

	Nagysáp Község Önkormányzata 2524 Nagysáp, Köztársaság tér 1. Tel.: (06-33) 507-920 e-mail: hivatal@nagysap.hu
---	--

TÁJÉKOZTATÁS

a Településrendezési Eszközök módosításáról

Ezúton tájékoztatom, a Tisztelt Lakosságot, Civil szervezeteket és Gazdálkodó szervezeteket, Egyházakat, hogy Nagysáp Község Önkormányzata a Településrendezési Eszközök módosítási anyagának tervezetét partnerségi véleményezésre bocsátja.

Annak érdekében, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani lehessen a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ban előírt módon helyi partnerségi egyeztetést folytatunk le és 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján elektronikus lakossági fórumot tartunk.

Értesítjük a Tisztelt Partnereket, hogy a módosítási dokumentáció kizárólag elektronikusan a **www.nagysap.hu** honlapon érhető el.

A településrendezési eszközök módosításának tervezetével kapcsolatban jelen hirdetmény közzétételét követő **8 napon belül** a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan véleményezheti a dokumentációt.

Kérjük, hogy véleményét indoklással támassza alá melynek tartalmaznia kell legalább a tájékoztató dokumentációval kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását.

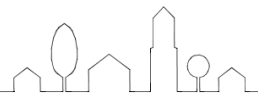
Véleményét:

- papír alapon a polgármesternek címezve, az Önkormányzat címére történő megküldéssel, vagy
- elektronikus levélben a jegyzo@nagysap.hu e-mail címre történő megküldéssel adhatja meg.

Nagysáp, 2025. május 27.



 Balogh Miklós
 polgármester



NAGYSÁP KÖZSÉG HÁROM RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



**MEGRENDELŐ:
NAGYSÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

**TERVEZŐ:
Bak Gabriella
Okl. településmérnök, TT 15-0381**

2025. május

1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Nagysáp Község Önkormányzata

1.2. Előzmények

Az elmúlt időszakban Nagysáp Község több részterületére vonatkozóan jelentkezett szándék a településrendezési eszközök módosítására:

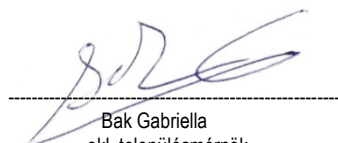
a) A Nagysáp külterületén található 046/3 hrsz.-ú ingatlanon az ingatlan tulajdonosa 2006-ban felépített épület helyzetét szeretné jogilag rendezni, amelyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

b) Az a) módosítással kapcsolatos csereterület kijelölése.

c) A településen a földhivatali alaptérkép szerinti és a valós telekhatárok nagymértékű elcsúszása jellemző. A Nagysáp 71/2 hrsz.-ú ingatlant beépíthetőségét nem csak a telekhatár elcsúszásból adódó anomáliák, hanem a szabályozási terven tervezett út szabályozási vonalai is korlátozzák. A módosítás célja a tervezet út szabályozási szélességének a telekhatárokhoz való igazítása.

1.3. Tervezői nyilatkozat

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



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

A hatályban lévő, vonatkozó településrendezési eszközök:

- Nagysáp Község Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2013. (XII.12.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.
- Nagysáp Község Önkormányzat Képviselő-testületének 107/2013 (XII.11.) számú határozata a Településszerkezeti Terv megállapításáról

1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) szerint az általános egyeztetési eljárásban történik.

2. A módosítások bemutatása

2.1. Nagysáp 046/3 hrsz.-ú ingatlan telektömbjének módosítása

A Nagysáp külterületén található 046/3 hrsz.-ú ingatlanon az ingatlan tulajdonosa 2006-ban felépített épület helyzetét szeretné jogilag rendezni, amelyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Indoklás: A 046/3 hrsz.-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint Ev jelű védelmi erdő övezetbe sorolt. A földhivatali nyilvántartás szerint a terület legelő. Natura 2000 védelem alatt áll.

Nagysáp Község helyi építési szabályzata alapján az Ev övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el, ezért a tulajdonos nem tudja az ingatlanon már meglévő épület jogi rendezését lefolytatni, emiatt kérelmezte Nagysáp Község Önkormányzatától, hogy az érintett hrsz.-ú ingatlan egy részterületén egy lakóingatlan elhelyezése és gazdasági épület elhelyezése lehetséges legyen.

A terület védettsége és a közigazgatási határhoz viszonyított közelsége miatt az adott ingatlan egy kb. 3000 m²-es részterületét egy új beépítésre nem szánt övezetbe ajánlatos a fenti célok érdekében átsorolni.

A terület ortofotón (forrás: Lechner Tk.):



A terület a hatályos szabályozási terven (a 046/3 hrsz. magenta pöttyözéssel jelölve):



A módosítás során a 046/3 hrsz.-ú ingatlanok egy részterülete kerül egy új Kb-eg jelű különleges beépítésre nem szánt erdőgazdasági övezetbe.

A részterület elhelyezkedése a telken belül, ahol zöld körvonallal jelölve a korábban kérelmezett végleges más célú hasznosítás területe található, kék körvonallal jelölve a Kb-eg övezetbe átsorolandó terület, amely 3033 m²:



Az új Kb-eg övezet tervezett előírásai:

A Kb-eg jelű különleges beépítésre nem szánt különleges beépítésre nem szánt erdőgazdasági övezet a külterületen lévő erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgáló terület. A területen megengedett egy db. lakóépület elhelyezése.

Az övezetben:

- a) növénytermesztéssel, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozással,
 - b) raktározással, tárolással
 - c) erdőgazdálkodással kapcsolatos építmények
 - d) nem zavaró hatású gazdasági épület
 - e) lakóépület
- helyezhetők el.

Tervezett beépítési paraméterek:

- max. beépíthetőség: 10%
- megengedett max. építménymagasság: 4,5 m
- kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m²
- kötelezően kialakítandó zöldfelület legkisebb mérete: 60%

2.2. Csereterület kijelölése a 0257 hrsz.-ú ingatlanon

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése előírja:

„7. §

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

Ezért csereterület kijelölése történik a 0257 hrsz.-ú ingatlanon, amely a szabályozási terven Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetben található, ugyanakkor egy már fás terület, melynek területe 4158 m². A terület az Önkormányzat tulajdona. A csereterület átsorolása Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetébe történik.

A terület ortofotón:



A terület a hatályos szabályozási terven: (magenta pöttyözéssel jelölve)

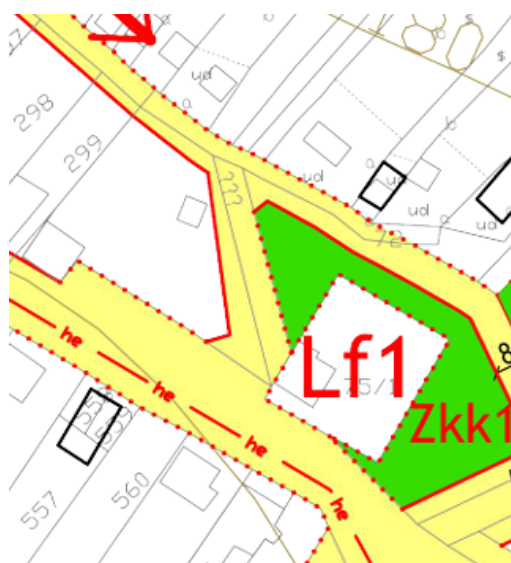
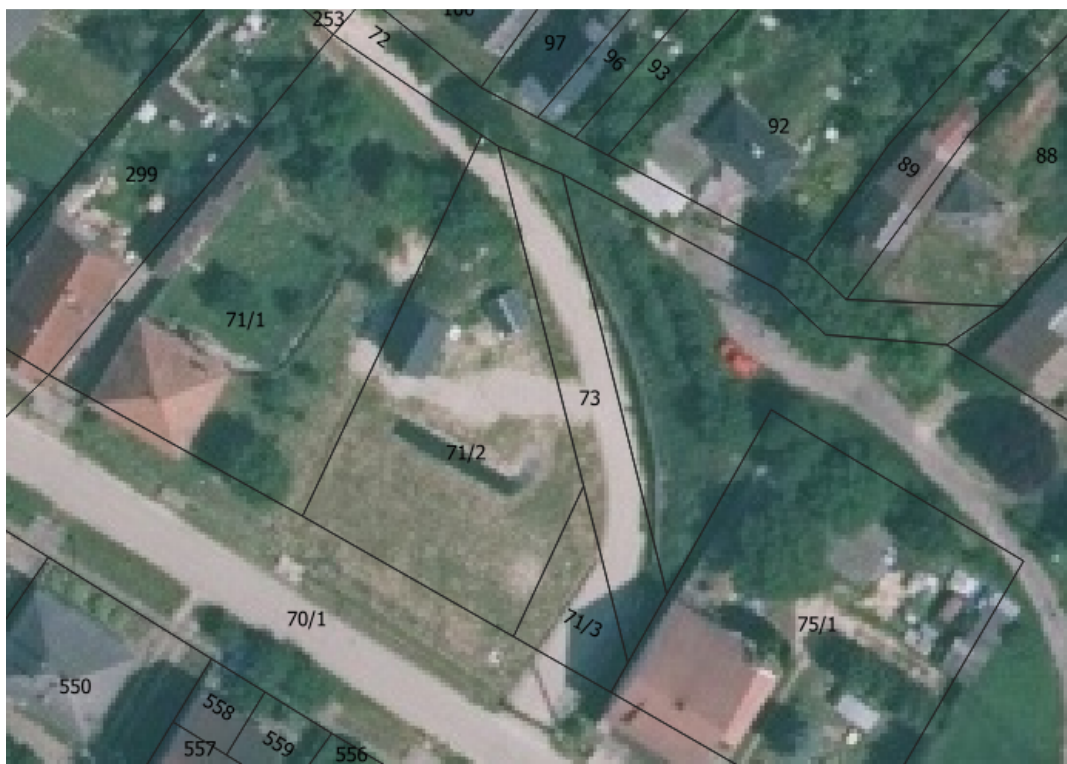


2.3. A 71/2 hrsz.-ú ingatlan telektömbjének módosítása

Nagysápon sajnos a telekhatárok nagymértékű elcsúszása jellemző. A Nagysáp 71/2 hrsz.-ú ingatlant beépíthetőségét nem csak a telekhatár elcsúszásából adódó anomáliák, hanem a szabályozási terven tervezett út szabályozási vonalai is korlátozzák.

A módosítás célja a tervezet út szabályozási szélességének a meglévő telekhatárokhoz való igazítása.

Az érintett terület ortofotón és a szabályozási terven:



3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás várhatóan nincs hatással a meglévő épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás nincs hatással a gazdasági szereplőkre.

- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** A módosítás várhatóan nincs negatív hatással a környezetre.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.