

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Sárbogárd, Petőfi Sándor és Temető utca közötti 101
hrsz-ú telekről az szabályozási terven szereplő
útterület törlésére vonatkozóan**

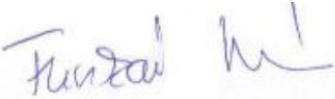


Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján.

2025. november

Tartalom

1.	Bevezető	3
2.	A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés	4
a)	Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához.....	6
b)	a telepítési tanulmányterv Sárbogárd Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	6
c)	a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése.....	7
3.	A terület és környezetének bemutatása	8
2.1.	Területfelhasználás vizsgálata	8
2.2.	A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai.....	12
4.	A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv	16
5.	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	17
6.	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	24
7.	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	25
8.	Mellékletek	27
8.1	Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.....	27

MEGRENDELŐ	
Kelemen Béla (7000 Sárbogárd, Tompa Mihály utca 12.)	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
FUCKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02 0720	Fuckár Terv Kft. 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. fuckartervkft@gmail.com Hornák Szabolcs egyéni vállalkozó 8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C hornak.szabolcska@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fuckár Noémi – településtervező, TT 02 0720– nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszü, 2025. november	
	
FUCKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02 0720	

1. Bevezető

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Fucskár Noémi településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező és Hornyák Szabolcs építész készítette el.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. 21. pontja szerint építési beruházásnak tekinthető: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A jelen TTT készíttetője Kelemen Béla 7000 Sárbogárd, Tompa Mihály utca 12. (a továbbiakban: Beruházó) amely Sárbogár 101 hrsz-ú terület tulajdonosa és fejlesztője. (továbbiakban Beruházó).

2. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere- településrendezési szerződés

Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

A Méptv. 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

E telepítési tanulmányterv Sárbogárd Város Önkormányzata és a Beruházó között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Sárbogárd Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra Sárbogárd Város településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata a Szabályozási tervi melléklettel.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv)

92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség.

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat A Korm. rendelet alábbi kivonata szerinti 19.§-a és a 7. melléklete szabályozza.

10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb

fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
- d) a közlekedési és parkolási rendet,*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével. Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

a) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében a települési főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

b) a telepítési tanulmányterv Sárbogárd Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti Sárbogárd 101 hrsz-ú és környezetében lévő ingatlanokat tartalmazó telektömb területére vonatkozó módosítás és területfelhasználási, valamint építési övezeti módosítás nem növeli az építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettségét, az elhelyezhető rendeltetési számát és az előírt legkisebb zöldfelület mértékét sem módosítja.

A tervezési területet lakóterületre a hatályos településrendezési eszközök jelölték ki, ezen kívül a közterületi funkciót is szintén a hatályos tervek jelölték ki, melyek ténylegesen közterületek nem voltak és szabályozási vonal sem érinti.

Sárbogárd város településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a területfelhasználás változásával jár, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert a hatályos településszerkezeti terven a 101 hrsz-ú ingatlan lakóterületként van jelölve.

A Lf-O építési övezet beépítési paraméterei nem változik, a terület kiterjedése módosul, azaz a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítással továbbra is fennáll a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

c) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

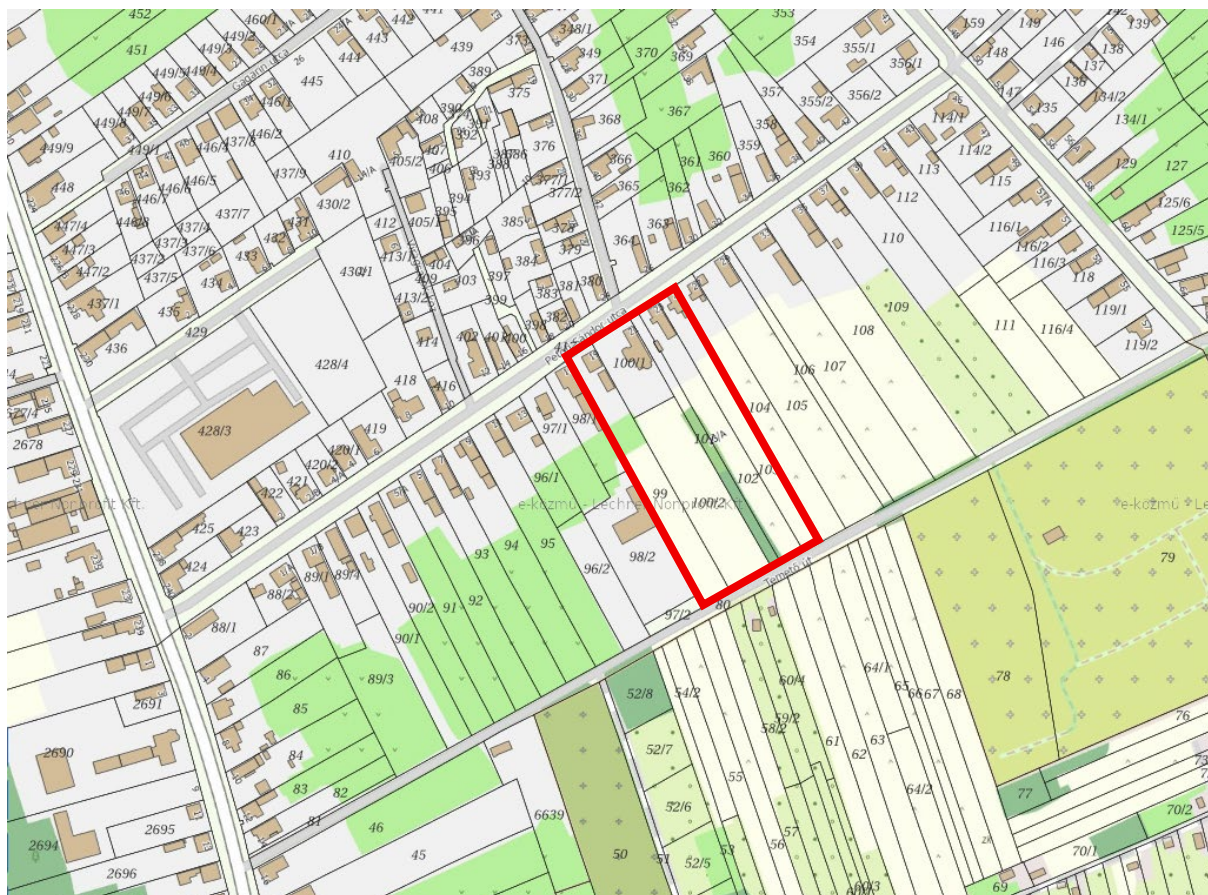
A jelen terület tervezett beépítése és a zöldfelület kialakítása nem változtatja meg kedvezőtlenül a településrész zöldinfrastruktúra ellátottságát.

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek: a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek és az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, valamint az övezetek zöldfelületi mértéke zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából megfelelő.

A jelen tanulmányterv által megalapozott Településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási terv módosítással a zöldinfrastruktúra elem nem sérül, nem változik.

3. A terület és környezetének bemutatása

A telepítési tanulmánytervben vizsgált tervezési terület Sárbogárd 99, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104, 105 hrsz-ú ingatlanai. A tervezési terület Sárbogárd belterületének dél-keleti részén beállt lakóövezetben található.



A tervezési terület lehatárolása

2.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az ingatlan-nyilvántartási adatok tervezési terület tekintetében a következők:

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon
99	Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület	2942	-	magánszemély
100/1	Kivett/lakóház, udvar	1432	-	magánszemélyek (2)
100/2	Kivett/beépítetlen terület	3296	-	cég tulajdona
101	Kivett/beépítetlen terület	1046	haszonélvezet, kiskorú tulajdon jog bejegyzés	magánszemélyek (3)
102	Kivett/lakóház, udvar,	2483	haszonélvezet, kiskorú tulajdon jog bejegyzés	magánszemélyek (3)

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon
	gazdasági épület			
103	Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület	2153	-	magánszemély

Az alábbi ábra a jelenlegi használatból eredő területfelhasználást ábrázolja.



A jelenlegi használatból eredő területfelhasználás

A vizsgált területről fényképek



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca



Petőfi – Kossuth utca sarka



Kossuth Lajos utca



Temető utca (Ady E. utca irányába) temető területével



fasor (101 hrsz-ú ingatlan)



Temető utca



Temető utca



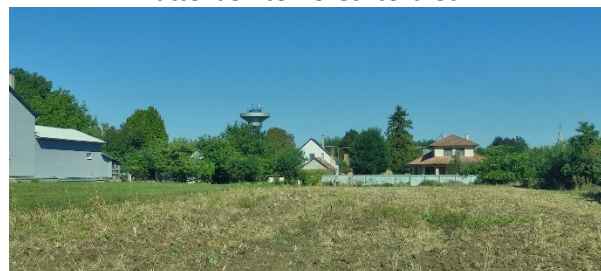
101 hrsz tervezési terület



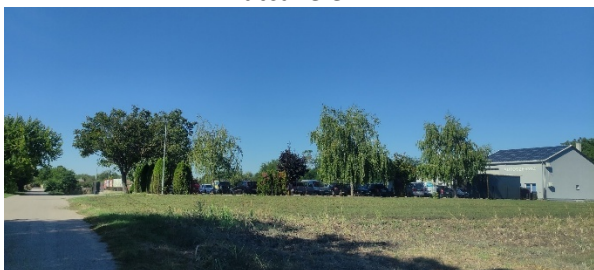
háttérben tervezési terület



Petőfi Sándor utcai telkek telek végéi a Temető utca felé



99 és 100/1 és 100/2 hrsz-ú ingatlanok



autószervíz területe a Temető utcában



autószervíz területe a Temető utcában



A tervezési területen található telkek telekszélessége

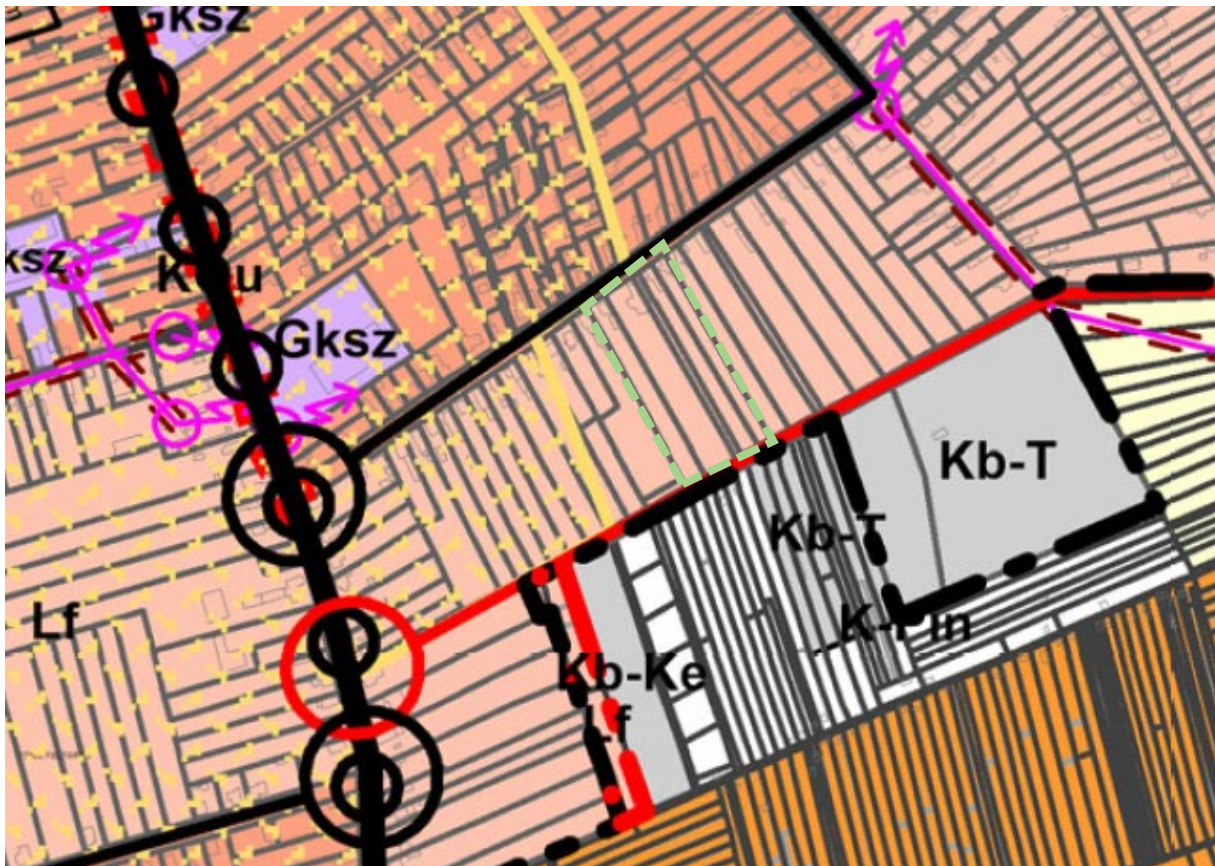
2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

- Sárbogárd teljes közigazgatási területét érintő, 5/2017. (I.20.) Kth. számon elfogadott többször módosított Sárbogárd Város Településszerkezeti Terve (TSZT),
- többször módosított 1/2017. (II. 2.) Kr. számon jóváhagyott Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzata.

A tervezési terület falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba sorolt terület. A Temető utca déli oldala külterület, illetve különleges beépítésre nem szánt területek.

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A településszerkezeti terv készítésekor csak a jelentős, várost érintő gyűjtőút hálózat került feltüntetésre, a mellékút hálózat az utcában jellemző területfelhasználást kapta.

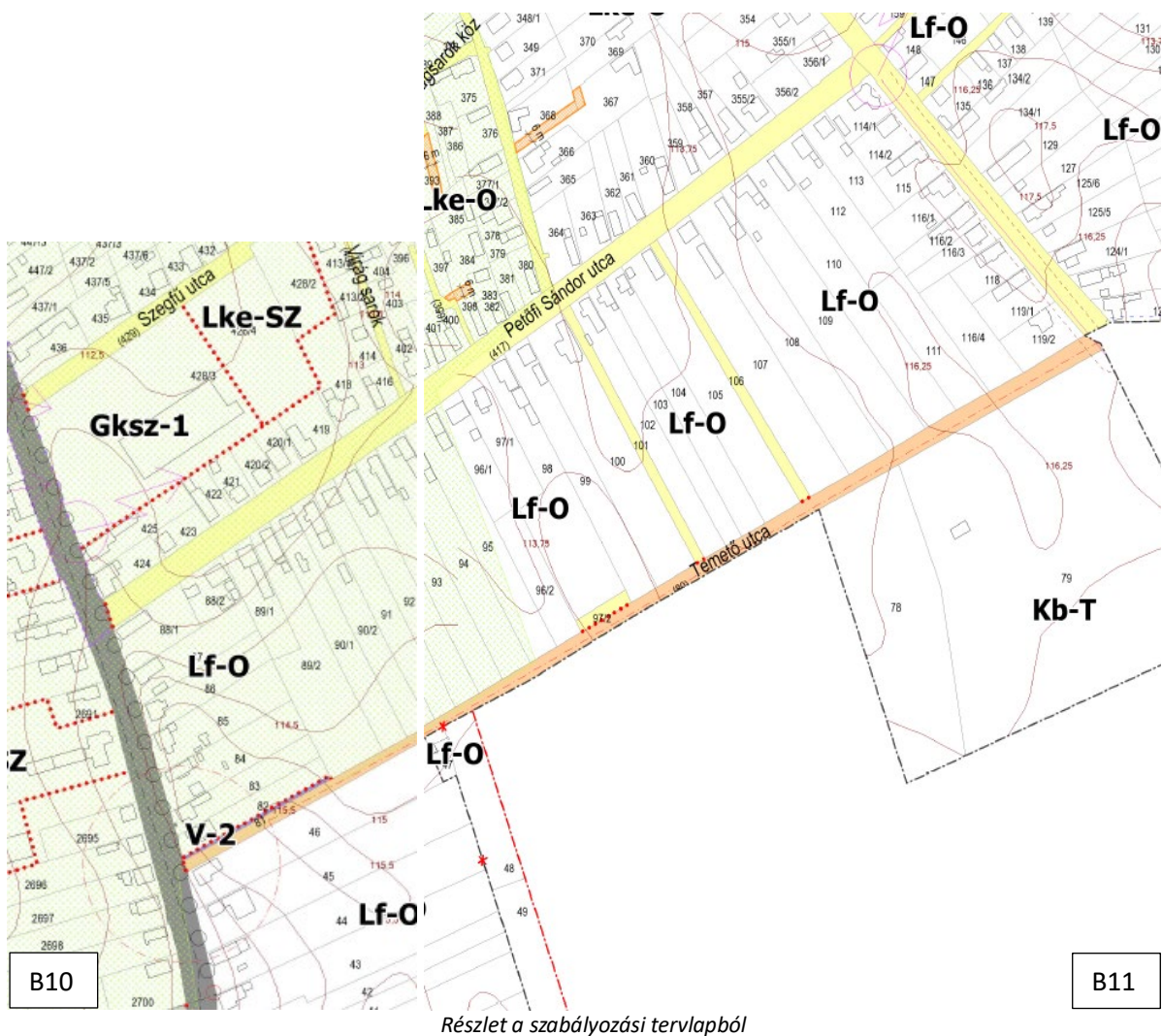


Részlet a településszerkezeti tervlapból

Az Ady Endre – Petőfi Sándor – Kossuth Lajos – Temető utcai telektömb a B10 és B11 szabályozási tervlapokon található.

A telektömb falusias lakóterület, oldalhatáron álló beépítés miatt Lf-O övezeti besorolást kapott. A nagy telektömböt két út vágja ketté, az egyik a 101 hrsz-ú, a másik a 106 hrsz-ú területek igénybevételével. A két út sárga színnel került jelölésre, szabályozási vonal nélkül, mely azt feltételezi, hogy mind a kettő terület kialakult közterület. Ezzel ellentétben a 101 és a 106-os ingatlan nem önkormányzati tulajdonú terület, és művelési ága kivett /beépítetlen terület.

A 101 hrsz-ú ingatlan telekszélessége 6 méter, mely csak gyalogos forgalom ellátására lenne alkalmas. A 102 hrsz-ú és a 101 hrsz-ú területnek azonos a tulajdonosa. Mindkét telek telekszélessége keskeny.



Részlet a szabályozási tervlapból

A HÉSZ az alábbiak szerint rendelkezik a területre:

8. Általános beépítési előírások

8. § (1) Az Ln, Lk, Lke, Lf, Vt építési övezetekben szálláshely-szolgáltatás, illetve huzamos tartózkodás céljára gépjármű, lakókocsi, konténer és sátor nem helyezhető el.

(2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetében építmények telekhatártól számítottan maximum 1,00 méteres távolságra (csurgótávolság) állhatnak.

(4) Terepszint alatti építmény az oldal- és hátsókertben is elhelyezhető a telekhatártól mért 2,00 méter szabadon hagyásával.

(5) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pince kivételével – nem létesíthető.

(6) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.

(7) Új fő rendeltetésű épület Lke, Lf és Vt területen az utcai telekhatártól mérve 30,0 m-nél távolabb nem állhat.

(8) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a technológiához szükséges építmények, műtárgyak, valamint templomtornyok esetében, ahol legfeljebb 30,0 méter magasság megengedett.

(9) Az Lk, Lke, Lf és Vt, valamint ezen területekkel határos különleges építési övezetekben és beépítésre nem szánt különleges övezetekben a telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magasságban létesíthetők.

13. FALUSIAS lakóterület (Lf) építési övezetek 13.1. Általános előírások

16. § (1) Falusias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) szállás jellegű;
- f) sport
- g)³ mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) állat ól, állatkifutó.

(3) Falusias lakóterületen létesíthető a minimális telekméretet elérő vagy azt meghaladó telkeken:

- a) telkenként több épület,
- b) legfeljebb két rendeltetés,
- c) kiegészítő rendeltetésű építmény.

(4) Falusias lakóterületen a 63-as számú főút, az országos mellékutak (valamint azok belterületi gyűjtőút szakaszai) mentén fekvő telkek kivételével üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(5)⁴ Falusias lakóterületen a szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetek: **Lf-O, Lf-SZ, Lf-Z, Lf-O-1.**

13.2. Részletes előírások

17. § (1) Falusias lakóterületen a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g
2		A kialakítható telek		Az építési telek			
3	Építési övezet jele	a legkisebb területe	legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
5	Lf-O	900	-	O	30	4,5	50
6	Lf-Sz	1000	-	SZ	30	4,5	50
7	Lf-Z	500	-	Z	30	4,5	50
8 ⁵	Lf-O-1	900	-	O/SZ	30	4,5/7,5	40

(2) ⁶ Az Lf-O-1 övezet területén az építési helyen belül fő rendeltetésű épület elhelyezhető, nem kell alkalmazni e rendelet [8. § \(7\) bekezdését](#).

(3) ⁷ Lf-O-1 övezetben az előkert méretére vonatkozóan nem kell alkalmazni a [9. § \(6\) bekezdés](#) előírásait. Építési helyen belül az épület elhelyezhető.

19. Közlekedési területek

28. § (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási tervlapon jelöltek szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető

(2a)¹⁸ A település gyorsforgalmi főútpályája és csomópontjai a **Köu-M8** jelű övezetbe soroltak, melyek tervezési osztályba sorolások szerinti útkategóriája: **K.I.A.**

(3) A település közútjainak **Köu-1** jelű övezetbe sorolt közlekedési területei:

a) 63. sz. főút Országos főút, melynek útkategóriája:

aa) külterületi szakaszon: K.IV.B.

ab) belterületi szakaszon: B.IV.b.C.

b) 6305, 6306, 6215, 6219, 6223 jelű országos mellékutak, melyek útkategóriája:

ba) külterületi szakaszon: K.V.A.

bb) belterületi szakaszon: B.V.b.C.

(4) A település közútjainak **Köu-Gy** jelű övezetbe sorolt közlekedési területei, melyek útkategóriája: B.V.b.C.

a) Magyar út (6219 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

b) Széchenyi utca (6223 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

c) Tury Miklós utca (6215 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

d) Vasút út (6306 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

e) Szent István utca (6305 j. országos összekötő út belterületi szakasza)

f) Árpád u. (Hrsz.:885)

g) Tinódy utca (Hrsz.:2148)

(5) A település közútjainak övezeti jel nélküli, narancssárga fedvény színnel jelölt havaria kiszolgáló utak területei, melyek útkategóriája:

a) külterületi szakaszon: K.VI.C.

b) belterületi szakaszon: B.VI.d.C.

(6) A település közútjainak **Övezeti jel nélküli, sárga fedvény színnel jelölt** kiszolgáló utak, melyek útkategóriája:

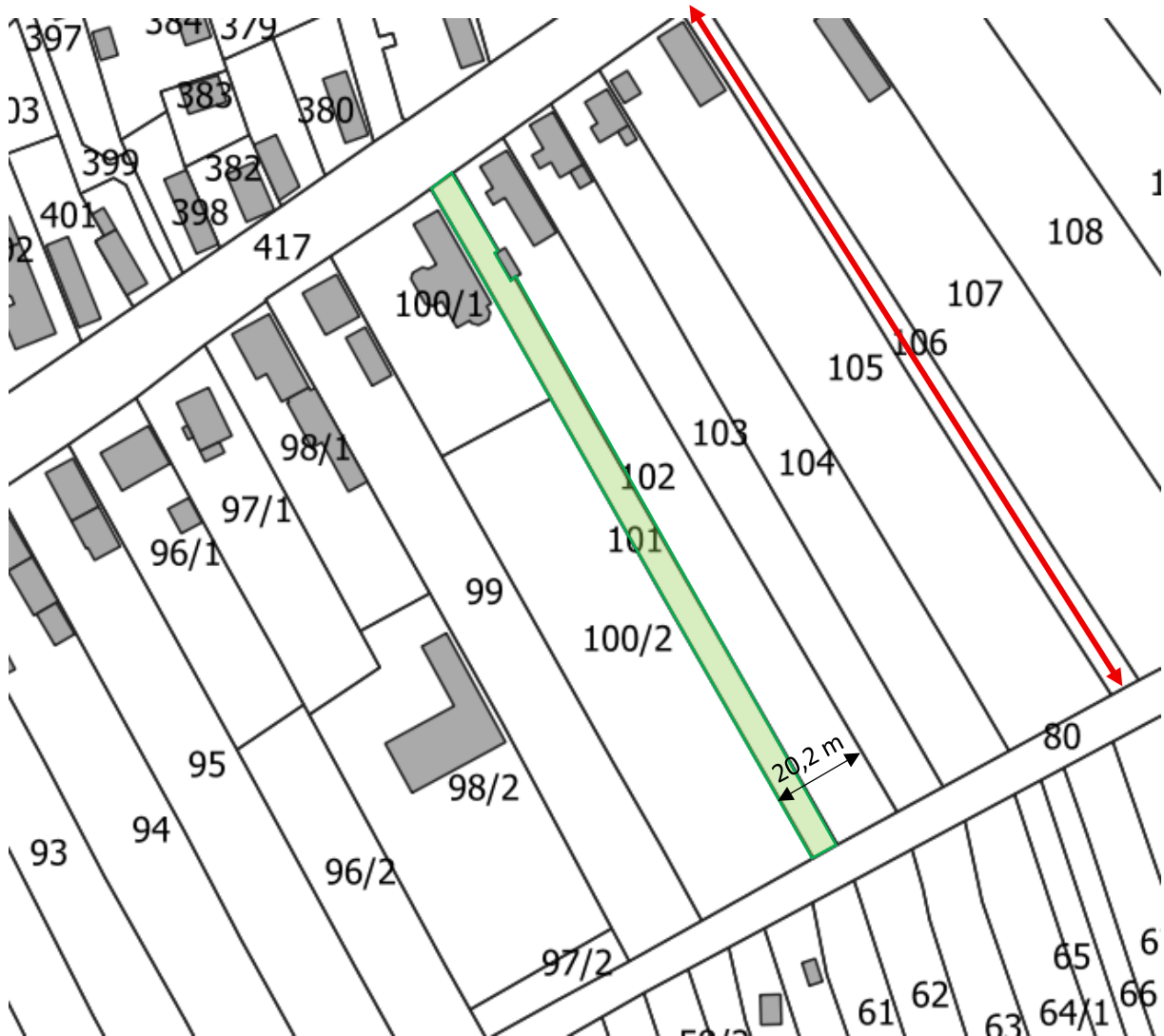
a) Települési utak, melyek útkategóriája: B.VI.d.C.

b) mezőgazdasági utak, melyek útkategóriája: K.VI.C.

4. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv

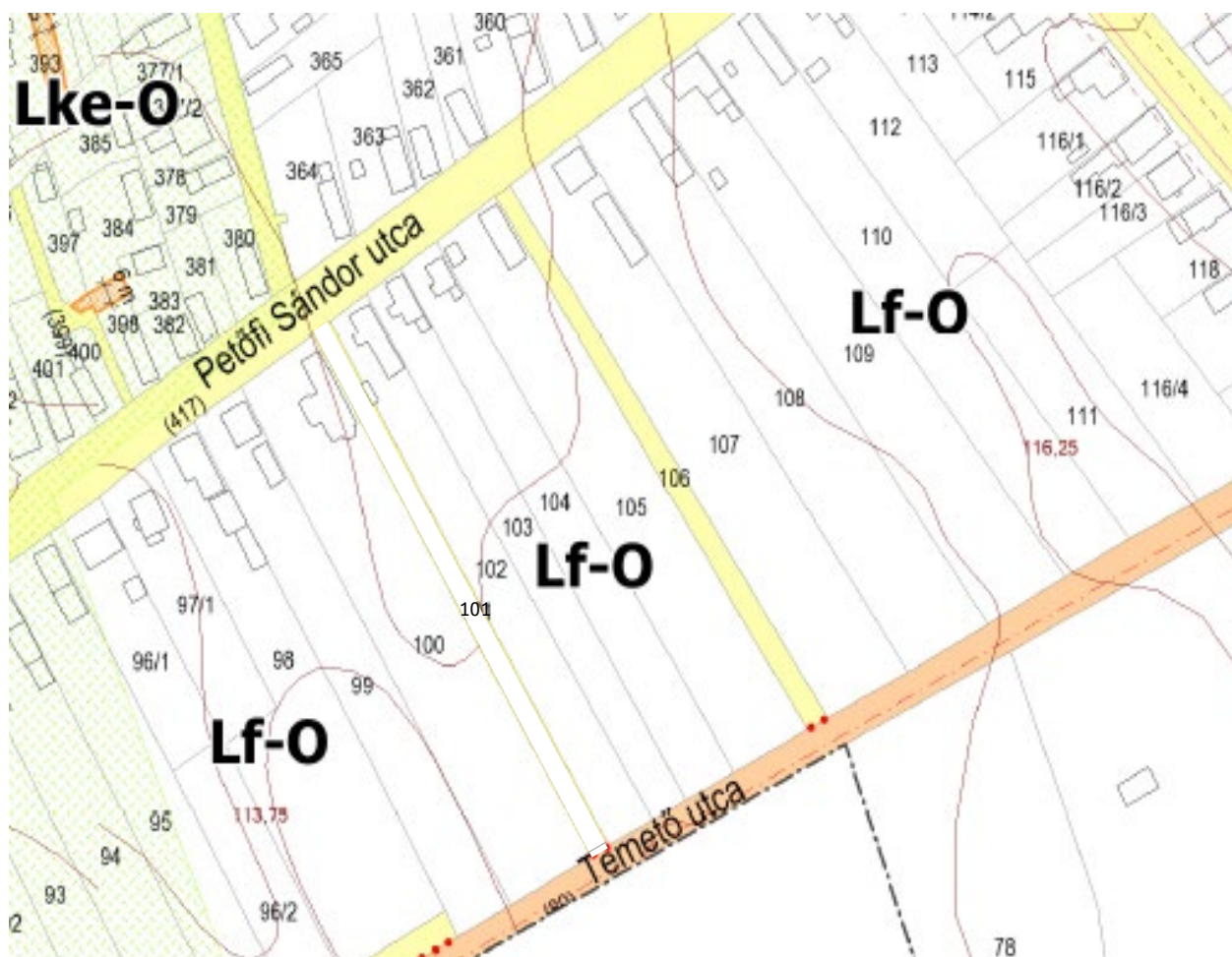
A megoldandó feladat az, hogy a kialakult állapot és a jogi állapot azonos legyen. Azaz a 101 hrsz-ú telek falusias lakóterületi övezetbe kerüljön, így a 102 hrsz-ú telekkel összevonható lesz. Az összevonást követően a telekszélesség kedvezőbb lesz a jelenlegi állapotnál.

A Petőfi Sándor utca és Temető utca között a 106 hrsz-ú telek továbbra is átkötést biztosít.



A 102 hrsz-ú ingatlanon álló melléképület a 101 hrsz-ú ingatlanba beleékelődik. A telek egyesítést követően a melléképület építési helyen belülré kerül.

Az átkötés indoka a temető elérése, melyre a 106 hrsz-ú területén keresztül továbbra is biztosítható. A temetőben általában gépkocsival és kerékpárral érkeznek, nem gyalogosan. A tervezett sűrű átkötések nem indokoltak.



5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közlekedés

26/A. Járművek elhelyezése

49/A. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK -ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani.

(2) Ha az adottságok szükségessé teszik, oktatási, nevelési, egészségügyi szociális, kulturális, igazgatási, és kereskedelmi rendeltetésű épületek – kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet - esetén a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belül más telken parkolóban is elhelyezhetők, amennyiben a tulajdonosok a parkolóhasználattal kapcsolatban megállapodást kötnek.

(3) Közterületen, a járművek elhelyezésére szolgáló parkolóhely kiépítése az érdekelt építtető kötelezettsége, és a használatbavétel után közparkolóként funkcionál.

A rendezési tervmódosítás plusz forgalmat nem fog generálni. A település kialakult utcahálózata szintén nem befolyásolja a módosítás, mert a 101 hrsz-ú területen „tervezett” út került kijelölésre.

Közmű

A terület közművel ellátott, a HÉSZ előírásainak megfelelően a közművesítettség mértéke:

Lf lakóterületen: részleges.

38. Általános előírások

61. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) településképi megjelenésre,
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút esetén a belterület- és külterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek építés miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

39. Vízellátás

62. § (1) Belterületen új közüzemű vízelosztó hálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Külterületek vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

(3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzzakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.



Vízvezeték hálózat (részlet) forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

40. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

63. § (1) Szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Beépítésre szánt területen építeni:

- a) a már csatornázott területeken csak a közcsontra hálózatra történő csatlakozással,
- b) a csatornázatlan területeken a jelen helyi építési szabályzatnak a szennyvízelvezetés- és, elhelyezésre vonatkozó előírásainak teljesítésével lehet.

(4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
- b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
- c) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- d) a külterületen keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

- 1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)
- 2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- 3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- 4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(5) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

- 1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
- 2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- 3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- 4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- 5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret szerint,
- b) az a) pont szerinti egyedi megállapítás hiányában figyelembe veendő tájékoztató méretek:
 - a) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - b) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 500 m.

(7) Szennyvíztisztító telep és az átemelő műtárgyak védőtávolságán belül új épület elhelyezése nem megengedett a

- a) műtárgy védőtávolságának az építési telekhatáráig történő csökkentéséig (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával), vagy
- b) műtárgy kiváltásáig.



Szennyvízcsatorna hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

41. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

64. § (1) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a patakok, tavak, záportározók mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni. (Szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.)
- (3) Csapadékvíz más ingatlanra nem vezethető, csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadékcatornába, akár nyílt vízvezető árokba, akár élővízbe) az adott közterület vagy a befogadó élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján.
- (4) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (5) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.
- (6) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) a 4,0 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - e) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről, korlát nem létesíthető és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély
 - f) nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen, az árok telkenkénti 4,0 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

42. Villamosenergia ellátás

- 65. §** (1) Beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben
 - b) helyi védelmi területen
 - c) Vt építési övezettel határos utcákban
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.



Villamosenergia hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

43. Földgázellátás

66. § (1) Új földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.



Szénhidrogén hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

44. Megújuló energiatermelő létesítmények

67. § (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:

- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- c) Az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
 - 1. műemléki környezetben
 - 2. helyi védelemre kijelölt területen belül
 - 3. tájképvédelmi területen
- d) háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó erőmű telepítési igényének jelentkezése esetén a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A telepítésre különleges energiatermelő övezet kijelölése szükséges.

45. Elektronikus hírközlés

68. §

a) *Vezetékes elektronikus hírközlés*

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, ott is új elektronikus hírközlési hálózatokat a racionális területgazdálkodás érdekében csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

b) *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

(4) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, külterület beépítésre szánt területén:

a) a gazdasági területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglevő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető,

(5) Külterületen, beépítésre nem szánt erdőterületen, mezőgazdasági területen a (6) bekezdésben rögzítettek kivételével új vezetékek nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.



Hírközlési hálózat (Magyar Telekom vezetékek) (részlet)) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A javasolt terület kialakítása az épített környezet tekintetében kedvezőbb állapotot eredményez, mint a hatályos szabályozott terv, mert a kialakult telekstruktúrát és a kialakult úthálózati viszonyokat is figyelembe veszi.

Természet- és tájvédelemre kiterjedően nem kell hatással számolni, mivel a tervezési terület belterületen van és nem érintett sem országos, sem helyi természetvédelemmel.

Környezetvédelmi szempontból a hulladékgazdálkodásra, a felszíni és felszín alatti vizekre, a levegőre gyakorolt hatással nem kell számolni, mert beállt lakóterületről van szó, a módosítás jellege nem érint környezetvédelmi előírásokat.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módostásnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségesség. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A 101 hrsz-ú terület tulajdonosa megkereste az önkormányzatot, hogy az útterület kerüljön törlésre és a továbbiakban a két telket együtt lehessen hasznosítani, rendezni. Az 101 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megkereste az önkormányzatot a rendezési terv módosítása érdekében.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv (jelen esetben a településrendezési eszközök módosítása) az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Fentiek alapján *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint *Fejér Vármegye Területrendezési Tervéről* szóló 7/2020 (II. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: FvTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályainak alkalmazása szükséges.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben megállapítható, hogy:

- a Méptv. 16. § 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése nem történne;
- az FvTrT. 2. mellékletét képező szerkezeti tervlap alapján a vizsgált terület települési térségben található;
- a MaTrT 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



- MATrT 32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A tervezési területet nem érint honvédelmi célú terület.

- az FvTrT. 3. mellékletét képező térségi övezetek közül a vizsgált területet:
a földtani veszélyforrás területe övezet közigazgatási határos térségi övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti továbbá a Felzárkóztatandó belső periféria övezet által érintett települések és Majorsági térség övezete által érintett települések mint megyei övezet érinti.
- az MvM rendelet 11. §-a szerint: (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 vizsgált területen földtani veszélyforrás nem ismert.
- az MvM rendelet 8.§-a szerint: 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.
Ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók
- FmTrT 8. § A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési terveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az övezethez tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.
- FmTrT 13. § (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

8. Mellékletek

8.1 Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

Főépítési feljegyzés

telepítési tanulmányterv tartalmára Sárbogárd 101 hrsz-ú telekről útterület törlésére érdekében

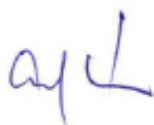
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
 - 2.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, a változást szemléltető sematikus beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Sárbogárd, 2025. október 21.



Székely Nóra
Sárbogárd város főépítésze