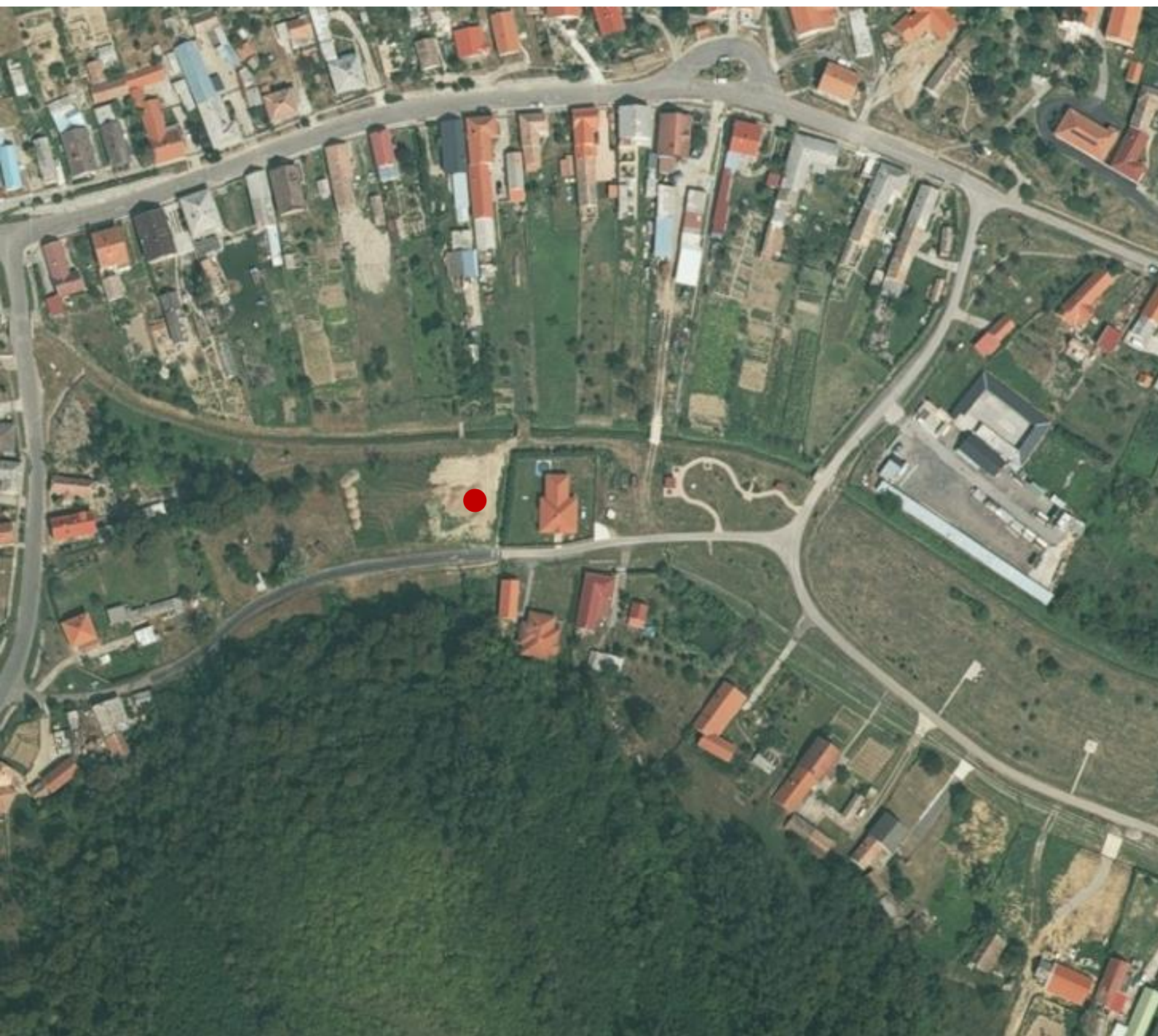


MAGYARSARLÓS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 1.MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2022. ÁPRILIS

Megrendelő: Magyarsarlós Község Önkormányzata

Készítette: Kovács Péter e.v.

MAGYARSARLÓS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2021. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2022. ÁPRILIS

Megrendelő: Magyarsarlós Község Önkormányzata

Készítette: Kovács Péter e.v.

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK.....	4
III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK.....	7
IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	8
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA.....	8
1.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	8
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ..	10
2.1. Településszerkezeti változások bemutatása	10
2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	10
2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek	10
2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása	10
2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	11
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	12
3.1. Térségi területfelhasználások.....	12
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok.....	13
3.3. Országos és megyei övezetek	13
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.....	16
4.1. Tájrendezési, tájképvédelmi és természetvédelmi javaslatok.....	16
4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem	16
4.1.2. Természetvédelem	16
4.2. Biológiai aktivitásérték.....	16
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	17
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI	17
5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE.....	17
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	18
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	18
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	19
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	19
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	20
A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	21
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	24
MELLÉKLETEK.....	28
1. SZÁMÚ MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	29
2. SZÁMÚ MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL	31
3. SZÁMÚ MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL	32

I. ELŐZMÉNYEK

Magyarsarlós Község Önkormányzata a 2010. évben elfogadásra került településrendezési eszközeit egy pontban pontosítani kívánja, ennek érdekében egy tárgyalásos eljárás megindítása mellett döntött. Jelen módosítási eljárás egy indítványt tartalmaz, melynek célja Magyarsarlós Jókai utca mentén kialakuló lakóterület határainak rendezése. A területen folyó és megvalósult építkezések kapcsán felmerült a telekhatárok pontosításának igénye, a kialakult útterületnek megfelelően a rendezési terv pontosítása és a területen áthaladó vízvezető árok feltüntetése. A módosítás során a közlekedési terület határa is módosul, a szabályozási vonalak pontosításával lényegében új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Emiatt a területnövekmény 5%-ának megfelelő területű zöldterület kijelölése is a módosítás tárgyát képezi, mely a terület szomszédságában található zöldterülethez kapcsolódva valósul meg.

Magyarsarlós község hatályos településrendezési eszközei, a 82/2006. (XII.20.) számú határozattal jóváhagyott Szerkezeti Terv és a többször módosított 4/2010. (VIII.11.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv, és a szabályozási terv módosítása szükséges.

Magyarsarlós Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 2/2022. (I.28.) számú határozatban fogalmazta meg.

Önkormányzat az eljárás megindítása előtt, korábban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ának megfelelően a 6/2017.(III.23.) számú rendeletében rögzítette a partnerségi egyeztetés szabályait, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6)c) pontja alapján tárgyalásos eljárásban kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást Dr. Kovács Péter egyéni vállalkozó (TT-02-0656) készíti.

III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Jelen eljárás a településfejlesztési döntésben megfogalmazott egy módosítási szándék kidolgozását tartalmazza. A folyó és megvalósult építkezések során felmerült a telekhatárok pontosításának igénye. A településfejlesztési döntés célja, hogy a módosítási területen az ingatlanok határvonala rendezésre kerüljön.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van. A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területen tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat negatív irányba érdeemben nem befolyásolják.

A módosítás célja a szabályozási terven a telekhatárok pontosításával a lakóterület határának pontosítása, annak érdekében, hogy az ingatlanok a már kialakult, vagy tervezett helyzethez igazodva kerülhessenek kialakításra. A pontosítás a közlekedési terület, a zöldterület és a falusias lakóterület határának pontosítása miatt új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ami miatt a területnövekmény 5%-ának megfelelő területű zöldterület kijelölése szükséges, ami a szomszédos zöldterületekhez kapcsolódva valósul meg, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.

A szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön fejezet mutatja be. A módosítással érintett terület településen belüli elhelyezkedését és adottságait a következő ábrák mutatják be.

A módosítási terület Magyarsarlós belterületének déli határán helyezkedik el, a Jókai utca mentén. A területet északról zöldterületben futó vízfolyás, déli irányból erdő- és mezőgazdasági terület, nyugati irányból lakóterületek, keletről pedig zöldterület veszi körül.



A módosítási terület Magyarsarlóson belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: E-közmű)



A módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)



A módosítással érintett terület (forrás: Google Earth)

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

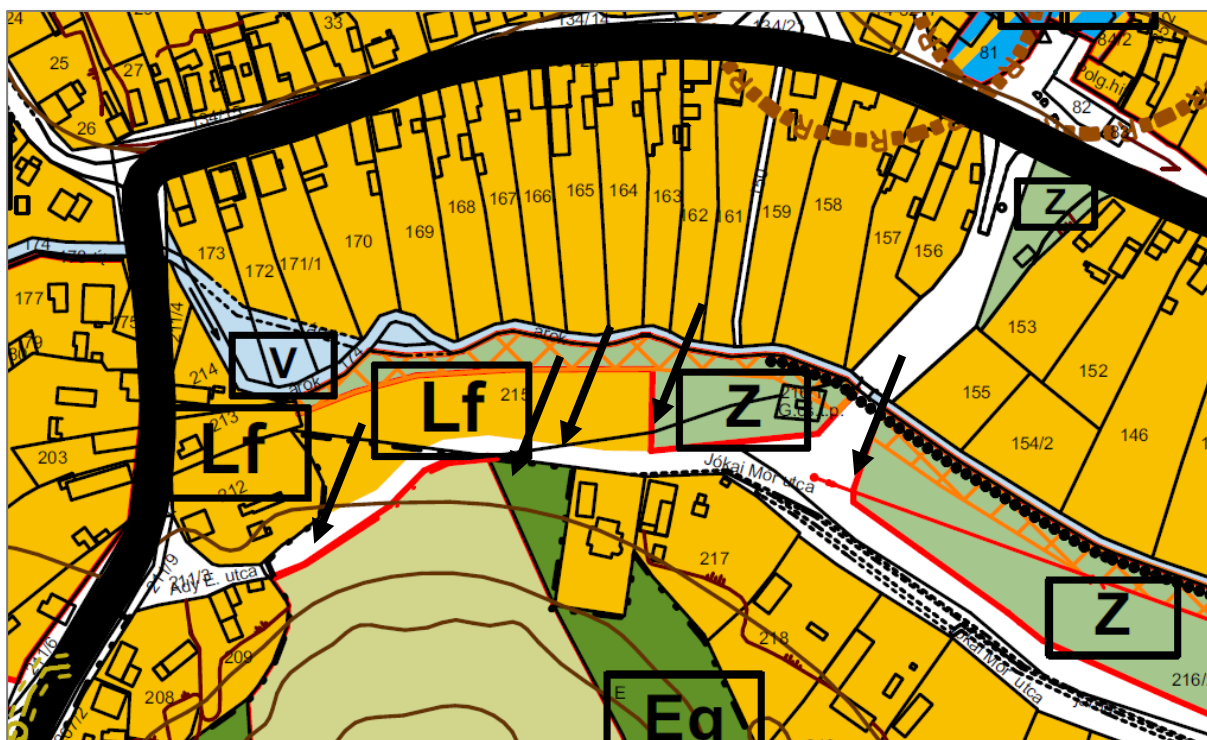
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Magyarsarlós község hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 82/2006. (XII.20.) számú határozata a Szerkezeti Tervről
- Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2010. (VIII.11.) számú rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervekről.

Magyarsarlós község hatályos településrendezési eszközei alapvetően falusias lakóterületbe, közlekedési területbe és zöldterületbe sorolja a módosítással érintett ingatlanokat. A területet északról közvetlenül zöldterület és vízgazdálkodási terület övezi, melyeken túl a falu központi lakóterülete (Lf) helyezkedik el. Nyugati oldalról közvetlenül lakóterületekkel szomszédos, míg nyugati oldalról zöldterületsávval határos. Déli irányból külterületi gazdasági erdőterület és általános mezőgazdasági terület övezi. A módosítási területet közvetlenül védelmi vagy korlátozó elem nem érinti, a lakóterületek északi határán a vízfolyás védőterülete található. A zöldterület létesítésével érintett helyszínen jelenleg közlekedési területbe sorolt.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből

A szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban falusias lakóterületbe (Lf-2), zöldterületbe (Z) és közlekedési területbe (KÖu) sorolja a módosítással közvetlenül érintett területeket.

A hatályos HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg a Lf-2 építési övezetre vonatkozóan:

HÉSZ 5. § (...) (11) Az **Lf-2 jelű** övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres, szabálytalan telekformával kialakult lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(12) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

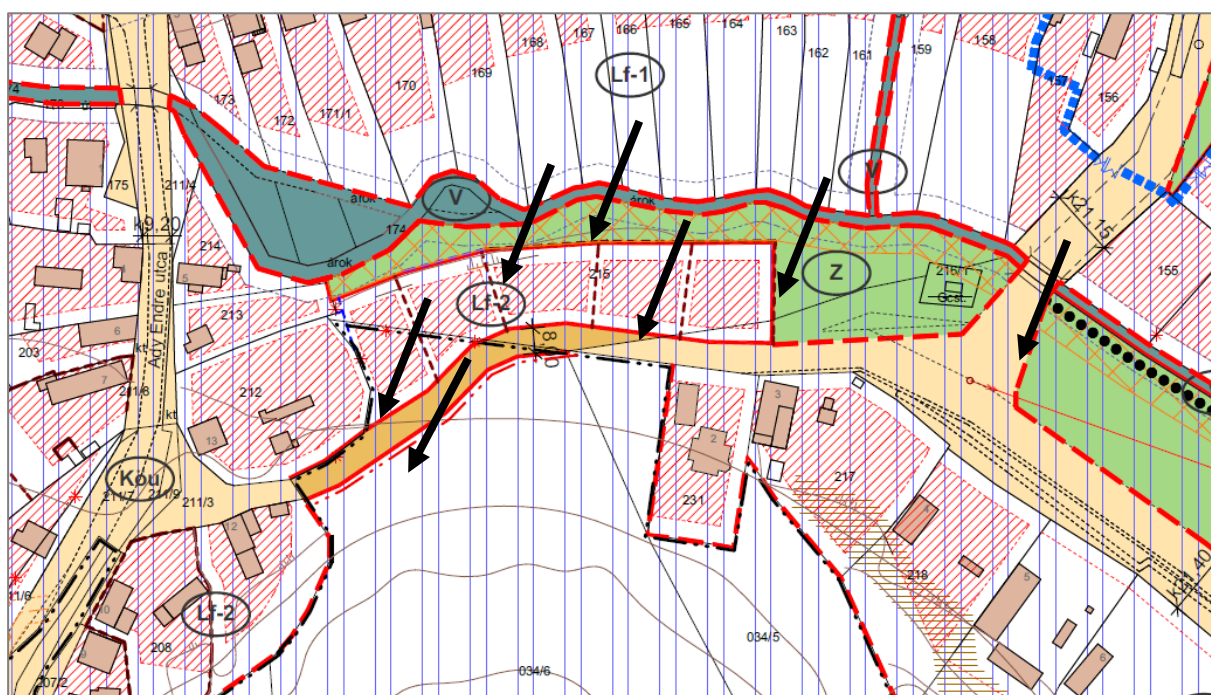
- a.) A kialakult telek beépíthető, akkor is, ha az övezetre előírt legkisebb telekméretet nem éri el, de az övezetre előírt paramétereket be kell tartani a beépítés során;
- b.) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 700 m² legyen.
- c.) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen, a kialakult állapot szerint;
- d.) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 40 % legyen.
- e.) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- f.) Az övezetben az előkert 5,0 m is legyen, kialakult állapot szerint 0,0 m is tartható.

A hatályos HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg a Z övezetre vonatkozóan:

Zöldterületek (Z)

11. §

- (1) E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 27. § (1) bekezdésében meghatározott területek tartoznak.
- (2) A területen – 2 %-ot meg nem haladó beépítettséggel – az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek és létesítmények helyezhetők el. Az épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (3) A meglévő fák, fasorok védelme érdekében a mellmagasságban mért 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa – gyümölcsfa kivételével – kivágása csak jegyzői engedéllyel történhet.
- (4) Fakivágás esetén annyi előnevelt (mellmagasságban 10 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó) fát kell ültetni, hogy a pótoltt mennyiség össz törzsátmérője 50 %-al meghaladja a kivágott törzsátmérők összegét.
- (5) Közművek létesítése nem károsíthatja a meglévő és tervezett zöldfelületeket. Ha mégis ez elkerülhetetlen, a helyreállításról, pótlásról gondoskodni kell a (3). és (4) bekezdés szerint.



Kivonat a hatályos Szabályozási tervből

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

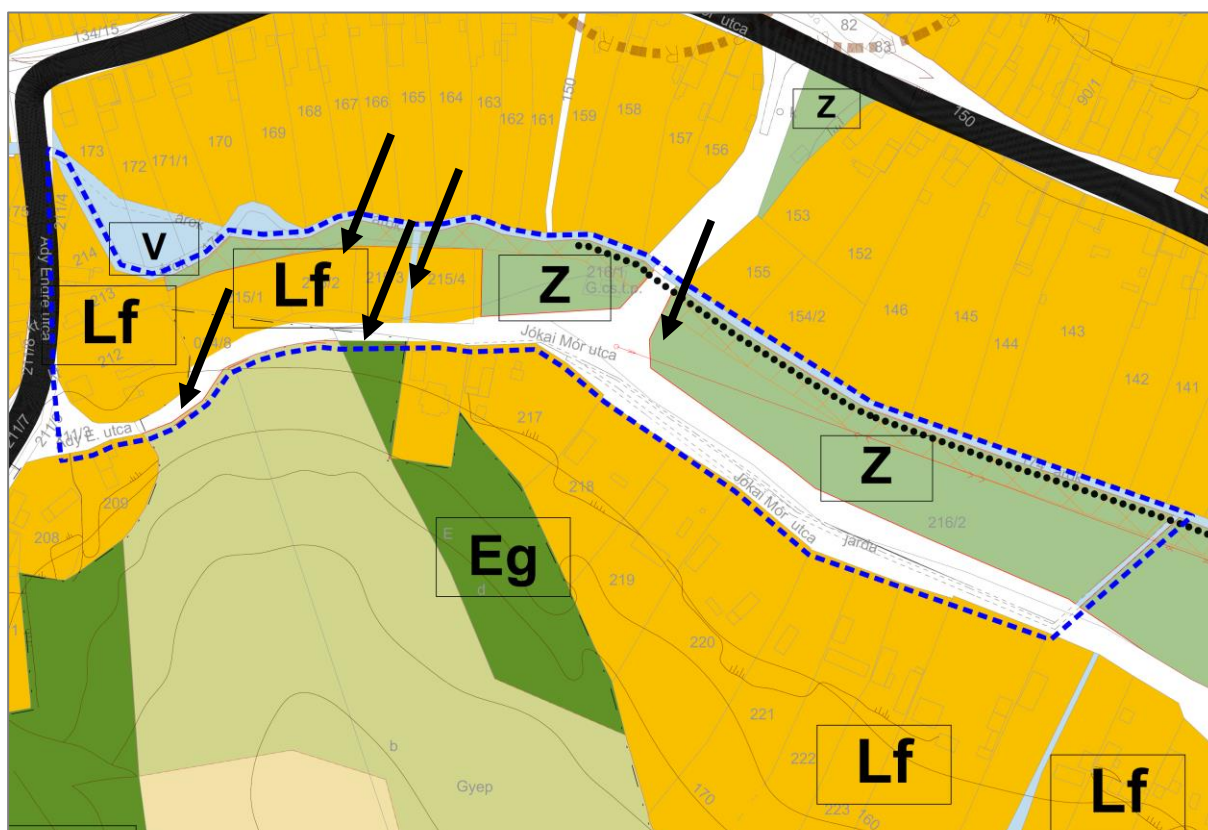
A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében a szerkezetet meghatározó jelentős közlekedési vagy egyéb nyomvonalas elem nem található, a területen keresztül folyik a Nagykozári patak.

2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek

A módosítással érintett területen és annak közelében Védelmi és korlátozó elemek nem találhatóak. A hatályos rendezési terveken a vízfolyás mentén még ökológiai folyosó jelölt, azonban az MATrT vonatkozó tervlapja alapján (ami frissebb időállapotot mutat) már nem része az ökológiai hálózatnak ez a terület, azonban fontos a patak parti sávjának a védelme. A módosítással érintett területet műemléki védelem vagy régészeti lelőhely sem érinti. A területet közvetlenül a tájképvédelmi terület övezete, mely területre előírt szabályokkal összhangban történik a módosítás.

2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása

A módosítás során a szabályozási terven pontosított szabályozási vonalak, a tervezett útszélesítéssel érintett terület a településszerkezeti tervlapon is módosításra kerül, az út északi részén egyrészt valahol falusias lakóterület kerül útterületbe átsorolásra, másrészt közlekedési terület kerül falusias lakóterületbe visszasorolásra. A telkek északi végén, illetve a lakóterület keleti határán a lakóterület és a zöldterület közötti határ is pontosodik. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan a területnövekmény 5%-ának megfelelő területű és a biológiai aktivitásérték visszapótlására zöldterület kerül kijelölésre a 216/2 hrsz-ú ingatlanon.



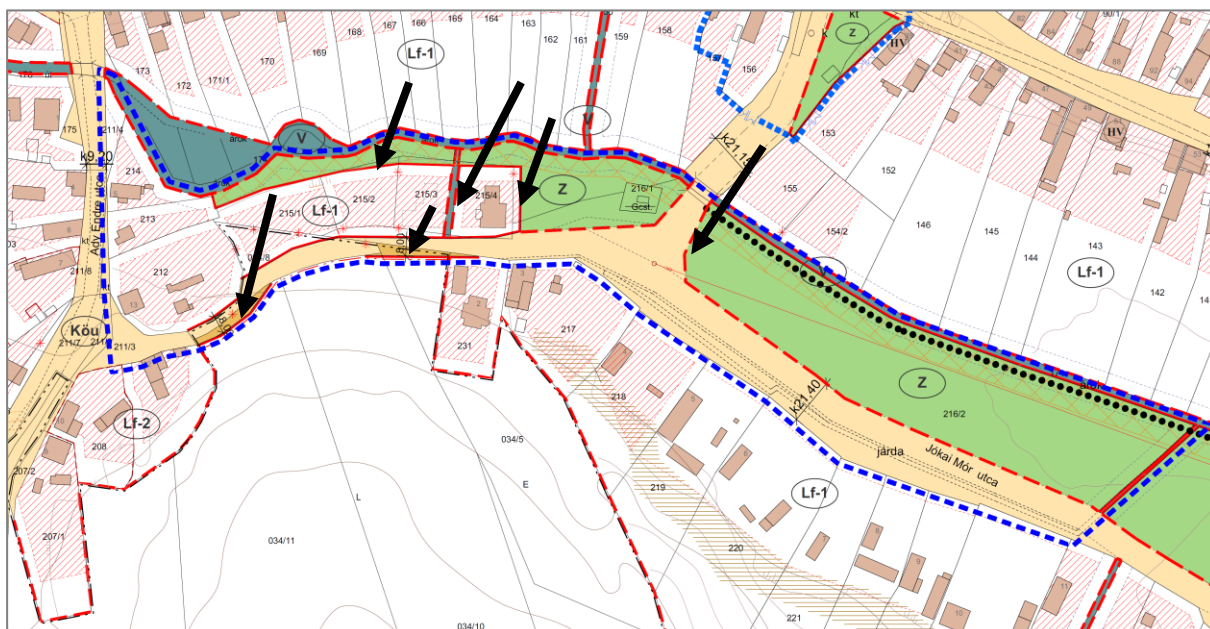
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

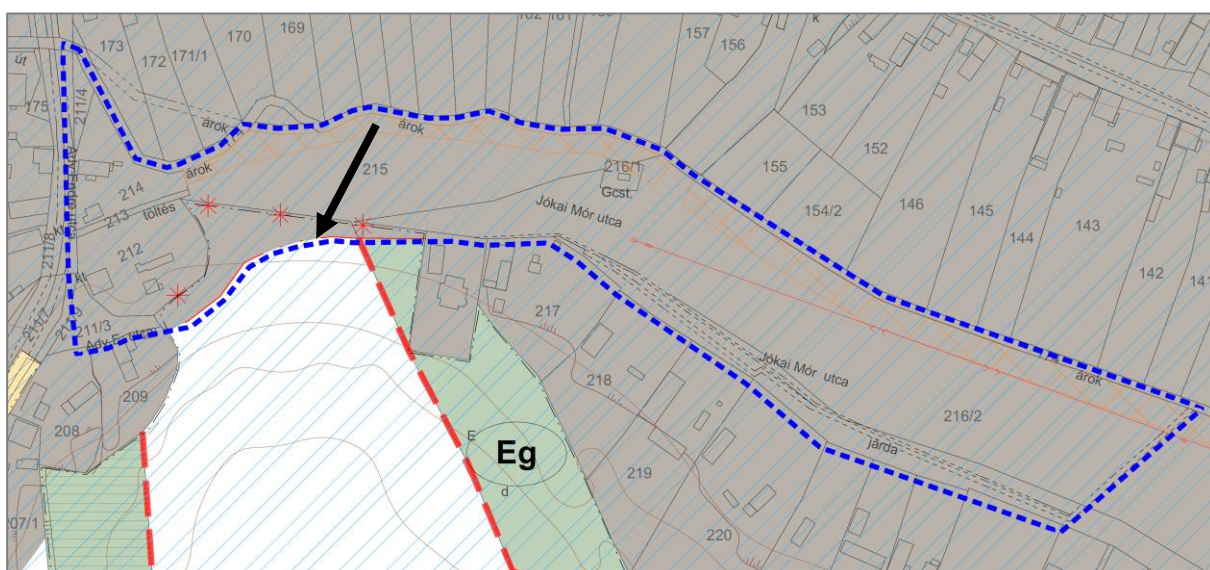
A módosítás során a területen kialakult állapotoknak és a tervezett lakóterületi fejlesztéseknek megfelelően kerül pontosításra a szabályozási terv. A módosítás során elsősorban a Jókai utca tervezett kialakításának vonala pontosodik a már kialakult útszakaszhoz igazodva. Ezzel egyidőben az utca északi részén elhelyezkedő teleksor tervezett kialakítása pontosodik, illetve a tömb övezeti besorolása – a meglévő állapothoz igazodóan – Lf-1 építési övezetbe kerül átsorolásra. Az Lf-1 és Lf-2 építési övezet telekméretben és beépítési módban tér el egymástól. Az új, oldalhatáros beépítési mód mindenkinek megfelelő a tömbben, a telekméret 700-ról 900-ra nő, de ez sem jelent problémát a meglévő ingatlanok vonatkozásában. A 215/3 és a 215/4 hrsz-ú ingatlanok között a természetben meglévő vízvezető árok vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.

Az új zöldterület kijelölése a szabályozási terven is átvezetésre kerül, a meglévő zöldterület mérete 50,0 m²-el kerül növelésre a 216/2 hrsz-ú telken.

A módosítás során a HÉSZ szöveges részeinek módosítása nem szükséges.



Kivonat a tervezett belterület szabályozási tervből



Kivonat a tervezett külterület szabályozási tervből

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

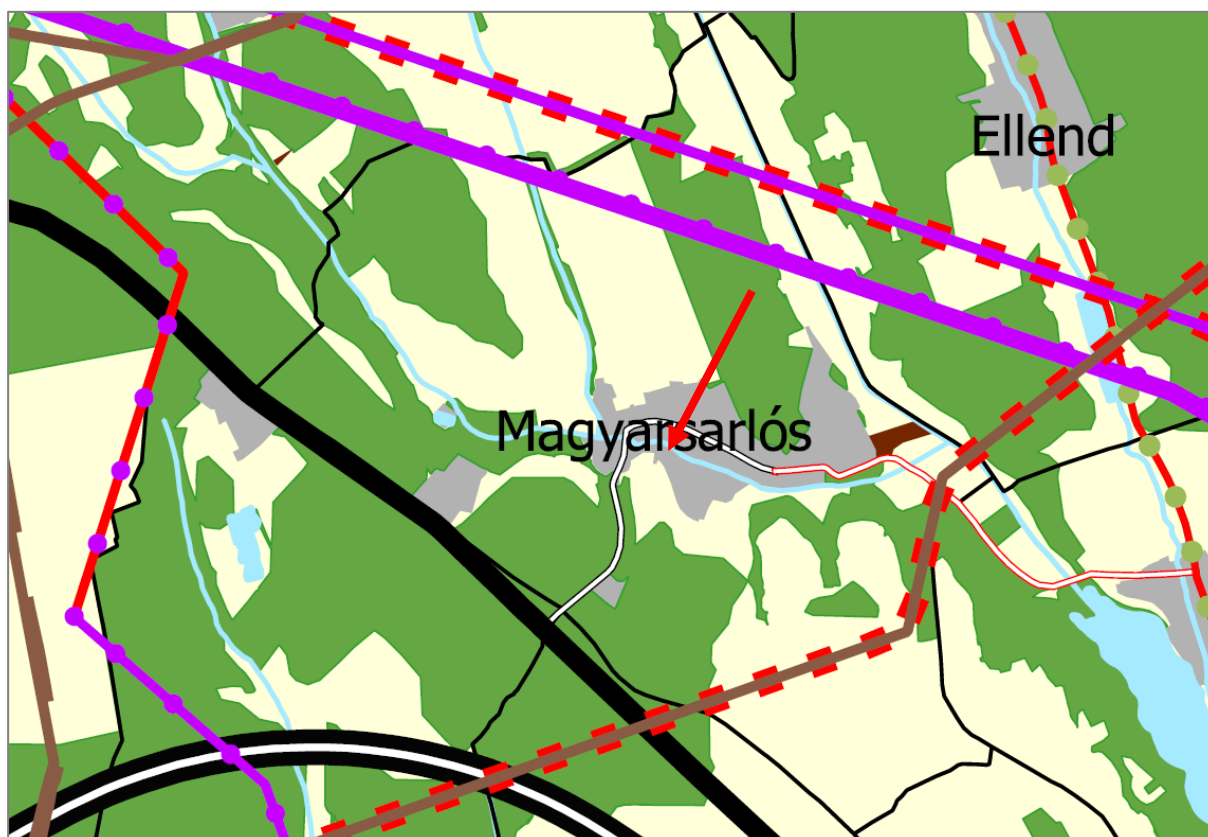
Magyarsarlós község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

A közelmúltban megváltozott az országra, a kiemelt térségekre és a megyei tervekre vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, illetve elkészültek az új megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai (továbbiakban: **MATrT**) és az alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a 4/2020. (IV. 22.) számú rendelettel elfogadott Baranya Megye Területrendezési tervének (továbbiakban: **BMTrT**) való megfelelést vizsgáltuk.

Összegezve a módosítás során végbemenő változások az alábbi területrendezési tervek előírásaival összhangban vannak:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete*
- *Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BMTrT)*

3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK



Kivágat a BMTrT Szerkezeti tervlapjából jelölve a módosítási terület elhelyezkedését (piros nyíl)

A BMTrT Szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület települési térségbe tartozik. Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Ez alapján az indítvány trágyát képező területen bármely területfelhasználási egység kijelölhető, így a terület besorolása megfelel a területrendezési tervek elvárásainak.

3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az **MATrT 12.§-ában** foglaltaknak az alábbiak szerint felel meg a módosítás:

- az (1) a) pont kimondja, hogy új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha csatlakozik a meglévő települési területhez. A módosítási terület közvetlenül a település belterületén belül helyezkedik el, csupán a kialakult állapotnak megfelelően kerülnek pontosításra a településrendezési eszközök.
- a (1) b) pont alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése nem eredményezheti települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A Módosítási terület nem Magyarsarlós közigazgatási területének határán található, így a módosítás nem eredményezi települések összenövését.
- a (1) c) pont alapján csak abban az esetben jelölhető ki új beépítésre szánt terület, ha a településen belül máshol nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet vagy barnamezős terület. A módosítás során a természetben meglévő állapotok figyelembevételével kerül pontosításra a rendezési terv, így az beavatkozás konkrét helyhez kötött, tehát erre a célra alkalmas terület a településen máshol nem található.
- Az **MATrT 12.§ (3)** bekezdésében foglaltaknak megfelelően az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölése is megtörténik a módosítással érintett ingatlanok szomszédságában *(bővebben lásd: 5.2. Új zöldterület kijelölése című fejezet)*.

Az **MATrT 13.§-ának** értelmében új beépítésre szánt terület Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszteri területén vagy Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteri területen nem jelölhető ki. Az új beépítésre szánt területet nem érintik a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területei vagy az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

3.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Magyarsarlós érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Magyarsarlós érintettsége	Módosítási terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe	nem érinti	nem érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	nem érinti	nem érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)	érinti	érinti

A következőkben azon övezetek, illetve az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés igazolása kerül bemutatásra, melyek konkrétan érintik a módosítási területet.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



Kivágat az MvM rendelet Tájképvédelmi terület övezete tervlapjából

MvM rend. 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(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

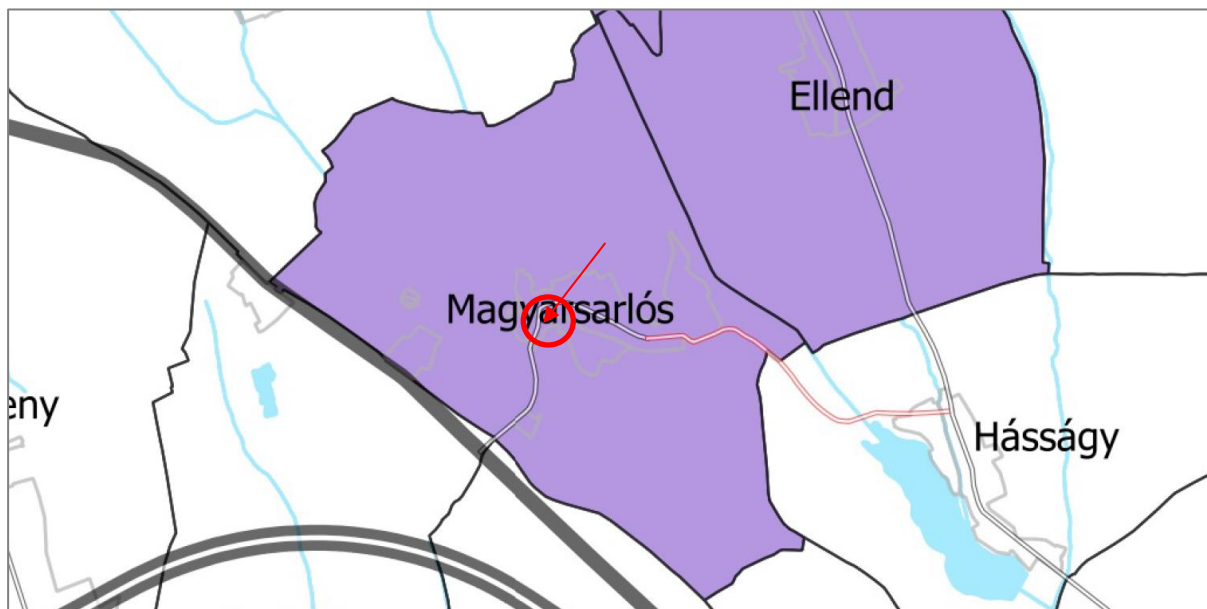
- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(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 területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett telkek határa és útszabályozás pontosítása nincs hatással a magyarsarlósi tájképre. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE



Kivágat az BMTrT földtani veszélyforrás terület övezete tervlapjából

MvM rend. 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 megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A módosításokkal érintett területeken földtani veszélyforrás nem ismert.

EGYÜTT TERVEZÉSRE JAVASOLT TÉRSÉGEK ÖVEZETE – PÉCSI AGGLOMERÁCIÓHOZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK

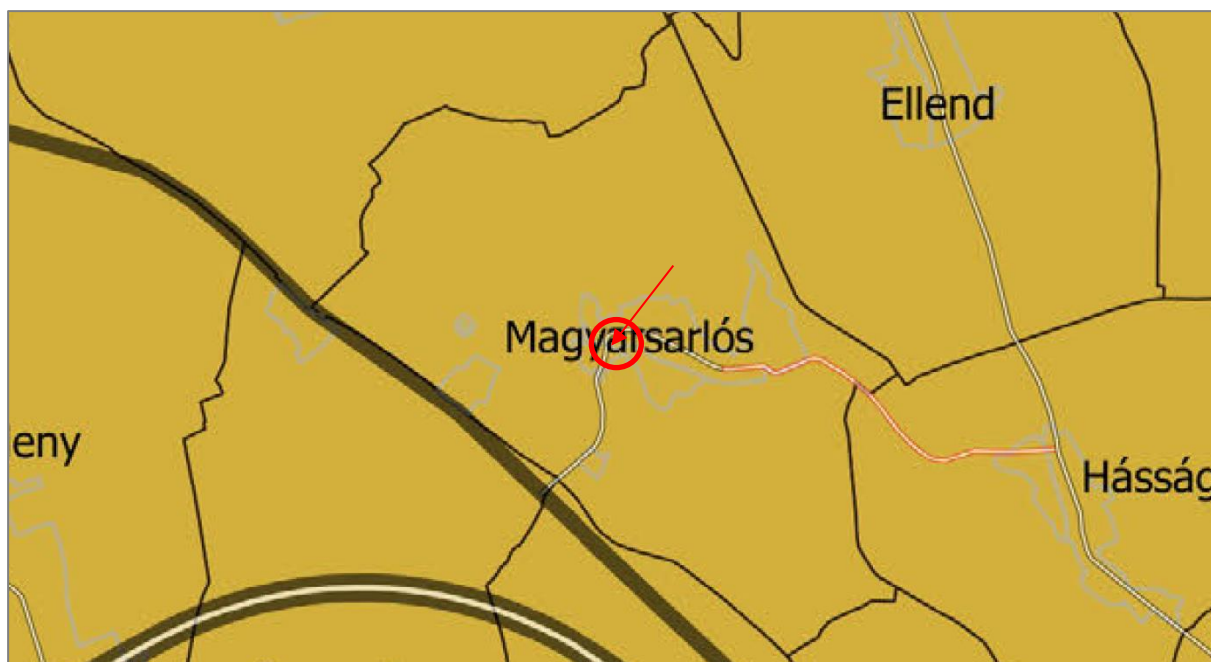
„**BMTrT 10. §** Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata

- a) új településfejlesztési koncepció,
- b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy
- c) új településrendezési eszköz

készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum

– az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

Az övezet érinti Magyarsarlós teljes közigazgatási területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.



Kivágat az BMTTrT együtt tervezésre javasolt térségek övezete tervlapjából

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1. TÁJRENDEZÉSI, TÁJKÉPVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem

Magyarsarlós tájszerkezete a módosítás következtében nem alakul át. A telekhatárok rendezésével és útszabályozás pontosításával lényegi új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezáltal a módosítás nem eredményezi a magyarsarlósi tájszerkezet átalakulását.

Magyarsarlós közigazgatási területének belső része érintett a Tájképvédelmi terület övezetével, így az a teljes módosítási területet érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett esetleges beépítéseket ennek megfelelően a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedve, illetve tájba illő módon kell megvalósítani. A tájképvédelmi övezetnek való megfelelést a 3.3 Országos és megyei övezetek című fejezet mutatja be.

4.1.2. Természetvédelem

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum).

A módosítási területet közvetlenül nem érinti sem országos, sem pedig helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott 419/2021. (VII.15.) Korm. rend kapott felhatalmazást arra, hogy a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait megállapítsa.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIA érték számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően a módosítás során a település biológiai aktivitásértéke a következők szerint alakul:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSOK					
Hatályos		Tervezett		Terület (ha)	BAÉ változás
Területfelhasználás	BAÉ mutató	Területfelhasználás	BAÉ mutató		
közlekedési terület	0,6	falusias lakóterület*	2,4	0,027	+0,0486
zöldterület	6	falusias lakóterület*	2,4	0,009	-0,0324
falusias lakóterület	2,4	közlekedési terület	0,6	0,020	-0,036
zöldterület	6	vízgazdálkodási terület	7	0,002	+0,002
falusias lakóterület	2,4	vízgazdálkodási terület	7	0,011	+0,0506
közlekedési terület	0,6	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,016	+0,0496
gazdasági erdőterület	9	közlekedési terület	0,6	0,013	-0,1092
Közlekedési terület	0,6	Zöldterület	6	0,005	+0,027
ÖSSZES BAÉ VÁLTOZÁS:					+0,0002

* új beépítésre szánt terület (összesen: 363,18 m²)

Tehát jelen módosítás során +0,0002 értékkel nő a település biológiai aktivitásértéke, így a módosítás következtében nem csökken a település biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez képest.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Magyarsarló község zöldfelületi rendszerének elemeit a meglévő belterületi zöldterületek, az erdőterületek, a fasorok és a telken belüli zöldfelületek jelentik. A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában).

A jelenlegi módosítás lényegi változást nem eredményez a település zöldfelületi rendszerében. A zöldterület minimális növelése pozitív irányba hat a zöldfelületi rendszerre. Ezáltal elmondható, hogy a tervezett módosítás nem gyakorol negatív hatást Magyarsarlós meglévő zöldfelületi rendszerére.

5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE

Az új beépítésre szánt terület méretének 5%-ával azonos méretű zöldfelület kerül kijelölésre a 216/2 hrsz-ú ingatlan nyugati részén a már meglévő zöldterületekhez kapcsolódóan az alábbi táblázat szerint történik:

Új beépítésre szánt terület nagysága	A területnövekmény 5%-a	Kijelölt új zöldterület nagysága	MATrT-nek való megfelelés
363,18 m ²	18,159 m ²	50 m ²	✓

Az új zöldterület kijelölése a módosítás helyszínének közvetlen szomszédságában megoldható.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítás konkrét helyszínét közvetlenül nem érinti országos vagy helyi védelem alatt álló építészeti érték vagy régészeti lelőhely. Jelen módosítás ezáltal nem veszélyezteti a kulturális örökségvédelmi értékek fennmaradását. A módosításnak az egyedi, vagy területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítások a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítási területet közvetlenül egy települési gyűjtőút mentén helyezkedik el, melyen keresztül a település központja és főutcája érhető el. Jelen módosítási eljárásban közlekedési területet az indítvány érint, de csak kis mértékben és a meglévő állapotokhoz igazodó szabályozás kialakítása a cél. A módosítás során a szabályozási szélesség megtartása mellett pontosodik az út nyomvonala. Az alábbi ábra mutatja, hogy a szabályozási vonalak hogyan igazodnak a már meglévő, kiépített (aszfaltozott) út nyomvonalához. Ezáltal a tervezett módosításnak a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs. A tervezett módosításhoz nem szükséges a település közlekedési hálózatának fejlesztése.



A meglévő burkolt út és a tervezett szabályozási vonalak viszonya

8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási eljárás során új beépítésre szánt terület csak a telekhatárok pontosítása miatt keletkezik, a terület jelenleg is szerves része képezi a település beépített területeinek. Tehát a módosítás során nem kerül kijelölésre olyan új beépítésre szánt terület, amely a közműhálózat fejlesztését igényelné. A meglévő közüzemi hálózathoz már csatlakoznak a módosítással érintett ingatlanok. A meglévő közüzemi hálózatok az esetleges új beépítések kiszolgálására alkalmasak, illetve azzá tehetők, a meglévő közműelhelyezési területeken, e területek bővítésének igénye nem merült fel. A zöldterület kijelöléssel érintett ingatlannal kapcsolatban sincs szükség a közműhálózat fejlesztésére.



A módosítási terület közműtérkép részlete
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés)

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése jelen véleményezési eljárással egyidőben történik.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Magyarsarlós Község Önkormányzata.

Közvetlenül a településrendezési eszközök módosítása nem gyakorol hatást a terület környezeti állapotára, a módosítás során a kiszolgálóút nyomvonalára és a szomszédos lakóterületek határa pontosodik kismértékben, mely a terület rendeltetésszerű használatát hosszútávon biztosítja. A módosítás az épített környezett szabályozott használatát segíti. A módosítás környezetvédelmi szempontból nem releváns, a környezeti elemekre jelentős hatást nem gyakorol.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Magyarsarlós község településrendezési eszközeinek módosítása környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósítható. A településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Magyarsarlós Község Önkormányzat Képviselőtestületének
...../2021 (.....) önkormányzati határozata
Magyarsarlós Község Településszerkezeti tervről
82/2006. (XII.20.) számú Önkormányzati határozat
módosításáról

1. Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarsarlós Község Településszerkezeti Terve jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosul.

Magyarsarlós, 2022.

.....
Dr. Jávorcsik Béla

jegyző

.....
Dukai Zoltán

polgármester

1. melléklet a/2022. (.... ..) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT Magyarsarlós község Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022 (...) számú határozatának 1. számú mellékletéhez

JELMAGYARÁZAT		
	Közigazgatási terület határa	
	Meglévő belterület határ	
	Tervezett belterületi határ	
	Beépítésre szánt terület határa	
	Országos mellékvonal	
	Tervezett összekötő út	
	Nyilvántartott régészeti terület határa	
	Országos ökológiai hálózat - magterület	
	Országos ökológiai hálózat - ökofolyósó	
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	
	Javasolt magánút	
	Villamos távvezeték	
	Állattartó telep védőtávolság	
	Térségi jelentőségű ivóvízvezeték és védőtávolsága	
	Középnomású gázvezeték és védőtávolsága	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Falusias lakóterület
		Településközpont vegyes terület
		Különleges terület (temető)
		Különleges terület (sportpálya)
		Különleges terület (szennyvíztelep)
		Mezőgazdasági létesítmények övezete
		Rekreációhoz, szabadidő eltöltéséhez, sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére
		Ipari gazdasági terület
		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		Üdülőkörnyezet
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Zöldterület, közpark
		Védelmi erdőterület
		Gazdasági erdőterület
		Általános mezőgazdasági területek, szántó
		Általános mezőgazdasági területek, gyepek, rét, legelő
		Kertes mezőgazdasági terület
		Különleges terület (szabadidőközpont)
		Különleges terület (napelempark)
		Vízgazdálkodási terület
MEGBÍZÓ: MAGYARSARLÓS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 7761, MAGYARSARLÓS, PETŐFI S. U. 74. A Terv hiteles Földhivatali térkép felhasználásával készült.		
GENERÁLTERVEZŐ: ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7636 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010. E-MAIL: S I R V K F T @ M A I L . C U M		
ÜGYVEZŐ: Kovács Péter TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Kovács Péter	 	TT-02-0656
MUNKÁ MEGNEVEZÉSE: MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZERKEZETI TERVE <small>Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. aug. 9. napján tartott ülésének határozata melléklete. Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. aug. 9. napján tartott ülésének határozata melléklete.</small>		
TERVFAJTA: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
LÉPTÉK: M=1:8000	RAJZSZÁM: SZE	
DÁTUM: 2017. AUGUSZTUS 9.		

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSNAK RENDELET-TERVEZETE

Magyarsarlós Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Magyarsarlós Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 4/2010. (VIII.11.)
számú rendelet módosításáról

Magyarsarlós Község Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) Magyarsarlós Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 4/2010. (VIII.11.) számú 1. számú melléklete, a KSZ jelű külterület szabályozási terv jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt területeinek normatartalma helyébe a jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

(2) A R. 2. számú melléklete, a BSZ jelű belterület szabályozási terv jelen rendelet 2. mellékletében megjelölt területeinek normatartalma helyébe a jelen rendelet 2. mellékletének normatartalma lép.

3.§ (1) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Magyarsarlós, 2022.

.....
Dr. Jávorcsik Béla

jegyző

.....
Dukai Zoltán

polgármester

JELMAGYARÁZAT Magyarsarlós község Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022 (...) számú rendeletének 1. számú mellékletéhez

MAGYARSARLÓS

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS



M=1:8000

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Építési övezet, övezet határa
	Irányadó telekhatár
	Meglévő szabályozási vonal - ingatlanhatár
	BSZ jelű Belterületi Szabályozási tervlapon szabályozott terület
	Meglévő közlekedési terület
	Tervezett közlekedési terület
	Gyalogút
	Megszűntető jel
	Utak építési területe, szabályozási szélessége
	Villamos távvezeték
	Vízgyűjtő terület
	Tervezett vízgyűjtő terület
	Vízfolyások, vizes élőhelyek védőtávolsága
	Árok, vízfolyás szakfeladatok ellátására fenntartott parti sávja
	Erdőterület
	Tervezett erdőterület
	Állattartó telep védőtávolsága
	Beültetési kötelezettség
	Kötelező fásítás
	Nyilvántartott régészeti terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület
	Országos ökológiai hálózat - ökofolyosó
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete
	A telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része
	Középnymású gázvezeték és védőtávolsága
	Térségi jelentőségű ivóvízvezeték és védőtávolsága
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

ÖVEZETI JELEK

Beépítésre szánt területek

- Gazdasági ipari terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési terület
- Gazdasági erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület, szántó
- Általános mezőgazdasági terület, gyep, rét, legelő
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt napelempark területe

MEGBÍZÓ:

**MAGYARSARLÓS KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA**
7761. MAGYARSARLÓS, PETŐFI S. U. 74.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:



ÜGYVEZETŐ

Kovács Péter

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Kovács Péter

TT-02/066

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**MAGYARSARLÓS KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2016. (VII.11.) sz. Önkormányzati rendeletének 2. számú melléklete.
Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (XII.17.) és 10/2017. (VI.30.) sz. Önkormányzati rendeletében foglalt módosításokat figyelembe véve.

TERVFAJTA:

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

LÉPTÉK:

M=1:8000

RAJZSZÁM:

KSZ

DÁTUM:

2017. AUGUSZTUS 10.

*JELMAGYARÁZAT Magyarsarlós község Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022 (...) számú rendeletének 2. számú mellékletéhez*

MAGYARSARLÓS
BELTERÜLETI
SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS



M=1:2000

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Építési övezet, övezet határa
	Meglévő szabályozási vonal - ingatlanhatár
	Irányadó telekhatár
	Építési hely és határa
	Utak építési területe, szabályozási szélessége
	Tervezett fasor
	Többszintes növényzet
	Beültetési kötelezettség
	Meglévő közlekedési terület
	Tervezett közlekedési terület
	Gyalogút
	Magánút
	Megszüntetési jel
	Meglévő, megtartandó épület
	Megtartható, de bontás esetén újra nem építhető épület
	Elektromos hálózat, légvezeték
	Utak, közművek védőtávolságának határa
	Árok, vízfolyás, tó
	Tervezett vízgazdálkodási terület
	Árok, vízfolyás szakfeladatok ellátására fenntartott parti sávja
	Zöldterület
	Tervezett erdőterület
	Erőzóra hajlamos területek
	Műemléki környezet határa
	Nyilvántartott régészeti terület határa
	Műemléki épület
	Javasolt helyi védett épület
	Országos ökológiai hálózat - ökofolyosó
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
	A telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része
	Középnomású gázvezeték és védőtávolsága
	A szennyvíztelep várható bűzhatásának határa a hatóság tapasztalata alapján

ÖVEZETI JELEK

Lf	Falusias lakóterület
Üü	Üdülőházas üdülőterület
K-szt	Különleges szennyvíztelep területe
K-sp	Különleges sportterület
K-mg	Mezőgazdasági létesítmények övezete
K-rek	Rekreációhoz, szabadidő eltöltéséhez, sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének övezete
Kk-sz	Különleges beépítésre nem szánt terület - nagykiterjedésű, szabadidő eltöltésére szolgáló, sportolási célú terület
Kk-t	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
Kk-np	Különleges beépítésre nem szánt napelempark területe
Ev	Védelmi erdőterület
Z	Zöldterület - közpark
V	Vízgazdálkodási terület - árok, vízfolyás, tó

Építési övezet jele	K (kialakult beépítési mód)/tervezett beépítési mód		K / Tervezett beépítési %		
	K / Tervezett építménymagasság (m)		K / Kialakított telekméret (m ²)		
Lf-1	K/O	30	Lf-3	K/O	30
	4,5	K/1500		4,5	900
Lf-2	K/SZ	30	Lf-4	SZ	25
	4,5	700		5,0	1000
Üü	SZ	25	K-sp	SZ	10
	7,5	2000		6,5	3000
K-szt	SZ	40	K-rek	SZ	20
	6,5	1000		6,5	3000
Kk-sz	SZ	2	K-mg	SZ	25
	6,5	8000		7,0	5000

MEGBÍZÓ: **MAGYARSARLÓS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
7761, MAGYARSARLÓS, PETŐFI S. U. 74.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ: **5T** ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSPÉLJESZTÉSI KFT.
7615 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E-MAIL: IRODA@5TTERVKFT.COM

ÜGVEZETŐ: Kovács Péter
TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Kovács Péter TTQ086

MUNKA MEGNEVEZÉSE: **MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE**
Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2018. (VII.11.) sz. önkormányzati rendeletének 1. számú melléklete.
Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2012. (XII.17.) sz. 105/17. (XIV.16.) sz. önkormányzati rendeletének 1. számú mellékletének 1. számú táblájának alapján.

TERVFAJTA: **BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE**

LEPTEK: **M=1:2000** RAJZSZÁM: **BSZ**

DÁTUM: 2017. AUGUSZTUS 10.

MELLÉKLETEK

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET –
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS**

Szám: 2/2022. (I.28.) sz. határozat

Tárgy: Magyarsarlós község településrendezési tervének módosítása a 215/2 és a 215/3 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében

HATÁROZAT

Magyarsarlós Községi Önkormányzat képviselő-testülete 5 igen szavazattal – egyhangúlag elhatározza, hogy Magyarsarlós község településrendezési terve módosításra kerüljön Balázs Gábor magyarsarlósi lakos kérésére, a 215/2 és 215/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, azzal a feltétellel, hogy a kérelmező Balázs Gábor az összes ezzel kapcsolatban felmerülő költséget megfizeti.

Felelős: Polgármester

Határidő: értelem szerint

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesül:

1./ Irattár

2./ Pénzügy

2. SZÁMÚ MELLÉKLET –
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT
A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL

MUNKARÉSZ	MUNKARÉSZ SZÜKSÉGESÉGE
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	nem szükséges
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	nem szükséges
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	ellenőrzése szükséges
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
1.7. A település társadalma	
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	nem szükséges
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.8. A település humán infrastruktúrája	
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	nem szükséges
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
1.9. A település gazdasága	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	nem szükséges
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	nem szükséges
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások	nem szükséges
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	Természetvédelmi érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	nem szükséges
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	nem szükséges	
1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat		
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat		
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter		
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése		
1.14.5. Az építmények vizsgálata		
1.14.5.1. funkció, kapacitás		
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)		
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom		
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	Érintettség ellenőrzése szükséges	
1.14.6. Az épített környezet értékei		
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag		
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület		
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők		
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület		
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes		
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely		
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet		
1.14.6.8. nemzeti emlékhely		
1.14.6.9. helyi védelem	meglévő állapot rövid bemutatása, javasolt	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái		
1.15. Közlekedés		
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok		
1.15.2. Közúti közlekedés		
1.15.3. Közösségi közlekedés		
1.15.3.1. közúti		
1.15.3.2. kötöttpályás		
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés		
1.15.5. Parkolás		meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16. Közművesítés		
1.16.1. Víziközművek		
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termásvíz hasznosítás)		
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés		

1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	
1.17.1. talaj	
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	nem szükséges
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	
1.20. Városi klíma	
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

Magyarsarlós, 2022.

.....
Farkas István
főépítész

**3. SZÁMÚ MELLÉKLET –
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL**

1.	A	B		C		D		E		munkarész szükségese ge
		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat						
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi					
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE									
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a terület- felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)									nem szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület- felhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem					
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem					
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem					
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem					
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem					
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA									
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem					nem szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem					nem szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési konceptióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a konceptióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem					
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK									
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK									
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem					szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen					
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen					

19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	nem szükséges
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					szükséges
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					szükséges
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	nem szükséges
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegköz.)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					nem szükséges
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	nem szükséges
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem	rövid értékelése szükséges
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a	nem	nem	igen	nem	nem szükséges

	szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)					
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint				

Magyarsarlós, 2022.

.....
Farkas István

főépítész