

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

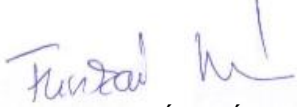
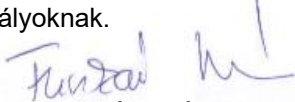
**Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és
259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési
eszközök módosításának megalapozásához**

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján

2026. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

MEGRENDELŐ	
TÓ.G.A Kft 1039 Budapest, Árpád utca 54.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszü, 2026. április	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető	3
1. Az érintett terület és környezetének bemutatása	4
2. Fejlesztési cél	9
3. Infrastruktúra igények	9
4. A módosítási szándék környezeti hatásai	10
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	10

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Bevezető

„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.§. fogalommeghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: 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 magyar építészettről 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 telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

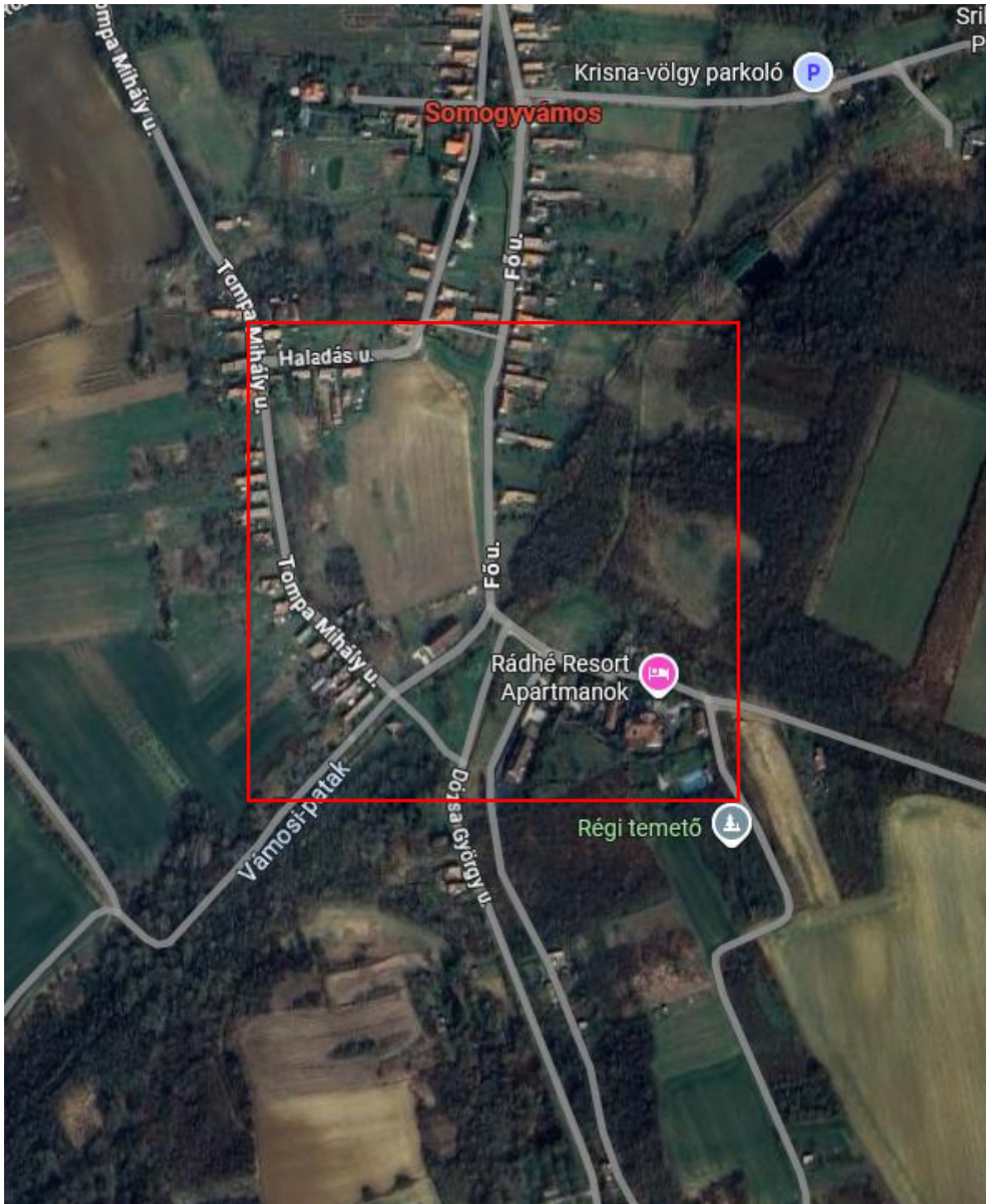
Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása

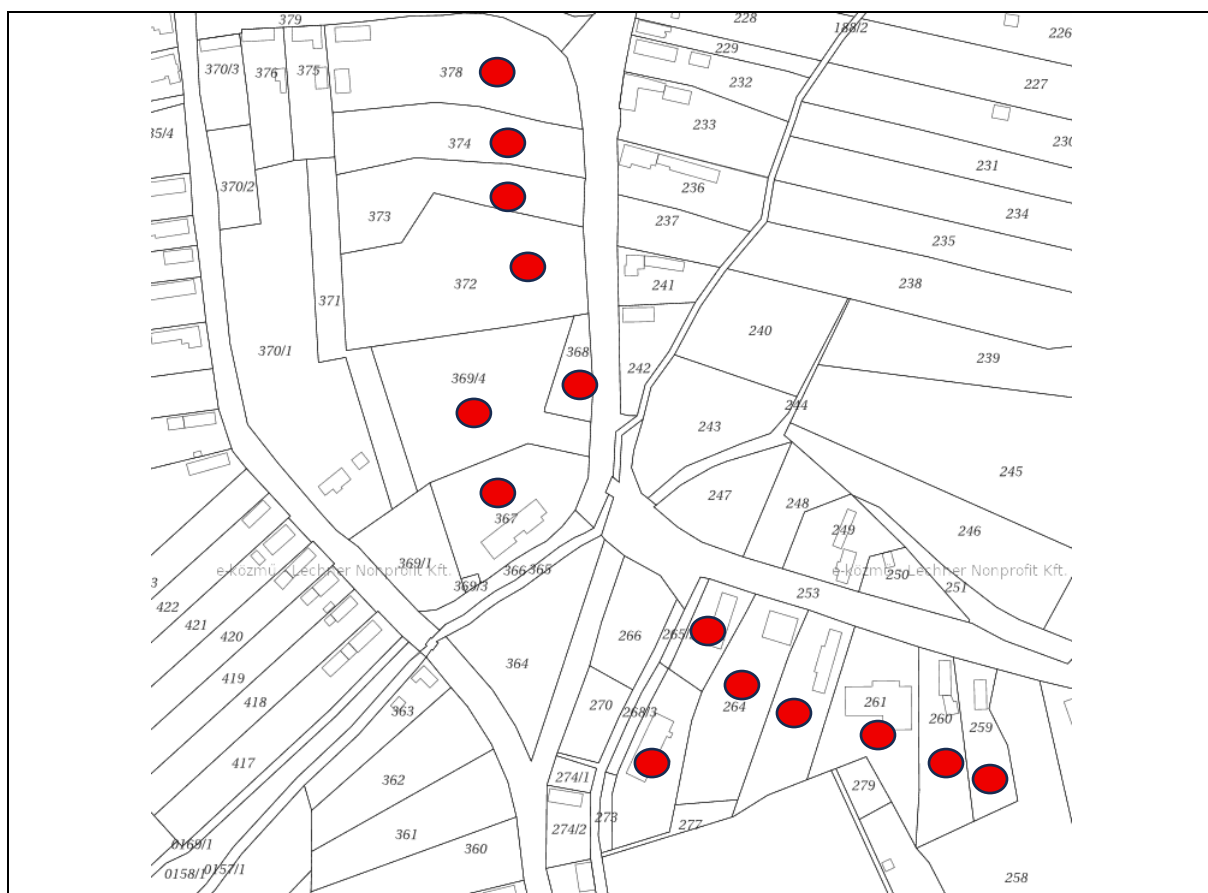
Somogyvámos Somogy vármegyében, a Fonyódi járásban fekszik kb. félúton Kaposvár és a Balaton között. A tanulmánytervvel érintett 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú földrészletek a Fő utcanyugati és déli része mentén, a 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú földrészletek a Táncsics Mihály utca elején találhatóak. Az összes földrészlet kivett terület. A 369/4, 368,372, 373, 374 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg nem állnak épületek.



Az érintett terület Somogyvámos közigazgatási területén belül (forrás: googlemaps)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



Ortofotó az aktuális ingatlan-nyilvántartási térképen. (forrás E-közmű)



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



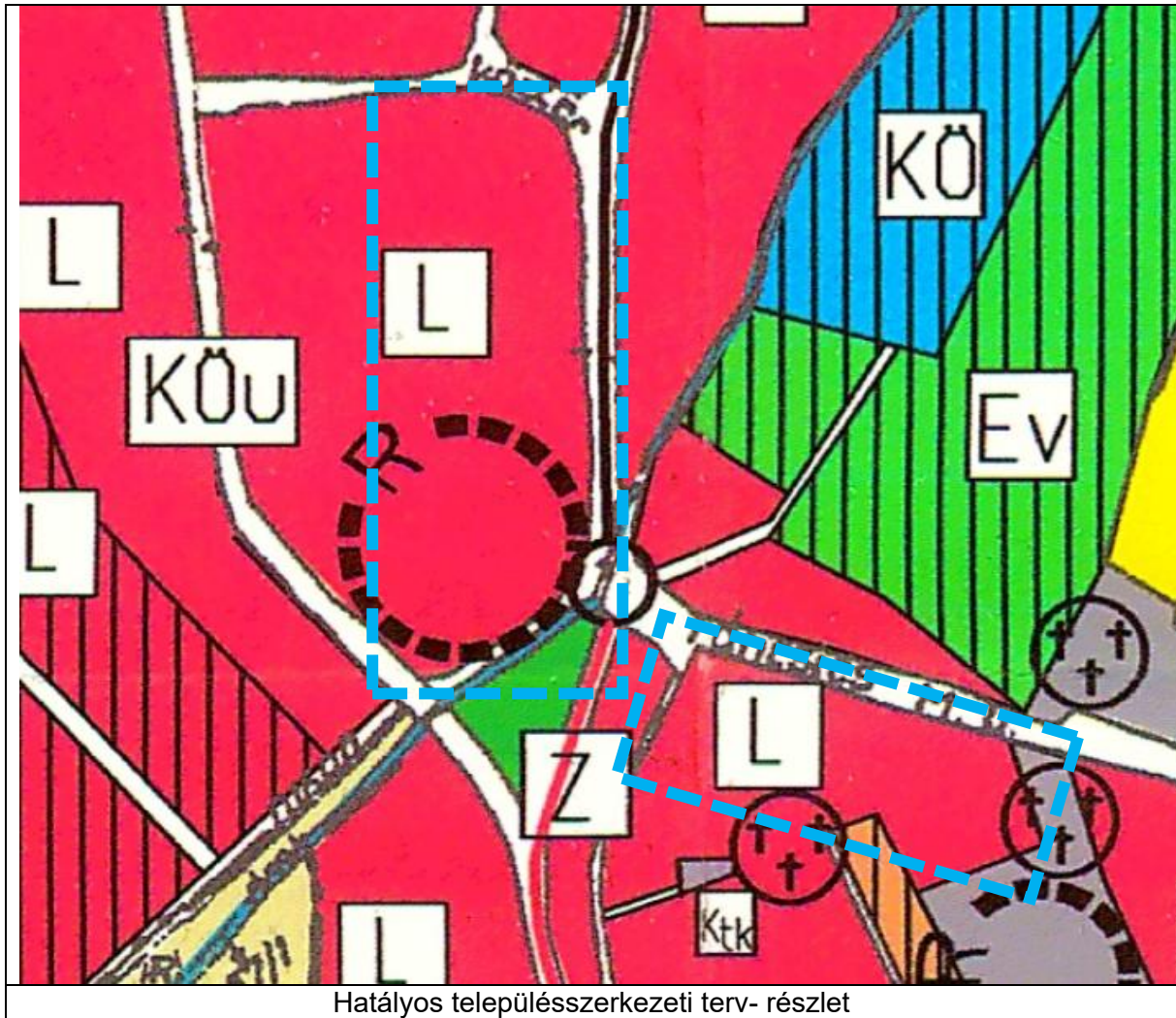
A Fő utca 1. szám alatt, a 367 hrsz-ú földrészleten egy 4 lakásos sorház áll. A Táncsics utcában apartmanok és turisztikai központ található. A turisztikai központban több funkció is helyet kap: többek között rendezvényterem, joga stúdió, stb. Az apartmanok 4-8 egységeseek. Az érintett ingatlanok közelében lakóterületek, erdő-és mezőgazdasági területek, valamint a régi temető található.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 260 hrsz-ú ingatlanon jelölt épület már nem létezik, illetve a 259 hrsz-ú ingatlanon feltüntetett épület nem a valóságos állapotot tükrözi. Az e-közmű felületén látható ortofoto állapot alapján valószínűsíthető, hogy a meglévő épület rálóg a szomszédos 258 hrsz-ú ingatlanra.

A tanulmányterv készítésekor nem áll rendelkezésre digitális adatszolgáltatás, ezért a kialakult állapot szerinti teleknagyságot, beépítettséget nem lehet vizsgálni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



Az érintett területek a hatályos településrendezési eszközökben Lf2 építési övezeti jelű falusias lakóterület övezetbe tartoznak, ahol a beépítési mód OK (oldalhatáron álló, kialakult), a maximális beépíthetőség 30 %, a maximális épület magasság 5,0 m, a minimális teleknagyság 900 m², a kialakítható telek szélessége-mélysége kialakult-kialakult.

Somogyvámos község helyi építési szabályozásáról szóló 6/2006.(III.29.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területre:

„Falusias lakóterület

6. § (1) A szabályozási terven a lakóterület jele: A szabályozási terven 1.fl-Lf5 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb építmény magasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min m	Telekmélység min. m
Lf1	O	5.0	30	800	16	55
Lf2	OK	5.0	30	900	K	K

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

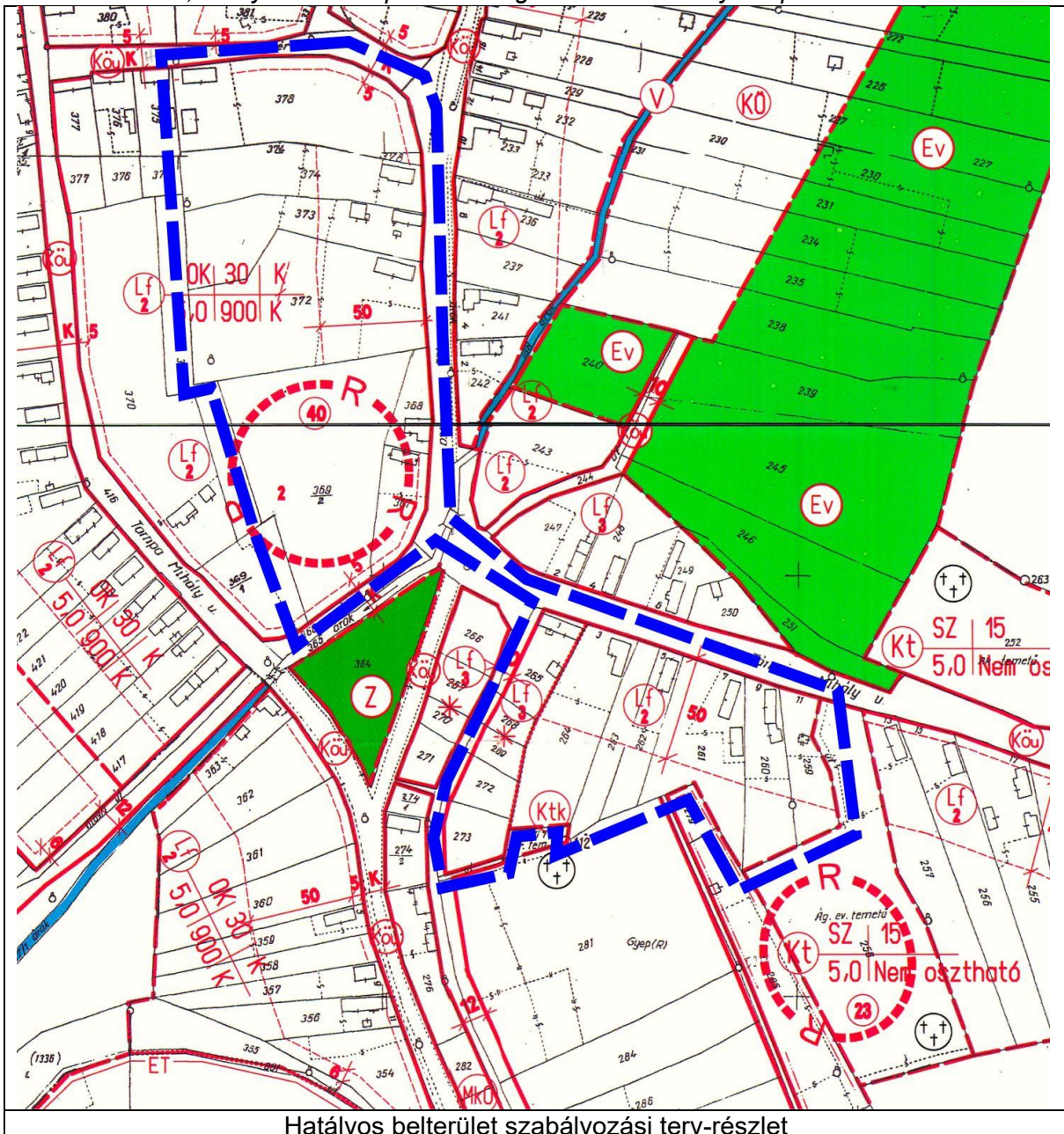
Lf3	OK	5.0	30	600	K	K
Lf4	OK	5.0	30	1100	K	K
Lf5	SZ	6,0	30	1500	25	55

(2) A beépíttség számításánál a telek utca vonalától a hátsókerter felé eső építési határvonalú terjedő részét lehet számításba venni.

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 %-a.

(4) A területen elhelyezhető legfeljebb kétegységes lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.

(5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.”



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvamos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2. Fejlesztési cél

A telektulajdonosok célja az, hogy az apartmanként épült létesítmények lakóépületként legyenek értékesíthetők. Erre jelenleg nincs lehetőség, mivel a falusias lakóterület övezetben maximum kétegységes lakóépület helyezhető el. Így a rendeltetés módosítás sem engedélyezhető. A cél elérése érdekében növelni szükséges az engedélyezhető lakórendeltetési egységek számát.

3. Infrastruktúra igények

A Fő utcában és a Táncsics Mihály utcában kiépítésre került a villamosenergia és szénhidrogén vezeték, hírközlési kábel, valamint a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. által üzemeltetett vízvezeték is. A szennyvízelvezetés nincs kiépítve, a szennyvizet szippantás útján szállítják el. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető alábbi ábrák mutatják.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvamos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

4. A módosítási szándék környezeti hatásai

A tervezett módosításnak nem várható környezeti hatása. Növekszik ugyan a rendeltetési egységek száma, azonban maximális beépíthetőség nem fog változni. Nem növekedik a beépítés intenzitása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításánál 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.

5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A módosítással érintett területek jelenleg falusias lakóterület besorolásúak, ahol kétegyeséges lakóépületek mellett mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi. szolgáltató. vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

A meglévő apartmanok lakó rendeltetésű épületté minősítéséhez az érintett hrsz-okat olyan építési övezetbe kell sorolni, ahol az elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem ellentétes sem az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet), sem a TÉKA (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.31.) kormányrendelet) előírásaival.

A településen máshol is van településközpont vegyes terület, ezért a 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 , 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú földrészleteket településközpont vegyes terület övezetbe javasolt sorolni. A helyi építési szabályzat 8.§-a rendelkezik a településközpont vegyes területről, melyet az alábbiak szerint javasolt módosítani:

„Településközpont vegyes terület

8. § (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi. szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele: "Vt". A szabályozási terven Vt 1-Vt2 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

övezet jele	beépítési mód	építmény magasság max (m)	beépítettség max %	legkisebb telekméret m ²	telekszélesség min m	telekmélység min m
Vt1	OK	6,0	30	1200	K	K
Vt2	OK	5,0	30	800	K	K
Vt3	O	5,0	30	900	-	-

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 30 %-a

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16. § (2) és (3) bek. felsorolt építmények helyezhetők el a parkolóház, az üzemanyagtöltő és termelő kertészeti építmény kivételével.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Somogyvamos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3.5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.”

A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a belterület szabályozási tervet.

A módosítás során javasolt geodéziai felmérést készíttetni a 259 hrsz-ú ingatlanon álló épületre és rendezni a lakóterület és temető területének határát. A temető különleges terület temető övezetbe sorolt, ahol a kialakítható minimális teleknagyság: nem osztható. Ezen előírással nem lehet telekhatár-rendezést végezni, ezért javasolt meghatározni konkrét értékkel a temető minimális teleknagyságát.



Főépítési feljegyzés

Somogyvámos 367, 369/4, 368,372, 373, 374,378 hrsz-ú és 259,260,261,262,264,265/1,268/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint 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.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
 - 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél,
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: 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.

Somogyvámos, 2026. március 31.

Székely Nóra
Somogyvámos község főépítésze