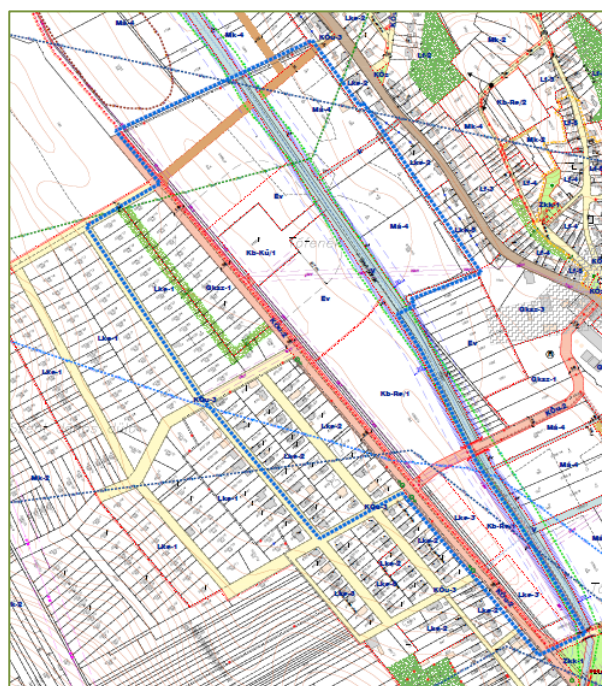
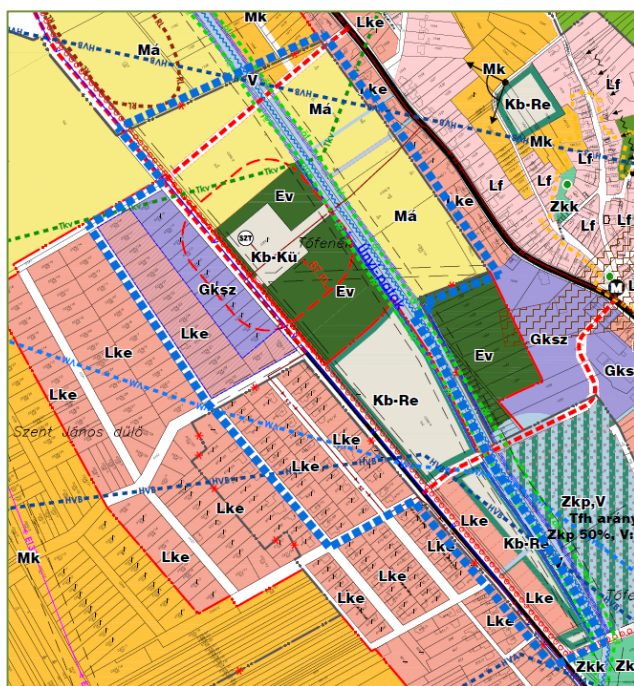


SÁRISÁP KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

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



VÉLEMÉNYEZÉS DOKUMENTÁCIÓ JÓVÁHAGYÁSRA VÁRÓ MUNKARÉSZ

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

2025. október

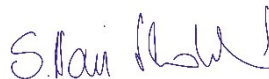
Címlap
Aláírólap

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: 10903863-2-41

Közreműködő alvállalkozó: TOPOLAND Bt.

Budaörs, 2040 Patkó utca 1. 4/31

A településrendezési eszközök módosítását készítette



Tóthné Pocsok Katalin

Vezető településtervező

TT1 01-5086

Településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező

TK 01-5086

Német Gyula

Okleveles településmérnök

Nagy Zsombor

Szakértőként közreműködött LAWAND Mérnöki Iroda Kft.

Környezetvédelmi vizsgálómérnök

Dr. Bera József

Levegőtisztaság-védelem szakértő SZKV-1.2.; MMK Nysz.: 13-16322

Tartalomjegyzék

1. TSZT-MÓD HATÁROZATTERVEZET 4
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (RENDELETTERVEZET ÉS MELLÉKLETEI)

1. TSZT-MÓD HATÁROZATTERVEZET

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének

../2025. (... ..) sz. határozata

Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a szennyvíztisztító védőtávolságának változása következtében, valamint annak körzetében a területhasználati módosítás érdekében úgy dönt, hogy

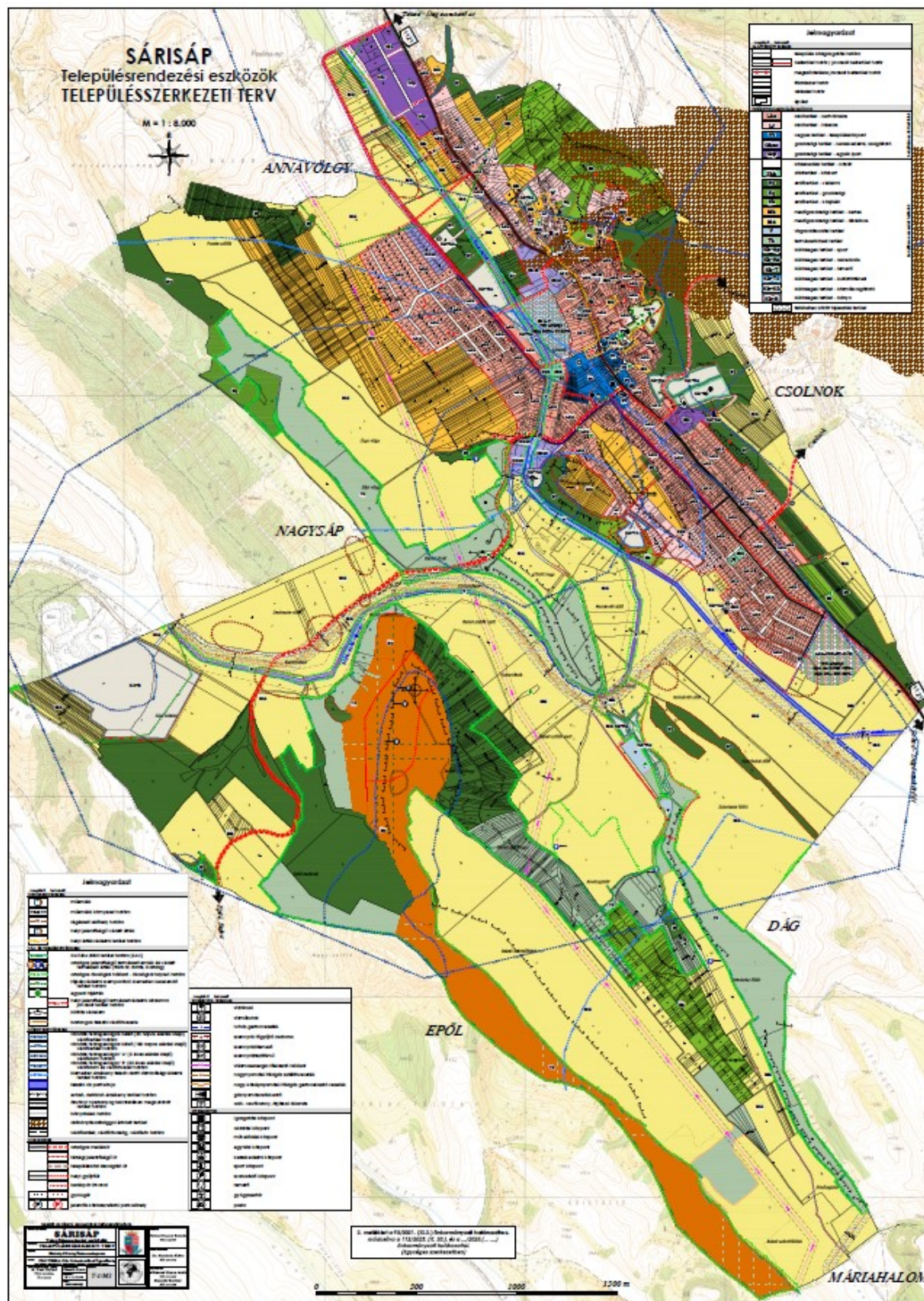
1. Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 93/2021. (XI. 02.) Ök. határozatával (a továbbiakban: Ök. hat) elfogadott Sárisáp Község Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja.
 - 1.1 Az Ök. hat 1.1 mellékletét jelentő SZERKEZETI TERVLAP helyébe a módosításokkal egységesített jelen határozat **1. mellékletét** képező **T-1/M2** jelű tervlap kerül.
 - 1.2 Az Ök. hat 1.3 mellékletét jelentő KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KÖZMŰ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK tervlap helyébe jelen határozat **2. mellékletét** képező **T-1/m2-M1** jelű tervlap kerül.
 - 1.3 Az Ök. hat 3.5 melléklettel „**T-1/V2**” jelű TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS tervlappal kiegészül, amely jelen határozat **3. melléklete**.
 - 1.4 Az Ök. hat. 2. melléklete A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA az alábbiakkal egészül ki:
 - 1.4.1 A TSZT leírásának „6.2 Szennyvízelvezetés és tisztítás” című leírásának első négy franciabekezdése az alábbiakra módosul:
 - A szennyvíztisztító telep a 0358/3 hrsz.-ú telken üzemel. A telep hidraulikai tisztítókapacitása **440 m³/d**, biológiai kapacitása 3667 LE.
 - A tisztítómű Annavölgy szennyvizeit is fogadja és kezeli. A telepre érkező szennyvízmenyiség jelentős része Sárisápról érkezik.
 - A telepnek helyet adó telekingatlan határától számított védőtávolság 67 m. Iszapkezelés nincs a telepen, elszállítják Dorogra. A tisztítómű szippantott szennyvizet nem fogad.
 - A tisztító telep korszerűsítése és kapacitás bővítése megvalósult, ennek figyelembe vételével a védőterülete módosult.
 - 1.4.2 A TSZT leírásának 8.1. pontjában a szennyvíztisztító telep védőterülete 67 m-re változik
 - 1.5 Az Ök. hat. 3. melléklet „VÁLTOZÁSOK” táblázatos kimutatásában 97. kategória sorszámon bekerül a Gksz jelű területfelhasználási kategóriából az Lke jelű kategóriába 2ha 4207 m²-es terület.
 - 1.6 Az Ök. hat. 4. mellékletét képező SÁRISÁP TERÜLETI MÉRLEGE kimutatásban
 1. A változás következtében a kertvárosias lakóterület összességében 98,35 hektárra módosul.
 2. A változás következtében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedése Gksz 8,14 ha-ra változik.
 - 1.7 Az Ök. hat 5. melléklete kiegészül: A területrendezési tervekkel való összhang igazolása a Szent János dűlőben bekövetkező változások következtében megtörtént, és a megfelelés a módosítás alátámasztó dokumentációjában igazolva lett.
 - 1.8 Az Ök. hat 6. mellékletében 2023-as tervmódosítással megállapított biológiai aktivitási érték jelen módosítás következtében nem változott, maradt +125,214 értéken.

2. A településrendezési eszközök módosítása során a 2/2005 (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásra került, amelyet a környezetvédelemért felelős szervek elfogadtak.
3. Sárisáp Község Településszerkezeti Tervének 1. pontban leírt módosításai Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől alkalmazandó.

Kollár Károly
polgármester

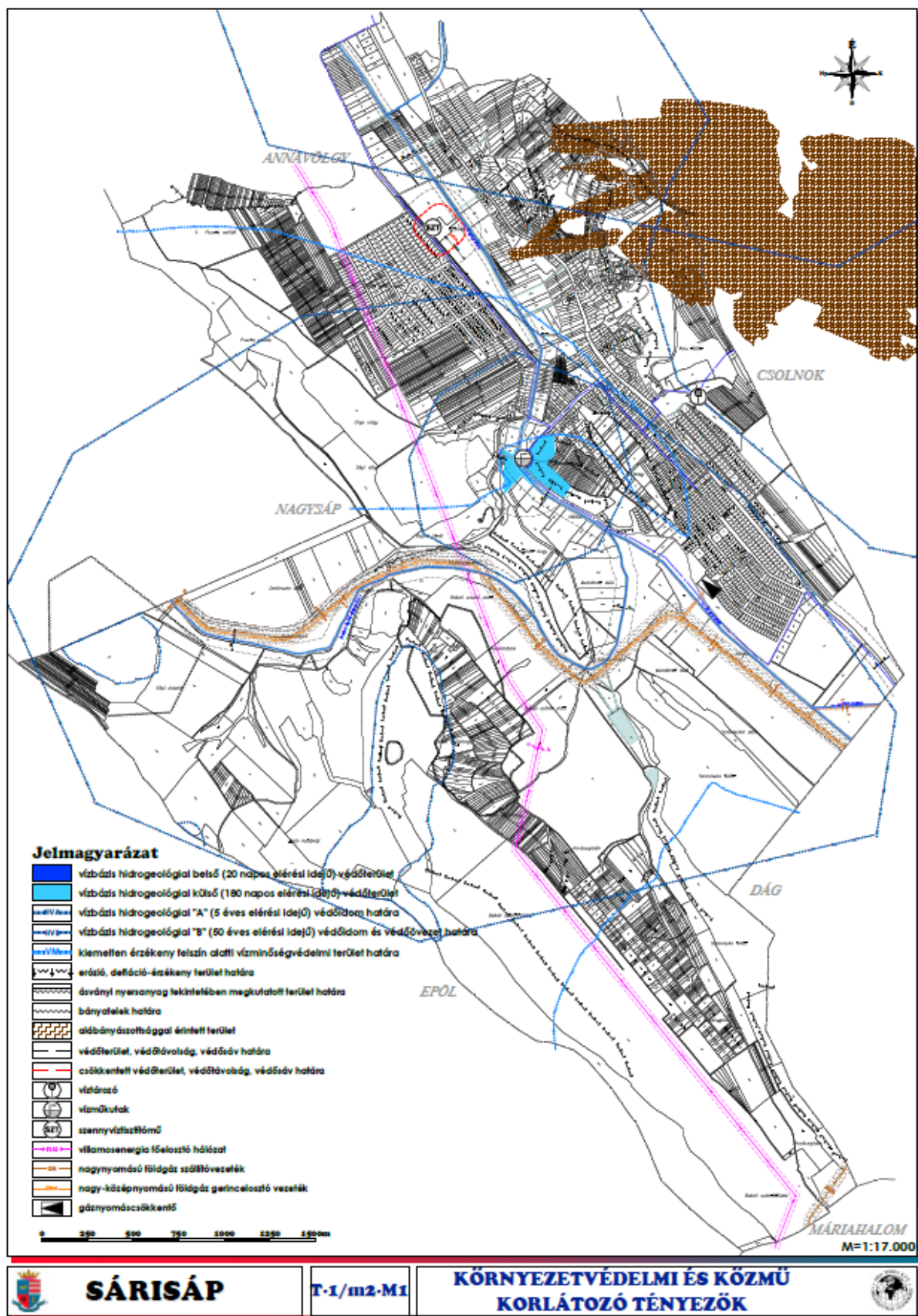
Takácsné Molnár Anikó
jegyző

T-1/M2

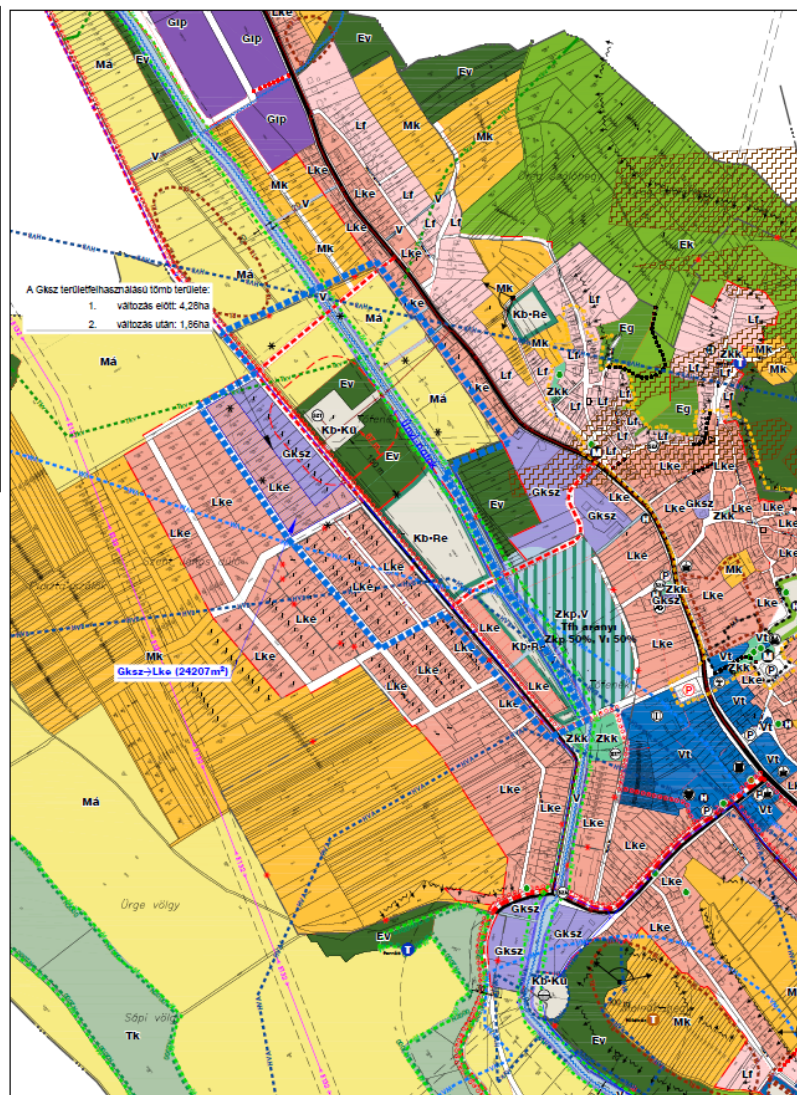
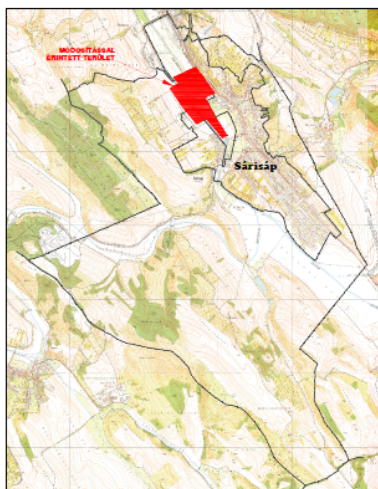


2 **melléklet:** Sárísáp Településszerkezeti Tervéről szóló 93/2021 (XI.02.) önkormányzati határozatát módosító .../2025. (... ..) önk. határozathoz

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KÖZMŰ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK T-1/m2-M1



3 **melléklet:** Sárísáp Településszerkezeti Tervéről szóló 93/2021 (XI.02.) önkormányzati határozatát módosító .../2025. (... ..) önk. határozathoz
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS T-1/V2 jelű tervlap



... melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz

SÁRISÁP

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

M = 1 : 8.000



Jelmagyarázat

meglévő tervezett
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK

----- módosítással érintett tervezési terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)

beépítésre szánt területek:

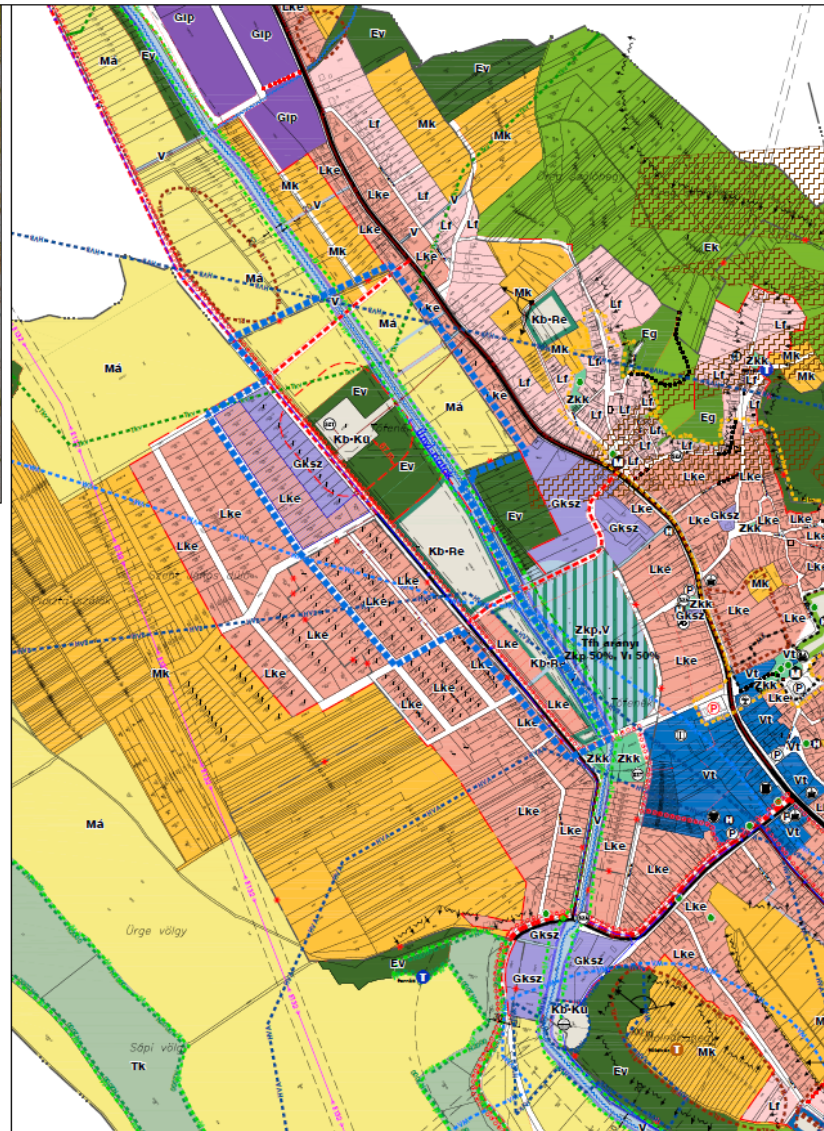
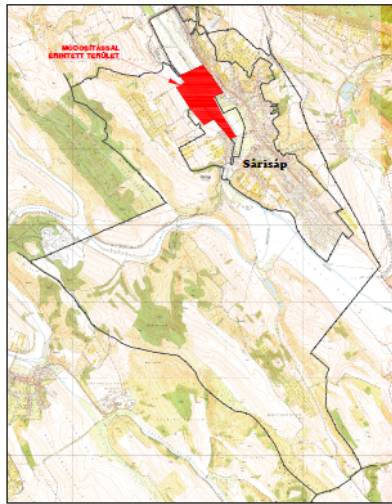
Lke **Lke** lakóterület - kertvárosias
Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató

beépítésre nem szánt területek:

--- közlekedési terület - közúti
Ev erdőterület - védelmi
Ma mezőgazdasági terület - általános
V vízgazdálkodási terület
Kb-Re különleges terület - rekreációs
Kb-Kü különleges terület - közműszolgáltató

SÁRISÁP		
Településrendezési eszközök		
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS		
Sárísáp Községi Önkormányzata		
PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Osztály		
Töltés: Fehér	Dátum: 2025. 10.	
Katalin	Németh Gyula	
M = 1 : 8.000		T-1/V2

Véleményezést segítő Településszerkezeti fedvényterv



... melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz

SÁRISÁP**Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS**

M = 1 : 8.000



Jelmagyarázat

MEGLÉVŐ TERVEZETT ALAPTEKÉPI ELEMEK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ / javasolt belterület határ
	megszűntetésre javasolt belterület határ
	földrészlet határ
	árészlet határ
	épület
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMEK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
beépítésre szánt területek	
	Lke lakóterület - kertházas
	Gks gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
beépítésre nem szánt területek	
	Ev közlekedési terület - közúti
	Ma erdőterület - védelmi
	V mezőgazdasági terület - általános
	V vízgyűjtőterület
	Kb-Re különleges terület - rekreációs
	Kb-Ku különleges terület - közműszolgáltató
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI	
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
KÖRNYELTVÉDELMI	
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	védőterület, védőávolság, védősáv határa
	módosított védőterület, védőávolság, védősáv határa
KÖZLEKEDÉS	
	kerékpár útvonal
KÖZMŰVEK HIRADÁSA	
	szennyvíz főgyűjtő csatlom
	szennyvíztisztító



2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (RENDELETTERVEZET ÉS MELLÉKLETEI)**Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének****.../2025. (... ..) rendelete****Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló****12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Sárisáp Építési Szabályzatának módosítása keretében átvezetésre kerülnek a település fejlesztéssel kapcsolatos változások.

[2] Sárisáp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1 pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § szerinti véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Sárisáp Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok,

aa) 1.1. melléklet Szabályozási Tervlap - Kül- és belterület együtt M = 1: 2000; **SZT-1+2/M3** jelű tervlap

ab) 1.2 melléklet Szabályozási Tervlapok jelmagyarázata és a belterület szelvénybeosztása: **SZT-0/M3;**

ac) 1.3 melléklet Szabályozási Terv – Külterület M = 1: 8000 **SZT-1/M2;**

ad) 1.4 melléklet Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 2000 szelvényekben; 1.4/1. **SZT-2.1/M1;** 1.4/2. **SZT-2.2/M3;** 1.4/3. **SZT-2.3/M2;** 1.4/4. **SZT-2.4/M1;”**

(2) Sárisáp Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ e) pontja eg) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„eg) 7/M1. függelék: Védőterületek és védőtávolságok – térképi ábrázolás”

2.§

Sárisáp Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 48. § (10) bekezdése d) ponttal egészül ki:

„d) a gazdasági területre csak olyan rendeltetés telepíthető, amelynek üzemelése során a környezeti határértékek nem haladhatják meg a lakóterületen megengedett határértékeket.”

3.§

Sárisáp Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 66. §-a (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A szennyvíztisztító telkén belül az oldalkertben és a hátsó kertben a kötelező zöldfelületi arányon belül, ahol az műszakilag lehetséges a kerítés mentén 1,5 m széles két szintes

növénytelepítéssel fásított (cserje- és lombkoronaszint) zöldsáv alakítandó kis és tartandó fenn.”

3.§

- (1) Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.2. melléklete jelen rendelet 1 melléklete.
- (2) Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1. melléklete jelen rendelet 2. melléklete.
- (3) Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.3. melléklete jelen rendelet 3. melléklete
- (4) Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.4. melléklete jelen rendelet 4. és 5. melléklete
- (5) Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) számú önkormányzati rendelet 5. melléklet 7. függeléke jelen rendelet 6. melléklete.

4.§

Jelen rendelet 2025. lép hatályba.

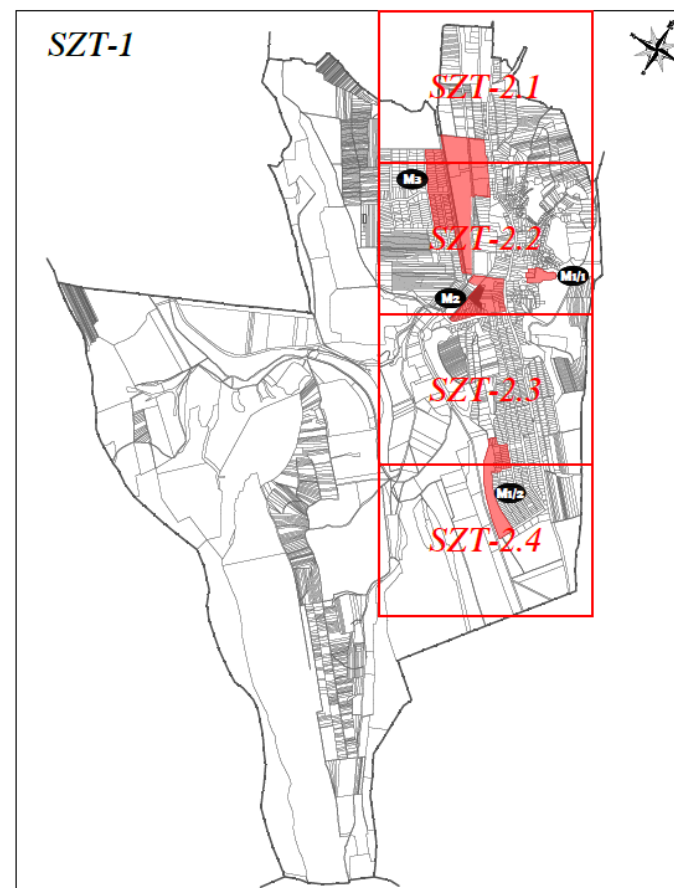
Kollár Károly
polgármester

Molnárné Takács Anikó
jegyző

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

Szabályozási Tervlapok jelmagyarázata és a belterület szelvénybeosztása: SZT-0/M3 jelű tervlap;

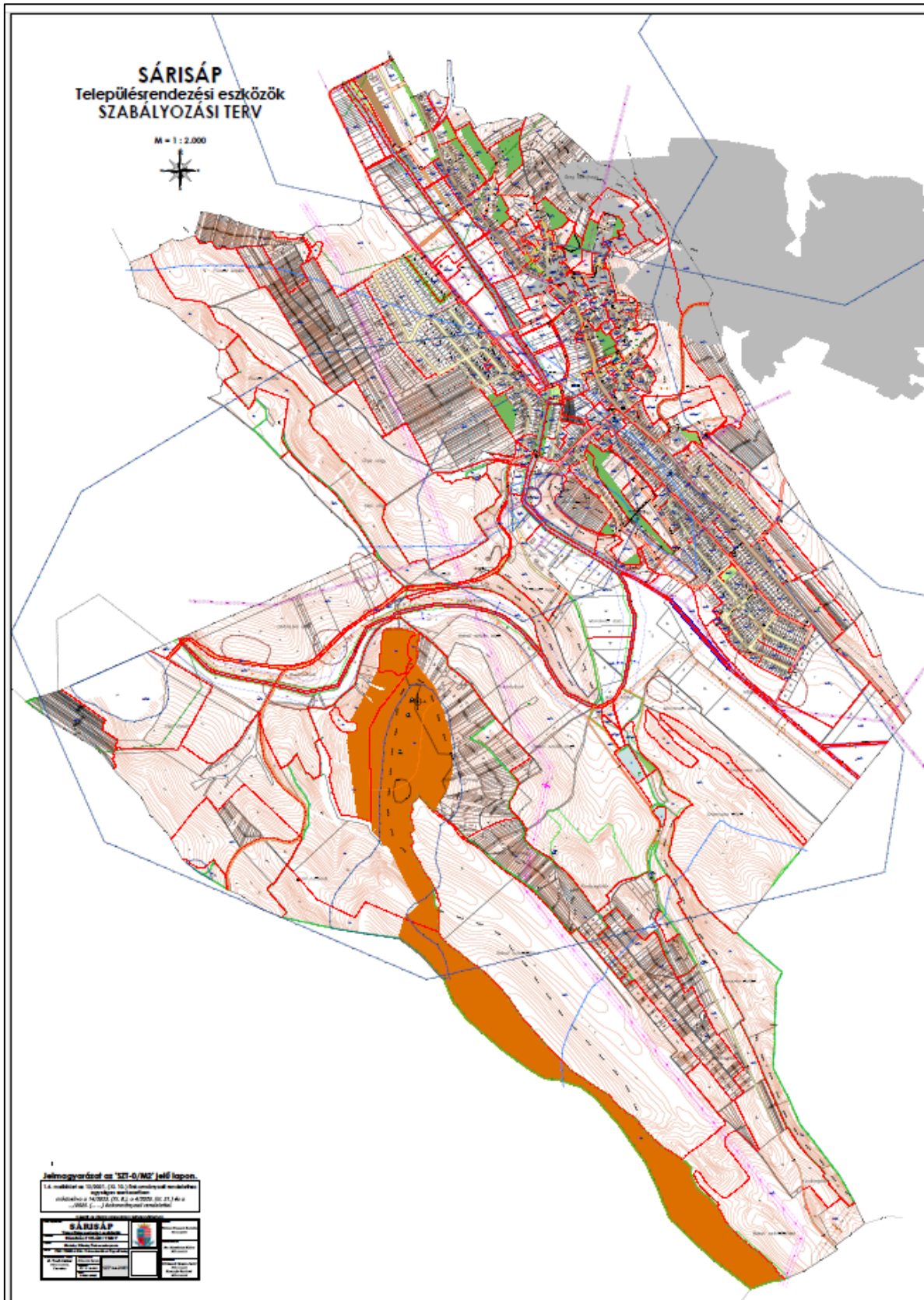
Jelmagyarázat	
az SZT-1... és az SZT-2... jelű Szabályozási Tervhehez	
meglévő	tervezett
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	közfutó határ / szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	kötelező megszüntető jel
	tervezett belterület határ
	telek be nem építhető része
	tervezett ütfeljesztéssel érintett terület
	megtartandó / kialakítandó zöldfelület
	kötelező fásítás
	különböző, kádkás védelem
	feltöltéses terelrendezésű terület
	jelentős közhasználatú parkoló terület
	kerékpár útvonal, kerékpárút
	rekultiválndó terület
	megszüntendő szennyvíztisztító
	kötelező közfutó - országos mellékút
	kötelező közfutó - területi, települési és gyűjtő út
	kötelező közfutó - közúti és vegyes használatú út
	kötelező közfutó - zöldterület, zöldterület
	vízgazdálkodási terület
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDÉLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	műemlék
	műemlék környezeti határa
	régészeti lelőhely határa
	NATURA 2000 terület határa (SAC)
	országos jelentőségű természeti emlékek és védett természeti értékek (földvár, forrás, barlang)
	országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa
	lajkóvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	védeft la
	barlangok felszíni védővezele
	vízszint hidrológiai belső (20 napos elérési idejű)
	vízszint hidrológiai külső (180 napos elérési idejű)
	vízszint hidrológiai "A" (5 éves elérési idejű)
	vízszint hidrológiai "B" (50 éves elérési idejű)
	vízszint hidrológiai "C" (100 éves elérési idejű)
	kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
	víznyálkák patak védőterülettel (20-20m, 50-50m)
	felszíni víz parti sávja
	erózió, defláció-érzékeny terület határa
	ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	bányatelek határa
	alábányászottsággal érintett terület
meglévő	tervezett
	nagyfeszültségű villamos járvetelék (132kV)
	18-18m-es biztonsági övezettel
	középfeszültségű villamos elosztó hálózati (22kV)
	7-7m-es biztonsági övezettel külterületen
	nagyfeszültségű földgáz szállítóvezeték
	22-22m-es, 28-28m-es, 42-42m-es biztonsági övezettel
	nagy-középfeszültségű földgáz gerincelosztó vezeték
	9-9m-es biztonsági övezettel
	közfutó és közmű létesítmények védőtávolsága
	forrás 20m-es védőtávolsága
	helyi jelentőségű védett érték
	helyi értékvédelmi terület határa
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	gyalogút
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK	
	magánút
	közfutó híd
	állandó vízfolyás medervonalai
	egyedi tájérték
	helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
	víztorozó
	víznyálkák
	szennyvíztisztító
	szennyvíztisztító
	gáznyomáscsökkentő
	adó- vevőtorony, átjátszó állomás
EGYÉB SAJÁTOS JOGIÉRTÉKÉNYEK	
	elővásárlási joggal érintett terület határa
ALAPTEKÉPI ELEMELK	
	település közigazgatási határa
	belterület határ
	földrészlet határ
	épület
	geodéziailag nem bemért épület
	síntvonal 2,5m-ként



1.2. melléklet az 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelethez
egységes szerkezetben
módosítva a 14/2023. (XI. 8.), a 4/2005. (III. 31.) és a
.../2025. (... ..) önkormányzati rendelettel.

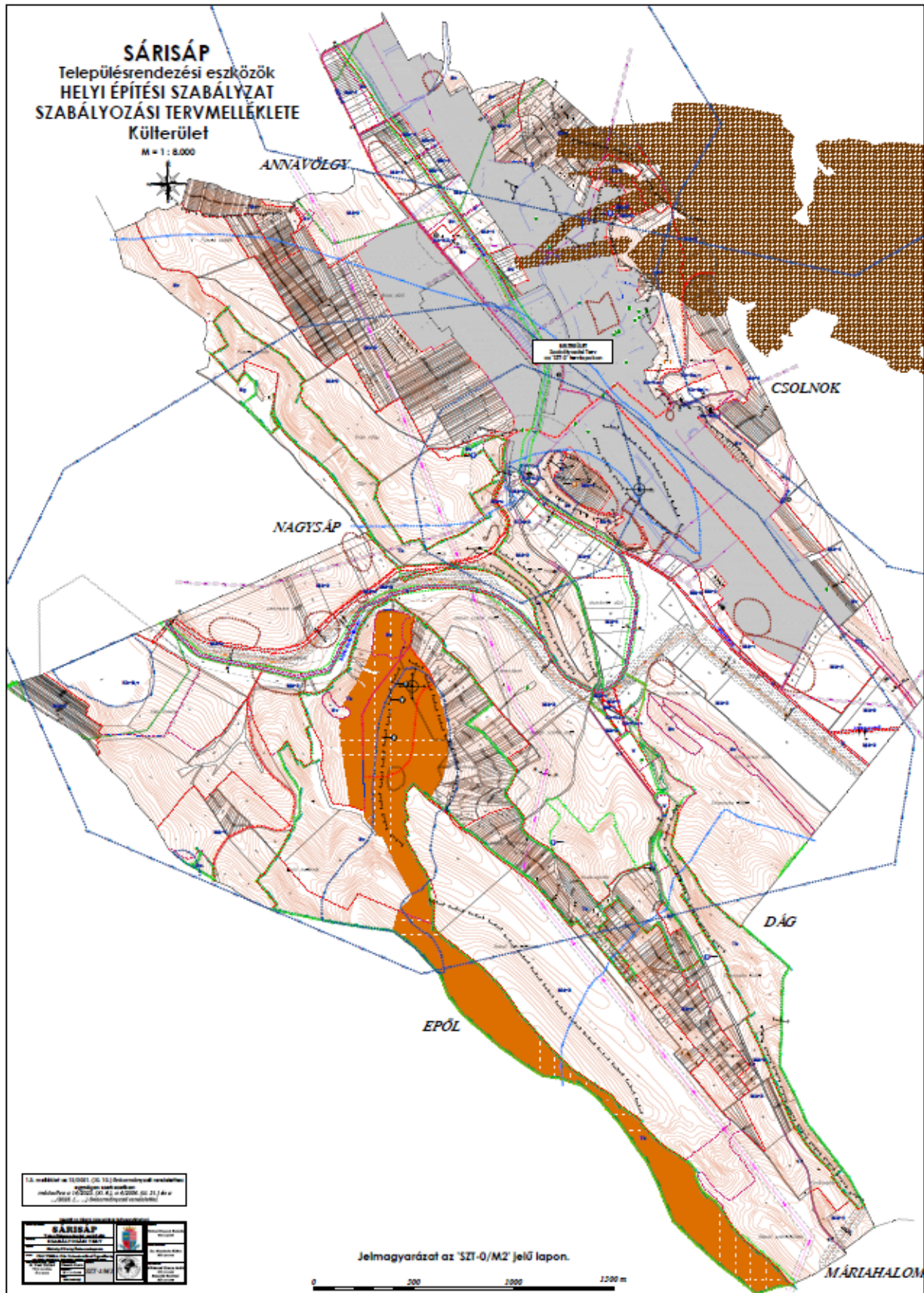
SÁRISÁP Településrendezési eszközök JELMAGYARÁZAT ÉS SZELVÉNYBEOSZTÁS		Tóthné Pénzes Katalin TK 01-0000
Sárísáp Község Önkormányzata PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyműhely 8. Váci Utca 77 11 0000 82 0000		Dr. Németh Gyula MK 13-0007 Földmérési Tervező Iroda 82 0000
SZT-0/M3		2023-0000

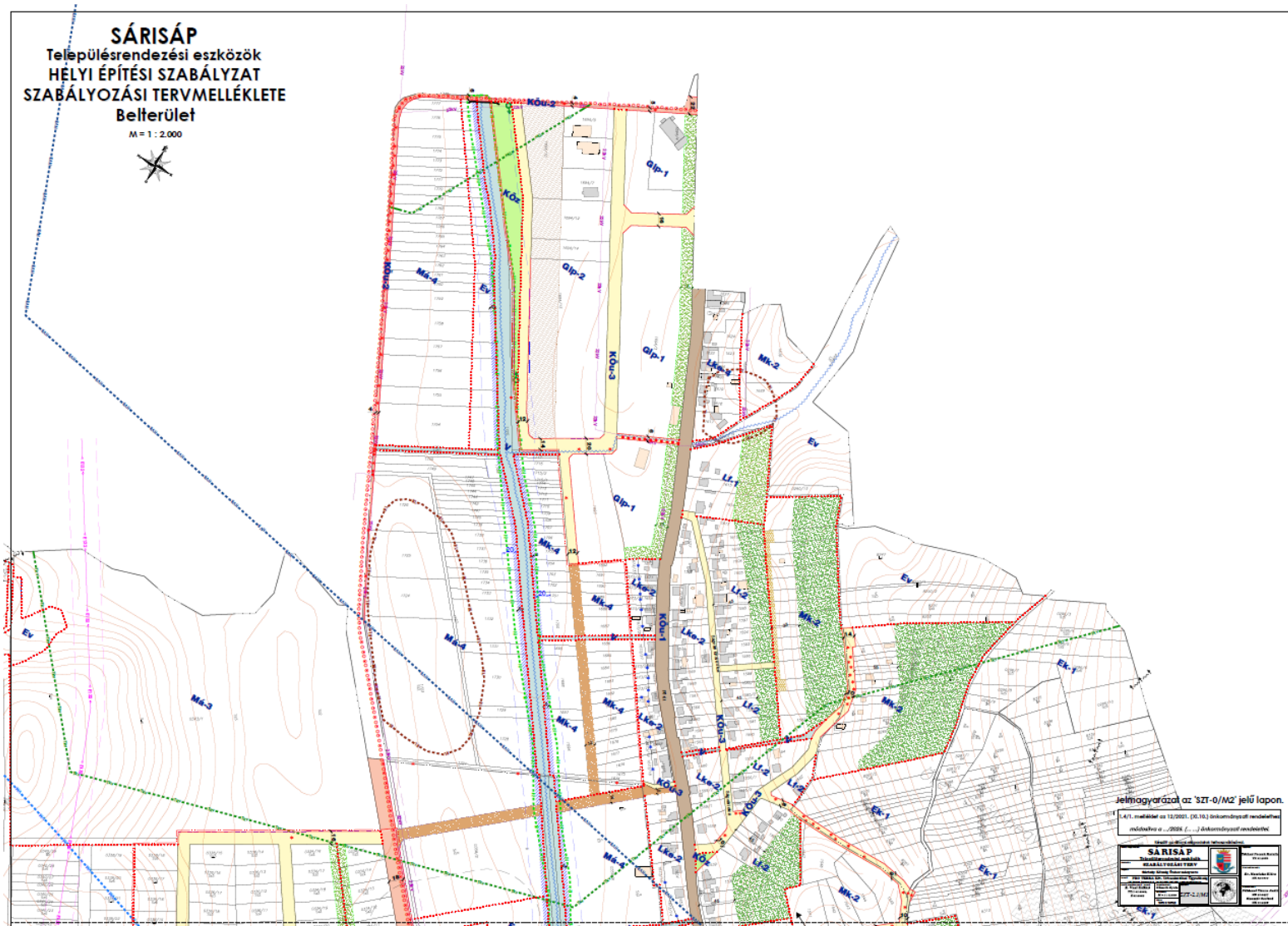
2. melléklet: Sárisáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító
.../2025. (... ..) önk. rendelethez
Szabályozási Terv - SZT-1+2/M3 jelű Digitális tervlap



3. **melléklet:** Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító
../2025. (... ..) önk. rendelethez

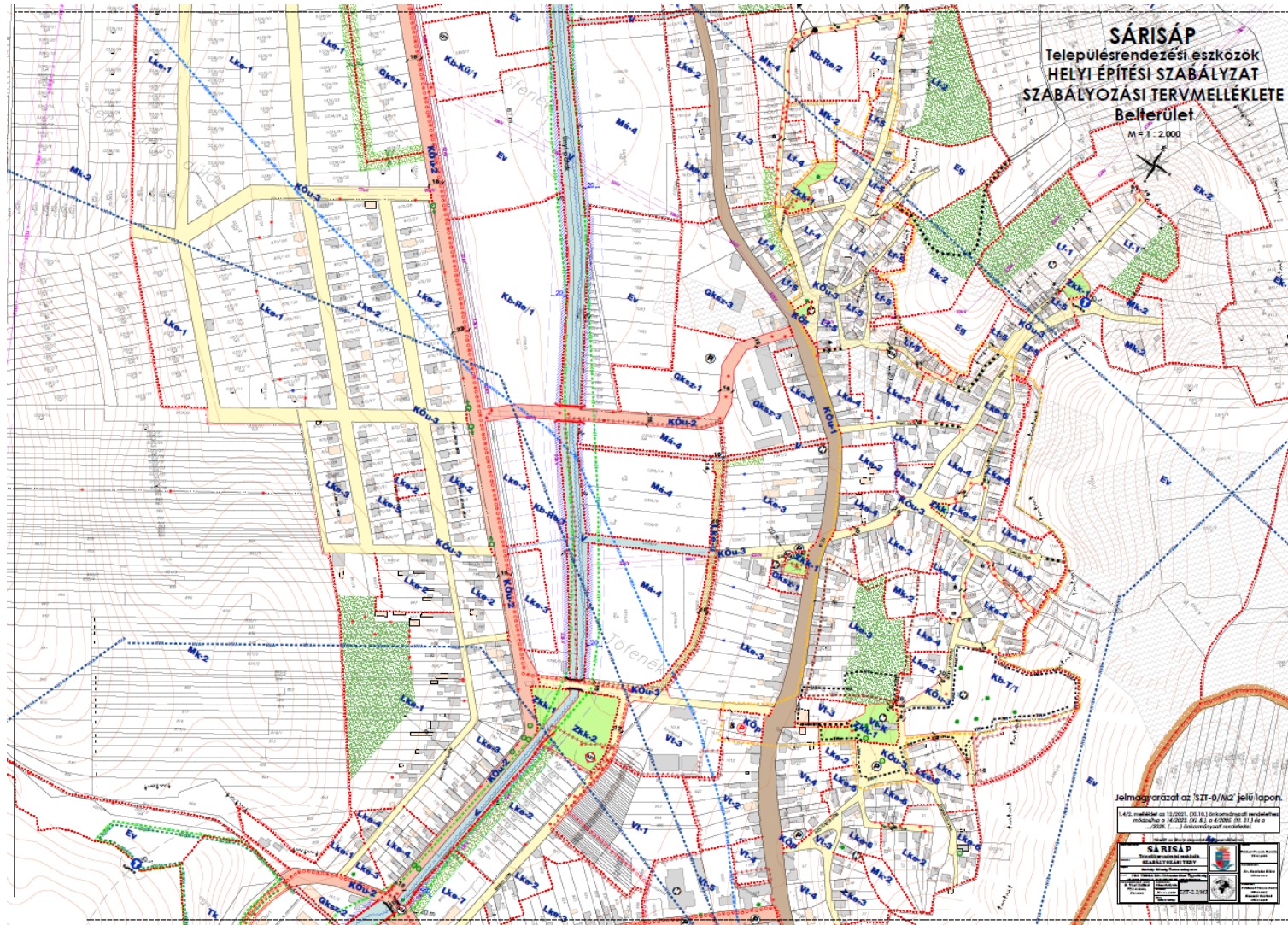
Szabályozási Terv – Külterület M = 1: 8000 SZT-1/M3 jelű tervlap



4. melléklet: Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító .../2025. (... ..) önk. rendelethezSzabályozási Terv – Belterület M = 1: 2000 szelvényekben: **SZT-2.1/M1** jelű tervlap

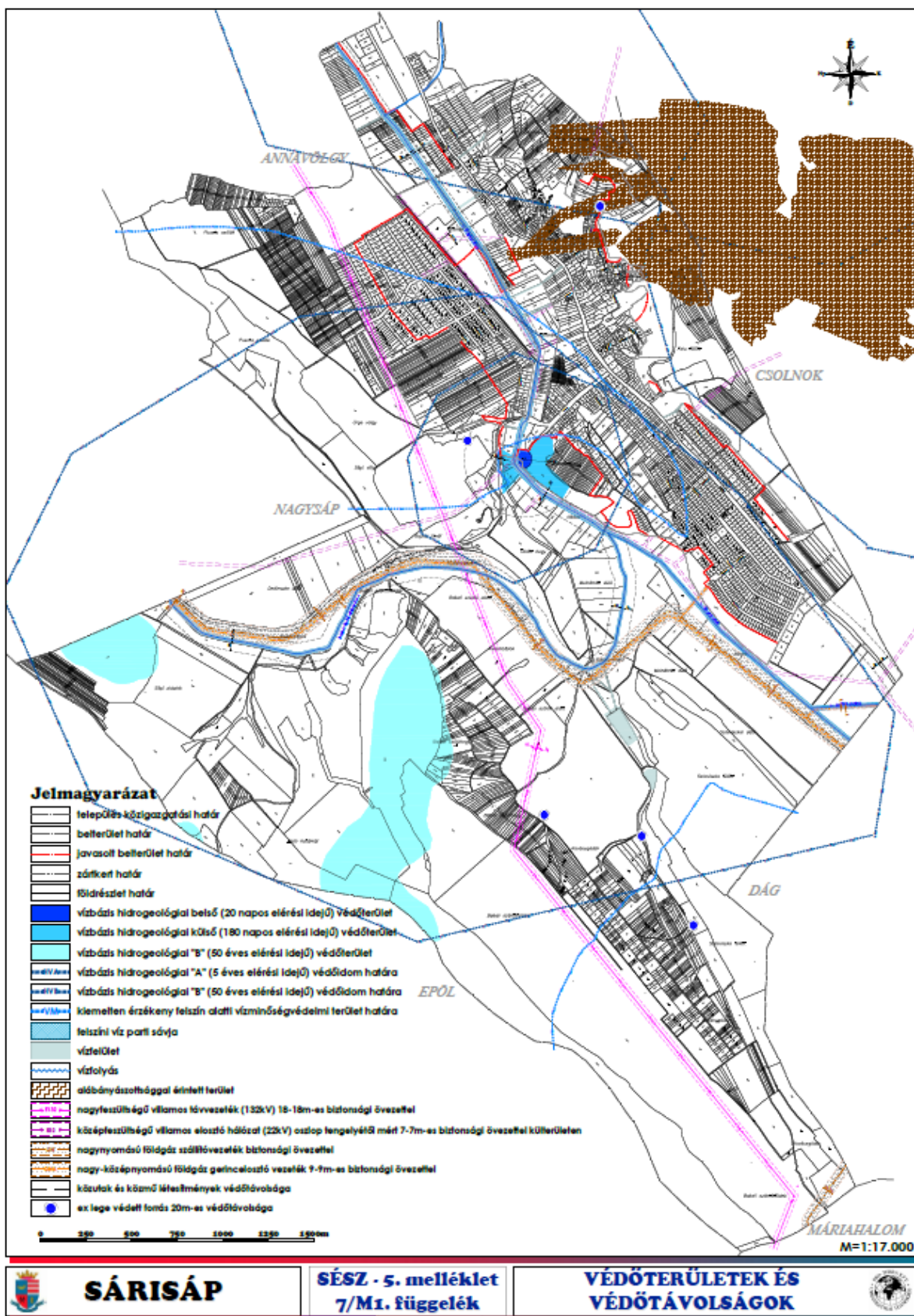
5. melléklet: Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító .../2025. (... ..) önk. rendelethez

Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 2000 szelvényekben: SZT-2.2/M3 jelű tervlap



6. melléklet: Sárísáp Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendeletet módosító
.../2025. (... ..) önk. rendelethez

SÉSZ 5. melléklet 7/M1 függelék VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOK



Véleményezést segítő SZT/3 fedvényterv



1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzat rendelethez

SÁRISÁP
Településrendezési eszközei
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS



	Előzetes határolás
	Előzetes határolás (szabványosított)

A módosítások hatálybalépésétől a 2025. évi (1. sz. melléklet) napjaitól kezdődően.

