

SÁP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) 2025. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

(a településszerkezeti terv és leírása (TSZT), valamint a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv)



A TELEPÜLÉS BELTERÜLETÉTŐL ÉSZAK-NYUGATRA LÉVŐ 022/1 HRSZ-Ú
TEMETŐ TERÜLET HATÁRÁNAK ÉS A MEGKÖZELÍTÉST BIZTOSÍTÓ KÖZTERÜLETNEK A
RENDEZÉSE, VALAMINT A PARKOLÓ TERÜLET KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN
A RAVATALOZÓ ÉPÜLETÉNEK FELÚJÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN
a 101. számú Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal – belterület határa – 024 hrsz-ú út
– 021 hrsz-ú csatorna (Sárréti főcsatorna) által határolt területen belül

A 419/2021. KORM. RENDELET 68.§. SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS KERETÉN BELÜL



címlap fotó: a módosítással érintett terület a 022 hrsz-ú terület rész a 4805. számú országos mellékút felől

V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó AZ E-TÉR FELÜLETÉN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ PARTNERI EGYEZTETÉSHEZ

Megbízó:

SÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

4176 Sáp, Fő u.24. Telefonszám: (54) 707-060, [email: sapph@foldesinet.hu](mailto:sapph@foldesinet.hu)

Főépítész: **Jambrik Imre** okl. építészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök
a Magyar Építész Kamara tagja

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök, településtervező, a Magyar Építész Kamara tagja TT 15-0420

2025. január hó

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	3
1.1.	A megbízás tárgya, a módosítás célja.....	3
1.2.	Adatszolgáltatások	5
1.3.	Helyszíni bejárás	5
1.4.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága	5
1.5.	A hatályos településrendezési eszközök	9
1.6.	A hatályos településképvédelmi eszközök	9
1.7.	A tervezési terület lehatárolására vonatkozó előírás.....	9
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRNTETT TERÜLETRÉSZ – HATÁSTERÜLET.....	11
2.1.	Tervezési terület bemutatása	11
2.2.	Hatásterület.....	13
3.	BEÉPÍTÉSI TERV	17
4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	20
5.	A MÓDOSÍTÁS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	24
6.	AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK TARTALMI ÖSSZEFOGLALÁSA.....	28
7.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	29
7.1.	A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata.....	29
7.2.	A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata....	31
8.	A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGI ÖSSZEFOGLALÁSA	34
9.	HATÁROZAT-TERVEZET	35
10.	RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	37

1. ELŐZMÉNYEK

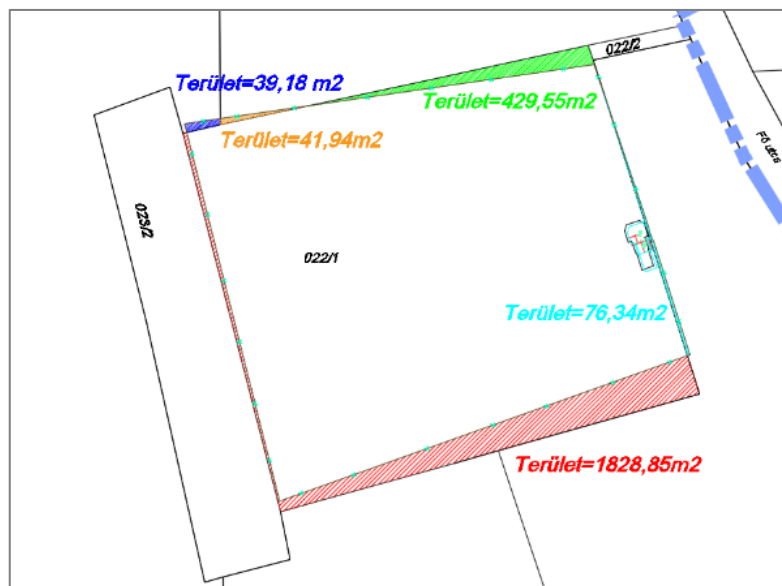
1.1. A megbízás tárgya, a módosítás célja

A település belterületének észak-nyugati határa mellett a 022/1 hrsz-ú területen található a Község temető területe. (a hatályos településrendezési eszközökben a 023/2 hrsz-ú ingatlan is különleges területként rögzített) Sáp Község Önkormányzata sikeresen pályázott a tulajdonában álló temető ravatalozó épületének felújítására. A felújítás során dolgozói öltöző és WC kialakítását, valamint a homlokzat és a lapos tető felújítását tervezik.

Előzőekhez kapcsolódóan a ravatalozó épülete és az előtte lévő fedett kapuáthajtó épületének **fennmaradási és felújítási engedélyezési terve elkészült.** (A felmérési terv egyrészt az **épületfeltüntetési érdekében is készült.**) Az engedélyezési tervek készítése során kiderült, hogy **a temető kerítéssel körbevett határa és a jogi telekhatára jelentős eltérést mutat.** Ezen kívül az is megállapításra került, hogy **a ravatalozó épületének egy része nem a temető telkén áll,** hanem kissé átnyúlik az előtte levő mezőgazdasági területbe. **Előzőek alapján az építésügyi hatóság telekalakítás szükségességét írta elő az önkormányzatnak** annak érdekében, hogy a ravatalozó épülete teljes egészében a telken belül legalább 3 méter előkert biztosításával legyen telepített.

Problémát jelent tehát a temető valós használata szerinti kerítés vonal és az állami alapadat szerinti nyilvántartás szerinti telekhatár közötti eltérés is. A valóságban a temető kerítéssel lehatárolt területe kisebb, mint ami az állami alapadatként szerepel.

a 022 hrsz-ú temető terület alaptérképi és valós kerítés közötti eltérését bemutató ábra - forrás: saját szerkesztés



Mindezek mellett a gépkocsi parkolók kialakítása is feltétele az engedélynek. Az OTÉK szerint 500 m²-ként kell egy parkoló. A temető 24385 m² (a 023/1 hrsz-ú ingatlan jogi telekhatárok figyelembevétele mellett) ezért 49 parkoló lenne szükséges, azonban a településrendezés során általános felmentés keretében az önkormányzat szeretné a szükséges **parkolószám csökkentését** kérni olyan HÉSZ előírás rögzítésével, mely révén a meglévő építmények felújítása során (csak a kegyeleti építmények) lehetőség lenne 50% -os csökkentésre, tehát 25 parkoló kialakítása is elegendő lenne. Ezen szabályozási előírás jogszabályi keretek közötti érvényesítéséhez **az állami főépítész hozzájárulása szükséges.** A sikeres pályázat révén ismét előtérbe került a temető területének megközelítését biztosító közterület és parkolóterület rendezésének kérdésköre is.

A település évtizedek óta a jelenlegi megközelítési lehetőséget használja, mely terület a valóságban egy önálló hrsz-ú ingatlan „b” alrészletét képezi, **melynek művelési ága legelő és egyben NATURA 2000 terület is.** Ezen terület egy része, mely a jelenlegi megközelítő útterületként használt **egy aszfalt és zúzottkő tároló terület volt korábban,** mely egyben azt is alátámasztja, hogy ezen területre az esetében a **védelemre okot adó körülmény nem áll fenn.**



A MEPAR parcella azonosító rendszer is figyelembe vette a temető megközelítésének kialakult helyét, mint nem támogatható terület.

A megközelítést biztosító terület itt is jól látható, mely a 023/11 hrsz-ú ingatlan legelő művelési ágú területrésze.

forrás: MEPAR

A temető terület beépítésre nem szánt különleges területként kezelendő. (a hatályos TSZT leírás 5. oldala a beépítésre szánt területek tervezett szintterület sűrűségének táblázata viszont rögzíti a temető területet) – a beépítésre nem szánt különleges területeket 2008. évben vezette be az OTÉK. – a jelenleg hatályos településrendezési eszközök 2009. évben kerültek jóváhagyásra, melyek beépítésre szánt területként kezelik a temető területét. **Jelen dokumentáció a temető területe esetén beépítésre nem szánt különleges temető területként (Kb-tem) történő rögzítésére tesz javaslatot.**

Közterületi megközelítését a temető északi határán jelölt, vélhetően a kárpótlás során jónak gondolt kiszolgáló útnak (022/2 hrsz) kellene biztosítania. Ez azonban nem vette figyelembe a jó 100 éves kialakult megközelítési helyet, melyet a mai napig is használnak.

Az önkormányzattal történt egyeztetés során az a javaslat került elfogadásra, hogy csak a temető keleti és déli telekhatára mentén kerül pontosításra a telekhatár a kerítés vonalától függetlenül. A kerítés a későbbiekben átépítésre kerül a jogi telekhatárookra, ill. a majd jóváhagyásra kerülő szabályozási tervben meghatározott telekhatárra. Fentiekből adódóan a temető terület földhivatali nyilvántartás szerinti megközelítését a 022/2 hrsz-ú terület biztosítaná a jelenleg használt beközeledést biztosító területtől északra.

A terület egyben közvetlenül a 4805. számú országos mellékút és a 101. számú Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal keresztezésétől cca. 65 méterre található, és egyben az országos úthálózati elem kanyarulatában is jelentős szintkülönbség mellett. Közlekedésbiztonsági és útkezelői szempontból sem használható és alakítható ki megfelelően, így ezen területen keresztül történő megközelítés nem támogatható.

Fentiek rendezése, azaz a valóságban használt megközelítést biztosító útterület és a parkoló terület kijelölése és a temető határának rendezése érdekében hozott testületi döntést az Önkormányzat. A módosítás révén kijelölésre kerül a megközelítést biztosító útterület közterületként kerül rögzítésre, valamint a temető területi határa is pontosításra kerül a természetvédelmi szempontok érvényre juttatása mellett. Mindemelett a temető területén belül kialakításra kerül egy parkolóterület.

Jelen dokumentáció meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a rendezéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A módosítás az Önkormányzat terveivel vannak szoros összefüggésben. A temető területnek a településrendezési eszközökben megfelelő lehatárolása elsősorban a meglévő adottságokhoz igazodóan történik meg, különös figyelemmel a meglévő ravatalozó épületére és a szomszédos védett területre is. Mindemellett a közterületi kapcsolat biztosításának, valamint egy parkolóterület pályázati forrásból történő megépítésének megalapozása is a jelenlegi módosítás lényegi eleme.

1.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök javaslata a tervezési alaptérkép, mint az állami alapadatok felhasználásával készült, mely a tervező részére az E-TÉR felületén az adatszolgáltatás kezdeményezését követően tervezői hozzáférés révén megkapott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya. A dokumentáció készítése során az alábbi Önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra.

- A település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei
- a hatályban lévő településkép-védelmi dokumentumok
- a ravatalozó épületének felmérési tervei és a korábbi parkolókialakítás terve

1.3. Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2024. augusztusában majd decemberben is történt. Az érintett terület esetében állapotrögzítő fotók készültek. A polgármester tájékoztatást adott a képviselő-testület által támogatott megvalósítási elképzelésekről annak ütemezéséről.

1.4. A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága

Jelen dokumentáció 1 területrész vonatkozásában a TSZT és a HÉSZ módosításához készült az E-TÉR felületén történő PARTNERI EGYEZTETÉSHEZ készült.

A véleményezési eljárás típusa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás, figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés bb.) pontjában rögzített alábbi feltételek

- ✓ a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- ✓ nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- ✓ nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése

együttesen teljesülnek.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

2023. évi C. törvény 229. § [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések]

(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait, melyet jelen településrendezési eszközök véleményezési eljárása során is alkalmazni kell.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszköz(ök) módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell **együttes döntést hoznia**.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy **a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat** és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv **felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezési felelős tervezője határozza meg** a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy ezen **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Ezen döntéseket a fejlesztéssel összefüggésben hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete:

✓ a **44/2024./IX.10./ Kt. határozat**

K I V O N A T

Sáp Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 10. napján megtartott soron kívüli nyílt ülésén hozott határozataiból

44/2024./IX.10./ Kt. határozat

Sáp Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése, valamint 59. § (2) bekezdése alapján módosítani kívánja a Sáp Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által, a 22/2009. (III.04.) Kt. számú határozatával jóváhagyott település-szerkezeti tervét és a 3/2009.(III.04.) Ör. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatát, a 101-sz. vasútvonal – 4805. számú országos mellékút – beépítésre szánt terület határa – 024 hrsz-ú út – 023 hrsz -ú csatorna által határolt terület területére.

1. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így jelen esetben az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására nem hoz döntést.
2. A községi temető ravatalozó épületének felújítására irányuló beruházás elősegítése érdekében a 2. sz melléklet szerinti 101. sz vasútvonal – 4805. számú országos mellékút – beépítésre szánt terület– 024 hrsz-u út – 023 hrsz -u csatorna határa által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. Jóváhagyja a HÉSZ módosítására vonatkozó, a vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára irányuló főépítész feljegyzést az 1. melléklet szerint.

Felkéri a képviselő-testület a polgármestert a módosításhoz szükséges szerződések megkötésére, a HÉSZ módosítási eljárás főépítész közreműködésével történő lefolytatására, az ehhez szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Karacs Imre polgármester

K.m.f.

Karacs Imre s.k.
polgármester

Borsos Lajos s.k.
jegyző

Nagy Imre József s.k.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Véghné Balogh Éva s.k.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sáp, 2024. szeptember 11.

A kivonat hiteles:



Feketéné Csóka Erika
Feketéné Csóka Erika
jegyzőkönyvvezető

Önkormányzati együttes döntés kivonata

Sáp Község képviselő-testületének címzett főépítési feljegyzés

javaslat a hatályos településrendezési eszközök a 101. sz. vasútvonal – 4805.számú országos mellékút – beépítésre szánt terület határa – 024 hrsz-u út – 023 hrsz -u csatorna által határolt területre történő módosításánál a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságának meghatározásáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a 7.§. (7) pontjában a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat (és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben) arról rendelkezik, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát** és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát **a település önkormányzati főépítésze (vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

Az előzőek szerinti követelményeknek eleget téve a hatályos településrendezési eszközök a 0272 hrsz-ú út – 4905.számú országos mellékút – beépítésre szánt terület – 024 hrsz-u út – 023 hrsz -u csatorna határa által határolt területre történő módosításához (figyelemmel arra, hogy a módosítás még a Korm.rendelet 2012. augusztus 6-i állapota szerinti tartalommal készül) az egyes munkarészek készítéséhez kapcsolódóan:

a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. A módosítás előzményei, szükségessége,
2. a hatályos településfejlesztési döntések, államigazgatási egyeztetések bemutatása,
3. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása,
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – a rendezés alá vont terület szerinti területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása.

az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. a módosítás várható környezeti hatásai,
2. az infrastruktúra hálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával,
3. a szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására,
4. az Étv. 7. §. előírásának való megfelelés,
5. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.
6. a településképi alakításával, védelmével való összhang bemutatása.

telepítési tanulmányterv nem készül, ezért annak felhasználhatóságát nem kell meghatározni.

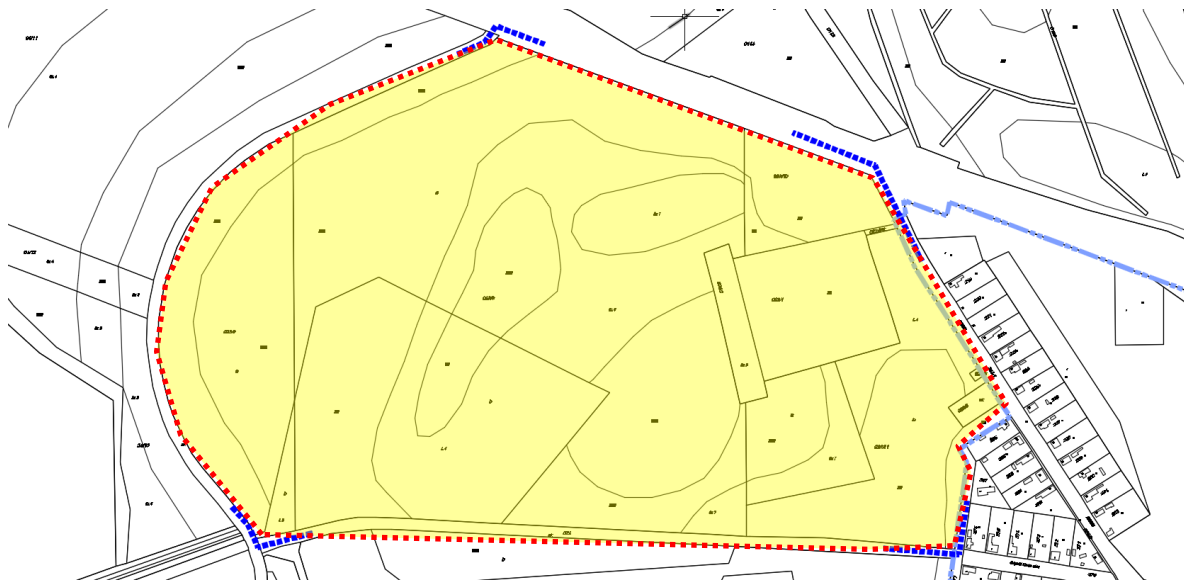
Sáp, 2024. szeptember 10.



Jambrik Imre
mb. főépítész

kiemelt fejlesztési terület lehatárolása:

101. számú Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal — belterület határa - 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna által határolt terület.



Jelen módosítás keretében nem sor kerül a településszerkezeti tervlap és a szabályozási terv egységes összeszerkesztésére.

1.5. A hatályos településrendezési eszközök

Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a 22/2009. (III.04.) Kt. számú határozatával elfogadott településszerkezeti terve és leírása
a 3/2009.(III.04.) számú ÖKT rendelete Sáp Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1.6. A hatályos településkép-védelmi eszközök

Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a 86/2017. (IX. 29) ök. számú határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve
a 9/2017. (IX.29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott településkép-védelmi rendelete
A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakmai észrevételeinek megfelelően módosított és a 7/2019. (IX.27.) sz. önkormányzati rendeletével jóváhagyta.

1.7. A tervezési terület lehatárolására vonatkozó előírás

Jelen módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapota szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készül. A módosítás céljának figyelembevételével a jogszabályi előírásoknak megfelelően került lehatárolásra beazonosítható módon a tervezési terület.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (ÉTV.) 2012 évi állapot szerint:

Fogalommeghatározás 2.§ „26. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.”

9.§ (2) „A településrendezési eszköz kidolgozása előtt – beazonosítható módon – meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását.”

12. § (1) „A szabályozási terv **a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes – legalább telektömb nagyságú – területeire** készülhet.”

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

11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

Kitekintés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírására: (folyamatban lévő módosítás) az együttes döntés meghozatalára a hatályos Étv. időszakban került sor.

Méptv. Értelmező rendelkezések 16. § [Fogalommeghatározások]

122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;

A módosítás a jogszabályi előírásoknak megfelelően a közterületekkel vagy fentiekben említett beépítésre nem szánt területekkel határolt területekre készül.

Ezen előírás az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapota szerinti módosítás esetén a jogszabályi változásokkal (az új jogszabályokban foglaltakkal) előírásként figyelembe veendő.

Jelen módosításhoz kapcsolódó tervezési terület és egyben kiemelt fejlesztési terület

a 101. számú Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal – belterület határa – 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna (Sárréti főcsatorna)

A lehatárolás ábráját lsd. az előző oldalon.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETT TERÜLETRÉSZ – HATÁSTERÜLET

2.1. Tervezési terület bemutatása

A Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal – belterület határa – 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna.

Az érintett terület a település belterületének észak-nyugati oldalán helyezkedik el a 4805. számú országos mellékúthoz csatlakozóan közelíthető meg. A területtől északra a Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal található, délre mezőgazdasági terület (gyepterületek) és a település belterületének lakóterületi része található. A szomszédos területeken ingatlanokon a külterületi részen lakhatás céljára is alkalmas egykori tanyaépület nem található. Természetes elővízfolyás a 021 hrsz-ú csatorna található a közelben, de a csatornára jelen módosítás nincs hatással.

A módosítással érintett területek közül a közterületi kapcsolatot biztosító területrészt művelésből való kivonása még nem történt meg, a terület morfológia (domborzat) jellege sík.

Tulajdon vizsgálat: A módosítással érintett ingatlanok közül a temető terület az önkormányzat tulajdonában áll, míg a közterületi megközelítés biztosítására szolgáló terület (023/11 hrsz) egy magánszemély tulajdonában áll, akivel az Önkormányzat képviselője előzetesen személyes egyeztetés keretében megállapodott az út kialakítása kapcsán. A temető telekhatárának rendezésével érintett területek (023/8, 023/10 hrsz) szintén magántulajdonban vannak, de ezen telkeket nem érinti a telekhatárrendezés.



a beközlekedő út felől északra a vasútvonal irányába, valamint a ravatalozó épület előtti tér és a fedett



a vasúti átjáró és a fedett áthajtó a temető területen belül és a kapuáthajtó



a beközlekedő úttól délre a település belterülete felé és a jelenleg útként használt terület



az országos mellékúthoz való csatlakozás és a temető bejárata



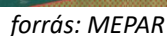
a meglévő épületről készített állapotfelmérési fotók



A környezeti hatások szempontjából közvetlen hatásviselőként a jelenlegi megközelítést biztosító 023/11 hrsz-ú telek területe nevezhető meg, tekintettel arra, hogy ezen telken kerül kijelölésre az új közlekedési célú közterület, mely biztosítja majd tervi szinten is a megközelítést.

Tágabb környezeti hatások szempontjából viszont a tervezési terület táji környezete a hatásterület. Alapvetően azonban a temető területen belüli parkolóépítés és a megközelítést biztosító közterületi rögzítés megvalósítása során jelenik meg kismértékű pozitív változás annak sajátos építési használatából adódóan tekintettel arra, hogy a jelenlegi rendezetlen állapotot felváltja egy kulturált megközelítést biztosító útterületi kialakítás.

Közvetlenül a temető területe mellett mezőgazdasági területek találhatóak. (szántó és gyepterület)
Környezetterhelést jelen módosítás és annak eredménye nem okoz, hiszen a jelenlegi megközelítés is ezen a területen történik a használat most is fennáll.



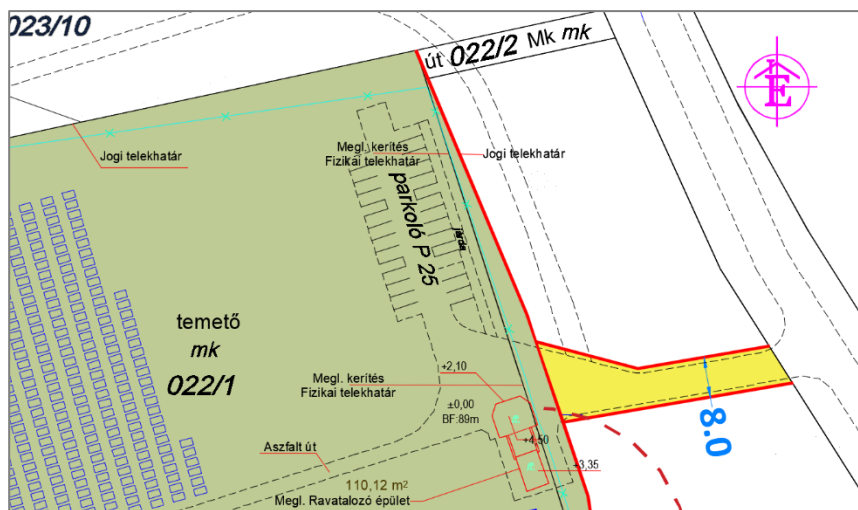
A valóságban használt területrész útterületként történő rögzítésével és a tervezett parkolóterület kialakításával kapcsolatban előzetes egyeztetés történt a Nemzeti Park Igazgatóságával, melynek eredményeként a 12 méterben tervezett kiszolgálóút és a temető területén kívül tervezett, a főépítész által szervezett személyes egyeztetés eredményeként az a döntés került meghozatalra, hogy a 12 méter helyett a rendeltetésre is figyelemmel a közlekedés feltételeinek még megfelelő 8 méter szélességben kerül rögzítésre a kiszolgáló út, úgy hogy azt fizikai határoló műtárggyal is szegélyezni kell a NATURA 2000 terület igénybevételének megakadályozása érdekében.

13 | O l d a l

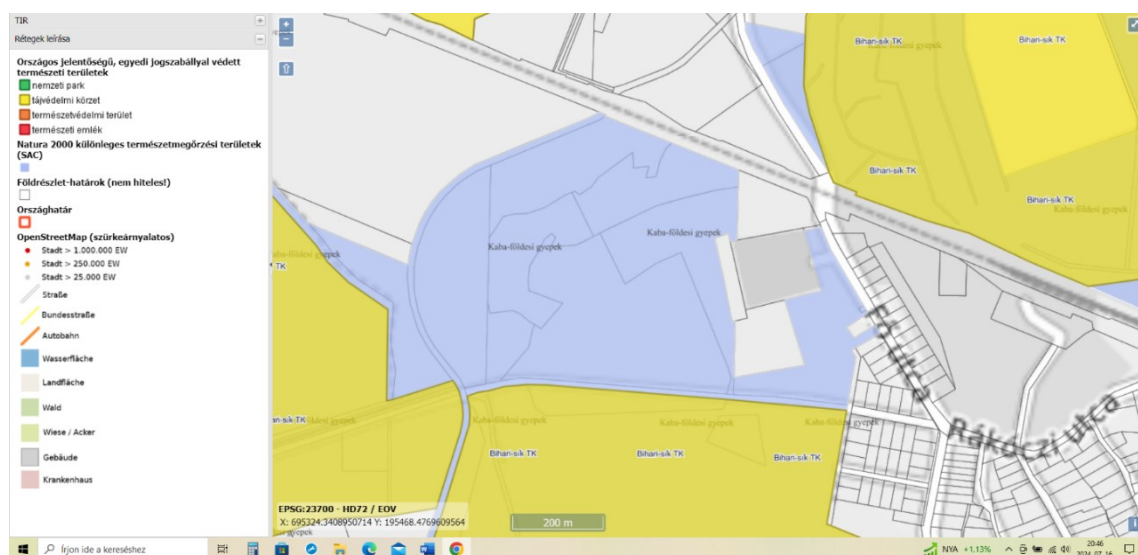
szükséges a ravatalozó épülete mellett. Az új kiszolgáló út ezért teresedéssel biztosítja a gépjármű bejárat megközelíthetőségét.

A TSZT és szabályozási terv módosításával temető területének határa a keleti és a déli telekhatár esetében kerül pontosításra. Az északi és a nyugati területrészen a kerítés kerül majd ütemezetten átépítésre, mely változtatás természetvédelmi érdeket nem sért.

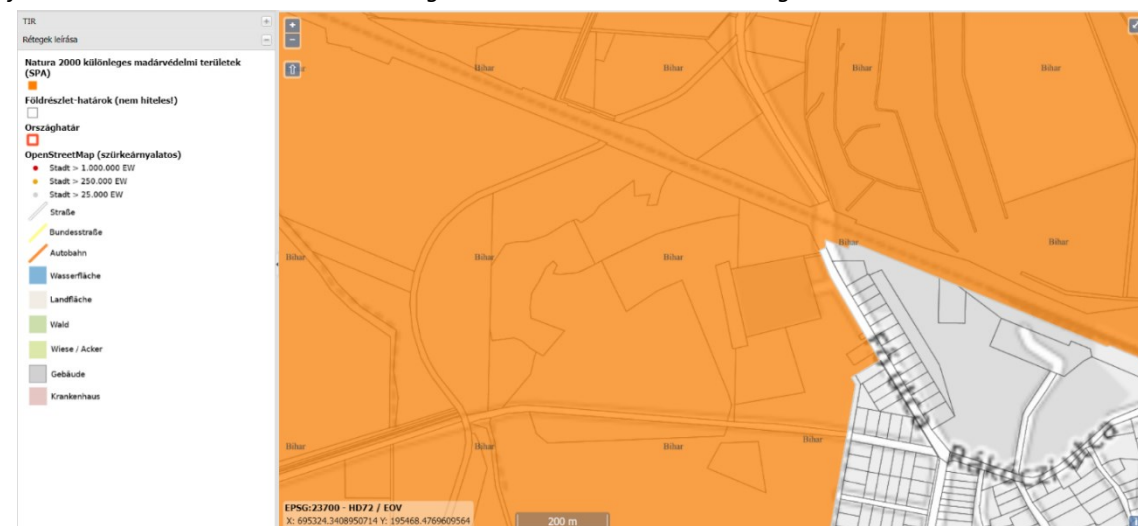
A módosítással rögzítésre kerül az új 8 méter széles kiszolgáló út, melyhez közterületi parkoló nem lesz kialakítható. Helyette telken belül lesz elhelyezve a parkoló felület. Ehhez a ravatalozó északi oldala felől kell közterület kapcsolatot biztosítani. A tervezett megoldást a következő ábra mutatja be.



a javasolt parkoló és közterületi kialakítás



felső ábra: NATURA 2000 természetmegőrzési terület alsó ábra: különleges madárvédelmi terület



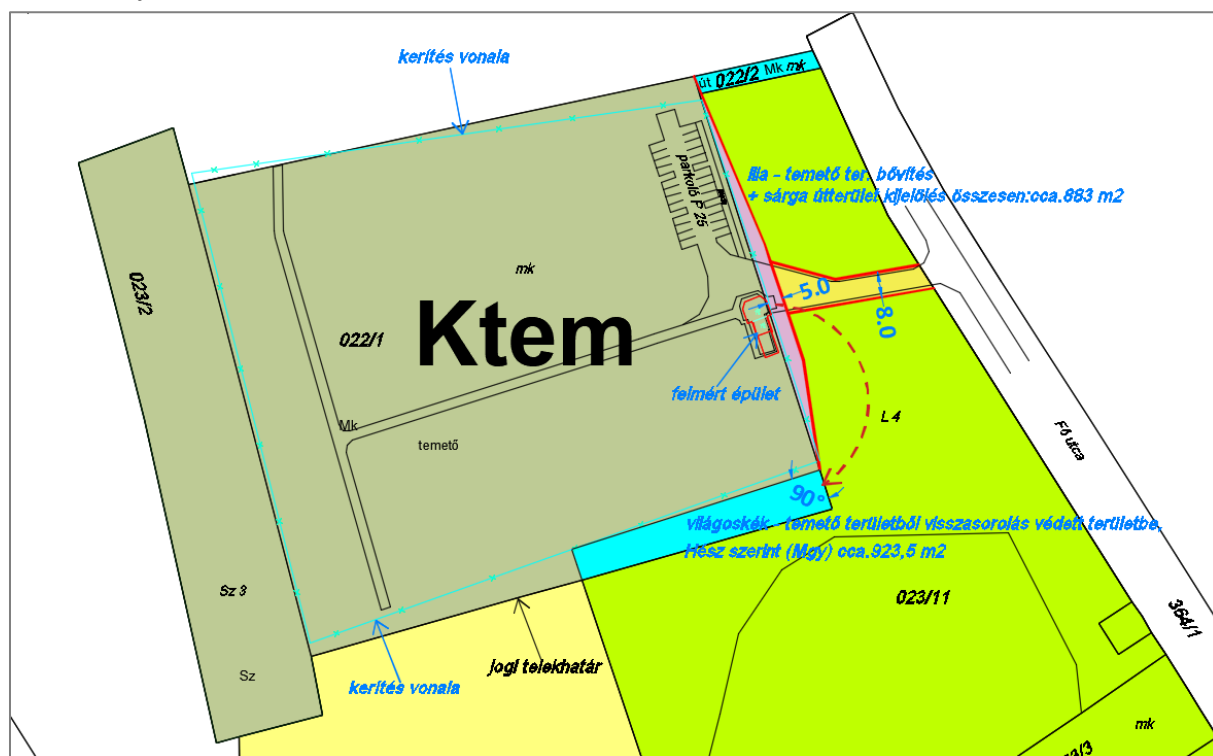
A módosítással a meglévő, beépítésre nem szánt területen belül a funkciók és az elhelyezhető rendeltetések és építészeti szabályok nem változnak a módosítással az új közterület kerül kijelölésre, melyre vonatkozóan a HÉSZ már tartalmaz előírásokat. A közterületei szélesség (8 méter) az előzőekben említett védettség és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának képviselőivel történt előzetes egyeztetésre is figyelemmel történt közösen meghatározásra.

A kialakult helyzetet figyelembe véve és természetvédelmi követelményeket sem sértve a Nemzeti Park előzetesen elfogadta a javaslatot.

Az előzőek alapján a temető közterületi megközelítése nem csak szokásjog, hanem rendezetten, a településrendezésben kijelölt tulajdonjog szerint a javasolt helyen, módon és méretekkel kerül biztosításra.

A Hortobágyi Nemzeti Park képviselői egyeztetést folytattak a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályával. A temető megközelítésével kapcsolatban adott javaslatot elfogadták, melyet a Nemzeti Park felé jeleztek. A Nemzeti Park véleményét a dokumentáció 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat a megközelítéssel érintett telek tulajdonosával elcseréli a kerítés és a jogi telekhatár közötti területet, vagy annak egy részét, ill. megszünteti a jelenleg kijelölt kiszolgáló utat, annak területét vissza adva a természetvédelmi területnek. Az elcserélhető területeket és méretét az alábbi ábra mutatja:



A HNPI és a Hatóság előzetesen elfogadta a közterület rögzítésére és a telekhatár pontosítására vonatkozó javaslatot, (mely korábbi javaslat a telekhatár nagyobb mértékű, mind északi, mind nyugati és déli pontosítására vonatkozott).

Az útterületi kialakítás a területen belüli környezetterhelési hatás változása nem jelentős. A jelenlegi kialakulthoz képest rendezettebbé váló környezeten kívül további hatás nem jelentkezik. **Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre**, a tervezett módosítással a környezet minősége javul, a megközelítés csak az útterületen szervezetten és kulturáltan tud majd megtörténni és a temető területen belüli parkolóépítéssel biztosítottá válik a rendezett parkolás is.

A temető terület és annak környezete esetén jelen van régészeti érintettség, melyre gyakorolt hatás szintén semleges. A módosítással érintett területrészen jelentősen intenzívebb használatot nem eredményez.

A módosítás az igazgatási területhez a külterülethez köthető természeti értékek védett területek szempontjából a jelenlegihez képest nem hoz jelentős változást. Az ökológiai hálózat elemei nem kerülnek veszélybe.

Infrastruktúra hálózat elemeit a módosítás nem érinti. **A terület közmű ellátása a szükséges mértékben biztosított a közlekedési kapcsolat kerül jelenlegi módosítással biztosításra.**

Településképi, tájképi szempontból sem jelentős a változás. A jelenlegi kialakulthoz képest rendezettebbé váló környezet a külső településképre is pozitív hatást gyakorol.

A beépítési paraméterek tekintetében nem történik változás az intenzitás nem nő, a zöldfelület nem csökken. A tervezéssel fejlesztéssel érintett terület környezetében sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült vízmű nem üzemel. A fejlesztéssel érintett terület nem esik sérülékeny ivóvízbázis védőterületére. Távlati ivóvízbázis nem üzemel.

A fejlesztési területet nem érinti a 2018. évi. CXXXIX. tv. kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 4.sz. melléklet a vízminőség-védelmi terület övezete.

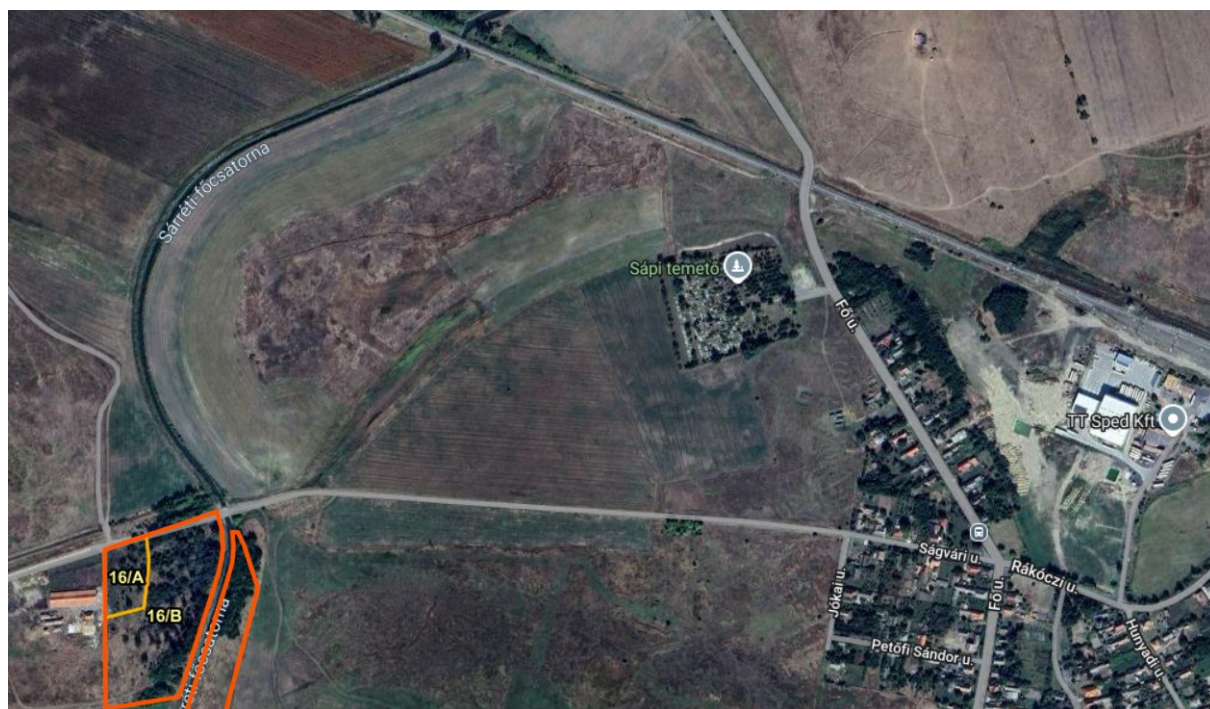
Az igazgatási területet szinte nem érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 6.§. (2) 3. melléklete szerinti 3/3. mellékletét képező erdők övezete. (igazgatási terület nagyon kis része érintett) **A módosítással terület nem érintett az erdők övezetével.**

Az országos erdészeti adattári érintettség

A 2018. évi. CXXXIX. tv. kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 2. melléklete szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete az igazgatási területet nem érinti. A fejlesztési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett.

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv szerint - **a tervezési terület a települési térség területfelhasználási kategória részébe tartozik.**

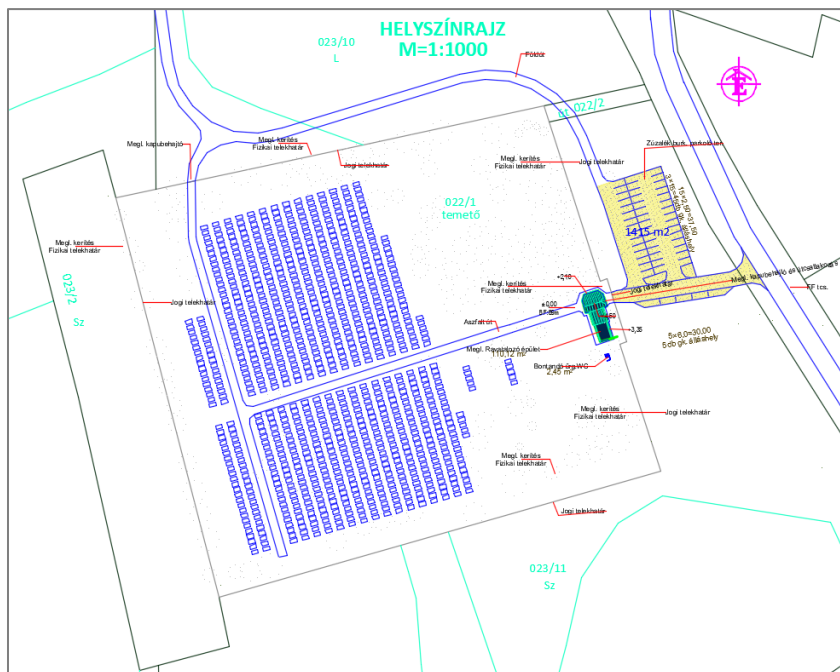
Az **adattári erdőterület** nem érinti a tervezési területet és annak környezetét sem, azon belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



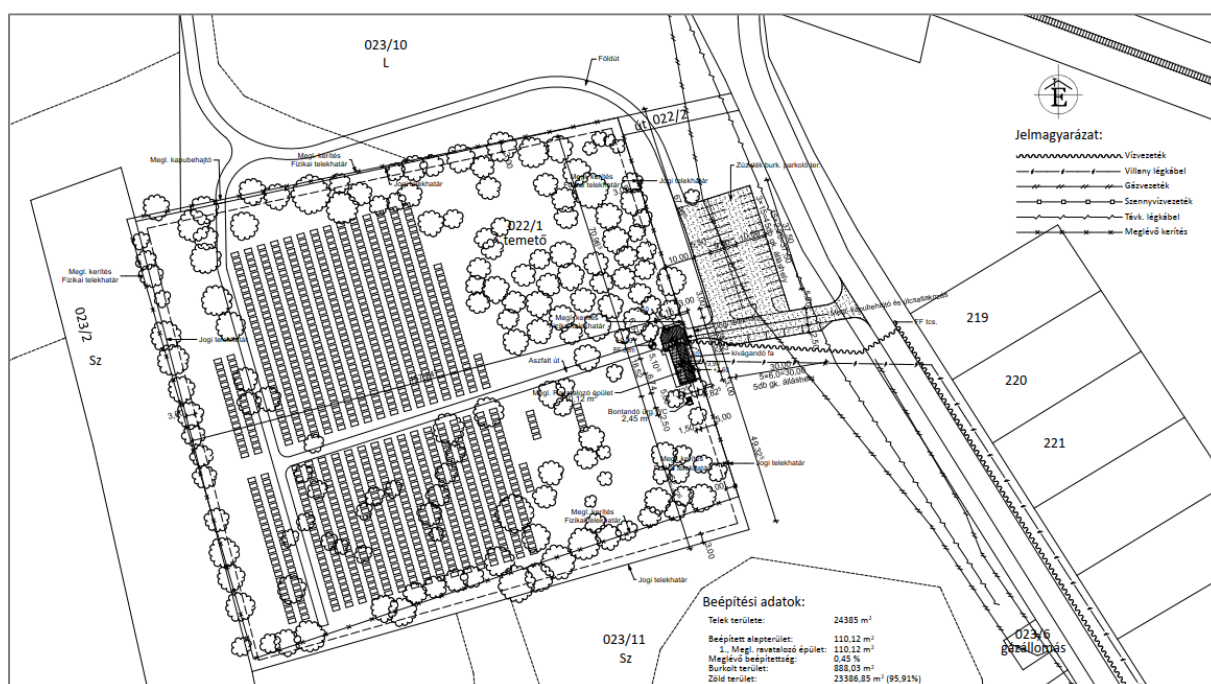
adattári erdőterületek forrás: erdoterkep.hu

3. BEÉPÍTÉSI TERV

A **TR/beép.** rajzszerű 1:2000 méretarányú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, az alrészlet határokat, a művelési ágakat és azok minőségi osztályát, a javasolt közlekedési hálózatot, - a fejlesztési elképzelést a területre vonatkozóan. A javaslat hosszú távon biztosítja a fejlesztés lehetőségét.



1. javaslat – parkoló terület kijelölése a temető területén kívül. A NATURA 2000 védelemre jelentős az igénybevétel, így ez a javaslat elvetésre került.



Szabályozási határértékek:

Övezet jele: Ktem

Beépíthetőség: 2%, Zöld terület: -, Beépítési mód: szabadonálló, Ép. magasság: 6,0 méter.

Parkolóhely igény: 500m²-enként 1 db, azaz 24385/500= 50 db.

a temető területén kívüli korábbi parkoló elhelyezési javaslat

A meglévő épület gépészete, közműellátása:

Elektromos csatlakozás: Meglévő- az utcai gerinchálózatra csatlakozik

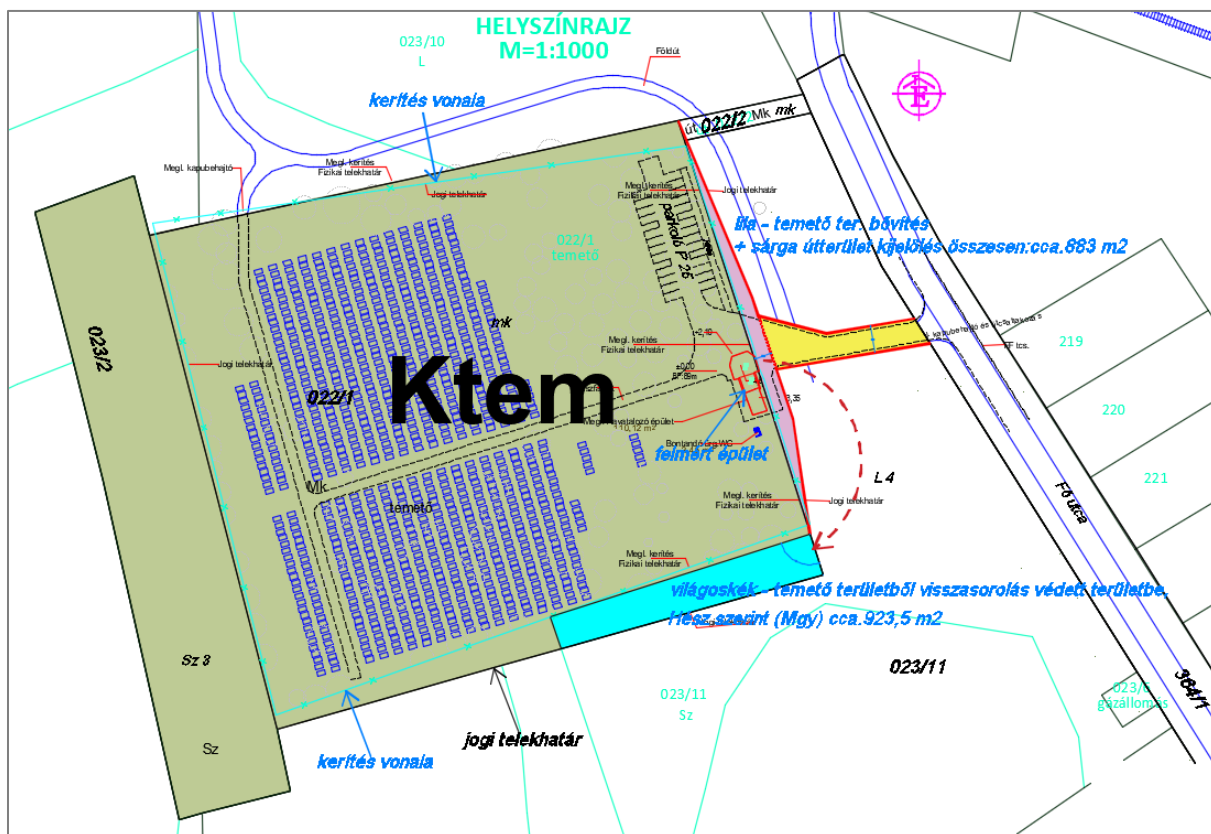
Gázellátás: Gázellátás nincs.

Ivóvíz ellátás: Meglévő- az utcai gerinchálózatra csatlakozik

Szennyvízelvezetés: Meglévő- zárt szennyvíz aknára csatlakozik

Csapadékvíz elvezetés: Saját ingatlanon belül kerül a zöld területen elszikkasztva

Fűtés, melegvíz ellátás: Az épület fűtetlen kialakítású.



2. javaslat a temető területén belüli parkoló kialakítás – csökkentett parkolószám OTÉK- tól megengedőbb szabályozás, valamint a közlekedési terület kijelölésének javaslata



a felújításról készített látványterv

forrás: Generál Építő 98 tervező: Rácz Sándor, Tóth Attila



a felújításról készített látványterv

forrás: Generál Építő 98 tervező: Rácz Sándor, Tóth Attila

Az Önkormányzat a 2. jelű javaslatot támogatta, mely a temető területén belüli parkolóterület kialakítását rögzíti.

Ezen megoldás természetvédelmi szempontból is kedvezőbb, hiszen kisebb a NATURA 2000 terület esetében az igénybevétel.

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



MEGLÉVŐ: TERVEZETT:

		BELTERÜLETI HATÁR
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT
		FŐ DÜLŐÚT
		SZEINTBENI VASÚTI CSOMÓPONT
		SZINTBENI CSOMÓPONT
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
		KÜLÖNLEGES TERÜLET (K.....)
		KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET
		MEZŐGAZDASÁGI IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
		MEZŐGAZDASÁGI KERTSÉG
		KÖZPARK
		VÍZGAZDASÁGI TERÜLET
		ERDŐTERÜLET
		VASÚTI TERÜLET
		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, LEGELŐ)
		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
		TERVEZETT VÉDETT TERÜLETEK
		VÉDŐTÁVOLSÁG
		BIHARI SÍK TÁJVÉDELMI KÖRZET
		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
		NATURA 2000 - VÉDETTSÉGŰ TERÜLET

Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

A temető terület különleges területként (Ktem) illetve Mgy – mezőgazdasági terület gyep – területként rögzített.

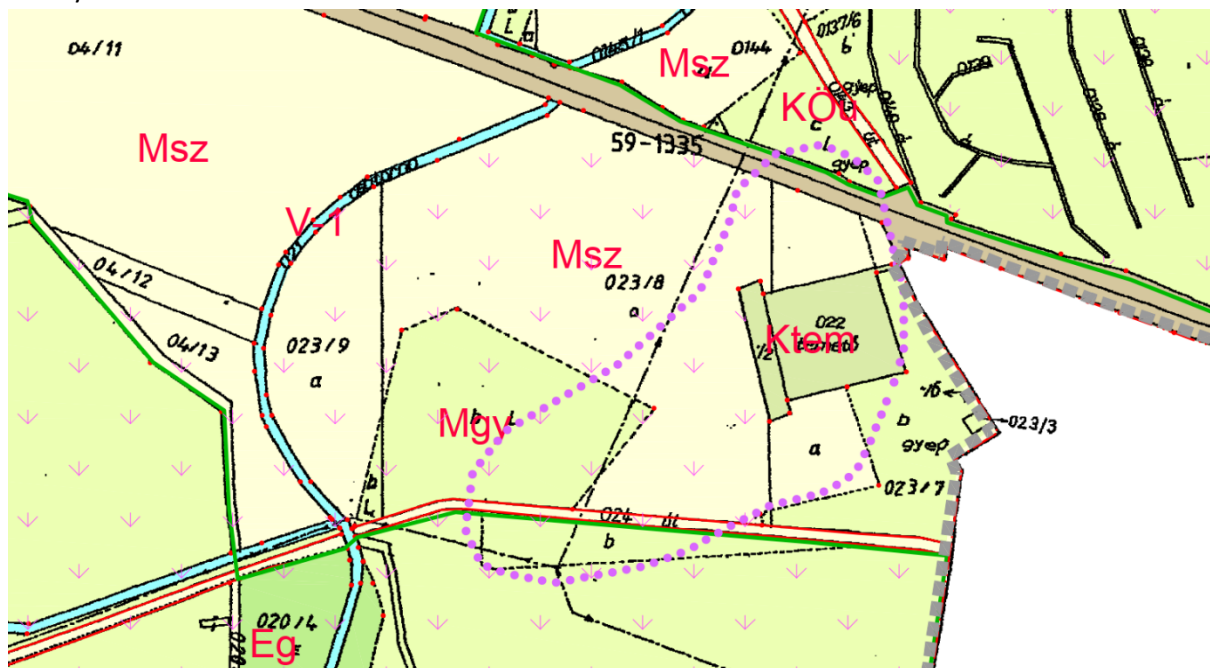
A 4805. számú országos mellékút országos mellékútként rögzített, a 101. számú vasútvonal vasúti területként, a Sárréti főcsatorna vízgazdálkodási területként rögzített.

a hatályos TSZT jelmagyarázata

A tervezési terület déli oldalán (a 4805. számú országos mellékúthoz csatlakozó 024 hrsz-ú utat a településszerkezeti terv meglévő fő dülőútként rögzíti. A 101. számú vasútvonal vasútterületként rögzített míg a Sárréti főcsatorna vízgazdálkodási területként.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Hatályos terv szerinti övezeti kód: **Ktem.**



Sáp Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3/2009.(III.04.) számú ÖKT. rendelet (a továbbiakban: R.) vonatkozó előírásai

HÉSZ előírás – az érintett területek besorolása szerinti kivonat

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

3.§

(1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoporthoz újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.

Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 10 %-al csökkenthető.

(3) Meglévő telek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

„Ktem” építési övezet

Temető területe

15.§.

(1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.

(2) A temetők, kegyeleti parkok területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) a) A beépítés módja szabadonálló.

b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

e) A temető területe kialakulnak tekintendő, nem lehet megosztani.

f) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.

(4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temetőfenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.

A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

A közlekedési területek általános előírásai.

16.§.

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

KÖk Kötöttpályás közlekedési terület

(2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 m

- 4805 sz. út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS MELLÉKÚT

- Fő utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

- A Rákóczi utca vasútállomástól a Fő utcáig vezető szakasza meglévő- megmaradó szélességgel.

HELYI GYÚJTÓÚT

- Ságvári utca, meglévő megmaradó szélességgel.

- Rákóczi utca folytatásában kiépülő elkerülőút,

- Kossuth utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

Külterületi földutak esetén 12 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m

Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

-közlekedési létesítmények

-közművek és hírközlési létesítmények

(4) A kötöttpályás közlekedési terület, területi változást okozó beavatkozás esetén a rendezési terv módosítása kötelező.

„Mgy” övezet

Mezőgazdasági terület jellemzően legelő-gyep műveléssel

25.§.

(1)¹⁵ Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhető el.

(3)¹⁶ Épületeket jelen előírás 29.§. (3) figyelembevételével a legalább 1 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a

telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:

a) A szükséges közműellátás biztosítása:

- Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz

- Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)

- A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

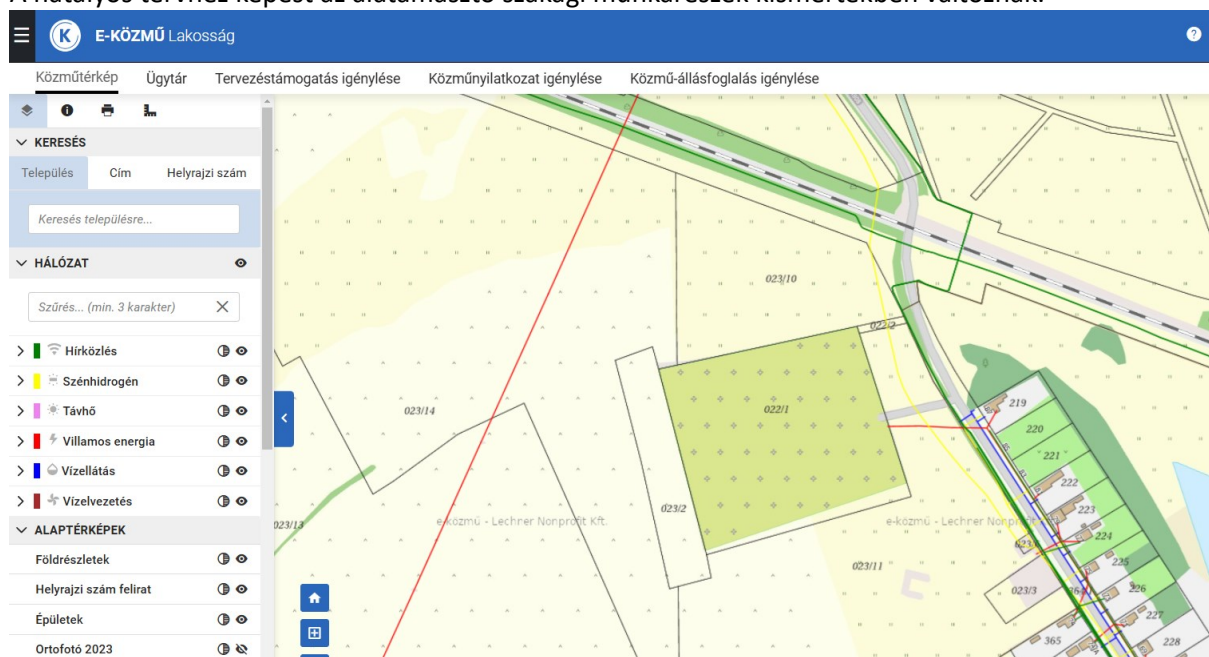
b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton

c)¹⁷

d)¹⁸

5. A MÓDOSÍTÁS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Az érintett terület rész útcsatlakozásai jelenleg biztosított, de a hatályos szabályozási terv nem rögzíti. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek kismértékben változnak.



részlet e-kozmű térkép - a terület rész közmű ellátottsága

Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett 4805. számú országos mellékút forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a terület részben belüli ingatlanok részben beépítettek. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége. Településképi szempontból a módosítás jelentősebb tekintettel arra, hogy az országos mellékúthoz csatlakozó bekötő út mentén új épület nem jelenik meg, a meglévő ravatalozó épület és az előtte lévő fedett áthajtó felújítása történik meg.

A fejlesztéssel érintett terület, külterület. Elektromos energiaellátás biztosított.

A vízellátás közüzemi hálózatról az ingatlanon biztosított.

Szennyvíz elvezetés: jelenleg 1db ürögödör van. A szennyvíz elhelyezésére **az udvaron egy 1m³-es műanyag szennyvíztároló akna kerül elhelyezésre a felújítás révén.**

Gázellátás jelenleg nincs, de biztosítható a temető területétől dél-keletre a 023/6 hrsz-ú ingatlan a gázállomás művelési ágú ingatlan található.

Az ingatlanon tehát egy nyomásszabályzó állomás található.

A nyomásszabályzó állomás védőövezete 5 méter, mely telken belül biztosított és a szomszédos lakótelkeket és a temető területét nem érinti azok építési jogát és használatát nem korlátozza.

A gázelosztó vezeték biztonsági védőövezetének nagysága a nyomásszabályzó állomás és a gázelosztó vezeték szélső alkotóitól mindkét irányban vízszintesen számított a nyomásszabályzó állomás esetén 5-5 méter, középnyomás esetén 4 - 4 méter, kisnyomás esetén pedig 2-2 méter. A hatályos terv a gáznyomásszabályzó állomást önálló övezetbe nem sorolja. (az övezeti besorolás pontosítására nincs képviselő-testületi felhatalmazás)

Gáznyomás-szabályzó állomások csoportosítása feladatkör szerint

Gázfogadó állomások: gázelosztó vezetékhez tartozó gáznyomás-szabályzó létesítmény, amely az átdadó állomástól (nagy, nagyközep, vagy középnyomáson) érkező gáz nyomását kisebb nyomásra csökkenti.

Az átvett gáz mennyiségének mérése, szagosítása után egész városok, lakótelepülések, vagy ipartelepek, gázellátását szolgálja. Magukba foglalják a mérő, a szűrő, a nyomásszabályozó, az ezekhez tartozó biztonsági berendezéseket, az elzáró szerelvényeket és műszereket. Elhelyezése közterületen és nem közterületen (MSZ 11414-2: szabvány szerint).

Körzeti gáznyomás szabályozó állomások: az ide tartozó állomások a gázelosztó vezeték tartozékát képezik, létesítésük során a 18/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról előírásait be kell tartani, üzemeltetésük az elosztói engedélyes hatáskörébe tartozik.

A gázfogadó és a gáznyomásszabályzó állomás a gáznyomás tekintetében tér el egymástól, és ez alapján kerül meghatározásra a védőövezet.

Minden nyomásszabályozó állomást úgy kell megtervezni, hogy:

- gépjárművel megközelíthető legyen,
- minden időjárási körülmény mellett biztosított legyen a hatékony, hosszú távú működés,
- az állomást ne ériék az állomás működésére kedvezőtlen külső hatások,
- az állomás karbantartása megoldható legyen a gázelosztás megszakítása nélkül,
- a kezelőszervek jogosulatlan személyek által történő működtetése ne legyen lehetséges és
- feleljen meg a vonatkozó jogszabályban foglalt zajvédelmi előírásoknak.

A tárgyi ingatlan közterületi kapcsolata és gépjárművel történő megközelíthetősége biztosított a szabályozási terv szerint. A tárgyi ingatlan kerítéssel körbevett.

Hírközlési hálózat ellátás biztosítható az országos mellékút mentén ki van építve a hálózat. **Az infrastrukturális ellátottság biztosított.**

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A meglévő temető terület valóságnak megfelelő területi lehatárolása a tervi dokumentumokban, a közterület rögzítése a Natura 2000 terület lehető legkisebb mértékű – az előzetes természetvédelmi szempontú egyeztetéseknek megfelelően.	A temető terület és a megközelítést biztosító közterület valós állapotnak megfelelő rögzítése a terület hatályos tervi beépítését és jelenlegi építési szabályozási határértékeket nem változtatja meg. Településrendezési szempontból sem tekinthető jelentősnek a változás. Természetvédelmi szempontú érintettség nincs. Örökségvédelmi szempontú érintettség a régészeti terület miatt van jelen.

Épített környezet változása

Műemlék, műemléki környezet, Helyi védett épület, területi védelem nem érinti a területrészt. A régészeti érintettségre utaló poligont a hatályos terv is rögzíti. **Épület elhelyezés nem fog történni, csak a meglévő épület felújítása és kis területrészen a temető területén belül parkoló építés. illetve a temető területén kívül a tervjavaslat szerinti területrészen a közterület rögzítéséhez kapcsolódó útépítés fog megvalósulni,** melyek nincsenek negatív hatással a régészeti területre sem.

Népesség, életmód, társadalom és kultúra változása

A módosítás a társadalom és a kultúra változását nem vonja maga után. A népesség, a társadalom elégedettségét növeli, kegyeleti szempontból pozitív változás a búcsúzás a szeretetektől egy alkalomhoz méltó környezetben tud a későbbiekben megtörténni.

Erdészeti, közegészségügyi, katasztrófavédelmi, földvédelmi szempontból nem történik negatív irányú változás.

Erdészeti szempontból a módosítás nem jelentős. **A településrendezési eszközök módosítása nem érint az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet.**

Környezet- és település egészségügy vonatkozásában **nem várható jelentős környezeti hatás a módosítással.**

Katasztrófavédelmi, vízügyi vízvédelmi szempontból **a változás nem jelentős.** A módosítással érintett területrész közüzemi ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetet nem érint. A csapadékvíz elvezetésének feltétele biztosított. Vízfolyást, illetve létesítményt a módosítások nem érintenek.

A tervezési terület nyugati határát jelentő Sárréti csatornát a módosítás nem érinti a csatorna mentén a parti sáv rögzítésre kerül.

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
„1. Értelmező rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában

...

11. parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízilétesítmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;

12. partvonal: a meder és a part találkozási vonala; „

„2. A parti sávra vonatkozó rendelkezések

2. § (1) A vizek és a közcélú vízilétesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízilétesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb **kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig,**

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és **közcélú vízilétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed. ...”**

OTÉK: Vízgazdálkodási terület * 30. § * (1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület. Vízgazdálkodási terület a) a folyóvizek medre, b) az állóvizek medre, c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, d) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, e) a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterülete, f) a nagyvízi meder területe.

TÉKA: a parti sáv alapvetően nem vízgazdálkodási területbe sorolandó, hanem az általános védőterületi sáv vonatkozik rá.

2011. évi CXCVI. törvény 1. melléklet a 2011. évi CXCVI. törvényhez

Az állam kizárólagos tulajdonában levő dolgok

A) Folyók, patakok, holtágak, mellékágak és azok medre, valamint vízilétesítmények jegyzéke

II. Az állam kizárólagos tulajdonában lévő vízilétesítmények

6. A belvízöblözetek és a belvízrendszerek főcsatornáinak közös működtetését segítő összekötő vagy megcsapoló belvízcsatornák, és a 2 m³/s torkolati vízállító-képességet meghaladó belvízcsatornák, valamint az azok működéséhez szükséges műtárgyak

A közös működtetést segítő összekötő vagy megcsapoló csatorna neve	Befogadó neve	Csatorna hossza (km)
Berek-ér-Pusztá-ér	Sárréti-főcsatorna	8,493
Berek-ér-Sárréti-összekötőcsatorna	Sárréti-főcsatorna	1,420
2 m ³ /s torkolati vízállító-képességet meghaladó csatorna neve	Befogadó neve	Csatorna hossza (km)
Alsó-Ó-Berettyó-csatorna	Sárréti-főcsatorna	13,314
Sárréti-főcsatorna	Hortobágy-Berettyó	70,782

A szabályozási terv módosítását TR/sz-Mód. jelű tervlap tartalmazza.

Földvédelmi szempontból a hatás nem jelentős, termőföld védelme biztosított, a módosítás termőföldet részben érint, illetve legelő területet, de a jelenlegi használatra figyelemmel nem most történik a tényleges igénybevétel az már több évtizede fennáll.

6. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK TARTALMI ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása a képviselőtestület által elfogadott főépítési feljegyzés szerint:

1. a módosítás várható környezeti hatásai,

A beépítésre nem szánt különleges terület pontosítására a közterület kijelölésével kapcsolatban nem következik be intenzitást növelő változás, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A várható hatás nem jelentős. lsd. jelen dokumentáció 5. fejezete

2. az infrastruktúra hálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával,

A terület közművesítettségére vonatkozó meghatározottságok a hatályos tervhez képest nem változnak. Nem új épület elhelyezéséről van szó, hanem a meglévő felújításáról, korszerűsítéséről.

Az energiaellátás pl. az elektromos energia tekintetében fejlesztést nem igényel a rendelkezésre álló energia az új rendeltetés kiszolgálására is elegendő.

A tárgyi ingatlanon jelenleg a felmért Ravatalozó épület és 1db ürgödrös WC foglal helyet. Megrendelő a beruházással érintett Ravatalozó épület korszerűsítését tervezi mely során dolgozói Öltöző/WC kialakítása, homlokzat és lapostető felújítás tervezett.

A szennyvíz vezetékek padló alatt és falhoronyban vezetett KGPVC csőből készülnek. A szennyvíz elhelyezésére **az udvaron egy 1m³-es műanyag szennyvíztároló akna kerül elhelyezésre.**

A meglévő épület gépészete, közműellátása:

Elektromos csatlakozás: Meglévő- az utcai gerinchálózatra csatlakozik.

Gázellátás: nincs.

Ivóvíz ellátás: Meglévő- az utcai gerinchálózatra csatlakozik.

Szennyvízelvezetés: Meglévő- zárt szennyvíz aknára csatlakozik.

Csapadékvíz elvezetés: Saját ingatlanon belül kerül a zöld területen elszikkasztásra

Fűtés, melegvíz ellátás: Az épület fűtetlen kialakítású.

Az előzőekben említettek szerint biztosított a közműellátás a meglévő közüzemi hálózatról az ivóvíz és az elektromos áram tekintetében biztosított.

Szükség eseté a gázellátás biztosítható közüzemi hálózatra történő rácsatlakozással.

3. A szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként

területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására,

A módosítás révén a temető terület pontosítása történik meg területfelhasználás és övezet szintjén is.

A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik.

Rögzítésre kerül a megközelítést biztosító közterület 8 méter szélességben a természetvédelmi szempontokra figyelemmel.

4. az Étv. 7. §. előírásának való megfelelés,

Az összhang minden követelmény tekintetében biztosított.

5. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Az összhang minden követelmény tekintetében biztosított.

6. a településképi a településképi alakításával, védelmével való összhang bemutatása.

Az összhang minden releváns követelmény tekintetében biztosított.

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

7.1. A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata

A tervmódosítás célja: a temető területének a településrendezési eszközökben történő lehatárolása az adottságok figyelembevételével, mely a temető terület keleti és déli telekhatárának pontosítását jelenti, mindezek mellett a közterületi kapcsolat biztosításának, valamint egy parkolóterület pályázati forrásból történő megépítésének megalapozása a jelenlegi módosítás lényegi eleme.

A fejlesztési területen belül a területfelhasználások határának pontosítása révén a ravatalozó épületének és az előtte lévő fedett áthajtónak a felújítására, korszerűsítésére, a parkoló terület és a megközelítést biztosító közterület kialakítására irányuló beruházás megvalósíthatóságának megalapozása történik meg a településrendezési eszközökben.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága változik, azáltal, hogy a különleges terület -temető, különleges beépítésre nem szánt temető területbe kerül átsorolásra. (Kb-tem) Sajátos használat szerinti változás következik be, ahol a 022/1 022/2 hrsz-ú különleges terület-temető területe és a mezőgazdasági terület – gyeplő területfelhasználás (Mgy) területe kerül pontosításra. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem jelenik meg – a térségi földgáz elosztó vezeték, a módosítással érintett terület egységén belül.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységén belül. Az előzők szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén munkahelyteremtő beruházás valósul meg.

A településszerkezeti terv leírásának

2. pontja rögzíti a szerkezetet meghatározó közterületek és vonalas létesítményeket

2.1 Közutak:

- országos mellékút: 4805 sz: Földes – Bihartorda, Átkelési szakasz: Fő utca.

- vasútállomásra vezető út, Átkelési szakasz: Rákóczi utca.

2.2. Vasút:

- Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal egyik állomása Sáp (101. számú vasútvonal)

3. pontja rögzíti a szerkezetet meghatározó területfelhasználási egységeit.

3.4 különleges terület (K) a következő tagozódással:

- sportpálya: a verseny és szabadidősport helyszíne

3.4 * mint beépítésre nem szánt különleges terület (Kb)

- **kegyeleti célú: védett kegyeleti park funkcióval (temető terület Kb-tem)**

3.7 Mezőgazdasági területek a következő tagozódással:

- kertes mezőgazdasági terület: építési lehetőséggel

- **többségében szántó mezőgazdasági terület: építési lehetőséggel (Msz)**

- **többségében gyeplő, legelő mezőgazdasági terület (Mgy):** változtatás csak a Hortobágyi Nemzeti Parkkal való egyeztetéssel lehetséges.

3.8 Vízgazdálkodási területek a következő tagozódással:

- csatornák: vízgazdálkodási és öntözési funkcióval

A területfelhasználási rendszer pontosítása javasolt – (Kb-tem – beépítésre nem szánt különleges temető terület)

A meglévő földgáz elosztó vezetékkel érintett a település (a tervezési terület is érintett)

A beépítésre szánt területek tervezett Szintterület-sűrűségeinek összefoglaló táblázata

SZ: a területfelhasználási egység területére eső összes bruttó beépített szintterület (m²/m²)

Megnevezés		Sz (m ² /m ²)
lakóterületek	falusias	0,4
vegyes területek	vegyes	0,5
gazdasági területek	kereskedelmi-, szolgáltató	0,5
	mezőgazdasági ipari	0,5
különleges területek	sportpálya	0,15
	temető	0,15

Módosítás részben indokolt. A TSZT ezen táblázatában a különleges terület a beépítésre szánt területek között szerepel, így a temető terület is – ennek pontosítása indokolt, tekintettel arra, hogy a temető nem beépítésre szánt különleges terület. (jelen módosításhoz kapcsolódó felhatalmazás keretében csak a temető területéhez kapcsolódó pontosítás megalapozott)

1. A területhasználat, az építés és egyéb tevékenységek korlátai: módosítás nem indokolt.
2. A településszerkezet és rálátás védelemre: módosítás nem indokolt.
3. Az elérendő cél: módosítás nem indokolt.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

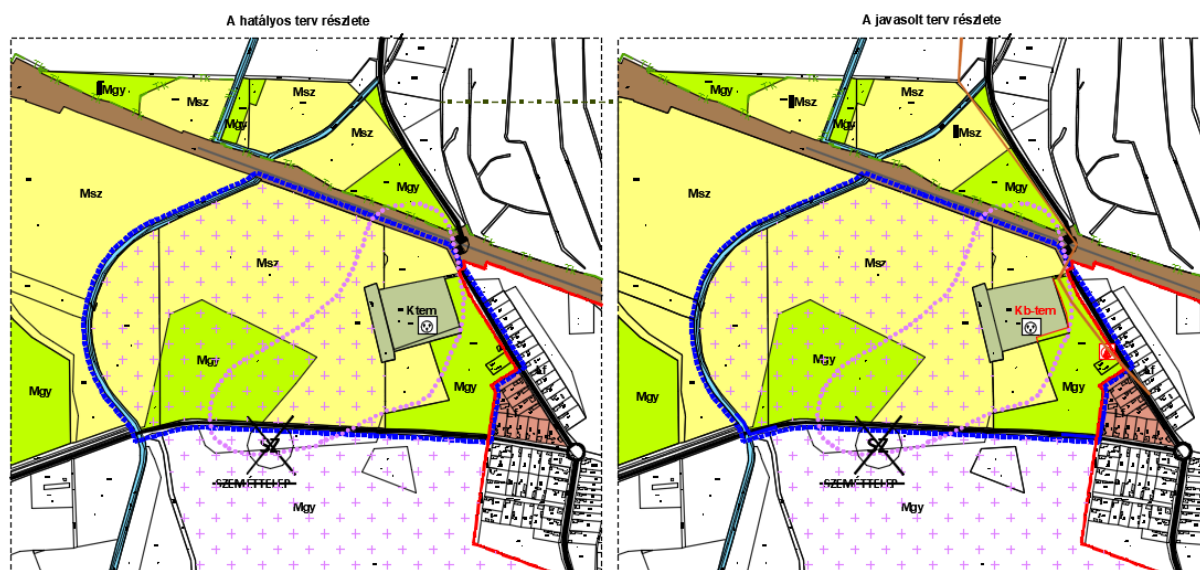
Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
(különleges terület-temető) beépítésre nem szánt különleges temető terület (Kb-tem)	3,0783	2,2285	- 0,8498
mezőgazdasági terület – gyeperdő (Mgy)	12,9852	13,1038	+ 0,1186
mezőgazdasági terület - szántó (Msz)	29,5783	30,3095	+ 0,7312
Összesen:	45,6418	45,6418	0

A szerkezeti leírás elválaszthatatlan melléklete:

T-2 A belterület és környezetének szerkezeti terve M1: 4000

T-1 Az igazgatási terület szerkezeti terve M1: 10000 – **Ezen tervlap módosítása indokolt.**

A TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



7.2. **A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata**

- ✓ A Különleges terület Ktem övezete, a mezőgazdasági terület – jellemzően szántó műveléssel (Msz) és a mezőgazdasági terület – jellemzően legelő-gyep műveléssel (Mgy) övezet határa a TSZT -vel összhangban változik.
- ✓ A hatályos HÉSZ a különleges területek estén meghatározza milyen építmények helyezhetők el és milyen feltételekkel. A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a jelenlegi különleges övezet esetén **az előírások kiegészítése indokolt a személygépkocsi elhelyezéssel kapcsolatban.**

OTÉK 4. melléklet Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani 15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után,

A temető 022/1 hrsz-ú telke 24385 m² - mely a módosítás során a területcsere miatt kismértékű változás történik – (pontosítást követően 23888 m²) - ezért 49 parkoló lenne szükséges, új előírás bevezetése indokolt egyrészt a temető területén kívüli természetvédelmi szempontokra figyelemmel (nem járul hozzá a természetvédelmi hatóság) másrészt a temető valós területi nagyságára is figyelemmel, és azon tényre, hogy egy csökkenő lakosságszámú település esetén a valós használatnak megfelelő parkolószám biztosítása – parkoló létesítés – indokolt. A temető terület a módosítást követően 3,0055 ha, a 023/1 és a 023/2 hrsz-ú ingatlan esetén (lsd. területi mérleg).

- ✓ A hatályos HÉSZ 12 méter szélességet ír elő a kiszolgáló utak esetén. A természetvédelmi szempontú érintettségre figyelemmel a védelem, a lehető legkisebb igénybevétel érdekében a közterületi szélességre vonatkozó kiegészítő előírás bevezetése indokolt.

Hatályos előírás:

„Ktem” építési övezet

Temető területe

15.§.

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
- e) A temető területe kialakultnak tekintendő, nem lehet megosztani.
- f) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temetőfenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

Javaslat új előírások bevezetésére: (6) Meglévő kegyeleti célú építmények (ravatalozó fedett áthajtóval) felújítása során a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő személygépkocsik számánál az OTÉK 4. számú melléklete 15. pontja szerinti követelménytől eltérően minden megkezdett 1000 m² után kell biztosítani egy személygépkocsi elhelyezését telken belül.

Ezen szabályozási előírás érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti eltérést kell kérni

A tervlapon feltüntetésre kerül a meglévő térségi földgáz elosztó vezeték és annak védőtávolsága.

(E-TÉR adatszolgáltatás szerint rögzítésre kerül a vezeték és védőövezete – a Megyei terv térségi szerkezeti tervlapja rögzíti a földgáz vezetéket.)

A közlekedési területek általános előírásai.

16.§.

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

KÖk Kötöttpályás közlekedési terület

(2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 m

- 4805 sz. út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS MELLÉKÚT

- Fő utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

- A Rákóczi utca vasútállomástól a Fő utcáig vezető szakasza meglévő- megmaradó szélességgel.

HELYI GYŰJTŐÚT

- Ságvári utca, meglévő megmaradó szélességgel.

- Rákóczi utca folytatásában kiépül elkerülőút,

- Kossuth utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

Külterületi földutak esetén 12 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m

Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

-közlekedési létesítmények

-közművek és hírközlési létesítmények

(4) A kötétpályás közlekedési terület, területi változást okozó beavatkozás esetén a rendezési terv módosítása kötelező.

Javaslat új előírások bevezetésére

A természetvédelmi szempontból érintett területek esetén a kiszolgáló út szélességére vonatkozó egyedi előírás bevezetése indokolt.

Kiszolgáló utak esetén – a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában -12 m

Parti sáv:

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról *

1. melléklet - II. Az állam kizárólagos tulajdonában lévő vízlétesítmények - 1. az államhatárt metsző csatornák

Csatorna neve	Befogadó neve	csatorna hossza (km)
Ér-főcsatorna	Berettyó	8,880

83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról

2.§ (3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,*
- b) az a) pontban nem említett egyéb **kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások**, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított **6 méterig**,*
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed. ...”*

A 6 méteres parti sáv rögzítésre kerül.

8. A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGI ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás helyszíne légifelvételen  (Forrás: google)	Tervezési terület lehatárolása:	A Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal – belterület határa – 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna.
	A módosítás kezdeményezője:	Sáp Önkormányzata
	A módosítás tárgya:	A temető területi határának pontosítása, a megközelítést biztosító közterület rögzítése és a parkolóterület kijelölése
	Módosítással érintett ingatlanok helyrajzi számai:	a 022/1, 022/2, 023/2, 023/8, 023/10, 023/11 hrsz-ú ingatlanok
	Új beépítésre szánt terület kijelölése:	A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre . Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.
	Biológiai aktivitásérték pótlás:	Nem merül fel pótlási kötelezettség.

A módosítás lényegi elemeinek rövid tervezői ismertetése:

A temető területi határa a keleti és a déli oldalon a meglévő adottságokra (védett terület) figyelemmel pontosításra kerül. A temető területén belül parkolóterület kialakítása az OTÉK 4. számú melléklete szerinti határértéktől 50%-os eltérés engedélyezése mellett. A megközelítés biztosítása érdekében közlekedési terület kerül kijelölésre 8 méter szélességben a természetvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében a lehető legkisebb igénybevétel érdekében.

HÉSZ érintettség/ a módosítás lényegi eleme

Rendelet szövege	A HÉSZ kiegészítésre kerül a rendelettervezet szerint.
A HÉSZ Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjai	1.a. számú melléklet közigazgatási terület szabályozási tervlapja
TSZT érintettség	igen – különleges terület pontosításra kerül, melynek érdekében a mezőgazdasági terület – szántó, és a mezőgazdasági terület legelő - gyepek, területe is változik.

ALÁTÁMASZTÓ (SZAKÁGI) MUNKARÉSZ

A szakági alátámasztó munkarészek a hatályos tervhez elkészültek, azok megállapításai továbbra is érvényesek, így azok aktualizálása kiegészítése nem indokolt, figyelemmel a főépítész feljegyzésében foglaltakra is, valamint arra, hogy a meglévő terület infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított, **a közlekedési kapcsolat jelen módosítással kerül rögzítésre.**

Örökségvédelem	Régészet	Régészeti lelőhely a módosítás alá vont területet közvetlenül érinti . Jelen módosítás e tekintetben már nem vizsgál, és nem értékeli hatáselemeket, korábban elkészült örökségvédelmi hatástanulmány alapján feltüntetésre kerültek a régészeti területek lehatárolásai
	Épített környezet	A településrendezési eszközök módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Új épület nem létesül, intenzitás növelés nem történik.
Településképi védelem/ meghatározó területi érintettség (I/N)		I - a tervezett módosítás és a településképi védelméről szóló rendelet összhangja biztosított. A terület a természeti védelem és a tájképvédelem miatt meghatározó területként kezelendő.

9. HATÁROZAT-TERVEZET

HATÁROZAT-TERVEZET

Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) KT. számú határozata

Sáp Község településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló
a 22/2009. (III.04.) Kt. számú határozat módosításáról

Sáp Község Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2025. napjával módosítja Sáp Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **22/2009. (III.04.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a 101. számú vasútvonal (Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal) – belterület határa – 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna. által határolt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A terv leírása szerint a különleges terület – temető beépítésre nem szánt különleges temető területbe (Kb-tem) kerül átsorolásra, valamint pontosításra kerül a beépítésre nem szánt különleges temető terület (Kb-tem) és a mezőgazdasági terület – gyepterület (Mgy) területfelhasználású terület területfelhasználás területe a területi mérleg szerint.

1. számú melléklet:

T-1/M-2025. rajzszámú tervlap

2. számú melléklet:

Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

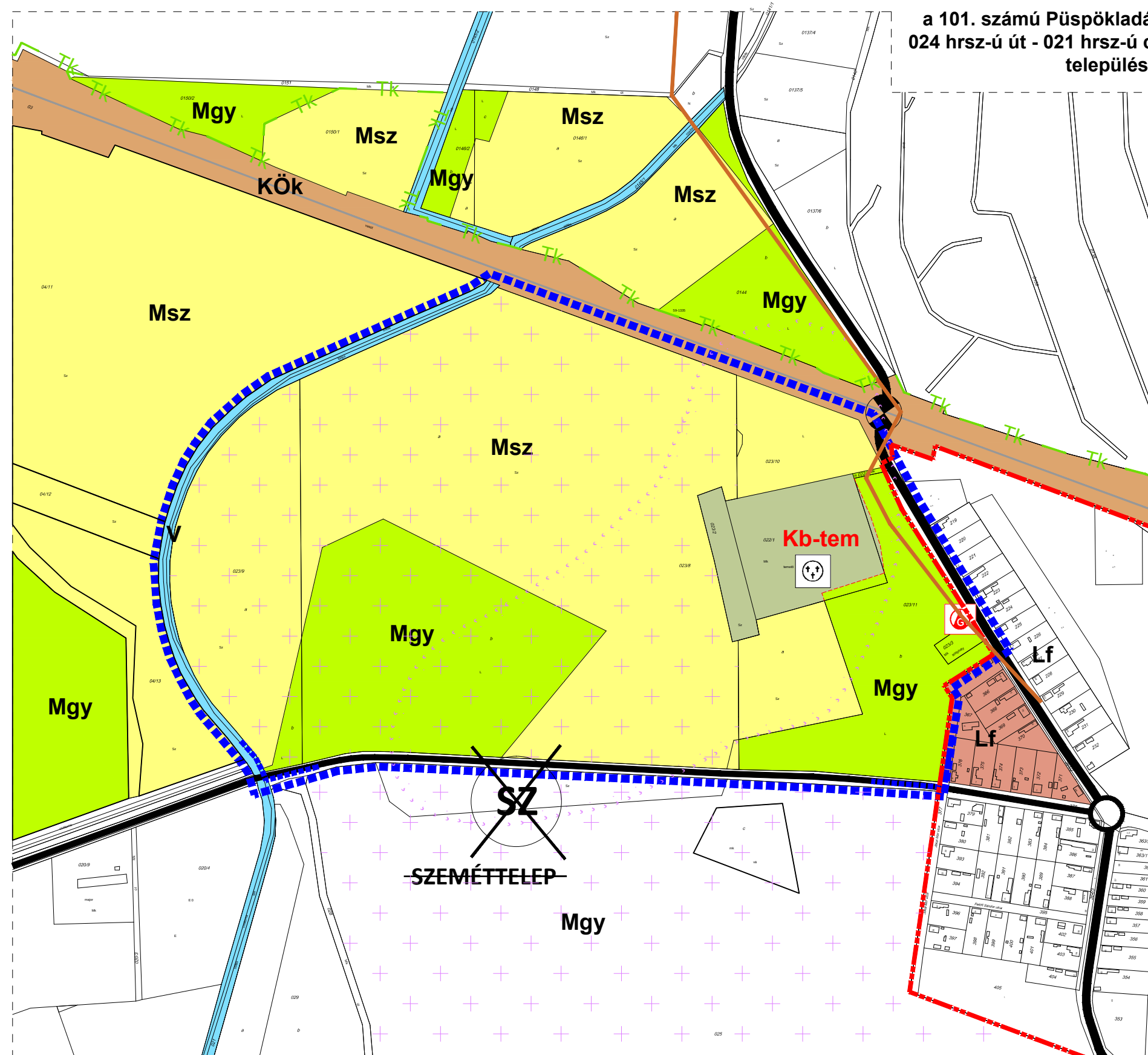
Sáp, 2025.....hó....nap

Borsos Lajos sk.
jegyző

Végh Imre József sk.
polgármester

SÁP KÖZSÉG TRT MÓDOSÍTÁS

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



a 101. számú Püspökladány - Biharkeresztes vasútvonal - belterület határa -
024 hrsz-ú út - 021 hrsz-ú csatorna (Sárréti főcsatorna) által határolt terület rész
településszerkezeti terv javaslata M=1:5000

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök ,településtervező TT 15-0420

- 022/1 meglévő telekhatár, hrsz meglévő épület
- tervezési terület határa
- belterület határa
- meglévő földgáz elosztó vezeték
- területfelhasználás javasolt határa
- országos mellékút
- fő dűlőút
- síntbeni vasúti csomópont
- síntbeni csomópont
- nyilvántartott régészeti lelőhely
- Lf falusias lakóterület
- Kb-tem beépítésre nem szánt különleges temető terület
- V vízgazdálkodási terület
- KÖk vasúti terület
- Mgy mezőgazdasági terület (gyep, legelő)
- MsZ mezőgazdasági terület (szántó)
- Bihari sík tájvédelmi körzet
- NATURA 2000 védettségű terület
- temető
- gázfogadó

Készült az állami alapadatok felhasználásával .

T-1/M-2025.

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

A 2025 ÉVI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK RÉSZLETES LEÍRÁSA

A módosítás Sáp Község településszerkezeti tervének a 101. számú vasútvonal (Püspökladány – Biharkeresztes vasútvonal) – belterület határa – 024 hrsz-ú út – 021 hrsz-ú csatorna által határolt területén belül a 022/1, 022/2, 023/2, 023/11 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A tervmódosítás célja:

A módosítás az Önkormányzat terveivel vannak szoros összefüggésben. A temető területnek a településrendezési eszközökben megfelelő lehatárolása elsősorban a meglévő adottságokhoz igazodóan történik meg, különös figyelemmel a meglévő ravatalozó épületére és a szomszédos védett területre is. Mindemellett a közterületi kapcsolat biztosításának, valamint egy parkolóterület pályázati forrásból történő megépítésének megalapozása is a jelenlegi módosítás lényegi eleme.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága változik, azáltal, hogy a különleges terület -temető, különleges beépítésre nem szánt temető területbe kerül átsorolásra. Sajátos használat szerinti változás következik be, ahol a 022/1 022/2 hrsz-ú különleges terület-temető területe és a mezőgazdasági terület – gyepterület, legelő területfelhasználás területe kerül pontosításra. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem jelenik meg – a térségi földgáz elosztó vezeték, a módosítással érintett területegységen belül.

Az előzők szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén munkahelyteremtő beruházás valósul meg.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
(különleges terület – temető) beépítésre nem szánt különleges temető terület (Kb-tem)	3,0783	3,0055	- 0,0728
mezőgazdasági terület – gyepterület, legelő (Mgy)	12,9852	13,0580	+ 0,0728
mezőgazdasági terület - szántó (Msz)	29,5783	29,5783	0
Összesen:	45,6418	45,6418	0

Biológiai aktivitás érték változása, a keletkezett többlet későbbi felhasználhatósága:

Az új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A 419/2021. Korm. rendelet 9. melléklete szerinti számítással igazolás nem indokolt.

A TSZT 5. oldalának táblázata helyébe az alábbi táblázat kerül. A beépítésre szánt területek tervezett Szintterület-sűrűségeinek összefoglaló táblázata SZ: a területfelhasználási egység területére eső összes bruttó beépített szintterület (m²/m²)

Megnevezés		Sz (m ² /m ²)
lakóterületek	falusias	0,4
vegyes területek	vegyes	0,5
gazdasági területek	kereskedelmi-, szolgáltató	0,5
	mezőgazdasági ipari	0,5
különleges területek	sportpálya	0,15

A településszerkezeti terv javaslatát a T-1/M-2025. rajzszámú tervlap tartalmazza.

10. RENDELETTERVEZETI JAVASLAT

SÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2025. (.....) önkormányzati rendelete
Sáp Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
a 3/2009.(III.04.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Sáp Község Önkormányzata Képviselő-testülete,
a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Hajdú-Bihar Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,
Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének d.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§

Sáp Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2009.(III.04.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 15.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Kb-tem” övezet
Temető terület

15.§

- (1) A **Kb-tem** övezetbe a köztemető területe tartozik.
- (2) A **Kb-tem** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
 - a) portaépület, temetőiroda, kegyeleti-hitéleti épület,
 - b) ravatalozó, illemhely, üzemeltetői szociális épület,

c) üzemeltetői műhely és munkagép-, illetve járműtároló.

(3) A **Kb-tem** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(4) A **Kb-tem** övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2 %, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a harangtorony kivétel 6,0 méter.

(5) Meglévő kegyeleti célú építmények (ravatalozó fedett áthajtóval) felújítása során a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő személygépkocsik számánál az OTÉK 4. számú melléklet 15. pontja szerinti követelménytől eltérően minden megkezdett 1000 m² után kell biztosítani egy személygépkocsi elhelyezését telken belül.

2.§

A R. 16.§ (2) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

Kiszolgáló utak esetén 12 m – **a szabályozási terv eltérő rögzítése hiányában.**

3.§

A R. 26.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(2) A Sárréti főcsatorna esetén a parti sáv szélessége 6 méter, mely területsávon belül építmény nem helyezhető el, kerítés nem létesíthető és nem építhető át.

4.§

(1) A R. 1.§. (4) az 1.számú melléklet: - SZ-1 Külterület szabályozási terv 1:10 000 az 1. melléklet szerinti **SZ-1/M.-2025.** rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul.

5.§.

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.

Borsos Lajos sk.
jegyző

Végh Imre József sk.
polgármester

SÁP KÖZSÉG TRT MÓDOSÍTÁS

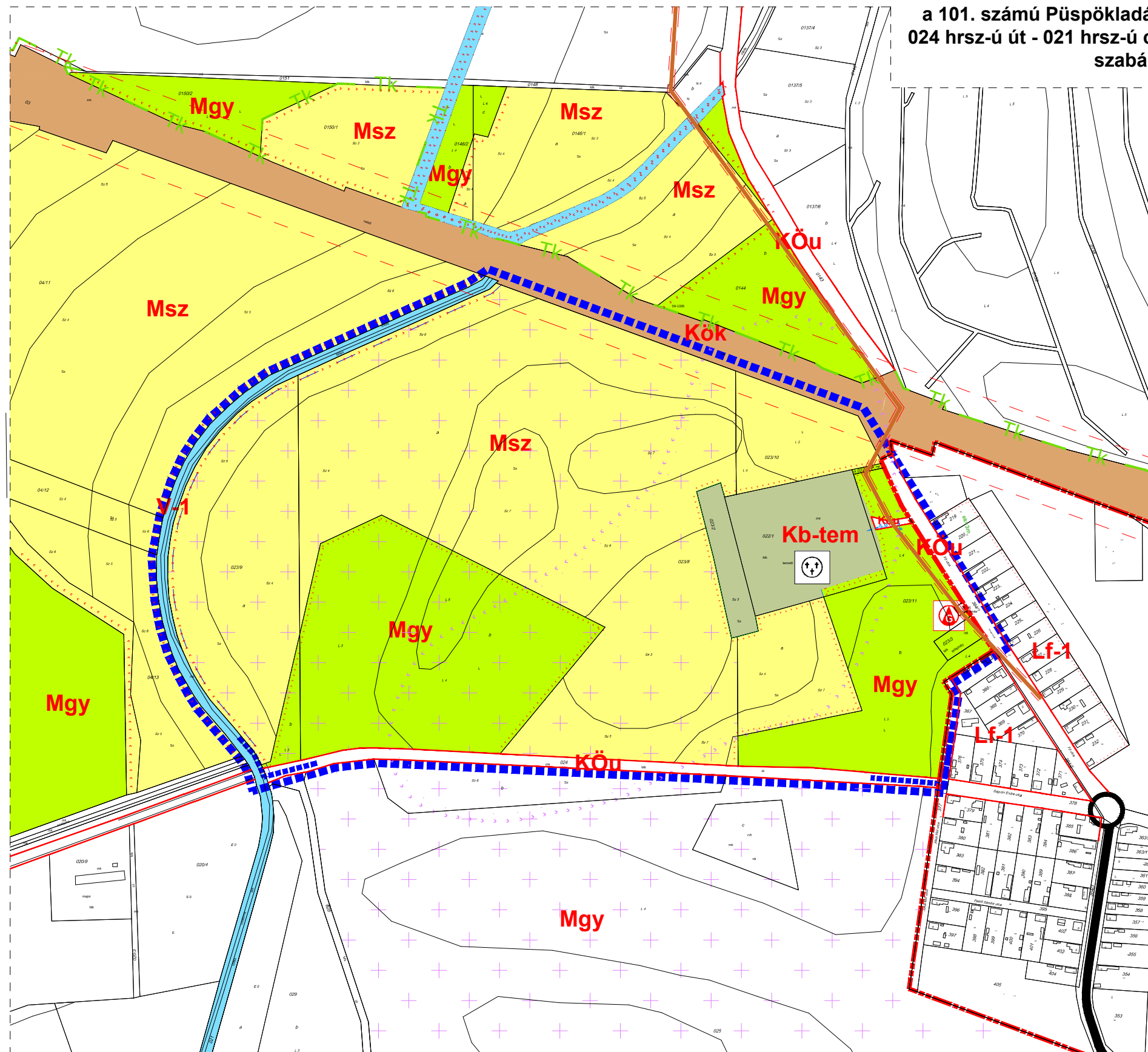
1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

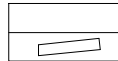
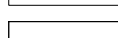
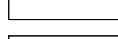
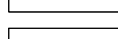
a 101. számú Püspökladány - Biharkeresztes vasútvonal - belterület határa -
024 hrsz-ú út - 021 hrsz-ú csatorna (Sárréti főcsatorna) által határolt terület rész
szabályozási terv javaslata M=1:5000

Felelős tervező:



Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező TT 15-0420



-  meglévő telekhatár, hrsz
épület
-  tervezési terület határa
-  belterület határa
-  védőtávolság
-  meglévő térségi gázvez.
-  meglévő szabályozási vonal
-  tervezett szabályozási vonal
-  építési övezet, övezet határa és jele
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  tájvédelmi körzet határa
-  NATURA 2000 - védettségű terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei
Különleges területek

 Kb-tem temetőterület

Vízgazdálkodási területek

 V-1 vízfolyások medre , partja

Közlekedési területek

 KÖk vasúti terület  KÖu közút

Mezőgazdasági területek

 Msz többségében szántó terület

 Mgy többségében gye, legelő terület

 parti sáv

Készült az állami alapadatok felhasználásával .

SZ-1/M-2025.