TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Szorosad 5/1 és 110 hrsz-ú területeket érintő közösségi tér kialakítására vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez



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

2026. szeptember

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 főépítészi nyilatkozat megalapozásához....6

b) a telepítési tanulmányterv Szorosad község 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....10

4. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv....14

5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések....16

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei....17

7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója....19

8. Mellékletek....21

8.1 Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan....21

MEGRENDELŐ	
Szorosad Község Önkormányzata 7285 Szorosad, Arany J. utca 11.	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
SZÉKELY NÓRA okl. településmérnök TT 07-0346	Székely Nóra egyéni vállalkozó 8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C sznori73@gmail.com

NYILATKOZAT

Székely Nóra – településtervező, TT 07-0346 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.

Székesfehérvár, 2026. szeptember 25.

SZÉKELY NÓRA
okl. településmérnök
TT 07-0346

1. Bevezető

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Székely Nóra településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező készítette el.

A magyar építészetről 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 építészetről 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 véleményezteti 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 Szorosad Község Önkormányzata (7285 Szorosad, Arany J. utca 11.) (a továbbiakban: Beruházó) amely a Szorosad 5/1 és 110 hrsz-ú terület tulajdonosa és Somogy Vármegyei Önkormányzat (7400 Kaposvár, Fő utca 10.), aki a terület fejlesztője. (továbbiakban Beruházó).

2. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere- településrendezési szerződés

Magyar építészetről 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 elkészíttetett ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

E telepítési tanulmányterv Szorosad Község Önkormányzata a Beruházó és tervező között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.
Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Szorosad Község Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra Szorosad község településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata a Szabályozási tervi melléklettel.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről (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 tanulmánytervvel 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 települési főépítészének 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 főépítészi 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 Szorosad község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti Szorosad 5/1 és 110 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 tervezés során a meglévő közterület bővül a temető irányába (Beépítésre szánt különleges temető).

A Szorosad község településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a területfelhasználás változásával jár, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A T (beépítésre szánt különleges temető) 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.

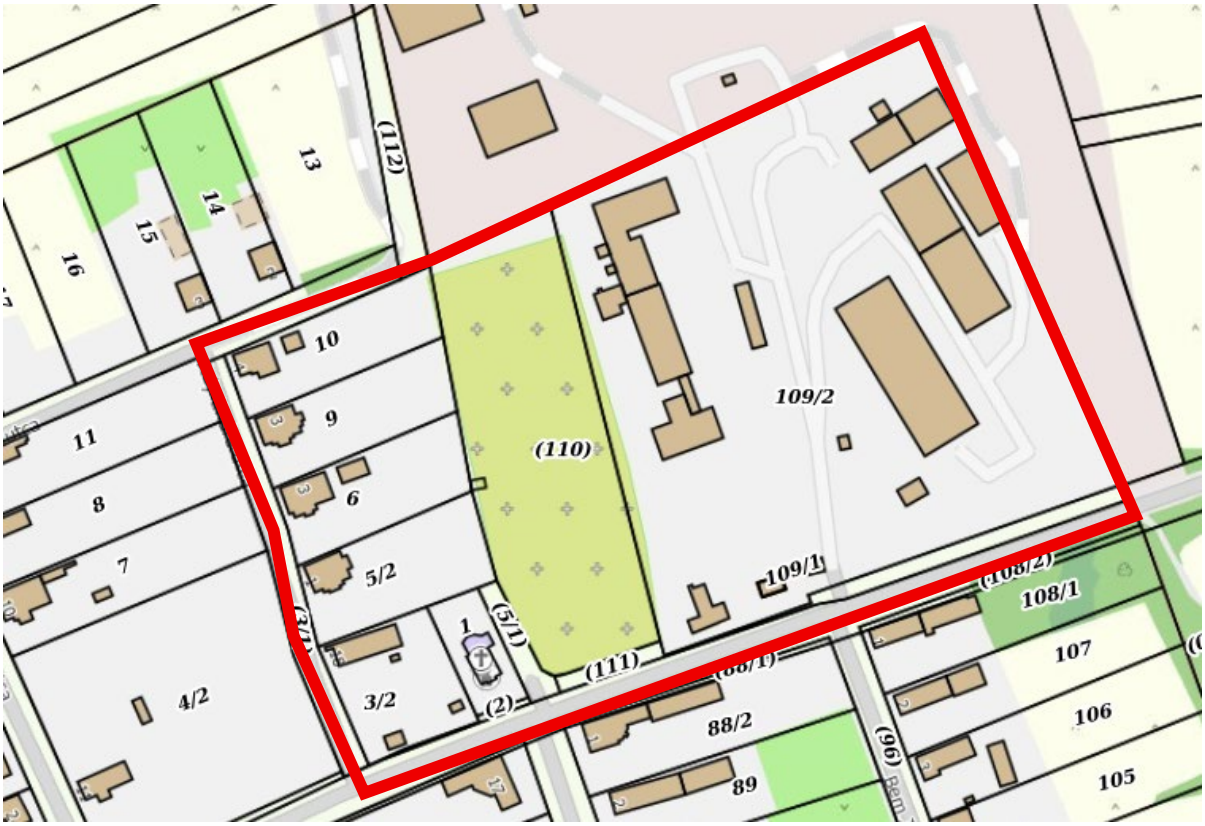
c) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

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 Szorosad 1, 2, 3/2, 5/1, 5/2, 6, 9, 10, 110, 111, 109/2 hrsz-ú ingatlan. A tervezési terület Szorosad belterületének észak-keleti részén beállt övezetek által határolt területen található.



A tervezési terület lehatárolása

2.1. Területfelhasználás vizsgálata

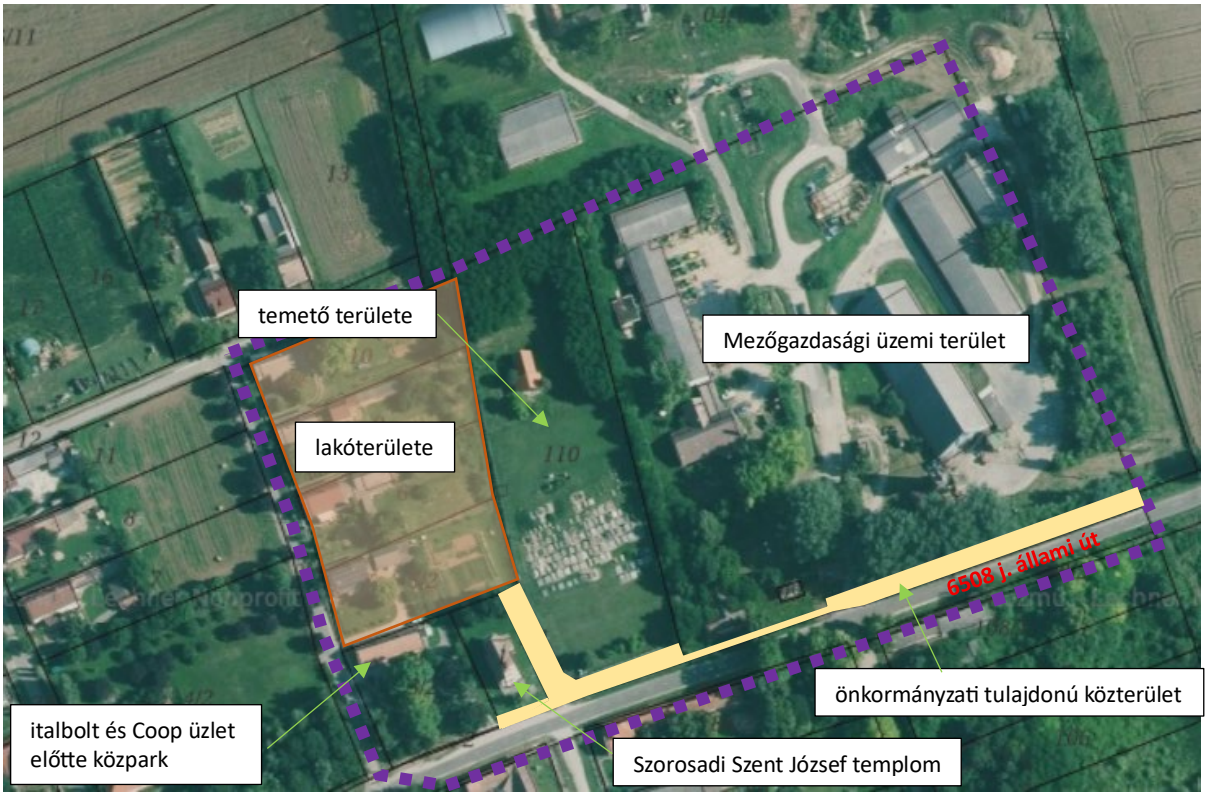
Az ingatlan-nyilvántartási adatok tervezési terület tekintetében a következők:

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m^2)	korlátozások	tulajdon
1	templom	823	-	Római Katolikus Egyházközség
2	Kivett / közterület	76	-	Szorosad Község Önkormányzata
3/2	Kivett / italbolt, vegyesbolt	1921	A terület-kimutatás szerinti, transzformátor állomás, tartó oszlop, vezeték és biztonsági övezete, 2 m2 nagyságú területére. Név: E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati ZRt.	Szorosad Község Önkormányzata
5/1	Kivett / közút	385	-	Szorosad Község Önkormányzata
5/2	Kivett lakóház, udvar	2076	-	magánszemély
6	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1936	-	magánszemély

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m^2)	korlátozások	tulajdon
9	Kivett lakóház, udvar	1906	-	magánszemély
10	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1867	-	magánszemély
111	Kivett / közterület	928	A 2. hrsz. a 4/1. hrsz. és a 111. hrsz. területe területrendezés folytán megnövelve a 38. hrsz. területéből.	Szorosad Község Önkormányzata
110	Kivett / temető	7609		Szorosad Község Önkormányzata
109/2	Kivett / telephely és 14 gazdasági épület	2 6530	jelzálogjogi bejegyzések vezetékjog E.on Dél-Dunántúli Áramszolgáltató ZRt. részére A terület-kimutatás szerinti 700.m2 nagyságú területre (Tamási - Szakcs szakasz 20 KV-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog)	"Koppányvölgye" mezőgazdasági zártkörű rt. 7285 Szorosad, Petőfi utca 1

A temető területe 2009-ben került a Római Katolikus Egyházközségtől az önkormányzat tulajdonába.

Az alábbi ábra a jelenlegi használatból eredő területfelhasználást ábrázolja.



A jelenlegi használatból eredő területfelhasználás

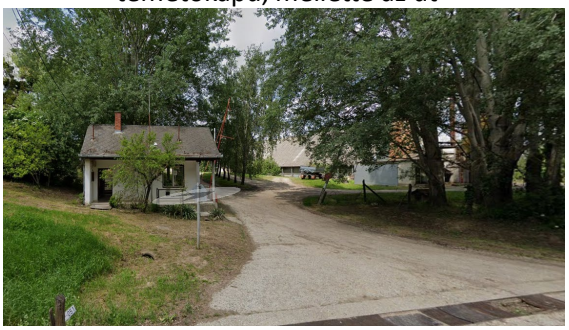
A vizsgált területről fényképek



temetőkapu, mellette az út



6508 főút másik oldala



mezőgazdasági üzemi terület bejárata



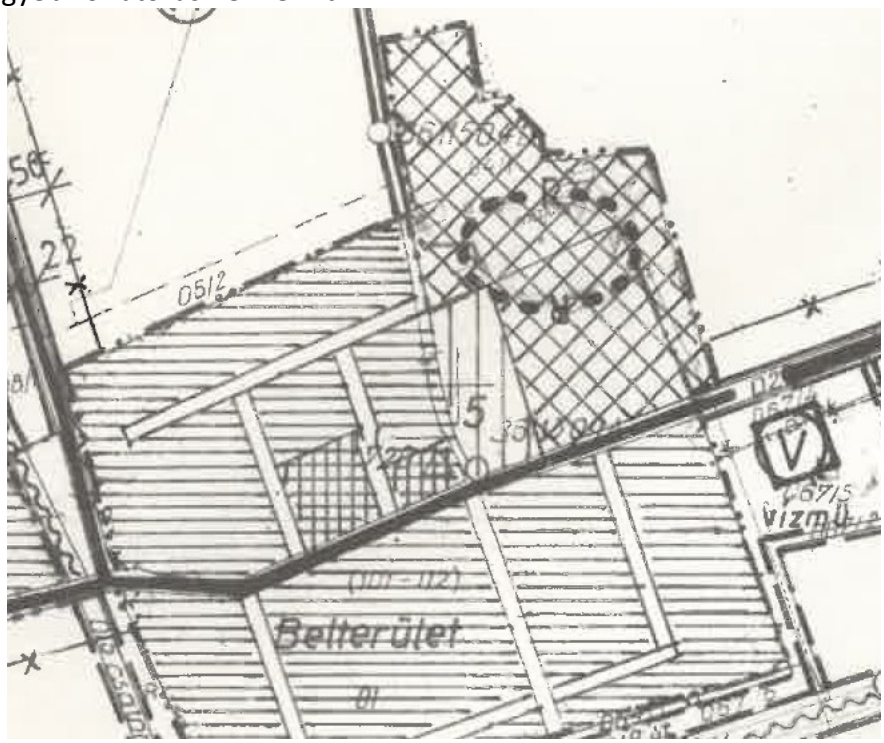
templom előtti közterületi rész

2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

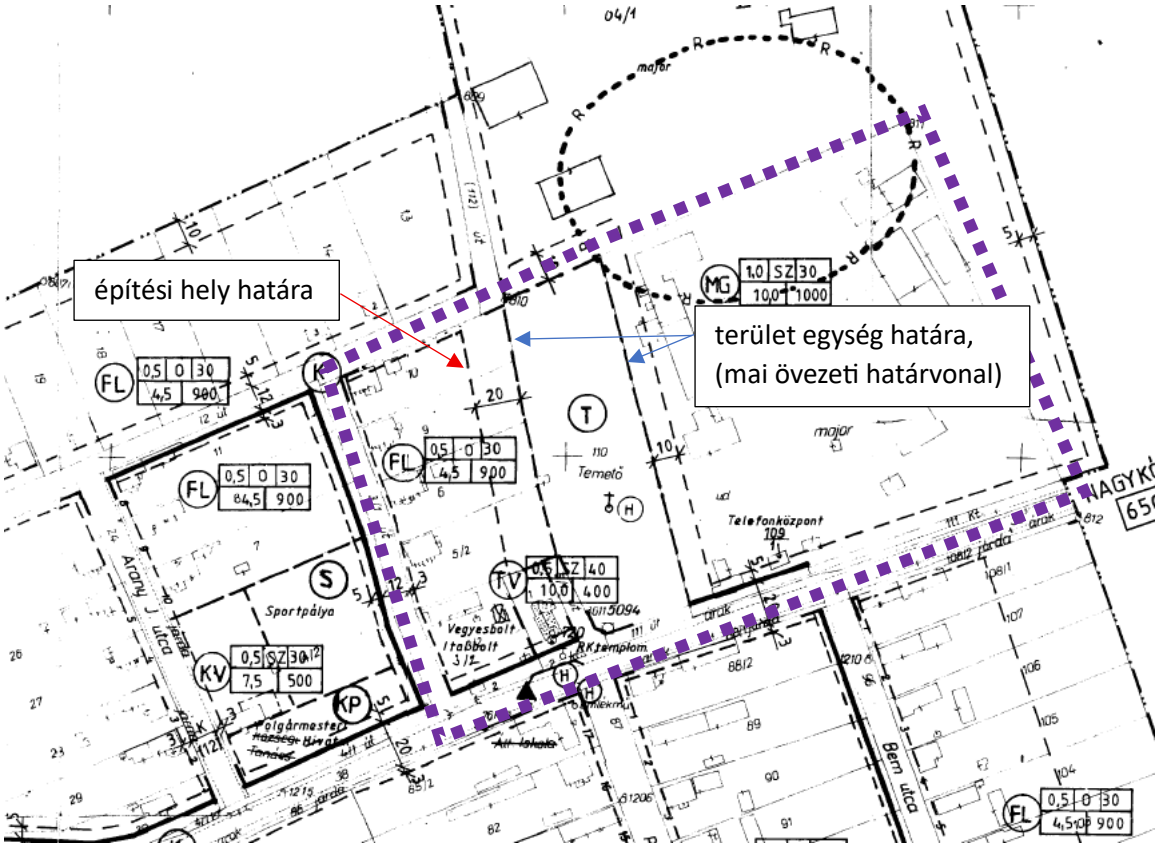
- Szorosad község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2000.(III.27.) határozatával elfogadott Szorosad község településszerkezeti terve
- Szorosad Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2000. (III. 27.) önkormányzat rendelete: *Szorosad község Helyi Építési Szabályzatáról*

A területet egyéb korlátozás nem érinti.

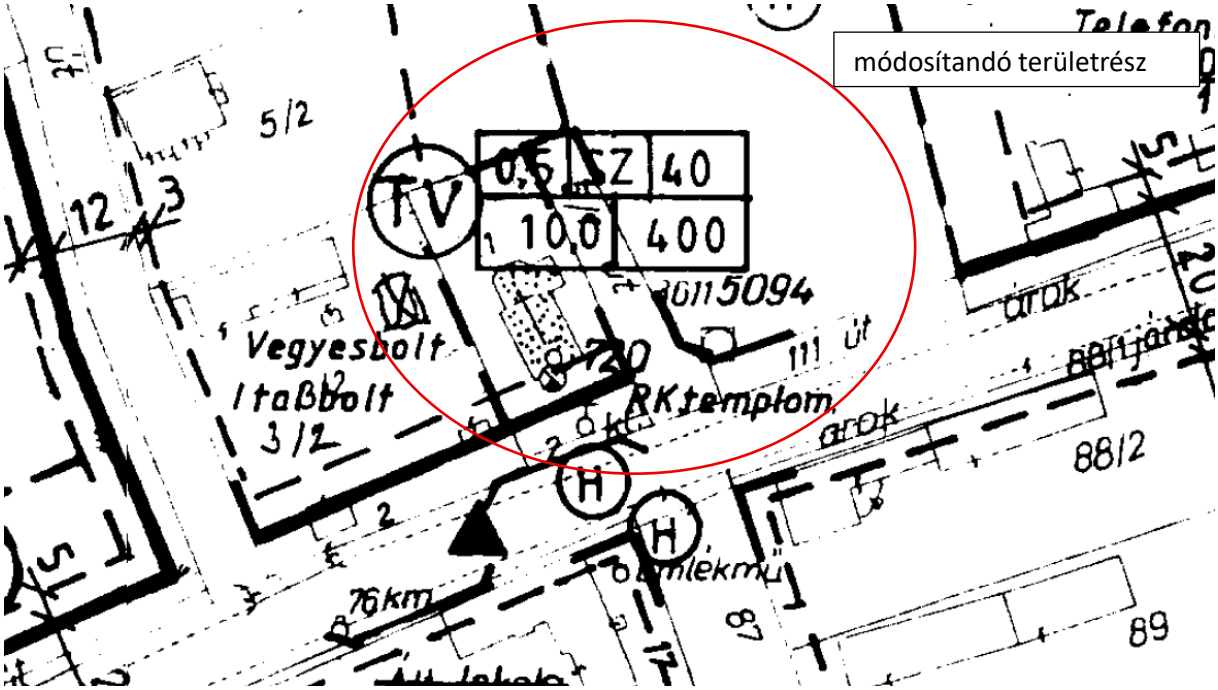


Részlet a településszerkezeti tervlapból

A HÉSZ 2. számú mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap a tervezéssel éritett területet közterületként és temetőterületként jelöli.



Részlet a szabályozási tervlapból



A terület szabályozása közlekedési és közműterület illetve beépítésre szánt különleges temető terület.

A HÉSZ 9. és 10. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a két övezetről:

T és H övezeti jelű különleges területek szabályozása

9. § (1) Különleges területeken az OTÉK 24. § előírásai mellett az alábbi előírások betartandók.

(2) T övezeti jelű temetőterület szabályozása.

a) Temető területén csak a temetkezéshez tartozó, illetve az kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, síremlékek, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhetők el.

b) A temető kegyeleti okokból bekerítendő.

c) Temető kerítése mentén 10 m távolságon belül új temetkezés nem engedhető meg, e sávban növényzet (fasor) telepítendő.

(3) H övezeti jelű hulladéklerakó-terület szabályozása. A területen csak kommunális szilárd hulladék helyezhető el a létesítési engedélyben meghatározott módon. A terület bekerítendő és a kerítés mentén legalább 10 m szélességben védő fasor telepítendő.

K övezeti jelű közlekedési és közmű területek szabályozása

10. § (1) Közlekedési területeken az OTÉK 26. § előírásai mellett az alábbi előírások betartandók.

(2) Közlekedési területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon szabályozási vonalakkal meghatározott meglévő és tervezett utak, utcák, közterületek területei.

(3) A közutak számára biztosítandó közterületi (szabályozási) szélességeket a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

(4) Külterületi dűlőutak szabályozási szélessége legalább 8 m.

(5) Szabályozási vonallal meghatározott útszélesítésre kijelölt telekterületrészen álló meglévő épület vagy épületrész felújítható és korszerűsíthető, de a közterületnek kijelölt területrészen a továbbiakban nem bővíthető (tetőtér-ráépítés sem engedélyezhető).

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezés 135.§ (1) bekezdést kell alkalmazni, miszerint

„(1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

OTÉK ide vonatkozó előírása:

„Közlekedési és közműterület

26. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás, illetőleg elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

1. gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút)

esetén 60 m,

2. főútak esetén 40 m,

3. országos mellékutak esetén 30 m,

4. helyi gyűjtőutak esetén 22 m,

5. kiszolgáló út esetén 12 m,

6. kerékpárút esetén 3 m,

7. gyalogút esetén 3 m,

8. kétvágányú vasút esetén 20 m,

9. egyvágányú vasút esetén 10 m.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

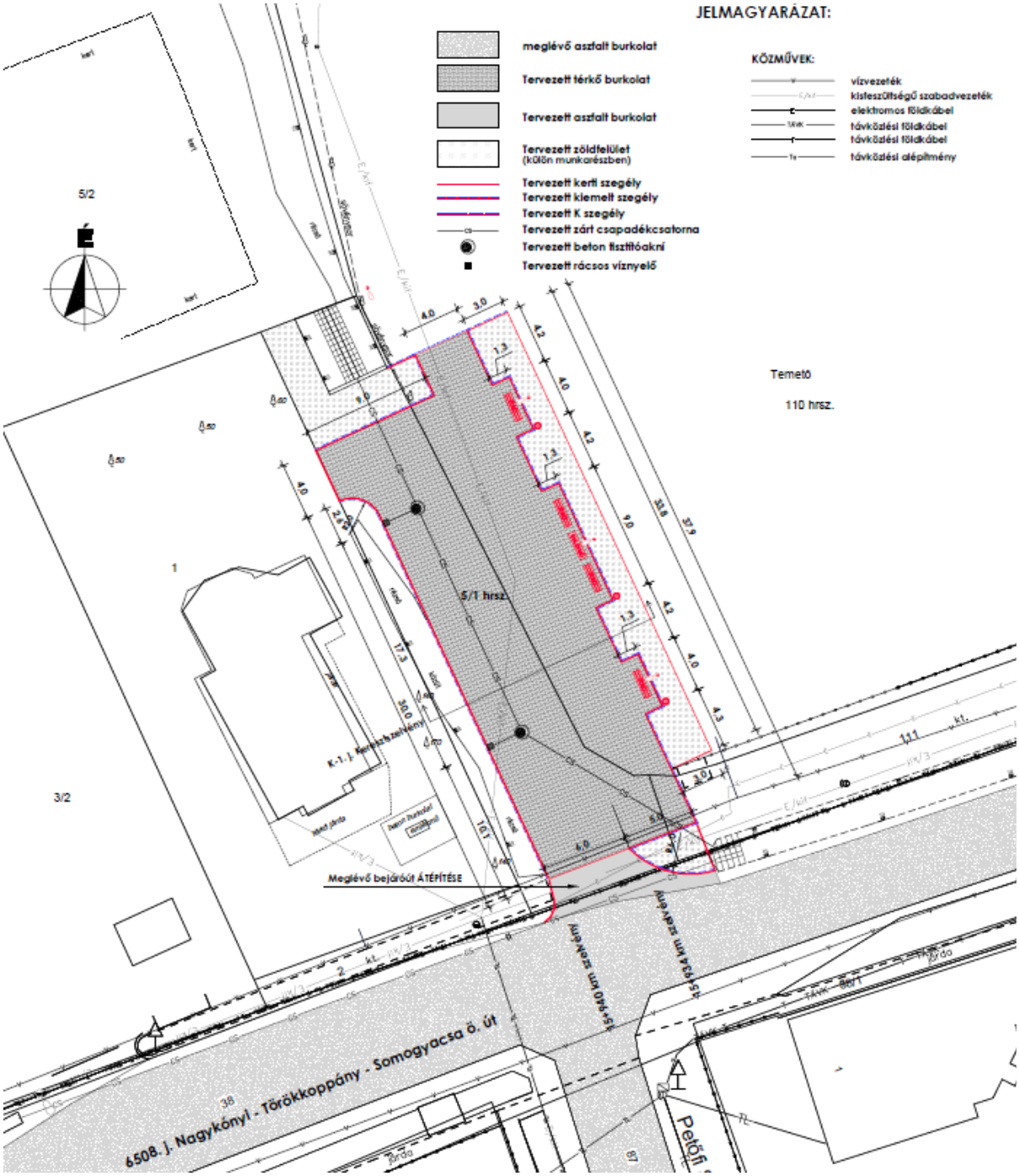
1. közlekedési építmények,

2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

3. igazgatási épület,

4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

4. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv



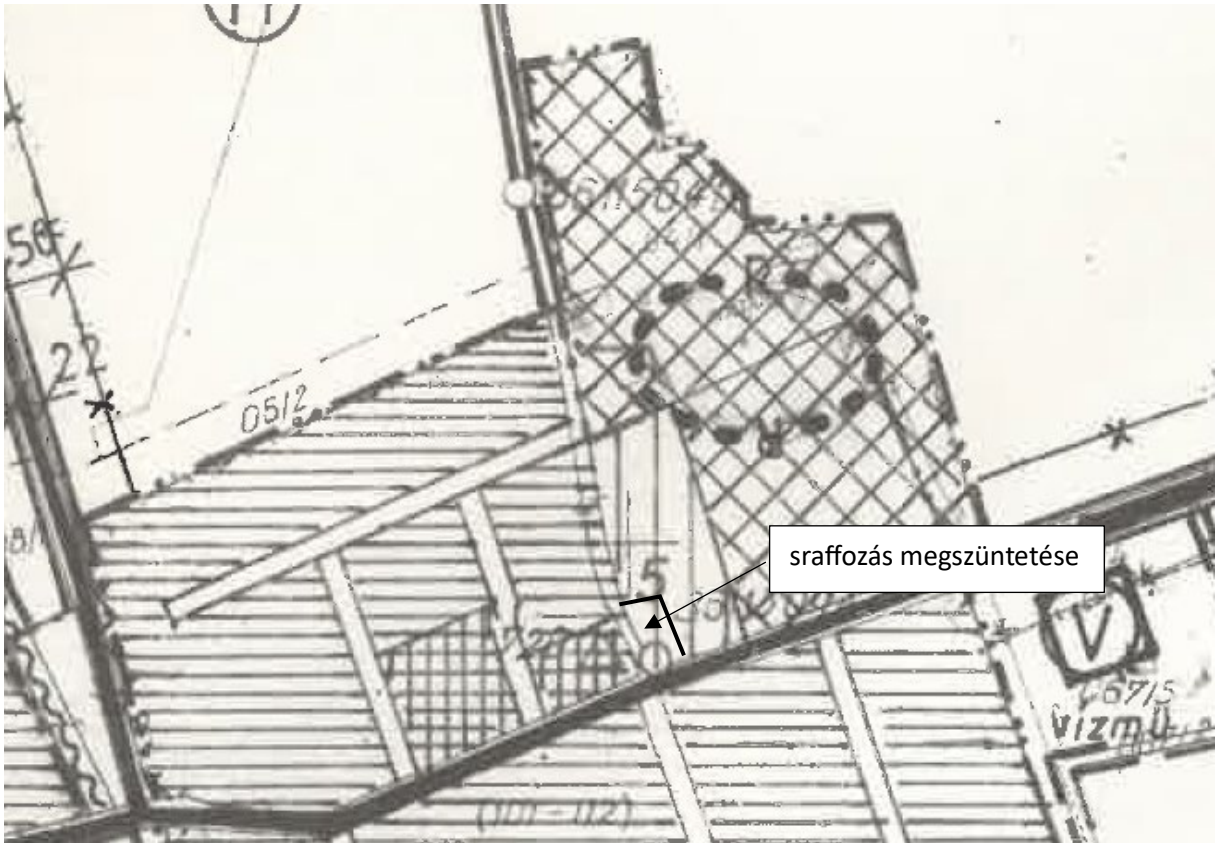
kiviteli terv átnézeti rajza

Megoldandó feladat:

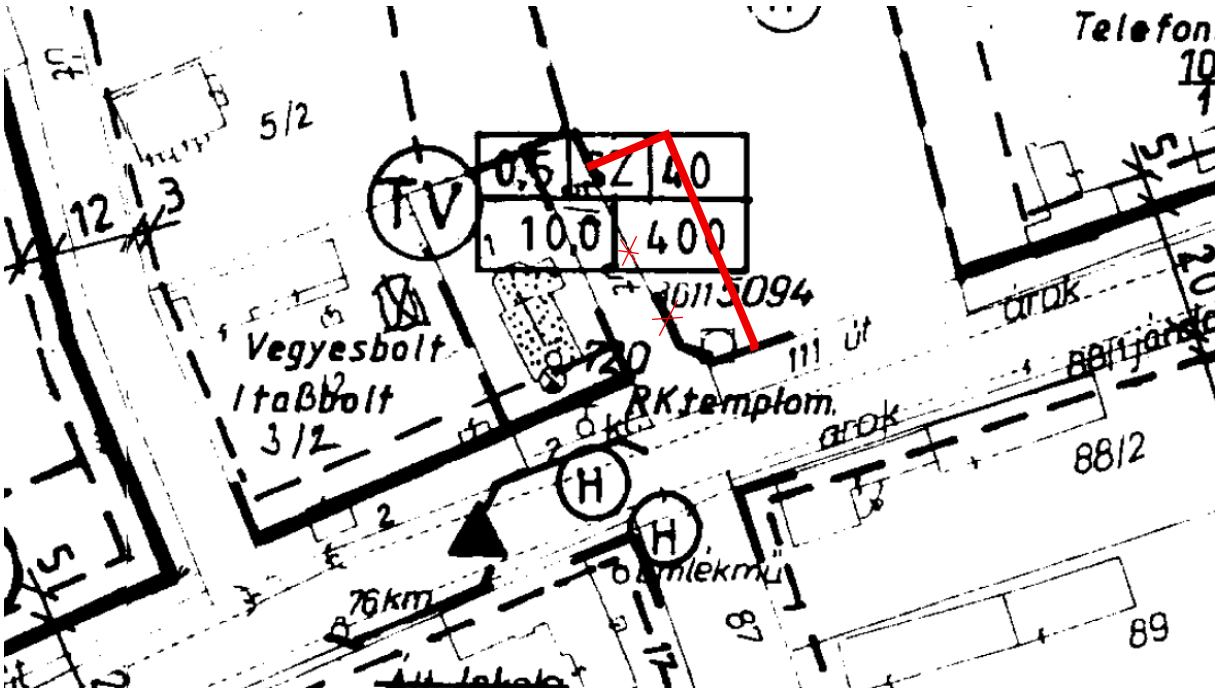
A templom és a temető között lévő út felújításra került és parkolók, köztér és a temetőnek új bejárat került létesítésre. A beruházást Szorosad Község Önkormányzat a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-SO1-2022-00083 azonosítószámú, „Településfejlesztés Szorosadon” című pályázata révén valósította meg. A probléma a használatba vétel során merült fel, mely szerint a beruházás a temető területének egy részét is igénybe vette. Ugyan a temető területéből a HÉSZ szerint le lehetett volna osztani területet, de az állami főépítészi iroda kérésére a rendezési terv módosítására kerül sor, hogy a teljes terület közterületként kerüljön egységesen nyilvántartásra. Ezzel a használatba vételnek az akadálya elhárul.

A temető területe önkormányzati tulajdon, korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, de beépítésre szánt területbe sorolt. Ez kerülnek ki szabályozási vonallal szabályozva közterületbe, az út részeként. A szabályozási vonal mentén a telekhatár rendezés megvalósíthatóvá válik.

A beruházást és a pályázatot a Somogy Vármegyei Önkormányzat kezeli és finanszírozza. Ezért van szükség a telepítési tanulmányterv elkészítésére is, mert nem az önkormányzat a rendezési terv módosításának finanszírozója.



javasolt szerkezeti tervi változtatás



javasolt szabályozás

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

Közlekedés

Kedvezőbb állapot jön létre azzal, hogy a temető és templom részére megfelelő parkoló kerül kiépítésre, a templom kertje és a temető kert is biztonságosan, nem a főútról közvetlenül közelíthető meg. A burkolt felület körül parkostás történik, padok kerülnek kihelyezésre. A fejlesztés révén mind a közúti, mind a gyalogos közlekedés fejlődik.

Közmű

A burkolt felület kialakításával egy időben a területről zárt csapadékcsatorna kiépítésével kerül a víz elvezetésre.

Az e-közmű nyilvántartás alapján a tervezési területen az alábbi közművek vannak:



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



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



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



Hírközlési hálózat (Magyar Telekom vezeték) (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 terület megközelíthetősége, használata szempontjából megfelelő közterületi kapcsolatról biztosítható a temető és a templom megközelítése, kialakítva a szükséges parkolószámot is.

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

Környezetvédelemi szempontból a hulladékgazdálkodásra, a felszíni és felszín alatti vizekre, a levegőre gyakorolt hatással nem kell számolni, mert beállt területről 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 tulajdonosok szeretnék a területet rendezni és telekhatár rendezéssel az érintett területet közterületté nyilvánítani. A terület más struktúrában, de továbbra is a meglévő céllal hasznosulna, ezért az önkormányzat a rendezési terv módosítása érdekében.

A tervezett új telekalakítási engedély (telekhatár rendezéséhez) kiadásához a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítása szükséges.

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 *Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026. (X. 5.) önkormányzati rendelete* (továbbiakban: SVmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályainak alkalmazása szükséges.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben megállapítható, hogy:



MaTrT szerkezeti tervlapja

tervezési terület

- a Méptv. 16. § 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése nem történne;
- a MaTrT 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



vízminőség védelmi terület övezete

Az SvTrT. 2. mellékletét képező szerkezeti tervlap alapján a vizsgált terület települési térségben található;

- az SvTrT. övezeti tervlapjai közül a földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete érinti a tervezési területet.
- az SvTrT. sajátos övezetei közül a tervezési terület – miután települési szintű lehatárolás – az aprófalvas települések övezete érinti a tervezési területet.

8. Mellékletek

8.1 Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

Szorosad Község Főépítésze
7285 Szorosad, Arany János utca 11.

FELJEGYZÉS
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

Módosítás tárgya: Szorosad 5/1 és 110 hrsz-ú területeket érintő közösségi tér kialakítására vonatkozóan a településrendezési eszközök vonatkozásában kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása
Kezdeményező: Szorosad Község Önkormányzata
7285 Szorosad, Arany János utca 11.
Tervezési feladat: Szorosad 5/1 és 110 hrsz-ú és környezetében lévő ingatlanokat tartalmazó telektömb területére vonatkozó módosítás és területfelhasználási, valamint építési övezeti módosítás.

A templom és a temető között lévő út felújításra került és parkolók, köztér és a temetőnek új bejárat került létesítésre. A beruházást Szorosad Község Önkormányzat a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-SO1-2022-00083 azonosítószámú, „Településfejlesztés Szorosadon" című pályázata révén valósította meg. A probléma a használatba vétel során merült fel, mely szerint a beruházás a temető területének egy részét is igénybe vette. Ugyan a temető területéből a HÉSZ szerint le lehetett volna osztani területet, de az állami főépítészi iroda kérésére a rendezési terv módosítására kerül sor, hogy a teljes terület közterületként kerüljön egységesen nyilvántartásra. Ezzel a használatba vételnek az akadálya elhárul.

A terv tartalmazza azon munkarészeket, melyek a településrendezési eszközök módosításához szükségesek, a módosítás célja teljes mértékben alátámasztott.

Javasolom a telepítési tanulmányterv és beépítési terv elfogadását, a településrendezési eszközök módosításának megindítását.

Szorosad, 2026. szeptember 28.

.....
Kadlicskó Krisztián
önkormányzati főépítész