

# **SÁGVÁR**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **3 SZ. MÓDOSÍTÁS**

JSZ: 11/2020

#### **VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG PARTNERSEGI EGYEZTETÉSRE**

Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) a) pont előírása alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT

2020. NOVEMBER

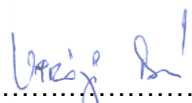
## ALÁÍRÓLAP

TELEPÜLÉSTERVEZÉS		
 <b>VIRÁNYI ISTVÁN</b> TELEPÜLÉSRENDEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ TT1 14-0075	 <b>LŐRINCZ PIROSKA</b> TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ TT 14-0166	 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0730
VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575 <a href="mailto:lorincz.viranyi@t-online.hu">lorincz.viranyi@t-online.hu</a>		
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ		
 <b>KADALICSKÓ KRISZTIÁN</b>		

## NYILATKOZAT

Virányi István – településrendező vezető tervező, TT 14-0075 – nyilatkozom, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.

Kaposvár, 2020. november

  
 .....  
 Virányi István  
 településrendező vezető tervező  
 TT 14-0075

## TARTALOMJEGYZÉK

### SÁGVÁR

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

#### 3. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 11/2020

#### **Előzmények**

#### **Jóváhagyandó munkarészek**

#### **1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv-módosítás**

1.1.Helyi építési szabályzat-módosítás

1.2.Belterület szabályozási terv-módosítás (1. melléklet)

M=1:2000

#### **Alátámasztó munkarészek**

1. Településrendezési javaslat

#### **Terviratok**

- a 95/2020.(XI.04.) ök. határozat a településfejlesztési döntésről és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról
- a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos előzetes vélemények
- „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv Ságvár, Fő utca 16. szám 422/1 helyrajzi számú, illetve a Fő utca 16/a. szám 424/3 helyrajzi számú ingatlanok területére”
- a hatályos belterület szabályozási terv-részlet
- a belterület szabályozási terv jelmagyarázata

## **Előzmények**

Ságvár OTÉK alapú településrendezési tervét és helyi építési szabályzatát a CIVITAS Bt (felelős tervező: Deák Varga Dénes) készítette 2002-ben. A képviselőtestület a településszerkezeti tervet és leírást a 22/2003. (IV. 16.) sz. határozattal, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási terveket az 5/2003. (IV. 17.) sz. rendelettel hagyta jóvá. Ezt követően a szabályrendelet 7 alkalommal módosult.

2008 őszén a képviselő-testület úgy döntött, hogy új településrendezési terv és HÉSZ készítését kezdeményezi. A tervezési munka elvégzésre a Virányi Építész Stúdió Kft. kapott megbízást.

2010 tavaszán elkészült az új településfejlesztési koncepció, melyet a képviselő testület a 37/2010.(IV.13.) sz. határozatával hagyott jóvá.

2011 tavaszára elkészült az új településrendezési terv és HÉSZ. Ekkor a településszerkezeti tervet a képviselőtestület a 63/2011. (06. 08.) számú határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási terveket a 14/2011. (VI. 9.) számú rendeletével hagyta jóvá.

2016-ban az új településrendezési eszközök módosításra kerültek. Az 1. sz. módosítás keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv-módosítást a 156/2016.(XI.30.) sz. ök. határozattal, a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek módosítását a 13/2016.(XI.30.) ök rendelettel hagyta jóvá.

2017-ben került sor a településrendezési eszközök 2. sz. módosítására, melynek keretében a képviselő-testület a településszerkezeti terv módosítását a 114/2017.(X.19.) ök. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervek módosítását a 11/2017.(X.20.) ök. rendeletével fogadta el.

A partnerségi egyeztetés szabályait a 9/2017. (VI. 16.) ök. rendelettel hagyta jóvá képviselő-testület.

A közelmúltban Ságvár Község Önkormányzatának Polgármestere a 95/2020. (XI. 04.) ök. határozattal jóváhagyta a 3. sz. módosítást megalapozó településfejlesztési döntést, valamint a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. (A településfejlesztési döntésről szóló határozatot ld. a „Terviratok” között.)

A településfejlesztési döntés értelmében a konkrét módosítási igény csupán annyi, hogy a Fő utca és a Petőfi utca által határolt Vt2 építési övezeti jelű tömb 4 ingatlanát (422/1, 423/1, 424/1, 424/3 hrsz) érintően új építési övezet kerüljön meghatározásra annak érdekében, hogy a közös önkormányzati hivatal tervezett bővítése megvalósítható legyen.

Jelen terv-módosítás készítése során a jóváhagyott településfejlesztési döntést, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv-OTrT és BKÜTrT.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendeletet (a továbbiakban: MvMr.), a Somogy megye Területrendezési Tervéről

szóló 6/2020.(III.16.) ök. rendeletet (a továbbiakban: SMTrT.), az államigazgatási szervek 218/2009.(X.6.) Korm. rendelet szerinti területrendezési tervi övezetekkel kapcsolatos előzetes adatszolgáltatását és az előzetes örökségvédelmi adatszolgáltatást vettük figyelembe és tekintettük kiindulási alapnak.

Jelen tervezési feladatnak nem tárgya a hatályos terv teljeskörű felülvizsgálata és módosítása. A módosítás keretében nem kerül sor a HÉSZ és a belterület szabályozási terv teljeskörű átdolgozására és dokumentálására.

A településszerkezeti terv nem módosul.

A HÉSZ-módosítás szövegében csak a módosítási igény miatt szükséges változtatások kerülnek átvezetésre. A belterület szabályozási terv módosítása csak a konkrét módosítási igénnyel érintett területre vonatkozóan történik.

A konkrét módosítási igény nem eredményez érdemi változást a tájalakítás, a közlekedési hálózat és a közmű kapacitás igények tekintetében, ezért a módosítás keretében alátámasztó szakági munkarészek nem készülnek.

A módosítás miatt a településszerkezeti tervet nem kell módosítani, ezért a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv módosítás összhangjának igazolása nem készül.

A tervezett módosítás miatt biológiai aktivitásérték-számítás elvégzése nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül, mivel a korábbi örökségvédelmi hatástanulmány 2011. júniusában készült (10 évnél nem régebbi), és tartalmazza a módosítással érintett területet érintő 20404 azonosító számú kiemelten védett nyilvántartott régészeti lelőhelyet, valamint az 51158 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyet is.

A módosításhoz az önkormányzat 2020. októberében megkérte „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köre és az eljárás részletes szabályai”-ról szóló 218/2009.(X.6.) Korm. rendelet 9/A.§.(1) bekezdése szerinti előzetes adatszolgáltatást:

Az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek közül

- a Lechner Nonprofit Kft válaszelevelében azt írta, hogy
  - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetre
  - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetre
  - az erdőtelepítésre javasolt területek övezetre

vonatkozóan „kérésüknek megfelelően az adatszolgáltatást 2016.08.24-én már elérhetővé tettük, és azóta is biztosítjuk. Az eltelt időben az általunk szolgáltatott adatbázisban változás nem történt.”

- a SMK Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
  - az erdők övezetére
 vonatkozóan az adatszolgáltatást a közigazgatási terület egészére megadta.

-a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint: „A módosítással érintett területeken nincs kijelölve országos jelentőségű természetvédelmi terület, természeti emlék, illetve Natura 2000 terület, továbbá rajtuk egyedi tájérték, védett természeti értékek nem találhatóak. A módosítással érintett helyrajzi számok nem esnek ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, illetve pufferterületének övezetébe, nem képezik részét tájképvédelmi terület övezetének, illetve tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének.”

-a DD Vízügyi Igazgatóság a vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozóan az adatszolgáltatást megadta, az azonban a település közigazgatási területét nem érinti.

-a BMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása szerint

- „1. A korábban végzett földtani kutatások eredményei alapján összeállításra került Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban nem szerepelnek Ságvár község igazgatási területéhez tartozó azon földrészletek, amelyekre változtatásokat irányoztak elő, tehát ásványvagyon védelmi övezetbe tartozó területrész a tervezett módosítás keretében nem válhat érintetté.  
2. Az Országos Felszínmozgásos Kataszterben és a Bányafelügyelet rendelkezésére álló gravitációs tömegmozgásokat összegző aktuális nyilvántartásokban nem szerepel Ságvár igazgatási területéhez tartozó aktív tömegmozgásos egység, így a tervezett módosítással érintett helyszín nem tartozik földtani veszélyforrások területe övezetbe.”

Ugyancsak 2020. októberében az önkormányzat a SMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálytól megkérte az előzetes örökségvédelmi adatszolgáltatást. Az adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet érinti a 20404. és a 51158 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely.

A módosítási igény megvalósíthatósága érdekében – a módosítással érintett területen – a hatályos településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosítandók a belterület szabályozási terven

-módosítandók az építési övezeti határok és építési övezeti jelek

A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével” kapcsolatban a környezet védelméért felelős szervek közül

- a jogszabályban előírt határidőn belül nem válaszolt
  - Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Pécs
- a környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek:
  - SMKH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Természetvédelmi Osztály, Kaposvár
  - Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Csopak
  - SMKH Népegészségügyi Főosztály, Kaposvár
  - SMKH Állami Főépítészeti Iroda, Kaposvár

–Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi  
Főosztály,Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály,  
Budapest

A környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elvégzését, ezért az képviselő-testület úgy dönt, hogy környezeti vizsgálat nem készül. Az erről szóló önkormányzati határozatot a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés lezárásával egyidejűleg hagyja jóvá.

(A környezet védelméért felelős szervek előzetes véleményét ld. a „Terviratok” között.)

A településrendezési eszközök jelen módosítása során figyelembe vételre és felhasználásra került a „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv Ságvár, Fő utca 16. szám 422/1 helyrajzi számú, illetve a Fő utca 16/a. szám 424/3 helyrajzi számú ingatlanok területére” (Kadlicskó Krisztián, építésztervező szakmérnök, 2020.október 26.) című dokumentáció. (A telepítési tanulmánytervet ld. a „Terviratok” között.)

Fentiek figyelembe vételével készült a mellékelt – jóváhagyandó – HÉSZ- módosítás és a belterület szabályozási terv-módosítás.

A településrendezési eszközök módosítása kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő beruházások megvalósítása miatt indokolt.

A módosítás megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c.) pont előírásainak, ezért az egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik.

A partnerségi egyeztetés – mivel a véleményezés tárgyalásos eljárásban történik, azt megelőzően – külön eljárásban kerül lebonyolításra.

## **1.1. Helyi építési szabályzat-módosítás**

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT

2020. NOVEMBER



**Ságvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../..... (.....) önkormányzati rendelete**  
**Ságvár község helyi építési szabályzatáról**  
**szóló 14/2011. (VI. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére - amely szerint a képviselő-testület feladat- és hatáskörét veszélyhelyzetben a polgármester gyakorolja - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

- 1.§. (1) Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (VI. 9.) önkormányzati. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:”*

<i>Jel</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Beépítési % maximum</i>	<i>Építménymag. maximum (m)</i>	<i>Telekterület minimum (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>
<i>Vt1</i>	<i>O</i>	<i>35</i>	<i>6,0</i>	<i>600</i>	<i>35</i>
<i>Vt2</i>	<i>O</i>	<i>30</i>	<i>6,0</i>	<i>800</i>	<i>40</i>
<i>Vt3</i>	<i>O</i>	<i>30</i>	<i>6,0</i>	<i>1000</i>	<i>40</i>
<i>Vt4</i>	<i>SZ</i>	<i>25</i>	<i>7,5</i>	<i>3000</i>	<i>50</i>
<i>Vt5</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>7,5</i>	<i>3000</i>	<i>50</i>
<i>Vt6</i>	<i>Z</i>	<i>50</i>	<i>6,0</i>	<i>800</i>	<i>20</i>

- (2) A R 8.§. új (10) bekezdéssel egészül ki az alábbiak szerint:

*„(10) A Vt6 építési övezeti jelű területen a zöldfelületet háromszintes növénytelepítéssel, kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.”*

- 2.§ A Rendelet 3. melléklet módosítással érintett területének normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

3.§. E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

**Kecskés Gábor**  
polgármester

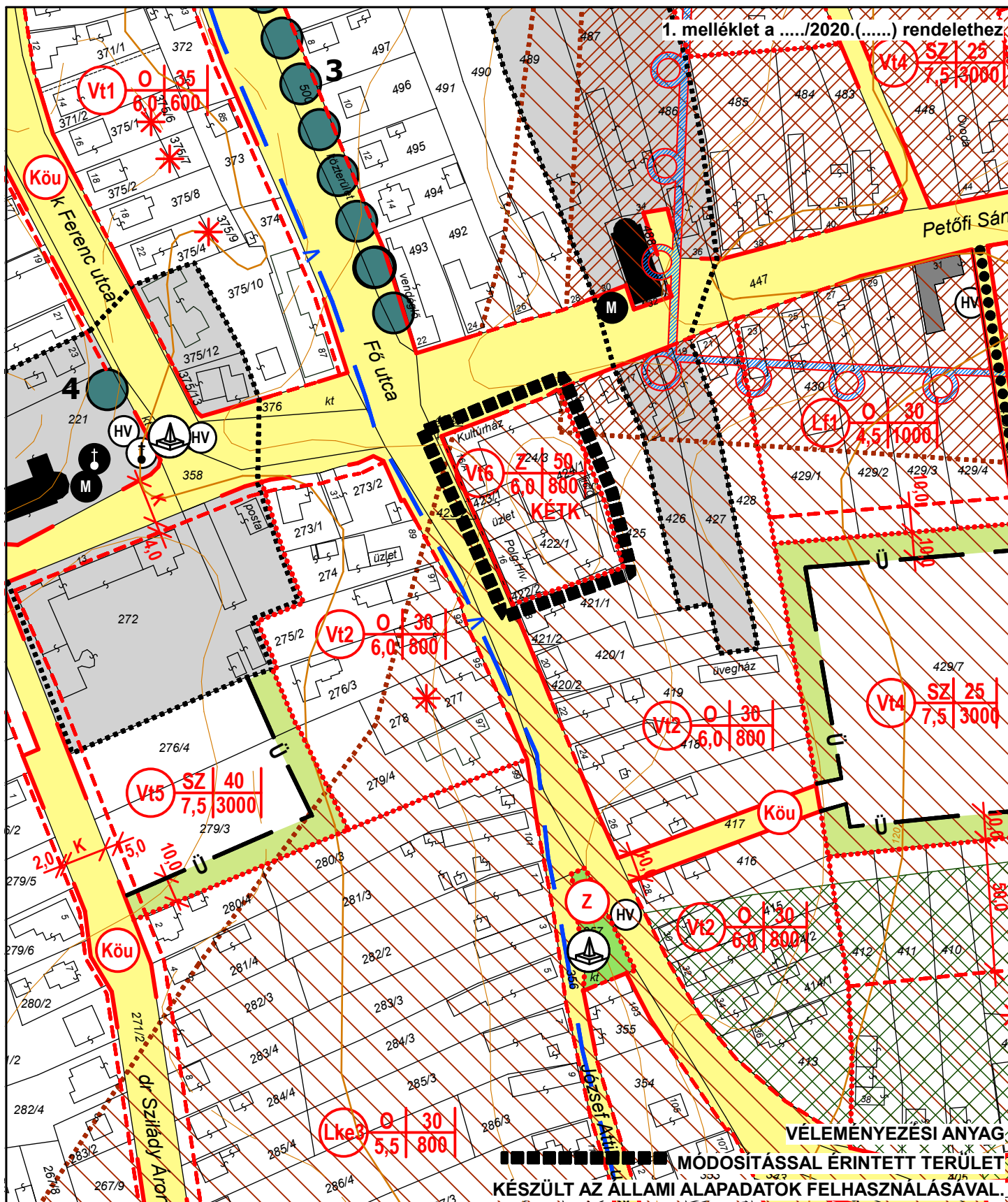
**Budainé Vajk Ildikó**  
jegyző

**Kihirdetési záradék:**

A rendelet a Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2020. .... napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Ságvár, 2020. ....

**Budainé Vajk Ildikó**  
jegyző



	<b>VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT</b> <b>7400 KAPOSVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82/511-575</b>		Rajzszám:
	<b>Munka megnevezése:</b> <b>SÁGVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZ. MÓDOSÍTÁS</b>		<b>1.2.</b>
<b>Rajz megnevezése:</b> <b>BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS</b>	<b>Lépték:</b> <b>M=1:2000</b>	<b>Dátum:</b> <b>2020. NOVEMBER</b>	
<b>Jelzőszám:</b> <b>11/2020</b>	<b>Tervezők:</b> <b>VIRÁNYI ISTVÁN</b> TT 14-0075	<b>FUCSKÁR NOÉMI</b> munkatárs	

**Alátámasztó munkarészek**

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT

2020. NOVEMBER

## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### A településrendezési eszközök változásai a módosítással érintett területet illetően

A belterület szabályozási terlvagon:

-módosítandók az építési övezeti határok és építési övezeti jelek

A helyi építési szabályzatban:

-meghatározásra kerülnek az új építési övezeti előírások

-meghatározásra kerülnek a hatályba léptető rendelkezések

A módosítással érintett területre kertépítészeti tervet kell készíteni, melyben foglalkozni kell a közlekedéssel is. A kultúrháztól délre eső bejáraton – a közforgalmú parkolók megközelítésére – kétirányú forgalom, a polgármesteri hivatal udvarán – az ott található gépkocsi-, munkagép és egyéb tárolók gépjárművel történő megközelítésére – dél felé egyirányú forgalom kialakítása javasolt.

### Ságvár HÉSZ javasolt módosítása

1.§. (1) Ságvár község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2011. (VI. 9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:”*

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
Vt1	O	35	6,0	600	35
Vt2	O	30	6,0	800	40
Vt3	O	30	6,0	1000	40
Vt4	SZ	25	7,5	3000	50
Vt5	SZ	40	7,5	3000	50
Vt6	Z	50	6,0	800	20

(2) A R 8.§. új (10) bekezdéssel egészül ki az alábbiak szerint:

*„(10) A Vt6 építési övezeti jelű területen a zöldfelületet háromszintes növénytelepítéssel, kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.”*

2.§ A Rendelet 3. melléklet módosítással érintett területének normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

3.§. E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

**Kecskés Gábor**  
polgármester

**Budainé Vajk Ildikó**  
jegyző

## **Terviratok**