertvárosias lakóterületbe összesen 24.200 m² területen.

Az átsorolás iránya tehát: Gksz jelű beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület -> Lke jelű kertvárosias lakóterület. Az ingatlanok területe a települési térségben található, jelenleg még külterületi fekvésű, művelés alatt álló, átlagosnál jobb minőségű földek, amelyek meglévő közművesített lakóterülethez kapcsolódnak, közterületről közvetlenül megközelíthetők. Az átsorolás nem eredményezi a szomszédos településsel való összenövését.



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

1.3. A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETET ÉRINTŐ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

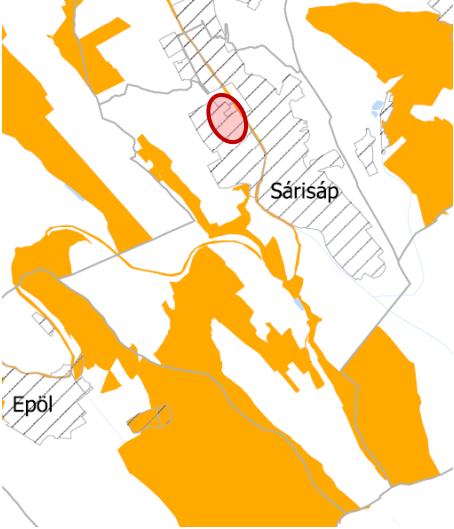
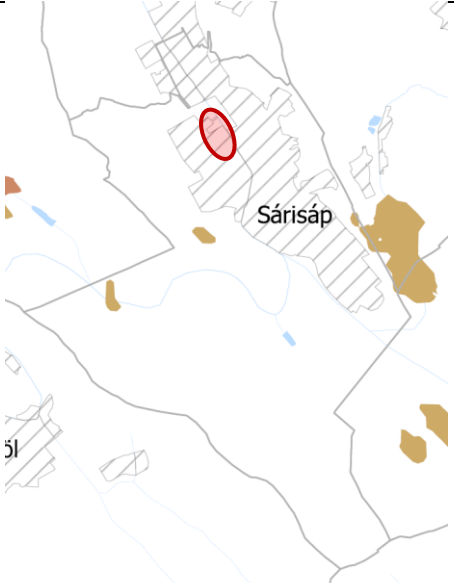
Az országos övezetek lehatárolását a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) mellékletei tartalmazzák.

Sárissáp közigazgatási területének érintettségét, valamint a jelen termvmódosítás hatálya alá tartozó részterület érintettségét az országos és térségi övezetek kijelölésével az alábbi táblázat foglalja össze a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet, a KETrT 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			
21.	- Gerecse Natúrpark	X (egész település)	X (egész település)
22.	- Bakonyalja Natúrpark	-	-
23.	- Vértes Natúrpark	-	-
24.	- Pilisi Sziklák Natúrpark	-	-
25.	Majorsági táj övezete	-	-
Kertés vegyes használatú területek övezete			

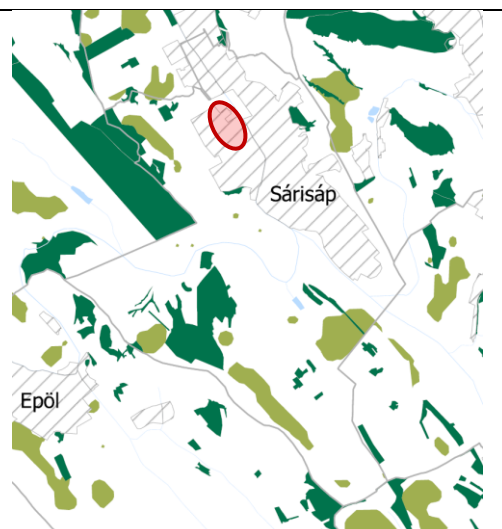
Övezet		Települési érintettség	Módosítási területekkel való érintettség
26.	- Szőlőkataszteri területtel érintett települések	-	-
27.	- Zsugorodó kertés területek	X (egész település)	X (egész település)

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 szükségtelen.	
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 szükségtelen.	

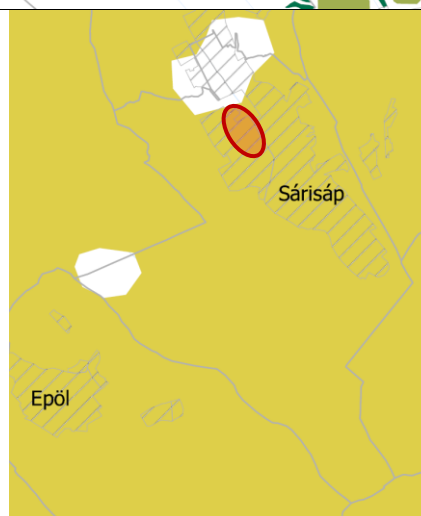
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.3. melléklete (kivonat)

A termvmódosítás az övezetekkel **nem érintett**, ezért a megfelelőség igazolása szükségtelen.



Tájképvédelmi terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.4. melléklete (kivonat)

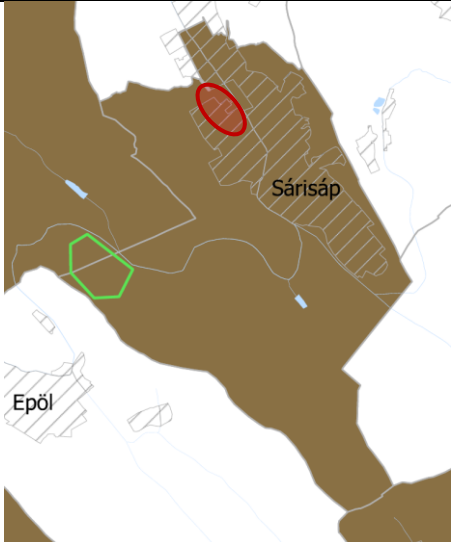
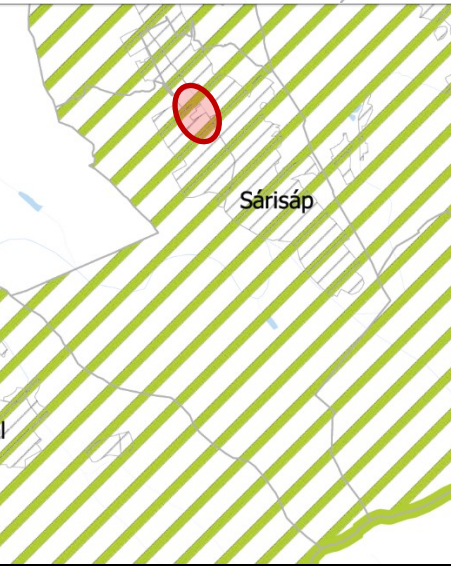
A termvmódosítás az övezettel **érintett, ezért a megfelelőség igazolása szükséges**.



Vízminőségvédelmi terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.6. melléklete (kivonat)

A termvmódosítás az övezetekkel **nem érintett**, ezért a megfelelőség igazolása szükségtelen.

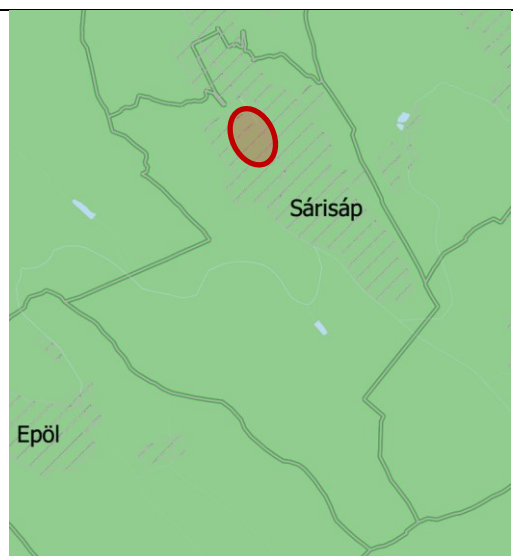


Ásványi nyersanyagvagyon övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.9. melléklete (kivonat) Az övezettel az egész település (így a tervmódosítási terület is) <u>érintett, ezért a megfelelésség igazolása szükséges.</u>	
Földtani veszélyforrás terület övezete 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet. 3.10. melléklete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

Zsugorodó kertes területek övezete– Gerecse Natúrpark 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendelet

3.15.2. melléklete (kivonat)

Az övezettel az egész település (így a tervmódosítási terület is) **érintett, ezért a megfeleltetés igazolása szükséges.**



1.4.A TERVEZETT TSZT MÓDOSÍTÁS MEGFELELTÉSE AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI-NAK

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.

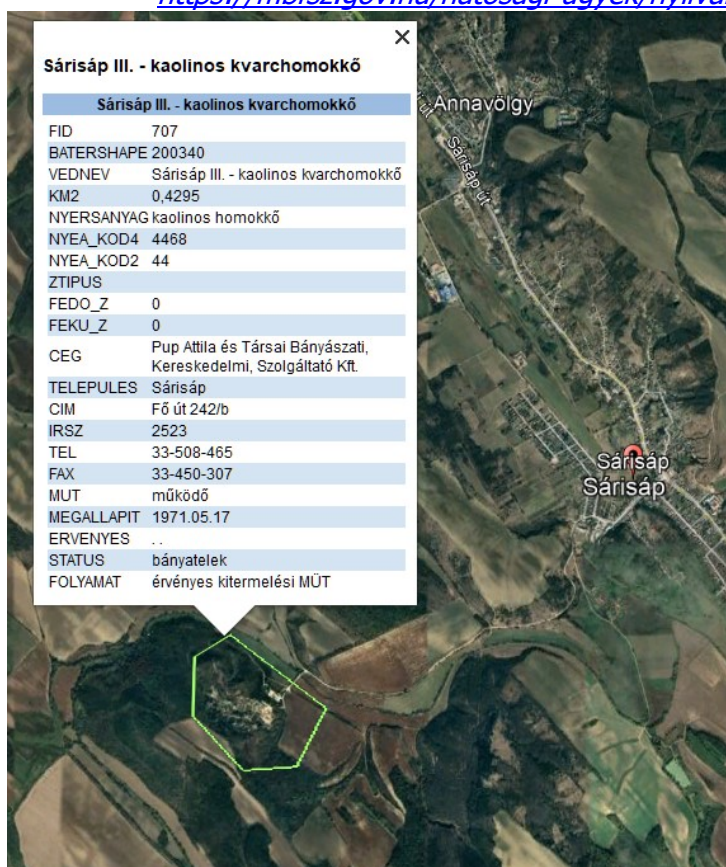
A tervmódosításban szerepelő területfelhasználási és övezeti átsorolás, valamint a szabályozás-változtatások táji léptékben nem számottevőek, a meglévő tájhasználat-hoz igazodnak, összességében a beépítésre szánt területek nagyságát nem változtatják. Mindezek alapján a javasolt tervmódosítás a fenti 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.

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 tájhasználat-hoz, tájjelleghez 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.

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.

III. EGYEZTETÉSEK DOKUMENTUMAI

1. Önkormányzati határozat a tervmódosításról



SÁRISÁPI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2523 Sárisáp, 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

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. június 30-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

Sárisáp Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 75/2025. (VI.30.) határozata a 12/2021. (XI.10.) 2021. évben elfogadott településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos intézkedésekről

1. Sárisáp Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja a hatályos településrendezési eszközökben szereplő szennyvíztisztító telep 150 méteres védőtávolságának felülvizsgálatát, s annak csökkentése esetén a hatályos településrendezési tervekben történő átvezetését. Szakértői vizsgálat és javaslat szerint a szennyvíztisztító védőtávolsága 67 méterre változhat.
2. A szennyvíztisztító védőtávolságának csökkentése esetén szükségesnek tartja a védőtávolság korlátozása alól kikerülő területek - a tervezett gazdasági területek lakóterületi átsorolása lehetőségének felülvizsgálatát és lehetséges módosítását.
3. A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.
4. A Testület megbízza a Polgármestert, hogy intézkedjen a tervezési dokumentumok elkészítését biztosító tervezői szerződés megkötéséről.
5. A településrendezési eszközök fentiek módosítására a Testület megbízza a Polgármestert, hogy intézkedjen a településrendezési eszközök módosításához szükséges állami alapadatok megkéréséről az E-TÉR felületén.
6. A Testület megbízza a Polgármestert, hogy intézkedjen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. Korm. rend.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történő egyeztetés megindításáról az E-TÉR felületén, valamint a hirdetmény közzétételéről.
7. Az Eljr. Korm. rend. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat **1. mellékletét** képező Képviselő-testületnek címzett főépítész feljegyzést Sárisáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja.
8. A módosítás során a várható környezeti hatások jelentőségéről -egyetértve a főépítész feljegyzésben foglaltakkal - Sárisáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy nyilatkozik, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a változásokkal, ezért megítélése szerint nem indokolt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a környezeti vizsgálat és értékelés elkészítése.



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

Mind e mellett az SKVr 4. § (2) bekezdése alapján meg kell kérni a környezet védelméért felelős szervek erre vonatkozó véleményét.

9. A Testület megbízza a Polgármestert, hogy intézkedjen a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása érdekében, és előzetesen keresse meg az illetékes, jogszabályban meghatározott környezet védelméért felelős szerveket a Hivatali Kapun keresztül.
10. Sárísáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges tervezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Kollár Károly polgármester

K.m.f.

Kollár Károly Imre s.k.
polgármester

Takácsné Molnár Anikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelélül:
Sárísáp, 2025. július 2.

Tráger Judit
Tráger Judit
igazgatási ügyintéző



1. melléklet a 75/2025. (VI. 30.) számú Önkormányzati határozathoz

Melléklet: Sárisáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. júniusi ülésén meghozandó döntéséhez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rend. 7. § (7)-(9) bekezdés szerint

Az elmúlt évek során életbe lépő jogszabályváltozások következtében lehetőség van arra, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. Erről a főépítésznek a Képviselő-testülethez szóloan feljegyzést kell készítenie, melyben rögzíti a tervmódosítás tartalmi követelményeit. Ezt a lehetőséget a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7)-(9) bekezdése adja az önkormányzati főépítésznek.

Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

A településrendezési eszközök módosítására alapvetően a Tófenék településrészen található szennyvíztisztító telep védőtávolságának csökkentése iránti igény miatt van szükség. Ennek érdekében az Önkormányzat megbízásában szakértői vizsgálat készült, mely igazolja, hogy a 150 méteres védőtávolság vizsgálatai eredményeként 67 méterre csökkenthető.

A védőtávolság csökkentése egyes területek területhasználatának módosítására is módot ad. Kifejezetten a védőtávolsági korlátozás miatt kijelölt gazdasági területek közül azon területrészt, amely kikerül a védőterületből a tervezett gazdasági terület kijelölése helyett a területtel szomszédos meglévő és tervezett lakóterületbe történő átsorolása indokolt lehet. Ezen változások érvényesítése érdekében szükséges módosítani a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot a mellékleteikkel együtt.

A módosító dokumentáció készítése során elvárás egy áttekinthető, minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő legyen. Nem szükséges a 419/2021. Korm. rendelet szerint meghatározott tartalom teljes kidolgozása.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 8. § (2) bekezdés szerint

„Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

Fentiek jelen módosításból következő változások esetén együttesen teljesülnek.

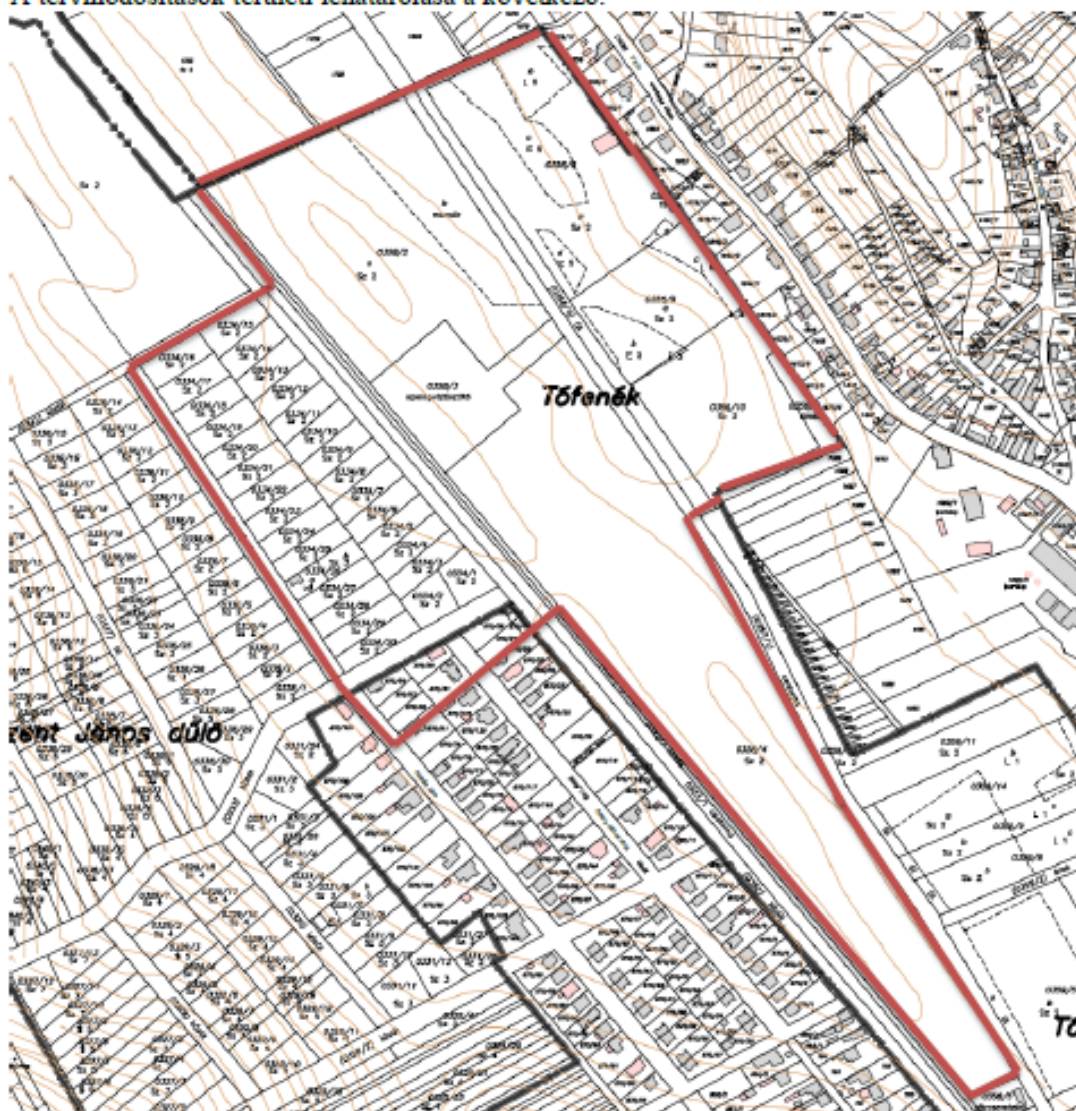
Megítélésem szerint a módosításnak nincsen olyan jelentős környezeti hatása, mely indokolná az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését elegendő a módosító dokumentáció szakági munkarészében kitérni a hatások elemzésére és ismertetésére. Szükséges azonban a környezetvédelemért felelős szervektől az SKVr. 4.§ (2) bekezdése alapján az erre vonatkozó nyilatkozatok beszerzése.

Szükséges az egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó partneri véleményezés lefolytatása.

Ezek alapján a készülő tervdokumentáció tartalmát – a tervezési feladat által igényelt mélységben – az alábbiakban határozom meg.

1. Mivel a jelen módosítás megfelel a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 8. § (2) bekezdés előírásainak, ezért a módosításokhoz a Településtervezőnek elegendő szakmai összefoglalóban indokolni a módosításokat, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.
2. A szükségesnél több munkarész elkészíthető. A településrendezési eszköz módosításához a 2021.ben elkészült és hatályos településrendezési eszközök valamennyi alátámasztó vizsgálat és javaslat és a településképvédelmi rendeletet előkészítő arculati kézikönyv minden munkarésze felhasználható.

A tervmódosítások területi lehatárolása a következő:



Sárissáp, 2025. június 19.

S. Vasi Ildikó

S. Vasi Ildikó települési főépítész

Környezeti értékelés szükségességére adott válaszok:

1/a.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Sárisáp Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025 AUG. 04		
Szám: SPH/2198-30	Mell. száma:	Mell. oldalszáma:
Határidő:	Előadói könyv száma:	

Kollár Károly
Polgármester Úr részére
Sárisáp Község Polgármestere

2523 Sárisáp
Fő utca 123.

Iktatószám: KE/041/00955-7/2025.
Tárgy: Sárisáp Község településrendezési
eszközeinek módosítása — környezeti
értékelés –vélemény
Ügyintéző: Ferenczy Judit
Telefonszám: (34) 795-888
Ügyiratszám: SPH/2198-5/2025.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva Sárisáp Község településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a **Sárisáp Község Polgármestere** által küldött 2024. november 28. napján kelt SPH/1653-1/2024. ügyiratszámú megkeresését áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő **véleményt** adom:

Tervezett módosítás:

Sárisáp Község Önkormányzata Képviselőtestülete a 75/2025 (VI.30.) határozatában döntött Sárisáp szennyvíztisztítójának védőtávolság csökkentése következtében a településrendezési eszközök, úgymint a településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) az építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról.

Sárisáp jelenleg is hatályos településrendezési eszközei a szennyvíztisztító védőtávolságát 150 méterben jelöli meg. Az Önkormányzat megbízta a LAWAD Mérnöki Iroda Kft. szakembereit, hogy a bővített és korszerűsített szennyvíztisztító telep szükséges védőtávolságát szakértői véleményben határozzák meg. A szakértői vizsgálat megállapította, hogy a szükséges védőtávolságot a szennyvíztisztítási technológiából eredő levegőkörnyezeti hatás teszi indokolttá.

A vizsgálatok eredményeként a szakértői vélemény a korábbi – a településrendezési tervekben jelölt – 150 m-es védőtávolság helyett 67 m-re javasolta csökkenteni azt. (Szakértői vélemény mellékelve)

Fentiek következtében azon kívül, hogy a hatályos tervekben módosul a védőtávolság jelölése, lehetővé válik a korlátozás alól felszabadult – korábban lakóterületi szerkezettel rendelkező – Szent János dűlő ÉK-i részén – a tervezett gazdasági terület egy részét lakóterületi területhasználatra váltani.

Kizárólag a szennyvíztisztító telep kialakítása és annak védőterülete okozta, hogy a szennyvíztisztító telep közelében a Május 1. út menti telektömb teljes egészében gazdasági területként került kijelölésre. A védőtávolság csökkenése következtében elegendő csak a telektömb Május 1. út felőli teleksorát bizonyos rendeltetések korlátozása alatt tartani, azaz továbbra is olyan gazdasági terület fejlesztésére jelölni, amely csak a védőterületen belül megengedhető rendeltetéseket fogad be.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tervezett módosítások védett természeti értéket nem veszélyeztetnek, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolják, védendő tájképi elemet nem érintenek, természet- és tájvédelmi érdeket nem sértenek.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. – Telefon: +36 (34) 795-888
E-mail: kornyeztvedelem@komarom.gov.hu – Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 42. § (1) és 43. § (1) bekezdése szerint tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása; tilos a védett állatfajok egyedeinek zavarása, károsítása, kényszerű elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett településrendezési eszközök módosításának megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve **a várható környezeti hatásokat jelentősnek ítélem, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.**

Sárisáp község tervezett településrendezési eszközeinek módosítása során lakóterület kijelölését kezdeményezi, egy olyan meglévő létesítmény közelségében, melynek normál üzemelési körülményei mellett is zavaró szaghatás-kibocsátás jelentkezik. A hatásterület érinti a tervezett beépítésre szánt területet, így nem zárható ki a zavaró szaghatással kapcsolatos konfliktushelyzet kialakulása.

A megküldött dokumentáció mellékleteként csatolt szakértői vélemény - Sárisáp Község Szennyvíztisztító Telep levegőtisztaság-védelmi vizsgálatáról védőtávolság meghatározásához – kiegészítése szükséges:

- a benne foglalt terjedésszámítás részletezése,
- léptékhelyes helyszínrajzon a hatásterület ábrázolása.

A fejlesztések során *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: EljR.) előírtaknak megfelelően a településrendezési eszközök jóváhagyást követően szíveskedjenek megküldeni.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

A véleményemet az EljR. 64. §, valamint 11. melléklete alapján, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja és *a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Jelena
Viktória
Ildikó
Digitálisan aláírta:
Jelena Viktória
Ildikó
Dátum:
2025.07.21
16:08:26 +02'00'

Címzettek:

1. Sárísáp Község Önkormányzat
2. Irattár

HK: 127820381

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratok, kizárólag a jogszabályi megfelelési követelmények teljesítését szolgálja.

1/b

From: Imre-Ildikó-Krisztina <imre.ildiko@komarom.gov.hu>
Sent: Wednesday, August 27, 2025 11:26 AM
To: KOM-POLGÁRMESTER-Sárisáp <polgarmester@sarisap.hu>
Cc: Jelena-Viktória-Ildikó <jelena.viktoria@komarom.gov.hu>
Subject: Online-egyeztető-tárgyalás

¶

Tisztelt Polgármester Úr!¶

A telefonon történt beszélgetésekre, valamint az osztályvezető-asszonnyal való egyeztetésre hivatkozva tájékoztatom, hogy az online-egyeztető-tárgyaláson szeptember 8. napját követően részt tudunk venni. ¶

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) szerint elkészített környezeti értékelést az Osztály továbbra is szükségesnek tartja. A Korm. rend. 4. számú melléklete tartalmazza a környezeti értékelés részletes tartalmi követelményeit, melyek közül a 3., 4., 5., 6. pontokra szükséges kiemelt figyelmet fordítani, különös tekintettel a részletes levegőtisztaság-védelmi számítások ismertetésére, valamint a hatásterület szélrózsa minden irányába kiterjedő ábrázolására. ¶

Üdvözlettel:¶

	Imre-Ildikó ¶ környezetvédelmi szakügyintéző¶ Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ¶ Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály ¶ Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály ¶ H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. 38. ¶ Telefon: +3634-795-175 ¶ E-mail: imre.ildiko@komarom.gov.hu ¶ Web: www.kormanyhivatalok.hu ¶
--	---

¶

2.



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

SPH/2198-SA/2025
É/15. 2025.08.04.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Ül.sz.: DINPI/4179-1/2025.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Sárísáp településrendezési eszközeinek
módosítása a szennyvíztisztító védőtávolságának
csökkentésével kapcsolatosan – vélemény környezeti
vizsgálat szükségességéről
Hív.sz.: SPH/2198-5/2025.

Kollár Károly úr,
polgármester

Sárísáp Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Sárísáp
Fő u. 123.
2523

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárísáp Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a fenti
hivatkozási számon küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások célja:

1. Szakértői vélemény alapján a szennyvíztisztító védőtávolságának csökkentése;
2. Ez területhasználati átsorolásokat is lehetővé tesz: így hogy a védőtávolság „lekerül” róla, lehetővé válik lakóterület kijelölése a Szent János dűlő ÉK-i részén, ami eddig, mivel védőtávolságon belül esett, nem lehetett az: gazdasági terület volt. A gazdasági terület és a lakóterület között 15 m kötelezően telepítendő többszintes zöldfelület kerül kijelölésre a szabályozási terven.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás

jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

A település szinte teljes közigazgatási területét érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét. Megítélésünk szerint azonban a jelen módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz.

Véleményünk szerint, a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat a környezeti vizsgálat készítésére vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2025. július 18.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Adám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett ("HKP" – PHSARISAP)
2. Irattár



A dokumentum elektronikus híreléssel
Dátum: 2025.07.22 09:33:44
Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kisné Irtó Hírelvétel

3.

HIV. KAPU OT M.

SPH/2198-23/2025
E/2025.07.11.

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Sárisáp Község Önkormányzata

Kollár Károly
polgármesterSárisáp
Hivatali kapun továbbítvaIktatószám: KE/NEF/00512-2/2025
Tárgy: Sárisáp településrendezési eszközeinek
módosításához kapcsolódó környezeti
vizsgálat szükségessége
Ügyintéző: Schäffer Edina

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) a „Sárisáp Község településrendezési eszközök módosításának kapcsán a Környezeti értékelés szükségességének megítéléséről nyilatkozat megkérése” tárgyában küldött dokumentációkat megkapta.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján megállapításra került, hogy Sárisáp településen, a szennyvíztisztító telep védőtávolságának csökkentése lehetővé teszi egyes területek gazdasági területből történő átsorolását lakóterületi övezetbe.

A Főosztály a módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, egyben nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Szakvéleménye megadásánál a Főosztály figyelembe vette a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendeletben, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet foglaltakat.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasítás II. fejezet 7.8 pontján alapul.

Tatabánya, 2025. Július 10.

Tisztelettel:

Vármegyei tisztifőorvos
helyettesítési jogkörében eljárvaBalázné Dr. Békei Zsanett
Digitálisan aláírta:
Balázné Dr. Békei Zsanett
Dátum: 2025.07.10
14:06:13 +02'00'Balázné Dr. Békei Zsanett
osztályvezető

Népegészségügyi Főosztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Tel.: 34 795-853; E-mail: nepegeszsegugyi@komarom.gov.huwww.kormanyhivatalok.hu

4.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/428-2/2025.
 Ügyintéző: Hegedűs Miklós
 Tel.: (34)515-155

Tárgy: Sárisáp község településrendezési
 eszközeinek módosítása – szennyvíztisztító
 telep - környezeti vizsgálat szükségessége

Kollár Károly
 polgármester
 Sárisáp Község Önkormányzata

Hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárisáp község településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatban írt tájékoztatóban foglaltak alapján - az épített környezet védelme vonatkozásában - az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában a Kormányhivatal, a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése alapján vesz részt.

A településrendezési eszközök jelen módosítása - eljárásrend tekintetében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII. 15) kormányrendelet (továbbiakban: Elj.) alapján zajlik.

A tárgyban megnevezett módosítás **nem befolyásolja** olyan mértékben a környezeti állapotot – az épített környezet tekintetében, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartanám, az alábbi feltétellel:

a módosítás esetében a megalapozó munkarész tartalmazza a telektömbben lévő építmények vizsgálatát a funkció, kapacitás tekintetében:

- beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
- magasság, szintszám, tetőidom
- településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Az Elj. 11. § (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A magyar építészettről szóló C. törvény 16. § 122. pontja szerint:

„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekesoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A tervezési terület lehatárolását tehát a fenti előírásoknak megfelelően kell meghatározni, illetve a megfelelést igazolni.

Felhívom az önkormányzat figyelmét a Rendelet 5. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint: „ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.”

Állami Főépítési Iroda, KRID azonosító: 222328198
 Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.
 Tel.: (34) 515-158; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu
 www.kormanyhivatalok.hu

Sárisápi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 44-706-SZ022025 JÖL. 1 7		
Szám: SPH/2198-2P	Mell. száma:	Mell. oldalszáma:
Tartalom: Előadói könyv	Állapota:	

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba
főispán nevében és megbízásából:
Faragóné
Godó
Mária Éva
Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Faragóné Godó
Mária Éva
Datum: 2025.07.17
09:47:31 +0200

5.



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.07.14. 17:14:30)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Sárisápi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025 JÚL. 15		
Szám: SPH/2198-26	Mell. száma:	Mell. oldalszáma:
Határidő:	Előadói könyv száma:	

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/4701-2/2025
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Sárisáp Község településrendezési
eszközeinek módosítása – véleménykérés környezeti
vizsgálat szükségességéről
Hivatkozási szám: SPH/2198-5/2025

Ügyintéző: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványainban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kollár Károly
polgármester

Sárisáp Község Önkormányzata

Sárisáp
Fő utca 123.
2523

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kollán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
www.pvkch.hu
Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

PE/ERDŐ/4701-2/2025

Dr. Tarnai Richárd főispán
névében és megbízásából:

6.



Molnár József

Digitálisan aláírta: Molnár József
Datum: 2025.07.11 11:12:02 +0200SPH/2198-24/2025
E'K = 2025.07.14.

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/040/1246-2/2025.

Tárgy: Sárísáp Község HÉSZ módosítása
környezeti vizsgálat szükségessége –
talajvédelmi szakhatósági vélemény

Ügyintéző: Vajta Szilárd Péter

Hiv. szám: SPH/2198-5/2025

Sárísáp Község Önkormányzata

Kollár Károly
Polgármester2523 Sárísáp Fő u.123.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya (továbbiakban: osztályom) Sárísáp település HÉSZ módosítása kapcsán kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása kapcsán indult eljárásában kiadom az alábbi

**talajvédelmi
szakhatósági véleményt.**

A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.

INDOKLÁS

Sárísáp Község Önkormányzatának megkeresése alapján alakítottam ki fenti véleményemet.

Megállapítottam, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeken a talajvédelmi kötelezettségek a beruházások létesítési engedélyezési eljárásai során érvényesíthetők, így jelen eljárásban a talaj védelmét biztosító külön előírásokat nem tettem.

Szakhatósági közreműködésem alapja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet e) pontja, valamint az általános közízigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55. § (1) bekezdése.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az általános közízigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 116.§ (3) bekezdése zárja ki, a jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112.§-a alapján adtam tájékoztatást.

Osztályom illetékességéről és hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet 3.§ (2) bekezdése és 52.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Tata, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban.

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából,

Molnár József
osztályvezető

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
2890 Tata, Új út 17.
tel: 06-34-795-148; e-mail: nto@komarom.gov.hu
KRID: 512576958

7.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kollár Károly polgármester
részére

SÁRISÁP

KRID azonosító: 127820381 SARISAP

Ügyszám: 10210/2/2025.

Tárgy: Sárísáp Község Településrendezési
eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

Sárísápi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2025 AUG. 04	
Szám:	Mell. száma:	Mell. oldalszáma:
SPH/2198-11		
Előadó: kinyv száma:		

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárísáp Község Településrendezési eszközök módosítása kapcsán a **Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének megítéléséről nyilatkozat megkérése** tárgyában megküldött, SPH/2198-5/2025. iktatószámú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban **a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal** véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül.

Az Evt-ben meghatározott **erdőnek minősülő, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok** – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

A megküldött 1. mellékletben bemutatott módosítás szerint a változtatással 2,4 ha-os beépítésre szánt Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület kerülne Lke kertvárosias lakóterület kijelölésre. **Az érintett 17 db ingatlan területe** - a 0334/26 (a;lakóház, udvar, b; szántó 3) földrészlet kivételével – szántó művelési ágú, 2-es minőségi osztályú, **az átlagosnál jobb minőségű termőföld.**

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében **az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen.**

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító: 412850998

www.kormanyhivatalok.hu

- A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni, ha** a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
b) övezeti besorolásának megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat **nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében**, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Az **átlagos minőségű termőföld** meghatározása a Tfv. 2. §. 1. pontja alatt található, mely szerint az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld.

Sárisáp község külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása:

Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha,m ²	%	Átl. KTJ K/ha
szántó	2 (34,80 AK)	78,8520	11,8	20,25
	3 (27,80 AK)	104,3007	15,5	20,25
	4 (22,60 AK)	141,0116	21,0	20,25
	5 (15,60 AK)	232,9061	34,7	20,25
	6 (11,10 AK)	82,1677	12,2	20,25
	7 (6,60 AK)	31,8090	4,7	20,25
legelő	1 (18,20 AK)	3,9501	1,8	4,14
	3 (7,00 AK)	36,6784	16,8	4,14
	4 (4,20 AK)	66,8769	30,7	4,14
	5 (2,80 AK)	99,3027	45,5	4,14
	6 (1,40 AK)	11,3619	5,2	4,14
szőlő	4 (43,40 AK)	0,2802	3,9	33,40
	5 (33,00 AK)	6,9501	96,1	33,40
fásított terület	4 (7,00 AK)	8,5117	35,0	4,92
	5 (3,80 AK)	15,7876	65,0	4,92

Tájékoztatom Sárisáp község törzskönyve, valamint a Tfv. 2. § 1. pontja alapján, hogy a település külterületén a 2-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, az 1-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú legelő, a 4-es minőségi osztályú szőlő, továbbá a 4-es minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú terület **átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül, más célú hasznosításuk nem javasolt.**

A változtatással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, azonban **a módosítás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, amely ingatlanokra vonatkozóan a földhasználati nyilvántartás érvényes bejegyzést tartalmaz, a földrésztelkeket a művelési ágnak megfelelően hasznosítják.**

Tájékoztatom továbbá, hogy termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése szerint a termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, vagyis az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld is csak akkor vehető igénybe más célra, ha a kivételesség feltételei fennállnak. A jogszabály e rendelkezése nem értelmezhető úgy, hogy az ingatlanügyi hatóság az átlagos, illetve átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása iránti kérelemre az engedély kiadására köteles.

Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Dr. Katics Digitálisan aláírta:
Dr. Katics Zsuzsanna
Dátum: 2025.07.22
15:36:52 +0200
Zsuzsanna
dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

8.



Sárisápi Polgármesteri Hivatal		
Erkezett: 2025 AUG. 04		
Szám: SPH/2198-29	Mell. száma:	Mell. oldalszám:
Határidő:	Előadói könyv száma:	

Kollár Károly polgármester
részére
Sárisáp Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03946-2/2025.
Ügyintéző: Fürstai Csenge
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: SPH/2198-5/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

9.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Sárisápi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025 AUG. 04		
Szám: SPH/2198-12	Mell. szám: 1	Mell. oldal: 1
Határidő:	Előadói könyv száma:	

Ügyiratszám: BP/2602/00560-2/2025
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Sárisáp Község településrendezési eszközeinek módosítása 1 részterületre (0321/1, 0322/1, 0323/1, 0334/3-13, 0352 és 0358/2-4 hrsz.-ú ingatlanok, szennyvíztisztító telep védőtávolsága; 0334/16-30 és 0334/1-2 hrsz.-ú ingatlanok, Lke övezet).
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: SPH/2198-5/2025
Ügyintézőjük: —

Kollár Károly
polgármester

Sárisáp Község Önkormányzata
2523 Sárisáp
Fő u. 123.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (0321/1, 0322/1, 0323/1, 0334/1-13, 0334/16-30, 0352 és 0358/2-4 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

A további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) jogosult eljárni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

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

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

Oldal: 2 / 2

Jelen irat kiadmányozására a Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

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

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.07.22
12:36:16 +02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2. — HK

10.

HIVATALI KAPU



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kollár Károly
Polgármester

Sárisáp Község Önkormányzata
hivatali kapu

Ügyiratszám: KE/028/126-4/2025.

Tárgy: Sárisáp Község településrendezési eszközök módosi-
tása kapcsán környezeti vizsgálat és értékelés szüksé-
gességének megítélése ügyében

- tájékoztató

Hivatkozási szám: SPH/2198-5/2025

Ügyintéző: Papp Judit Katalin

Kapcsolat: 34/795-679; papp.judit@komarom.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárisáp Község településrendezési eszközök módosítása kapcsán környezeti vizsgálat és értékelés szükségessé-
gének megítélése kapcsán az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú mel-
léklete alapján a tárgyi kérdésben **Budapest Főváros Kormányhivatala**, mint a környezet védelméért felelős
szerv rendelkezik hatáskörrel.

A fentiek alapján a tárgyi környezeti értékelés szükségességének kérdésében Budapest Főváros Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály véleményét szükséges megkérni.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § 1) bekezdés a) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei
kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rende-
let 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jogom a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a Komárom-Eszter-
gom Vármegyei Kormányhivatal kiadmányozási rendjéről szóló 5/2023.(I. 9.) számú utasításán alapul.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tatabánya, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Magyar-Nagy
Mariann

Digitálisan aláírta:
Magyar-Nagy Mariann
Dátum: 2025.07.10
09:52:09 +02'00'

Magyar-Nagy Mariann
osztályvezető

Erről értesül:

1. Sárisáp Község Önkormányzata, SARISAP
2. Irattár

– hivatali kapun: KRID 127820381

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.

Tel: 34/795-680; e-mail: oroksegyvedelem@komarom.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 521109759

www.komarom.hivatalok.hu

11.

**NNGYK**
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONTDigitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia

2025.07.16. 15:41:11

SPH/2198-27/2025
Év: 2025.07.17.**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT****Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály****Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/54910-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SPH/2198-5/2025.

Ügyintézőjük: -

Melléklet: -

Kollár Károly
polgármester részére**Sárisáp Község Polgármesteri Hivatala**
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

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

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

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

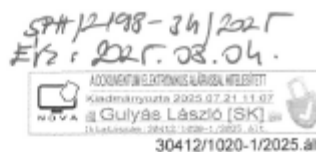
Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából**Dr. Deim Szilvia**
főosztályvezetőKapják: Címzett, Irattár

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

e-mail: kcmbizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

12.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: Elektronikus bélyegző szerint
Tárgy: vélemény környezeti
értékelés készítéséről
Hiv. szám: SPH/2198-5/2025.
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Varga Zsuzsanna
Telefonszám: 06 34/519-206

Kollár Károly
polgármester
részére

Sárisáp Község Polgármesteri Hivatala

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) alapján, az alábbi tájékoztatást adom:

A Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36100/757-1/2025.ált számú végzésével megkeresését áttette a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztályához (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság), mint hatáskörrel rendelkező véleményező szervhez.

Az iparbiztonsági hatóság, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján végzi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és küszöbérték alatti üzemek engedélyezését, valamint a veszélyességi övezet kijelölést, módosítását, törlését a veszélyeztetett területeken.

A település illetékességi területén a Kat. és a R. hatálya alá tartozó felső-, alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem nincs, így a környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nem várható.

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály

H-2800 Tatabánya, Népház uca 3. Telefon: +36 (34) 519-200 KRID azonosító: 270190903 Rövid név: KEVKHTIF
E-mail: tihfo@komarom.gov.hu, iparbiztonsag@komarom.gov.hu – Honlap: <http://www.kormanyhivatakok.hu>

2

Tájékoztatotom továbbá, hogy a településen veszélyességi övezet nincs kijelölve, így veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti a megkeresésben kijelölt területet.

Fentiek alapján iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Véleményemet a R2. 3. mellékletének II. 2. pontjának j) alpontja – *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* – alapján adtam ki.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba
főispán
nevében és megbízásából

Gulyás László
osztályvezető

Melléklet: -
Terjedelem: 1 lap (2 oldal)
Kapják: 1. Irattár – elektronikusan
2. Címzett – Hivatali kapu