



**NAGYTARCSA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVE 6. MÓDOSÍTÁSA**

**I. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**

- alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek -



Budapest, 2024. március



Projektzám: 1246

Nagytarcsa Község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve 6. módosítását Nagytarcsa Község Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:

**Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Zöldfelületek,
környezetrendezés:

**Mándi József (Green Pi Kft.)**vezető területrendező tervező,
településtervező,
táj- és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-5149
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149

Közlekedés:

**Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.)**

műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T

Közműellátás:

**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

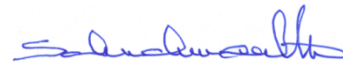
szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T

**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

**Schuchmann Péter**

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2024. március

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	4
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	6
1. HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK.....	6
1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	6
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	6
1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	7
1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	7
1.3.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	7
1.3.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések	7
1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	7
1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	7
1.5. Az épített környezet vizsgálata	8
1.6. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	20
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	21
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	21
1.1. Településrendezési javaslatok.....	21
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	21
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	21
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	21
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	21
1.2.1. A változások bemutatása	22
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása.....	22
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	23
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	23
1.2.1.4. Szabályozási koncepció	24
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	24
1.2.2.1. Az OTrT és az MvM.....	25
1.2.2.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM	37
1.2.2.3. A PMTrT	46
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	48
2. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	50
2.1. Tájrendezési javaslatok	50
2.1.1. Táj- és természeti értékvédelem	50
2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása	50
2.1.3. Zöldfelületek	51
2.2. Környezetvédelem	51
2.2.1. Talaj.....	51
2.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek.....	51
2.2.3. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés	52
2.2.4. Hulladékkezelés	52



2.2.5. Vizuális környezetterhelés	52
2.3. Közlekedés	52
2.4. Közművesítés és elektronikus hírközlés	53
2.4.1. Közműellátás ismertetése	53
2.4.2. Közműfejlesztési javaslat	54
2.5. Környezeti értékelés	65
2.6. Területi hatásvizsgálatok	65
2.7. Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, alátámasztása az Országos Főépítési támogatás megszerzése érdekében.....	74
ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK.....	89
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK.....	90
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	108
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	108
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT	108
M-1-6M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 6. MÓDOSÍTÁSA	109
M-2-6M MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) 6. MÓDOSÍTÁSA	109
M-3-6M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 6. MÓDOSÍTÁSA.....	109
M-4-6M MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 6. MÓDOSÍTÁSA.....	110
1. OTRT ÉS MVM ÖSSZHANG	110
2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG	115
3. PMTRT ÖSSZHANG	118
M-5-6M MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 6. MÓDOSÍTÁSA	119
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	121
IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	122
RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	124

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyott munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-6-m	Településszerkezeti, tájrendezési, környezetalakítási és közlekedési terv 6. módosítása	m=1:10.000
SZT-6-m	Szabályozási terv 6. módosítása	m=1:4.000

-Alátámasztó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT-6-m	Alaptérkép a módosítással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedésének jelölésével	m=1:20.000
TSZV-6-m	Településszerkezeti és terület-felhasználási jogi állapotvizsgálat	m=1:10.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretarányoknak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2024. március



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 6. módosítását, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2023 augusztusában kötött tervezési szerződés alapján végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2023 augusztusban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) 6. módosításának elkészítése volt, mely csak néhány részterületre terjedt ki. Ezzel összhangban a terv elkészítésének elsődleges célja az volt, hogy a 2016-ban jóváhagyott 2017-ben, 2018-ban, 2019-ben 2020-ban és 2021-ben történt hét alkalommal történt módosítások után jelenleg is hatályos terv a megváltozott önkormányzati és lakossági igényeknek megfelelően néhány részterületre és néhány résztémakörre kiterjedően részleges módosításra kerüljön.

Az előbbiekkal összhangban a szerződés szerinti tervezési feladat csak a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás elkészítésére terjedt ki, egyéb munkarészek nem képezték tárgyát a szerződésnek.

A TSZT, HÉSZ és SZT 6. módosítás készítése során szükséges szerződés szerint eredetileg a módosítással érintett területek és az elvégzendő feladatok felsorolása:

Sorszám / kérelmező / érintett hrsz	Jelenlegi öv/terfelh. jel	terület nagysága m ²	Előzetesen kérelmezett övezet	terület nagysága m ²
1. / Nagy Tibor / 1381-84 (korábban 079/13-16)	Lke-1	997	Lke-1	3728
	Má-f	2731		
2. / Morva István / 1369-1371	Má-k	13494	Lke/Vt	13494
2. / Morva István / 1369-1371 környezete	Má-k	6030	KÖu/Z	6030
3. / Joó István / 066/83	Má-f	2017	Lke	2017
4. / Faludi János / 824	Má-k	995	Lf-1	995
5. / Önkormányzat / 1301	Má-k	1895	Ev	1895
6. / Önkormányzat / 086/37-38, és 086/10	Gksz	17557	Má	17557
6. / Önkormányzat / 086/37, és 086/10	Ev	7722	Má	7722
7. / Önkormányzat / 0111/2, 0111/3 és 0112	Lke	3596	Ev	3596
8. / Önkormányzat / 444	Vt/Lke	3211	Vi	3211
9. / Önkormányzat / Vadrózsa u.	szabályozás	3000	szabályozás	3000

- A fenti táblázatban szereplő 1., 2., 3., és 4. jelű területekre, mint a területcserével érintett területekre vonatkozóan a 76/2009. (IV. 8.) Korm. Rendeletnek megfelelő tartalommal területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat (továbbiakban: THV) elkészítése.
- A tervezéssel összefüggően a 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet szerint elkészítendő környezeti vizsgálat (továbbiakban: KVKÉ) elkészítésének szükségességét eldöntendő eljárásban való előkészítő szakmai közreműködés. (Nem terjed ki a feladat a hatóságok válasza alapján szükséges esetben a 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet szerint elkészítendő környezeti vizsgálat elkészítésére, melyre külön szerződés módosítás alapján sor kerülhet.)
- A TSZT, a HÉSZ és az SZT elkészítése, a fenti táblázatnak megfelelő átsorolásokkal a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT vonatkozó munkarészein A TSZT, a HÉSZ és az SZT a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) alapján, a 68.§ (1) bekezdés b) ba) pontjában rögzített helyzetre (a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokoltságra) való tekintettel a 68.§ (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatásához, a tervezési feladat adottságaihoz igazodóan megfelelő mértékű egyszerűsítéssel és a szakmai kidolgozással, szöveges és rajzi munkarészekkel készül el.



- Szükség esetén a fenti táblázatban igényelt módosításokkal összefüggő, azok teljesíthetőségét elősegítő, azokkal szerves összefüggésben lévő területekre kiterjedő (a BA egyenleget javító zöld, és erdőterületek kijelölését tartalmazó) kapcsolódó módosítások átvezetése a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT vonatkozó munkarészein.

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

A teljes munka munkafázisai és részdokumentációi megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: THV munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2023. október
II. fázis: THV véglegesített dokumentáció.	2023. november
III. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2023. november
IV. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT véleményezési dokumentáció	2024. március
V. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT záró véleményezési dokumentáció.	később készül el
VI. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT elfogadásra előkészített dokumentáció.	később készül el
VII. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT véglegesített dokumentáció.	később készül el

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

A településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint:

„7.§ (1) A településtervezési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint:

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településtervezési koncepció készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településtervezési koncepció módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) ...

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településtervezési koncepció módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervezési koncepció készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési koncepció módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítészt egyetértésével a településtervezési koncepció felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti 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.

(9) A településtervezési koncepció módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell



elkészíteni.”

A fentiekkel összhangban tehát a 2016-ban jóváhagyott, azóta hétszer módosított és jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT komplex dokumentációként készült el, és a most tervezett módosítások csak a komplex dokumentáció kisebb részét és azt is csak részlegesen érintik. Ezzel és a fentiekkel összefüggésben kiemeljük, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség, és a terviratok között mellékelt önkormányzati főépítési feljegyzés és képviselő-testületi jóváhagyása alapján csak azokat a korábbi tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen. Az előbbieket miatt az a dokumentációban alkalmazott, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok és megnevezések is értelemszerűen megváltoz(hat)tak. E tervdokumentáció tehát a fenti nyilatkozattal összhangban lévő módon a szükséges egyszerűsítésekkel, fejezet-összevonásokkal készült el!

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközökhöz elkészített alátámasztó munkarész vonatkozó részében szereplő megállapítások megismételve a következők.

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTFK) településre vonatkozó megállapításai vizsgálata során először rögzítenünk kell, hogy a 2014-ben módosult, jelenleg már nem hatályos korábbi Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott koncepcióra épült. Az OTFK-ban megfogalmazott elvek egyrészt az OTrT-ben, másrészt a megyei területfejlesztési koncepción keresztül érvényesültek, emiatt a tervi megoldások OTFK-val való összhangjának önálló vizsgálata nem szükséges. Elégséges az OTrT-vel és a megyei területfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása. Az OTFK felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, új OTFK még nincs.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Pest megyei Területfejlesztési Konceptió nem tartalmaz konkrétan Nagytarcsára vonatkozó területi, vagy egyéb megállapítást. A koncepció társadalmi, gazdasági, fenntarthatósági célkitűzéseinek általános megállapításai ugyan érvényesek a településre is, de ezek vagy nem tartoznak a településrendezési tervek hatáskörébe, vagy pedig a rendezési terv módosításai nem akadályozzák ezek megvalósulását. Így Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójával való összhang a tervezés során biztosított.

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Ezeknek az adottságoknak a részletes vizsgálatát és a tervi megoldások megfelelőségének bemutatását a tervi alátámasztó munkarészeknél található 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása című fejezete tartalmazza részletesen. Az adatismétlés elkerülése érdekében az adottságok vizsgálatát ebben a fejezetben nem ismételiük meg!



1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A 138/2020. (VI.11.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció időközben nem módosult, megállapításai jelenleg is helytállóak. Ennek lényegi megállapítása szerint Nagytarcsa jövőképe: Nagytarcsa stabil népességű, jövedelmező erős vállalkozásokat magáénak tudó, az itt élőknek kiváló lakókörnyezetet, teljes körű és magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosító, és számos kényelmi szolgáltatást nyújtó település a Budapesti Agglomeráció kertvárosi övezetében, amely a mennyiségi növekedés helyett a minőségi fejlődésre helyezi a hangsúlyt.

A tervezett minimális lakóterületi, jelentősebb vegyes területi és egyéb beépítésre nem szánt területi módosítási, fejlesztési elképzelésekkel nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai. A tervezett módosítások a kiváló lakókörnyezetet, teljes körű és magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást elérendő célként megfogalmazó koncepciók kívánalmakkal összhangban van.

1.3.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Nagytarcsának jelenleg nincs a módosítással érintett területekre vonatkozóan hatályos, a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő településfejlesztési és településrendezési szerződése.

1.3.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

A tervezési programot alapvetően a tervezési szerződésben foglaltak alapozták meg, melyet a bevezető részben részletesen is ismertettük. Ezeket az igényeket a különféle körben megtartott tervegyeztető megbeszéléseken elhangzottak pontosították, árnyalták tovább, egészítették ki.

A munkaközi egyeztetési anyag elkészülte és a 2024. 01. 31-i ülésen történt bemutatása után a képviselő-testület meghozta a továbbtervezéshez szükséges még hiányzó döntéseit, mely alapján a munka és a terv hivatalos egyeztetése folytathatóvá vált. A bemutatott tervezési megoldások megfelelőek voltak, azok további érdemi módosítására nem volt szükség.

1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

- A 122/2016. (IX.26.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervéről (PESTTERV Kft. 2016.)
- A 160/2017. (IX.18.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2017.)
- A 104/2018.(VII.18.). számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2018.)
- A 209/2019.(X.10.). számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2019.)
- A 84/2020.(IV.08.). számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 88/2020. (IV.14.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 139/2020.(VI.11.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 69/2021. (VI.11.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2021.)
- A 8/2016. (IX.28.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról (PESTTERV Kft. 2016.)



- A 21/2017. (IX.20.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2017.)
- A 12/2018. (VII.24.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2018.)
- A 9/2019. (X.10.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2019.)
- A 10/2020. (IV.08) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 11/2020.(IV.14.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 16/2020. (VI.12.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2020.)
- A 9/2021. (VI.14.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2021.)

Jelenleg e tervezéssel párhuzamosan 2022-óta folyik a Nagytarcsa Község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve 5. módosításának elkészítése, de eddig e terv nem került sem államigazgatási egyeztetésre, sem önkormányzati jóváhagyásra. (Tájékoztatásra jelezzük, hogy annak a tervmódosításnak során új beépítésre szánt terület nem kerülhet kijelölésre!)

1.5. Az épített környezet vizsgálata

Az alábbiakban rögzítjük a módosítással érintett területekre vonatkozó az épített környezetre vonatkozó fontosabb megállapításokat. Ezek:

1. Településszerkezet és terület-felhasználás:

1 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kistrészből kertvárosias lakó, nagyobb részben általános mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban vannak. Az egyes területek terület-felhasználási besorolását (Lke jelű kertvárosias és Má jelű általános mezőgazdasági) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

2 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg minimálisan kertvárosias lakó és döntő részben általános mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban vannak. E területeket részben érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása és a hatályos tervlapon nem ábrázolt, de természetben létező 20 kV-os villamos légvezetékek (tengelytől mért 5-5 m-es) védőtávolsága. Az egyes területek terület-felhasználási besorolását (Lke jelű kertvárosias és Má jelű általános mezőgazdasági) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

3 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrész a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg általános mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban van. E területet érinti még a 9 számú ismert régészeti lelőhely, valamint a területtel É-ről határos 3102 j. ök. út úttengelytől mért 50 m-es védőtávolsága és az ezen út Di oldalán tervezett kerékpáros útvonal nyomvonala. A terület terület-felhasználási besorolását (Má jelű általános mezőgazdasági) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

4 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrész a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg általános mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban van. A terület terület-felhasználási besorolását (Má jelű általános mezőgazdasági) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

5 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanrész a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg általános mezőgazdasági terület-felhasználási besorolásban van. E területet érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása. A terület terület-felhasználási besorolását (Má jelű általános mezőgazdasági) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

6 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak



megfelelően jelenleg döntő részben kereskedelmi szolgáltató gazdasági és minimálisan védelmi erdő terület-felhasználási besorolásban vannak. Az egyes területek terület-felhasználási besorolását (Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági és Ev jelű védelmi erdő) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

7 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban vannak. E területeket érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása. Az egyes területek terület-felhasználási besorolását (Lke jelű kertvárosias) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

8 jelű terület: A módosítással érintett ingatlan a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg településközpont vegyes terület-felhasználási besorolásban van. A terület terület-felhasználási besorolását (Vt jelű településközpont vegyes) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik.

9 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó terület-felhasználási besorolásban vannak. A terület terület-felhasználási besorolását (Lke jelű kertvárosias) a TSZV jelű lap és a későbbi kivonatok szemléltetik. E területen nincs területfelhasználás változást igénylő módosítási elképzelés.

2. Szabályozás és övezetek:

1 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kisméretű kertvárosias lakó, nagyobb részben általános mezőgazdasági (Lke-1 és Má-f jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai részlegesen már a tervezett családiházas lakónak megfelelően (F, F+T) beépülés alatt állnak, ideiglenes lekerítettek. Az egyes módosítási területek jelenlegi szabályozási adottságait (részleges szabályozási vonallal való érintettség) és övezeti besorolását a későbbi alábbi kivonatok szemléltetik.

2 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg minimálisan kertvárosias lakó (mindössze egy kisebb magánúti szakaszon) és döntő részben be nem építhető általános mezőgazdasági (Lke-1 és Má-k jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai egységesen beépítetlenek. A terület ÉK-i két ingatlana időszakosan vízelvezetési célokat szolgál. E területeket részben érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása és a hatályos tervlapon nem ábrázolt, de természetben létező 20 kV-os villamos légvezetékek (tengelytől mért 5-5 m-es) védőtávolsága. Az egyes módosítási területek jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

3 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlan a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen általános mezőgazdasági (Má-f jelű) övezeti besorolású. A rövid zsákutca jellegű magánútról feltárt ingatlan mezőgazdasági célra hasznosított (méhészet) részben beépített. E területet érinti még a 9 számú ismert régészeti lelőhely, valamint a területtel É-ről határos 3102 j. ök. út úttengelytől mért 50 m-es védőtávolsága. Az ingatlan jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

4 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanrész a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen be nem építhető általános mezőgazdasági (Má-k jelű) övezeti besorolású. Az ingatlan ezen része beépítetlen. Az ingatlanrész jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

5 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanrész a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg be nem építhető általános mezőgazdasági (Má-k jelű) övezeti besorolású. Ez az ingatlanrész beépítetlen, spontán beerdősült. E területet érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása. Az ingatlanrész jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

6 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen általános mezőgazdasági (Má-k jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai beépítetlenek. Az egyes módosítási területek



jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

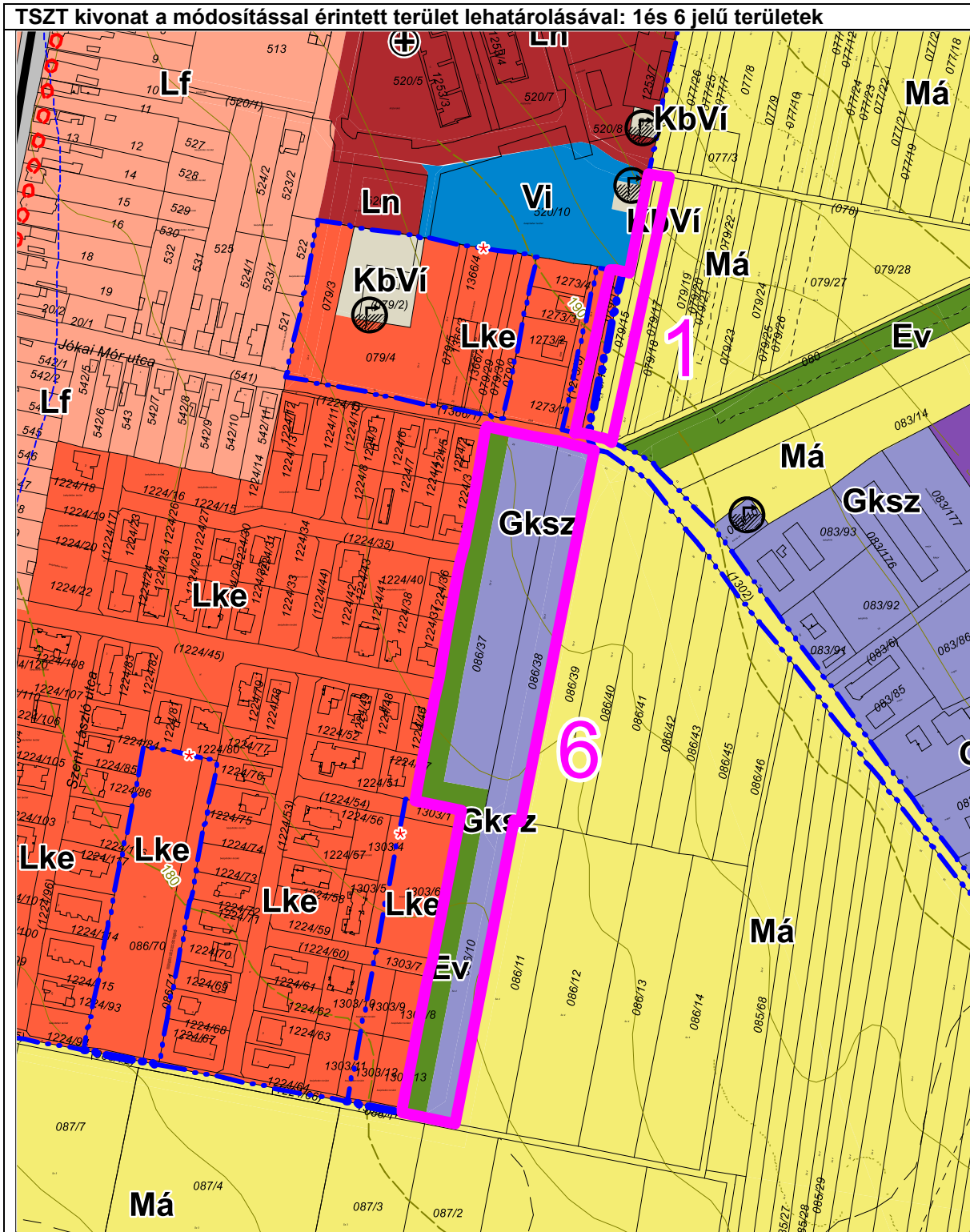
7 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen védelmi erdőterületi (Ev jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai beépítetlenek, spontán beerdősültek. E területeket érinti még az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó lehatárolása. Az egyes módosítási területek jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

8 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlan a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó (Lke-1 jelű) övezeti besorolású. Az ingatlan a környezetében kialakultnak megfelelően családiházak jelleggel beépült. Az ingatlan jelenlegi szabályozási adottságait (utcafronti szabályozási vonallal való érintettségét) és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

9 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó és közúti közlekedési egységesen általános mezőgazdasági (Lke-1/Lke-5 és KÖu-1 jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek módosítással érintett lakóingatlanai részlegesen családiházak jelleggel beépültek. Az egyes módosítási területek jelenlegi szabályozási adottságait és övezeti besorolását a későbbi kivonatok szemléltetik.

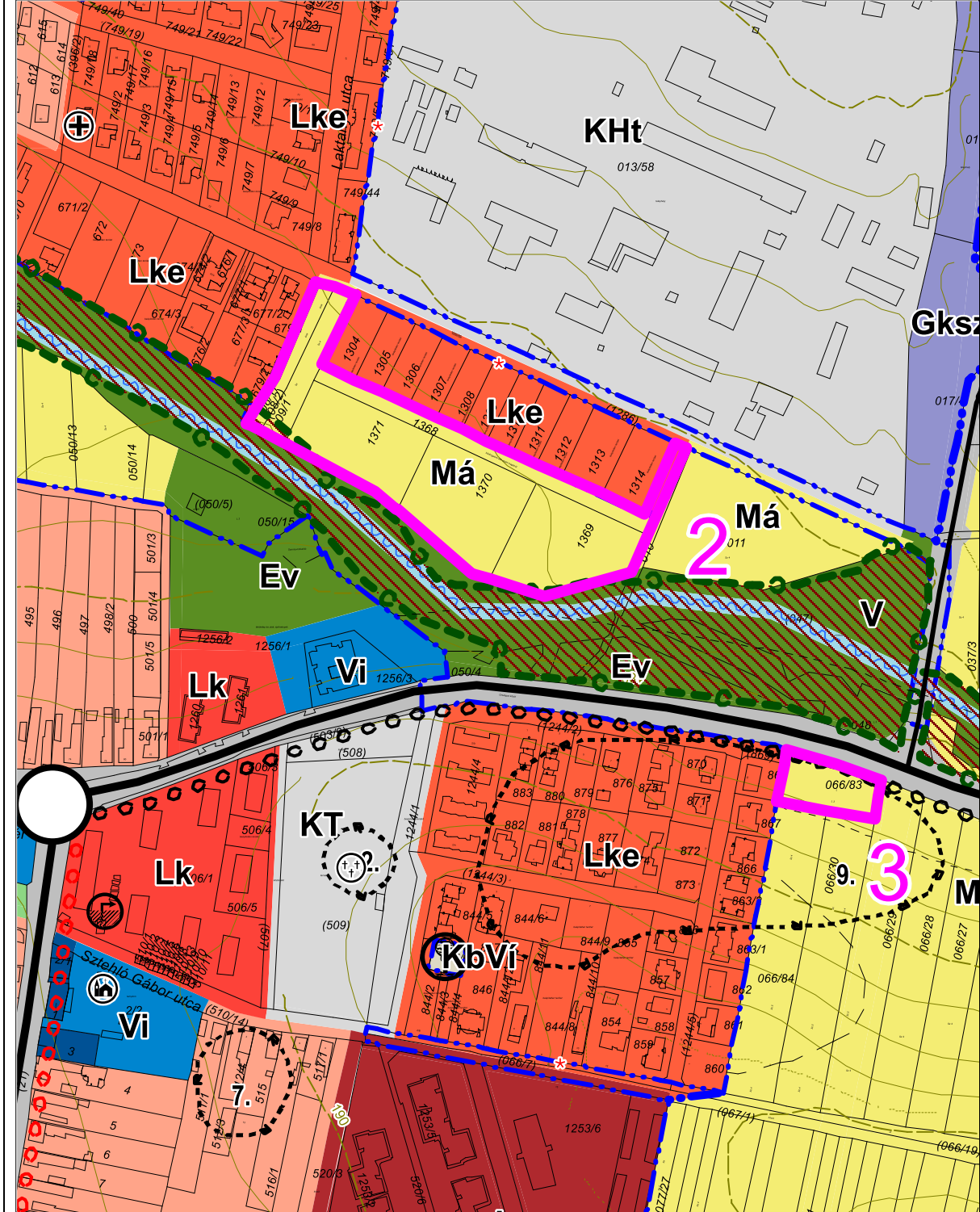


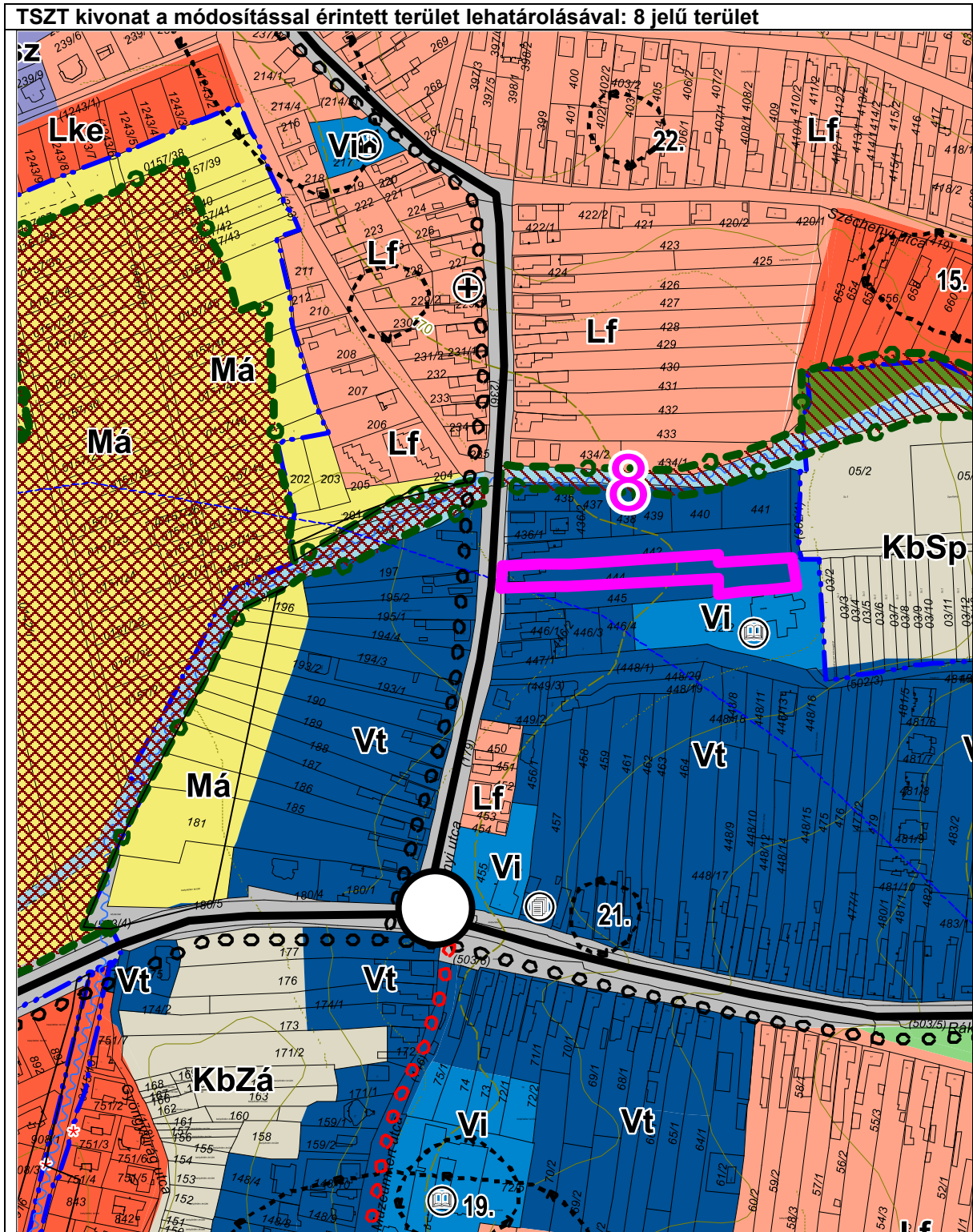
Kivonatok a hatályos TSZT-ből és SZT-ből a tervezési területek lehatárolásával és azonosítókkal (lila színnel):





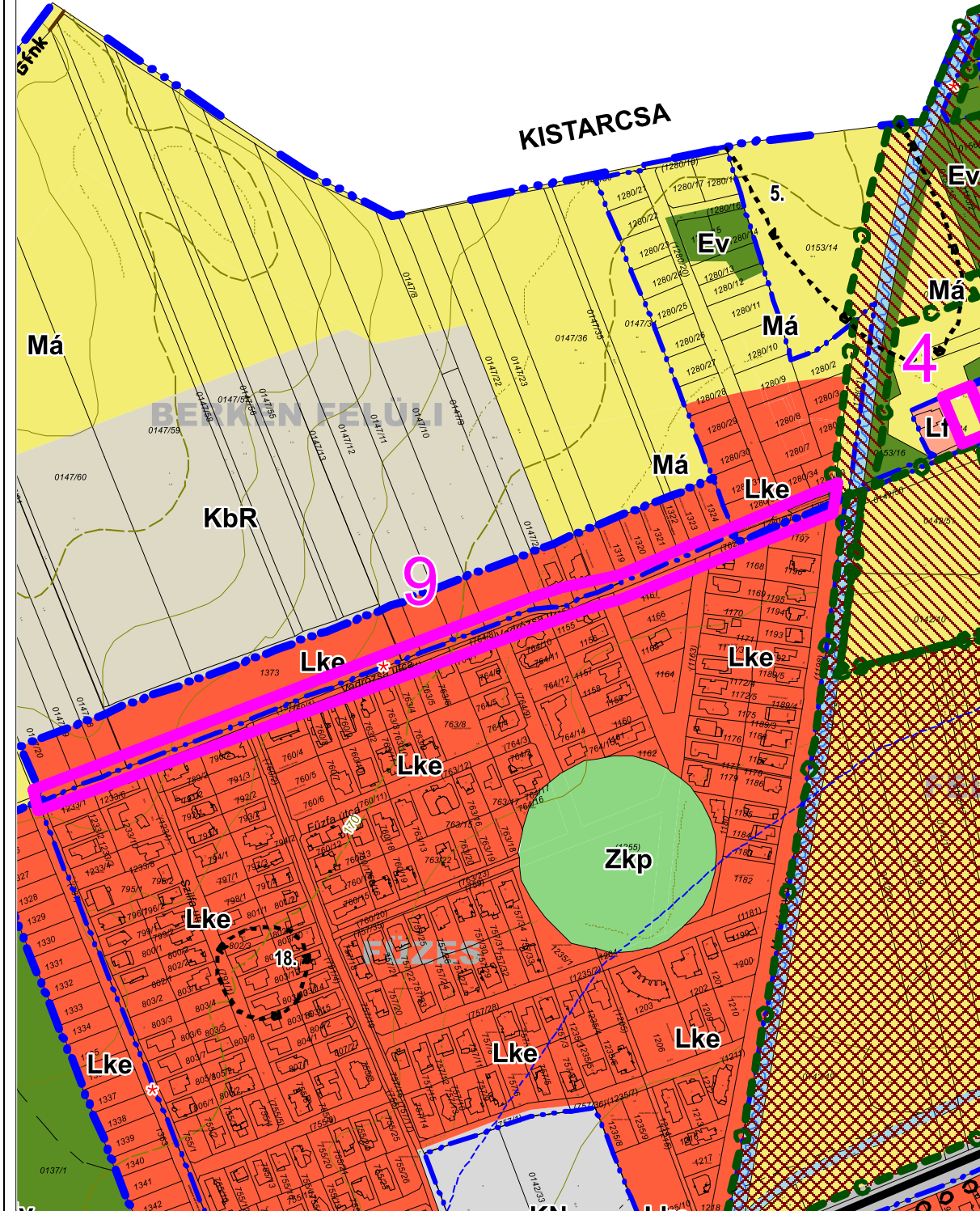
TSZT kivonat a módosítással érintett terület lehatárolásával: 2 és 3 jelű területek





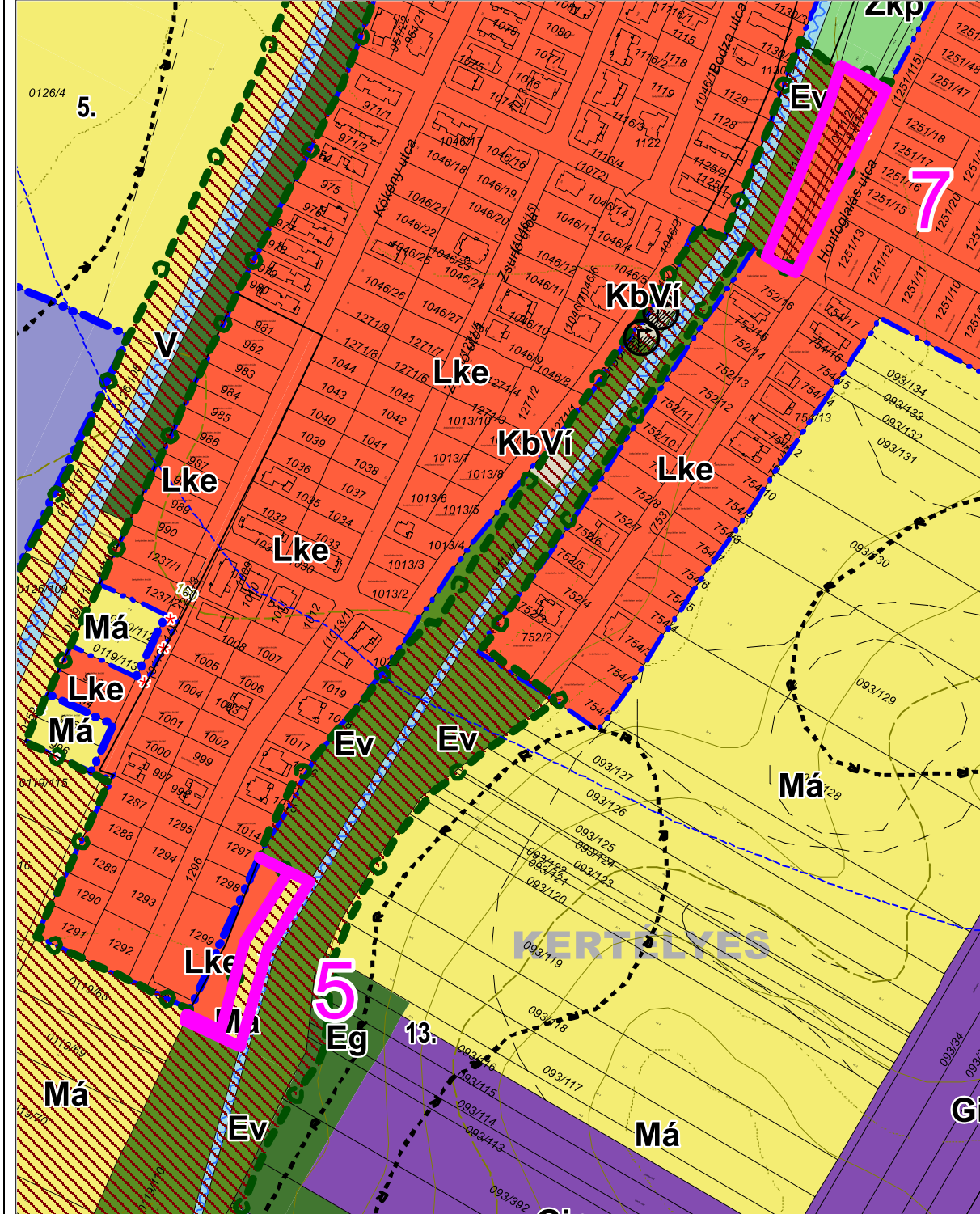


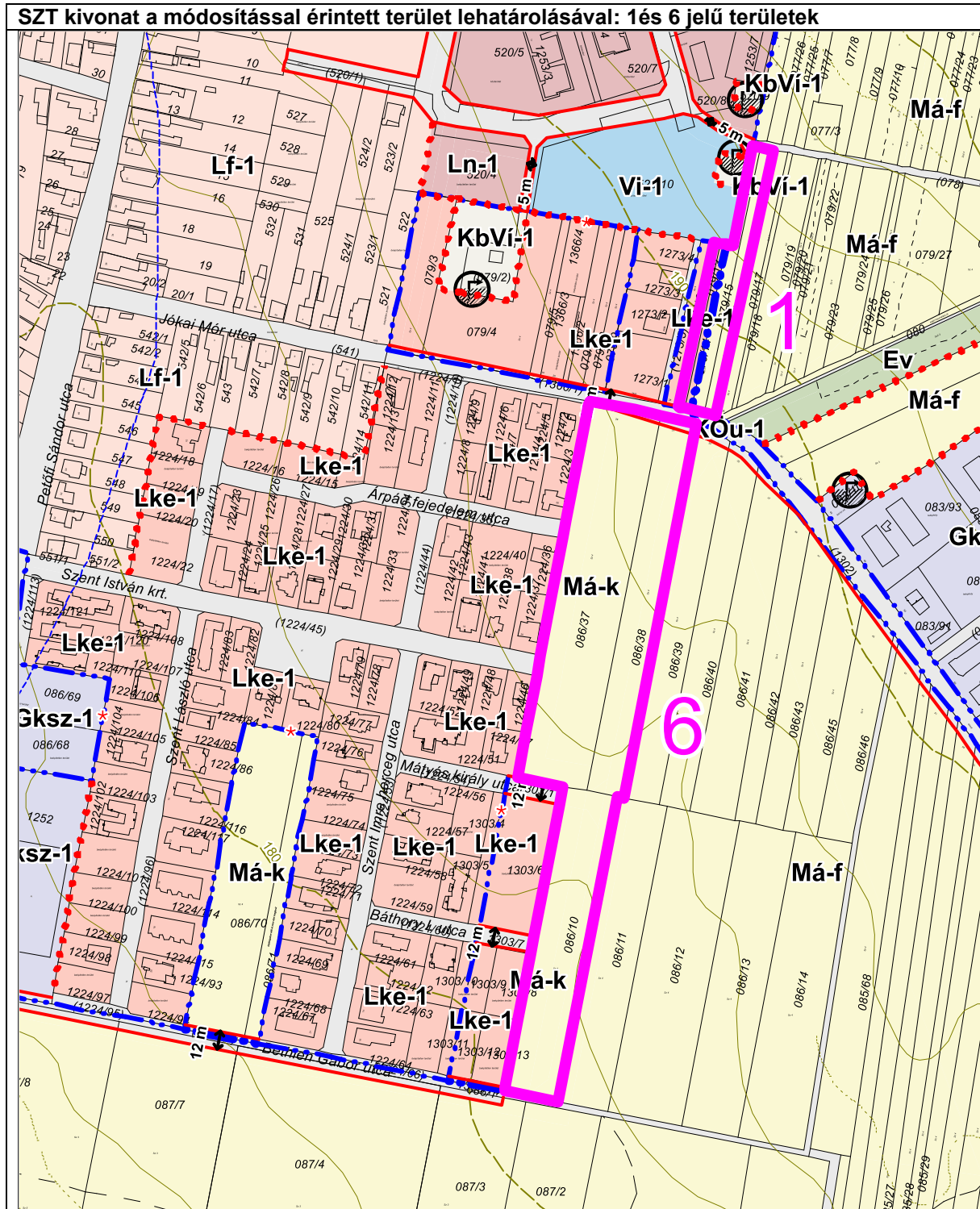
TSZT kivonat a módosítással érintett terület lehatárolásával: 4 és 9 jelű területek

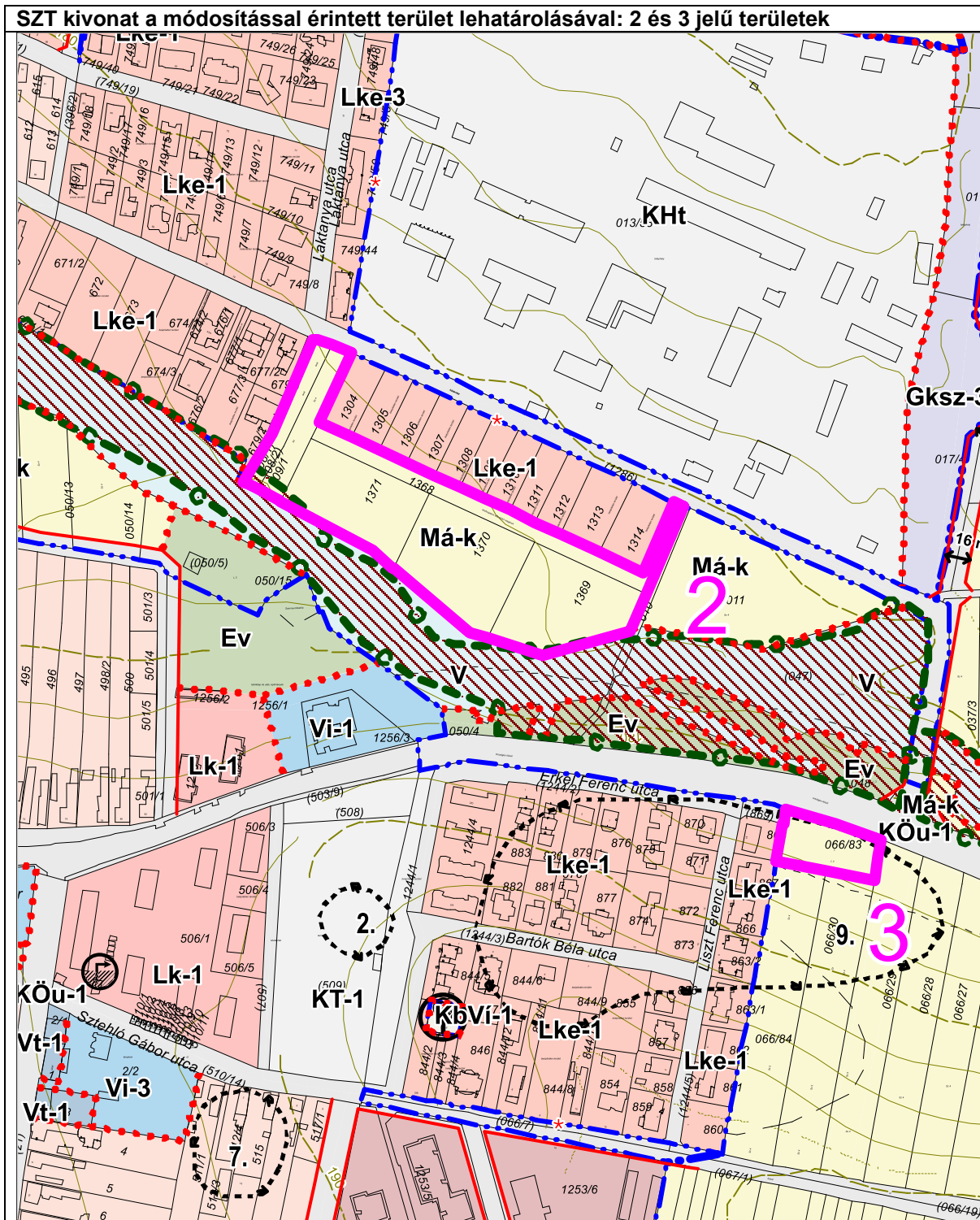




TSZT kivonat a módosítással érintett terület lehatárolásával: 5 és 7 jelű területek

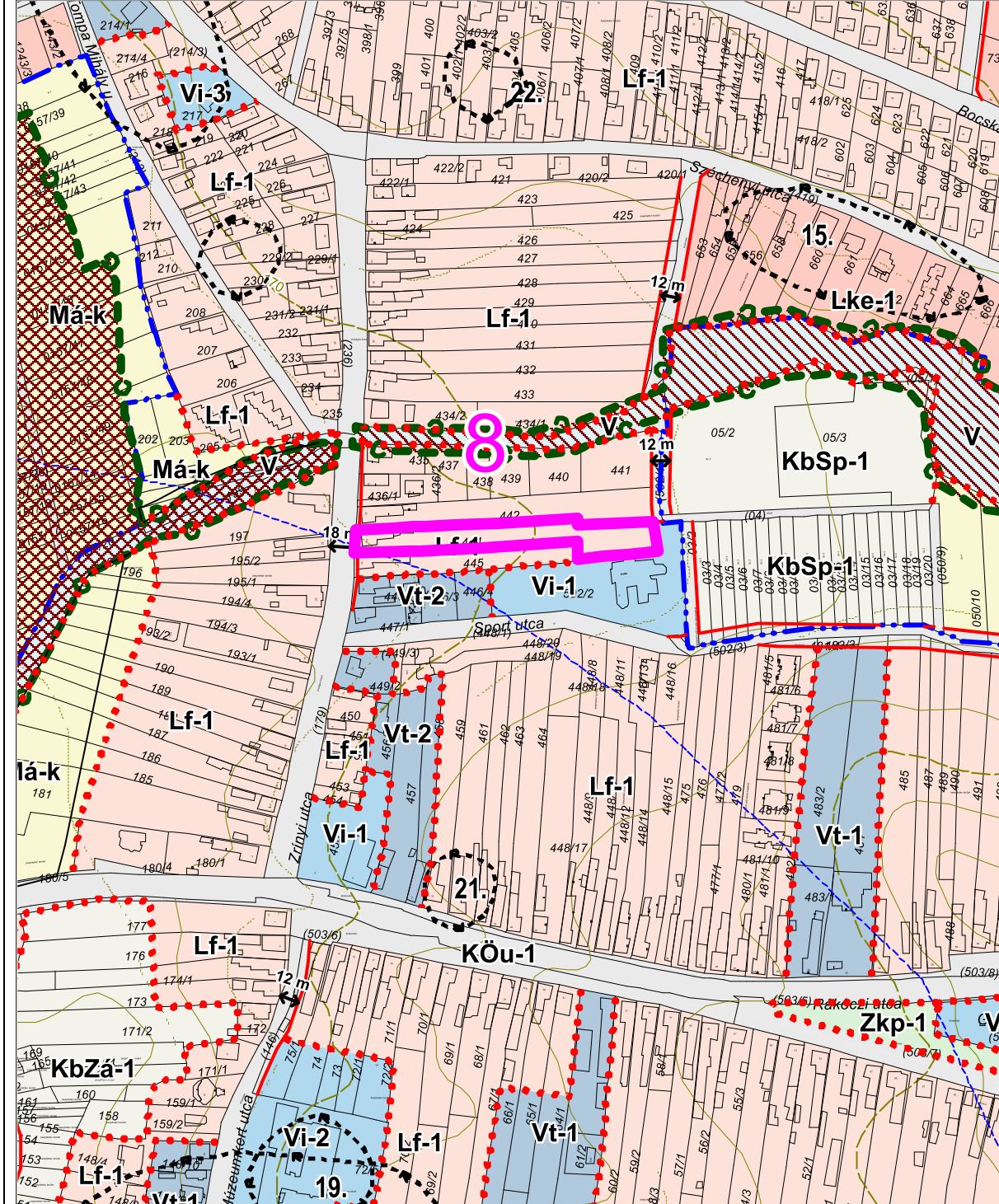






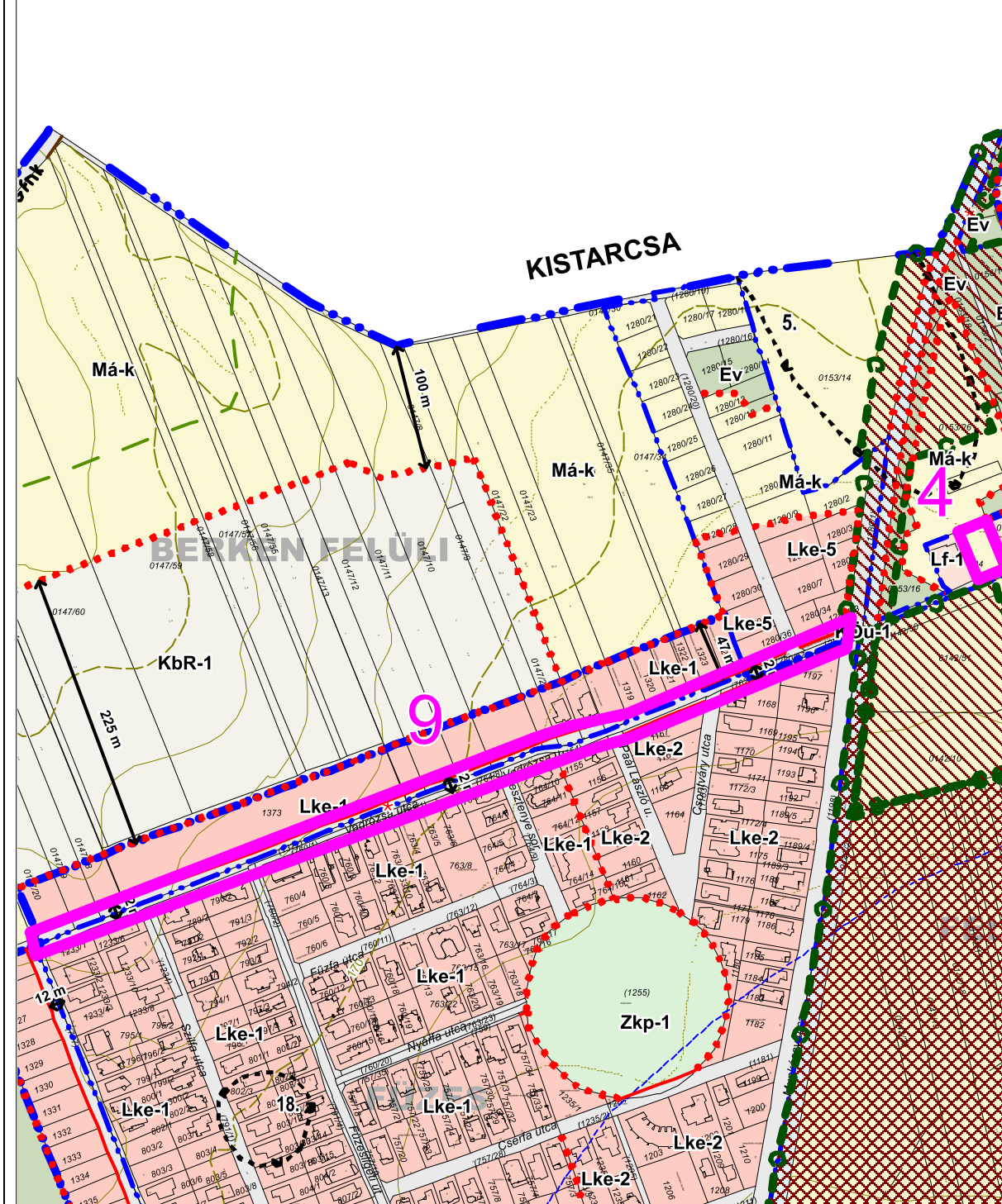


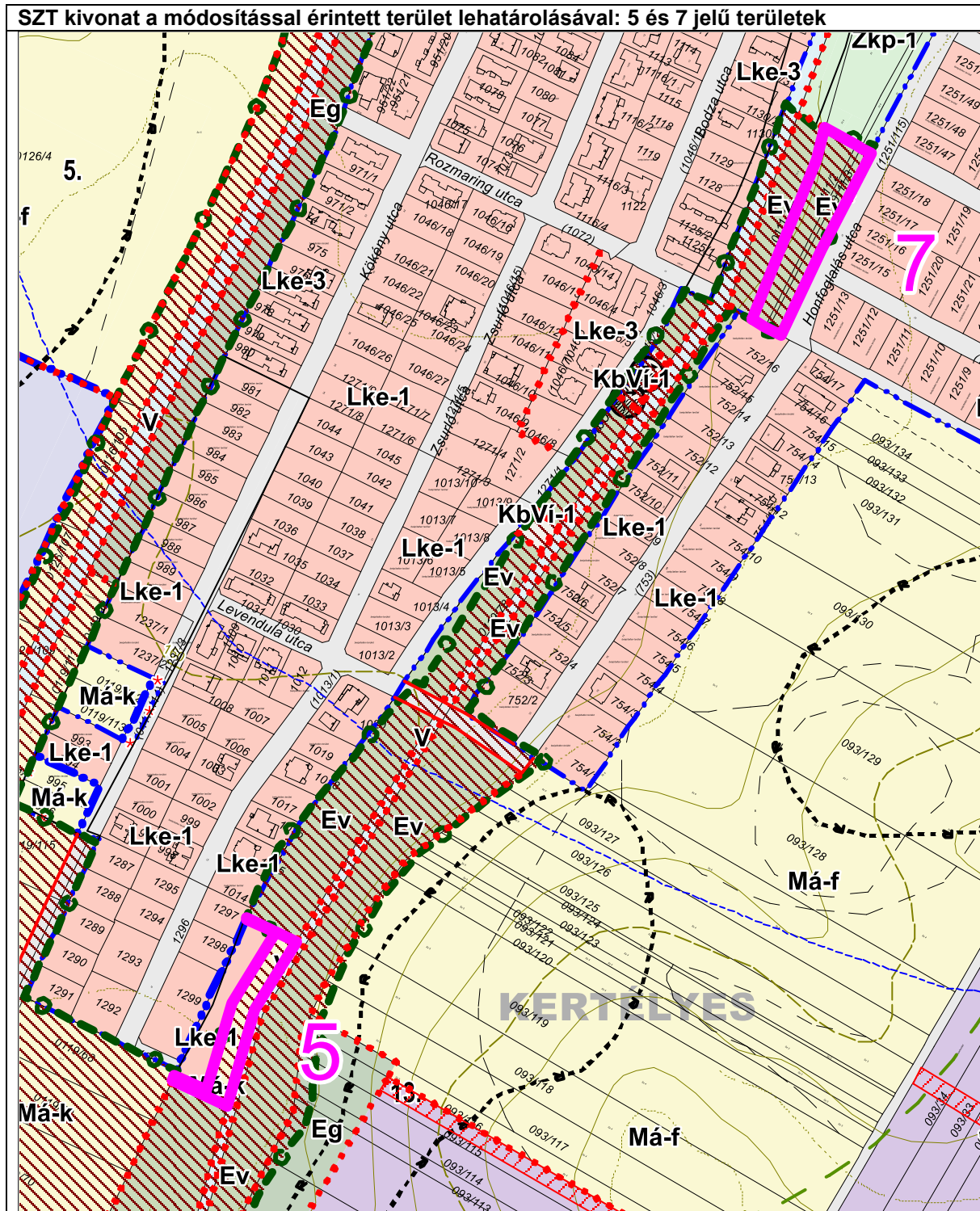
SZT kivonat a módosítással érintett terület lehatárolásával: 8 jelű terület





SZT kivonat a módosítással érintett terület lehatárolásával: 4 és 9 jelű területek





1.6. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép alapját képező adatállományt a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 10. melléklete alapján szolgáltatott adatként az Önkormányzattól (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont) 2023. szeptemberben kaptuk meg településrendezési célú felhasználásra. Tervezési alaptérképünkön túlmenően, mely a földnyilvántartási adatokat és a település területére érvényes rétegvonal rajzolatot is tartalmazza, csak a 2 módosítással érintett területre további információként egy új geodéziai felméréssel elkészített alaptérkép is rendelkezésünkre állt, melyet Morvai István e.v a területtulajdonosok finanszírozásával készített el. E térkép tartalmazza a művi és természeti állapotot 1:250 méretarányú felméréssel.



A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, kizárólag településrendezési célra használható!

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

A tervmódosítás során a hatályos TSZT HÉSZ és SZT is kisebb nagyobb mértékben megváltoztatásra kerül majd. E változások a település teljes területeihez viszonyítva összességében ugyan nem jelentősök, de területi értelemben is az érvényes tervek több elemét érintik.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

A település településszerkezete a tervezett módosítások következtében a jelenleg kialakult állapothoz képest alapvetően nem változik meg.

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

A településszerkezeti tervi változások bemutatása című lentebbi fejezetben ismertetett beépítésre szánt területi átsorolások a külön önkormányzati határozat alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területeken történik. Az új beépítésre szánt területi átsorolások kertvárosias lakó, falusias lakó, intézményi vegyes, továbbá településközpont vegyes területi besorolást eredményeznek. A változtatás jellege új lakó és vegyes területek kijelölése.

Az 1 2 és 4 jelű módosítások új beépítésre szánt célú átsorolására (falusias lakó, kertvárosias lakó és településközpont vegyes területi átsorolásra) az érintett fejlesztők és az önkormányzat azonos igényei miatt került sor. A 8 jelű módosításra -, mely egyébként nem új beépítésre szánt területi kijelölés - (intézményi vegyes övezet kijelölése) kizárólag önkormányzati intézménybővítési igény miatt került sor. Ezen területi átsorolások elsődleges indoka az, hogy a tervezett különféle lakáslétesítési és intézményfejlesztési beruházások megvalósulhassanak (támogatások elnyerésével). Ezen fejlesztések elsődleges célja pedig a helyben való foglalkoztatás bővítése és az intézményfejlesztések révén település népességmegtartó erejének további növelése. Az átsorolások indoklásával az anyag későbbi részei foglalkoznak.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A településszerkezeti tervi változások bemutatása című lentebbi fejezetben ismertetett beépítésre nem szánt területi átsorolásokra részben az előzőekben ismertetett beépítésre szánt célú átsorolás valamilyen okból szükséges ellentételezése, részben pedig a helyi környezeti állapot, környezetminőség javításának igénye, valamint nem reális fejlesztési területek célzott visszatorolásának önkormányzati igénye miatt került sor. Ezek az átsorolások tehát részben a jogszabályi (pl. „BA” egyenleg és zöldfelületi növekmény) biztosításának kötelezettsége miatt, részben pedig általános környezetminőségi szempontok, érdekek érvényesítése, illetve célzottan egyes korábbi beépítésre szánt területi fejlesztések korlátozása miatt voltak szükségesek.

A 6 és 7 jelű módosítás (mezőgazdasági és erdőterületi átsorolásokra) célzottan egyes korábbi beépítésre szánt területi fejlesztések korlátozása a 2 jelű módosítás kis részének a 5 és 6 jelű módosítások egy részének, egészének beépítésre nem szánt területi átsorolására (zöldterületi, erdő, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területi átsorolásra) pedig alapvetően egyéb jogszabályi (pl. „BA”) egyenleg biztosításának kötelezettsége és általános környezetminőségjavítási szempontok miatt került sor.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Az alábbi fejezetekben részletesen bemutatjuk a hatályos TSZT-n, HÉSZ-en és SZT-n javasolt változtatásokat. A tervezett rajzi módosításokat a TSZT és SZT hatályos megoldásaival egységes, a település teljes területére kiterjedő változatai ábrázolják.

**1.2.1. A változások bemutatása****1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása**

Az alábbiakban részletezzük a hatályos TSZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket a tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.

A TSZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:				
Általános jellegű módosítások:				
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)			
-	A TSZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)			
-	Frissített szakági adatszolgáltatás alapján új korszerűsített országos ökológiai hálózati és régészeti leelőhely lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapon. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)			
-	Az alább részletezett új fejlesztési elképzelésekkel és a legfrissebb hivatalos alaptérkép adataival összhangban módosított javaslatot tettünk az új belterületi határokra. (Fejlesztői és önkormányzati kérésre történő pontosítás.)			
A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
8	A 444 hrsz ingatlan területe. (Önkormányzati igényre.)	Vt	Vi	0,3183
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
6	A 086/37-39, és 086/10 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Gksz	Má	1,8052
7	A 0111/2, 0111/3 és 0112 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Ev	0,3596
Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A 1381-1384 hrsz ingatlanok területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Lke	0,2732
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Vt	1,6763
4	A 824 hrsz ingatlan területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Lf	0,0995
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Zkp	0,1697
			V	0,1245
5	Az 1301 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Má	Ev	0,1895
6	A 086/37 és 086/10 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Ev	Má	0,7807

A fenti beépítésre szánt területi típusú változtatásokkal kapcsolatban fontos kiemelni az alábbiakat:

- Az új kijelölésű beépítésre szánt lakóterületek (1-es és 4-es módosítások) esetében a lakóterületi kiterjedés minimális bővítésére, a korrekcióra a tulajdonosok kérésére azért került sor, mert egyrészt a hatályos tervi lehatárolás nem igazodik a földnyilvántartási meglévő telekhatárokhoz, másrészt e módosítások nem haladják meg a mindösszesen 0,38(!) ha-t sem, ami összességében jelentéktelenül kis terület.
- Az új kijelölésű beépítésre szánt vegyesterület (2-es módosítás) esetén az új településközpont vegyes terület kijelölésére a tulajdonosok kérésére azért került sor, mert egyrészt az érintett ÉK-i, K-i településrész hiányos ellátottságú intézményi és lakossági kereskedelmi, szolgáltatói, irodai funkcióinak bővítését már indokoltnak tartja az önkormányzat, másrészt ilyen jellegű funkcionális bővítésre nem állnak rendelkezésre területek ezen településrészen. Így tehát az ilyen irányú új igények kielégítése már csak új területkijelölésekkel lehetséges.
- Az új intézményi vegyes terület kijelölésének célja (8-as módosítás) a meglévő óvoda helyben történő bővítésének megoldása. E helyhez kötött fejlesztés nem igényel új beépítésre szánt terület



kijelölését, hiszen az érintett terület korábbi besorolása is már beépítésre szánt célú településközpont vegyes területfelhasználás volt.

A TSZT hatályos leírásának szövegét a fentiekben ismertetett rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítésekkel, módosításokkal láttuk el. Eszerint a módosítások érdemben csak a hatályos M-1 melléklet (A településszerkezeti terv leírása) „1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa”, az M-2 melléklet „1. A tervezett változások, beavatkozások” című fejezeteinek, az M-3 mellékletének (a település területi mérlege) szövegét érintették. A többi módosítás, így az M-4 melléklet (a területrendezési tervvel való összhang igazolása) és az M-5 melléklet (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) módosítása a javasolt módosítások megoldásaira vonatkozó regionális tervi megfeleltetések és a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosításának igazolását szolgálta.

1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	Az alaprendelet jelen módosításához kötődő tervlap cserék szöveges rögzítése. (Önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)
-	Egyes módosítással érintett területekre (Lf-2 és Vt-4, Má-ta jelű övezetek) új övezeti szabályokat dolgoztunk ki. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)

A fentiekben ismertetett HÉSZ-t érintő módosítási javaslatokat a HÉSZ módosítás tervezete tartalmazza részletesen.

1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

Az alábbiakban részletezzük a hatályos SZT rajzolatát érintő főbb módosítási javaslatokat, fontosabb konkrét változtatások esetén rajzi azonosítóikkal együtt. Ezeket a tervlapon is ábrázoltunk, lehatároltuk, melynek célja az volt, hogy pontosan meghatározható legyen az egyes változással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedése.

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Általános jellegű módosítások:	
Változási azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	Az SZT hatályos rajzolatait átvettük a teljes igazgatási területére érvényes legfrissebb alaptérképre, amely a hatályos megoldásokat és a most tervezett módosításokat is egységes rendszerben tartalmazza, a hatályos OTÉK jelkulcsának megfelelően. (Az alaptérkép megváltozása miatt.)
-	A hatályos TSZT rajzolatát változásához igazítottuk a szükséges helyeken az SZT rajzolatát. (Szakmai szükségességből.)
-	Frissített szakági adatszolgáltatás alapján új korszerűsített országos ökológiai hálózati és régészeti lelőhely lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapon. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)
-	Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, némely szükséges esetben új övezet létrehozása. (Önkormányzat igényre vagyoneértékesíthetőségi és településpolitikai okokból.)
-	A módosítással érintett területeken és a csatlakozó területrészekben a szükséges megközelíthetőség biztosítása, az új közterületek kialakítása, a megfelelő közműellátás érdekében szabályozási vonalak rögzítése, változtatása. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)
-	Az alább részletezett új fejlesztési elképzelésekkel összhangban módosított javaslatot tettünk az új belterületi határokra. (Fejlesztői és önkormányzati kérésre történő pontosítás.)



Terüleetspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területek, beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
4	A 824 hrsz ingatlan területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Lf-1	Lf-2	0,1168
8	A 444 hrsz ingatlan területe. (Önkormányzati igényre.)	Lf-1	Vi-1	0,3183
Beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A 1381-1384 hrsz ingatlanok területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Lke-1	KÖu-1	0,0881
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Lke-1	KÖu-1	0,0370
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:				
3	A 066/83 hrsz ingatlanok területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má-f	Má-ta	0,2017
Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A 1381-1384 hrsz ingatlanok területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lke-1	0,0002
		Má-f	Lke-1	0,2732
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má-k	Vt-4	1,3359
4	A 824 hrsz ingatlan területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má-k	Lf-2	0,0995
9	A Vadrózsza u. menti 0147/9, 0147/21-/23 hrsz ingatlanoknál. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lke-1	0,0127
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má-k	KÖu-1	0,3800
			Zkp-1	0,1205
			V	0,1173
5	Az 1301 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Má-k	Ev	0,1895
7	A 0111/2, 0111/3 és 0112 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Ev	KÖu-1	0,0495

1.2.1.4. Szabályozási koncepció

A szabályozási terv változásainak bemutatásáról szóló fejezetben rögzített övezetváltásokra és szabályozásokra konkrét önkormányzati és fejlesztői kérések, igények kielégítése érdekében volt szükség. Vonatkozott ez a közterület alakítással összefüggő új szabályozási vonalak rögzítésére és az új építési övezeti, övezeti besorolások tervi jelölésére is. A HÉSZ-ben eddig nem szereplő két új építési övezet bevezetésére két esetben volt igény a konkrét önkormányzati és fejlesztői kérések alapján. E területeken egyik esetben a teljesen új Lf-2 jelű övezetet, a másik esetben a teljesen új Vt-4 jelű övezetet alkalmaztuk. Az újonnan kialakított Má-ta jelű övezet ugyancsak önkormányzati és fejlesztői kérés alapján került kialakításra. Egyéb esetekben a meglévő Lke-1, Vi-1, KÖu-1, Zkp-1, Ev jelű övezeteket alkalmaztuk.

A megjelent közterület- és övezeti paraméterkorrekciós igényeket áttekintve, a tényleges megoldásokat az adott igényekhez (tervezett közúthálózathoz) igazított, de szakmailag megalapozott változatban tartalmazza a termódosítási javaslat.

Külön kiemeljük a figyelmet, hogy a munkaindításnál a 2 jelű terület esetén a fejlesztésre szánt ingatlanokat összességében 474 m² nagyságú területen érintette az országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó - övezete. E terület státuszának helyesbítését a tervezéssel párhuzamosan kezdeményeztük a DINP-nél. A DINP és az Agrárminisztérium későbbi válasza szerint a korábbi lehatárolást időközben a telekhatárokhoz korrigálták, és erről adatszolgáltatást is kaptunk idő közben, így ez alapján a 2 jelű területet már nem érinti az országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó - övezete! Az erről szóló levelet a terviratok között szerepeltetjük.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A mostani termódosítás során tervezett településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolását a TSZT leírása részletesen, önálló fejezetben tartalmazza. Ez alapján megállapítható, hogy a módosítások a magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban



vannak. Az adatisméltés csökkentése érdekében az adatosságok részletes bemutatását és az igazolást is az alábbi fejezetek tartalmazzák.

A hatályos településrendezési eszközökhöz elkészített alátámasztó munkarész vonatkozó részében szereplő megállapítások jellemzően érvényesek, de amelyek az időközben bekövetkezett jogi változások fényében az alábbiak szerint alakulnak jelenleg.

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Országos Területrendezési Tervről szóló része (továbbiakban: OTTrT)
- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része (továbbiakban: BATrT)
- A 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet Pest megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: PMTrT)

Nagytarcsát az OTTrT a BATrT és a PMTrT érinti közvetlenül. Az előbbieken túl a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait is be kell majd tartani.

A településrendezési tervmódosítások készítése során tehát a fent felsorolt jogszabályokban rögzített összes szöveges és rajzi előírást is be kell majd tartani. Külön felhívjuk a figyelmet, hogy az alábbi fejezetekben csak az állami adatszolgáltatások szerinti rajzi érintettségek témaköreiben vizsgáljuk az e tervben tervezett változtatásokat. A nem érintettséget külön nem vizsgáltuk meg. Itt elfogadtuk, hogy ha az adott témakörben nem küldött adatot az adatszolgáltató, akkor ott valójában nem áll fenn érintettség.

Az alábbi fejezetekben ismertetett és a rajzi kivonatokon is látható azonosítók és lehatárolások megegyeznek a jelen tervmódosításnál javasolt módosítások azonosítóival és lehatárolásaival. Ezek részletes ismertetésére a tervi munkarészek vonatkozó fejezeteiben kerül sor!

Felhívjuk a figyelmet, hogy a bevezető megállapításaival összhangban e munka elindítása és a tervezés bejelentése már 2023 augusztusában megtörtént, a tervezés érdemi része pedig ugyancsak 2023 novemberre le is zárult. Emiatt ennek a folyamatban lévő munkában a területrendezési tervekkel való összefüggések és igazolások bemutatása jogbiztonsági okokból alapvetően a fent ismertetett vonatkozó jogszabályok 2023. dec 31-ig érvényes változata alapján történt, de tájékoztatásul azért megadtuk az egyes időközben megváltozó előírásokkal való összefüggések bemutatását, a tervi megoldások megfeleltetését is!

1.2.2.1. Az OTTrT és az MvM

Az OTTrT Nagytarcsára vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait is egyaránt figyelembe kell venni. E szabályokat ebben a fejezetben ismertetjük. Megjegyezzük azonban, hogy mivel a település agglomerációs település, ezért az OTTrT előírásainak való megfelelés igazolása több esetben is a BATrT-nek való megfelelés igazolásával teljesül.

Az OTTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”



Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése, illetve módosítása során:

- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
- a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe tartozik, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, az előzetes egyeztetésnél további korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel; (a vízgazdálkodási térség rajzi helye és a vízfolyás valós nyomvonala, azaz a hatályos terven szereplő vízgazdálkodási terület nem esik egybe, de mivel a hatályos terven a nyomvonalat a vízügyi igazgatási szerv nem kifogásolta, azaz elfogadta, ezért kimutatandó eltérés valójában nem áll fenn.)
- a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységek vannak kijelölve;
- a sajátos területfelhasználású térség területe a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe van sorolva.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
		legalább:	380,7075		0,00	legalább:		380,7075	2,59
Mezőgazdasági térségből	mezőgazdasági területbe.	legalább:	380,7075	0,00	legalább:	380,7075	2,59	legalább:	378,1216
	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	126,9025	16,66	legfeljebb:	110,2425	0,12	legfeljebb:	110,1197

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályai:

<p>„12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <ol style="list-style-type: none">az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, ésúj beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészt, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti bamamezős terület. <p>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p> <p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p> <p>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészt – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p> <p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészt – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”</p>

A fenti ismertetett 12.§ (1) – (3) bekezdéseinek helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályok:

<p>„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</p> <p>(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</p> <p>(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha</p> <ol style="list-style-type: none">az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagyaz a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület



övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületeknek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet, az 1, 2 és 4 területen belüli területet a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

- az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak az 1, 2 és 4 területen belüli területen és csak akkor, illetve azért került sor részben, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszhető területté alakítható, amely a tervezett (helyhez kötött) rendeltetésnek megfelelő.

A 12. § (2) bek. szerint: Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni - és az 1 és 4 jelű lakóterületek esetén - így jártunk el, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A 12. § (3) bek. szerint: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – jelöltünk ki részben a 2 jelű, az 5 és 7 jelű területeken. Mivel a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem volt megvalósítható, ezért a zöldterületet és a véderdő területét a 1, 4 és 8 jelű területek esetén a település arra alkalmas más területén jelöltük ki. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezése	(ha)	(%)
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	2,05	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	2,05	100,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	-
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,10	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,72	35,08
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,10	5,00
Új beépítésre szánt terület összes termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,72	35,08

A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem soroltunk át területet új beépítésre szánt területté a település egésze érintettségének hiányában.

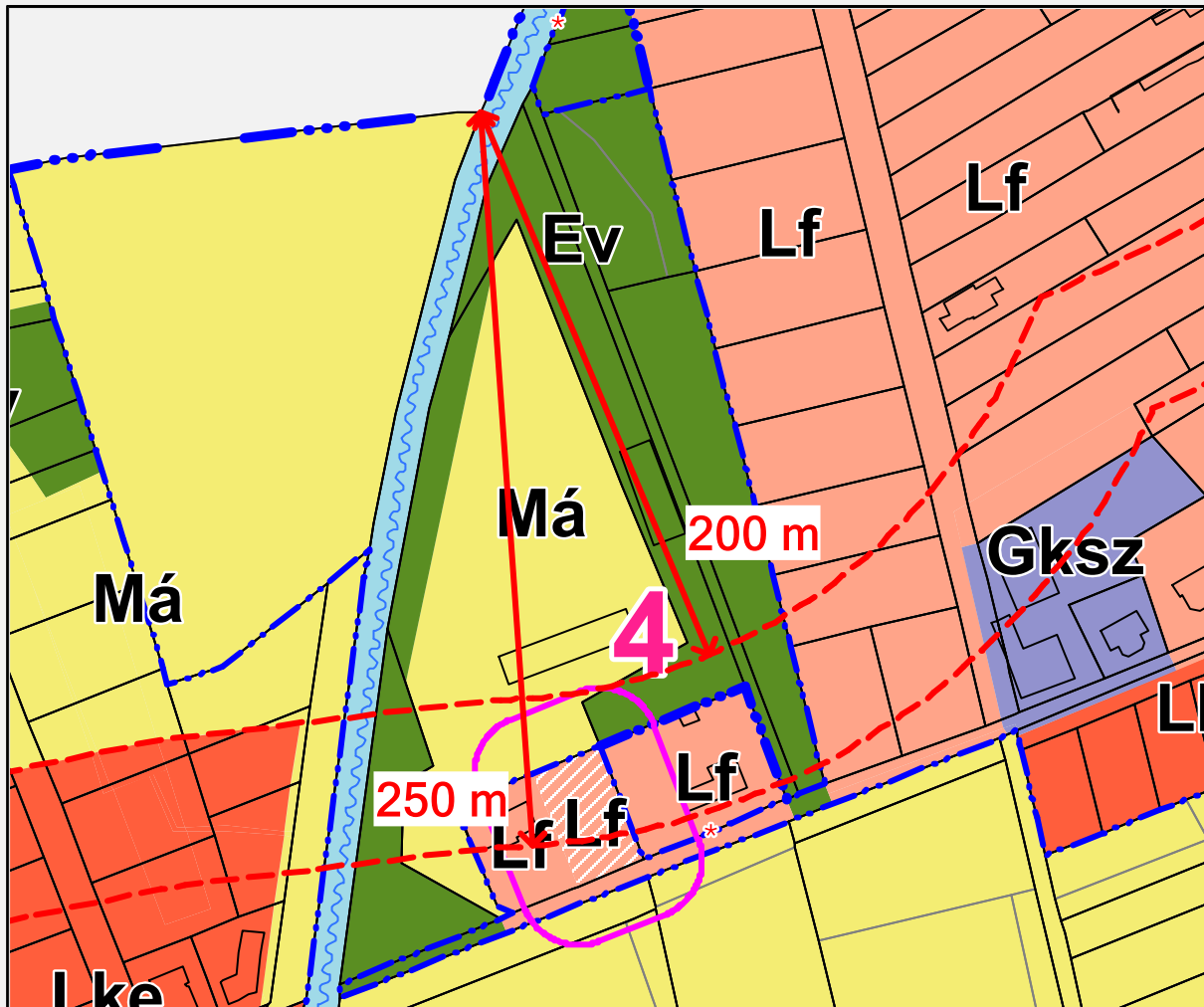
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk át területet új beépítésre szánt területté a település egésze érintettségének hiányában.

A fenti ismertetett 12.§ (1) – (3) bekezdéseinek helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályoknak való kiegészítő megfeleltetés:

A 12.§ (1) bek. szerint: Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. Ilyen kijelölés történt a 4 jelű módosítás esetén (, mely egyébként a meglévő telek egységes szabályozása érdekében történt, és mely ezen tervezett bővítés területének legfeljebb kb 60%-át, azaz kb. 600 m²-t érint). Megjegyezzük, hogy mivel Nagytarcsa Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért itt e helyett valójában a 38. § (2) bek. szerinti előírások a mértékadók, azaz, hogy új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatóság



eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás pedig jelen módosítás során nem történt. A konkrét helyzetet szemléltető térképkivonat (a településszerkezeti terv nagyítása fontosabb rétegekkel) az alábbi:



A 12.§ (2) bek. szerint: ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. A tervmódosítás során ilyen átsorolás nem történt

A 12.§ (3) bek. szerint: a zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A 12.§ (3) bek. előírásait érintően ilyen átsorolásra az a) pontban említett módon került sor. Az ilyen értelmű átsorolások mennyiségi megfelelőséget az alábbi táblázatban összefoglalt adatok és számítások igazolják:

Tételek megnevezése	m2
Zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb más beépítésre nem szánt terület újonnan beépítésre szánt területbe történt átsorolása összesen.	20 490



Korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület csereterületeként a településrendezési tervben zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe visszatorolt terület.	21 648
Az átsorolások és visszaminősítések egyenlege, azaz a további ellentételezésre váró területek nagysága.	-1 158
Nem gazdasági területi célú átsorolás esetén a további új zöldterület vagy erdőterület kijelölésének minimum 25%-a.	0
Az ellentételezésre váró terület összes nagysága.	-1 158
Az átsorolási ellentételezéseként a tervben kijelölt zöldterület vagy erdőterület összes nagysága.	7 188

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. Ez a kötelezettség az elfogadásig még teljesíthető.

Az OTTr országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

<p>„15.§ (2) A településrendezési tervben</p> <p>a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,</p> <p>b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.</p> <p>(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.</p> <p>16. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.</p> <p>(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.</p> <p>18. § (1) Külfejtési művelésű bányateleket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.”</p>

Az OTTr országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

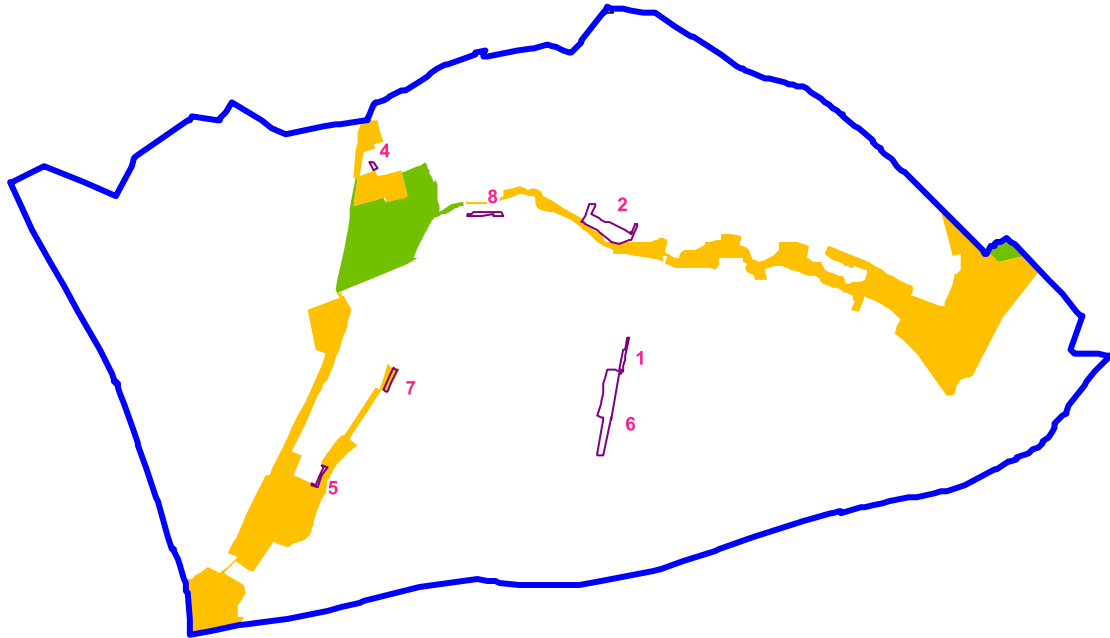
- az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, mely így történt meg, de erre a tervben érdemben nem is volt szükség.
- az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől, mely így történt meg, de erre a tervben érdemben nem is volt szükség.

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E vonatkozásban a terv nem tartalmaz módosítási javaslatot.

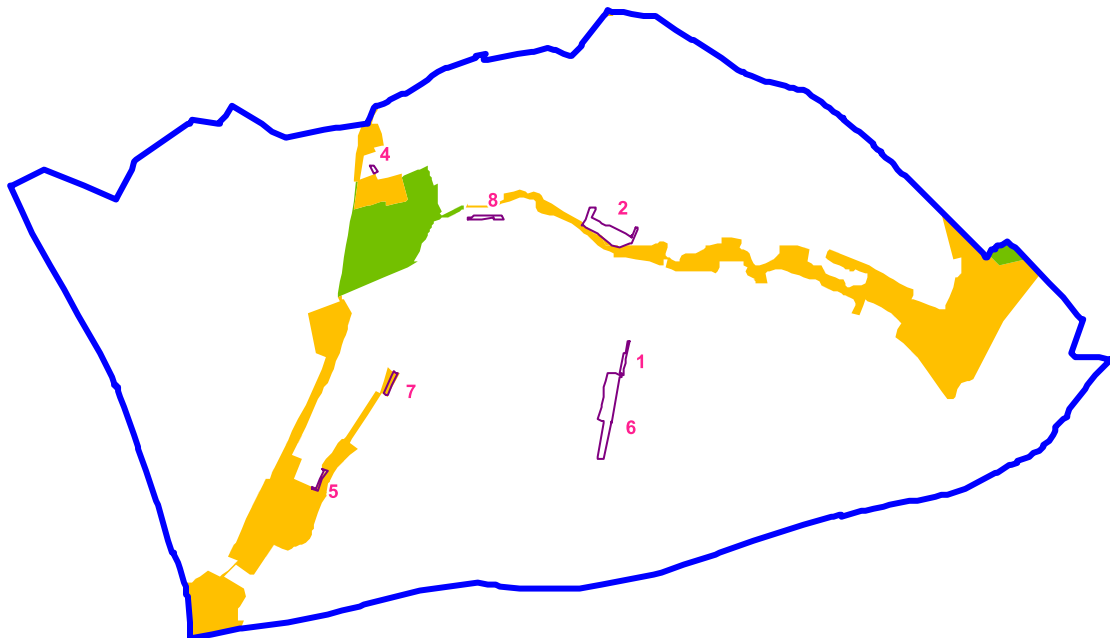
A 18. § (1) bek. szerint: külfejtési művelésű bányateleket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban a terv nem tartalmaz módosítási javaslatot.






3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)







A DINP által küldött 2024.01.18-i levélben helyesbített lehatárolás



**Jelkulcs:**

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérképi elemek

-  Országghatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség

A 3/1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település területének É-i középső részén az ökológiai hálózat magterületének övezete található.
- A település területének vízfolyások menti része több helyen az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintettek.
- A település területe nem érintett az ökológiai hálózat pufferterületének övezetével.
- A változással érintett területek közül a munkaindító adatszolgáltatás szerint az 1, 4, 6 és 8 nem, a 2 kiserésben az 5 és 7 teljes egészében érintett az ökológiai hálózat övezetével, de csak az ökológiai folyosóval.
- A változással érintett területek közül a 2024.01.18-i helyesbítő adatszolgáltatás szerint az 1, 2, 4, 6 és 8 nem, az 5 és 7 teljes egészében érintett az ökológiai hálózat övezetével, de csak az ökológiai folyosóval.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

- „25.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 25. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és a tervmódosítás során ilyen nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 25. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 25. § (6) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

**Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:**

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 26. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és a tervmódosítás során illet a DNP által küldött 2024.01.18-i levélben helyesbített lehatárolást figyelembe véve nem is jelöltünk ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 26. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. A javasolt tervmódosítások ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítások.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„27.§ (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

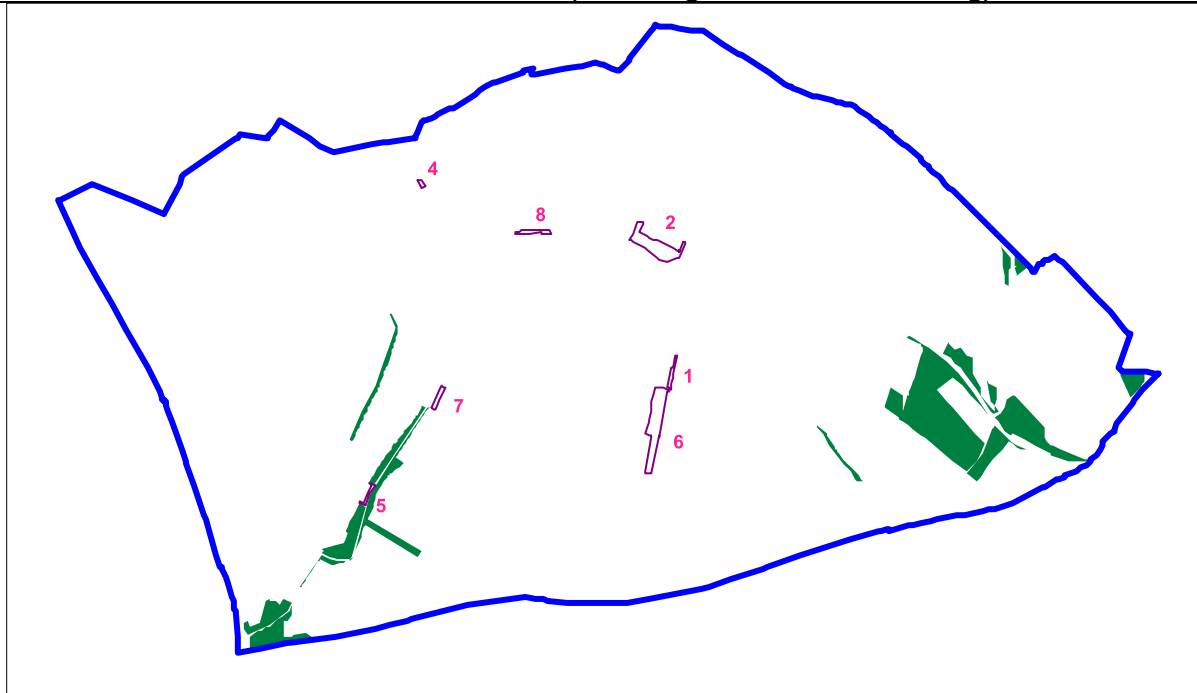
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 27. § szerint: (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. A tervmódosítás során illet nem is jelöltünk ki.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. A tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

**3/3. melléklet: Erdők övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

	Erdők övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

A 3/3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település több különböző része érintett az erdők övezetével.
- A változással érintett területek nem érintettek az erdők övezetével.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályai:

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

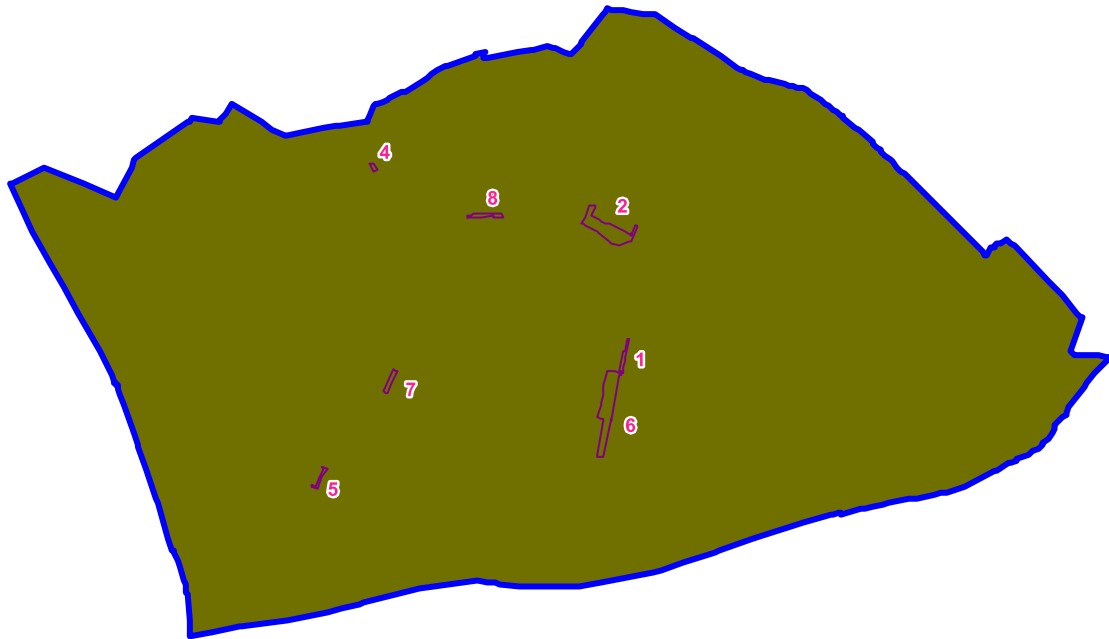
A 29. § szerint: az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.

Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása	(ha)	%
<i>Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.</i>	40,31	-
<i>Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.</i>	0,00	-
<i>A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek nagysága.</i>	0,00	-



A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők nagysága	0,00	-
A fenti szabályok alapján a számításnál figyelmen kívül hagyandó erdők nagysága összesen	0,00	-
Az erdők övezetébe tartozó területek fentiek szerint lecsökkentett nagysága a településen	40,31	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	38,29	95,00
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	2,02	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani TSZT módosítással érintett területeken belül	0,00	0,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen	0,10	0,25

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (adatszolgáltatási vektoros réteg)



	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
	Országhatár
	Megyehatár
	Települési közigazgatási határa
	Települési térség

Jelkulcs:

A 3/5. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé tartozik.
- A település érintett, de a változással érintett területek valójában nem érintettek a honvédelmi és katonai célú terület övezetével.

Az OTrT honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetére vonatkozó szabályai:

<p>„32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben</p> <p>a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”</p>

Az OTrT honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

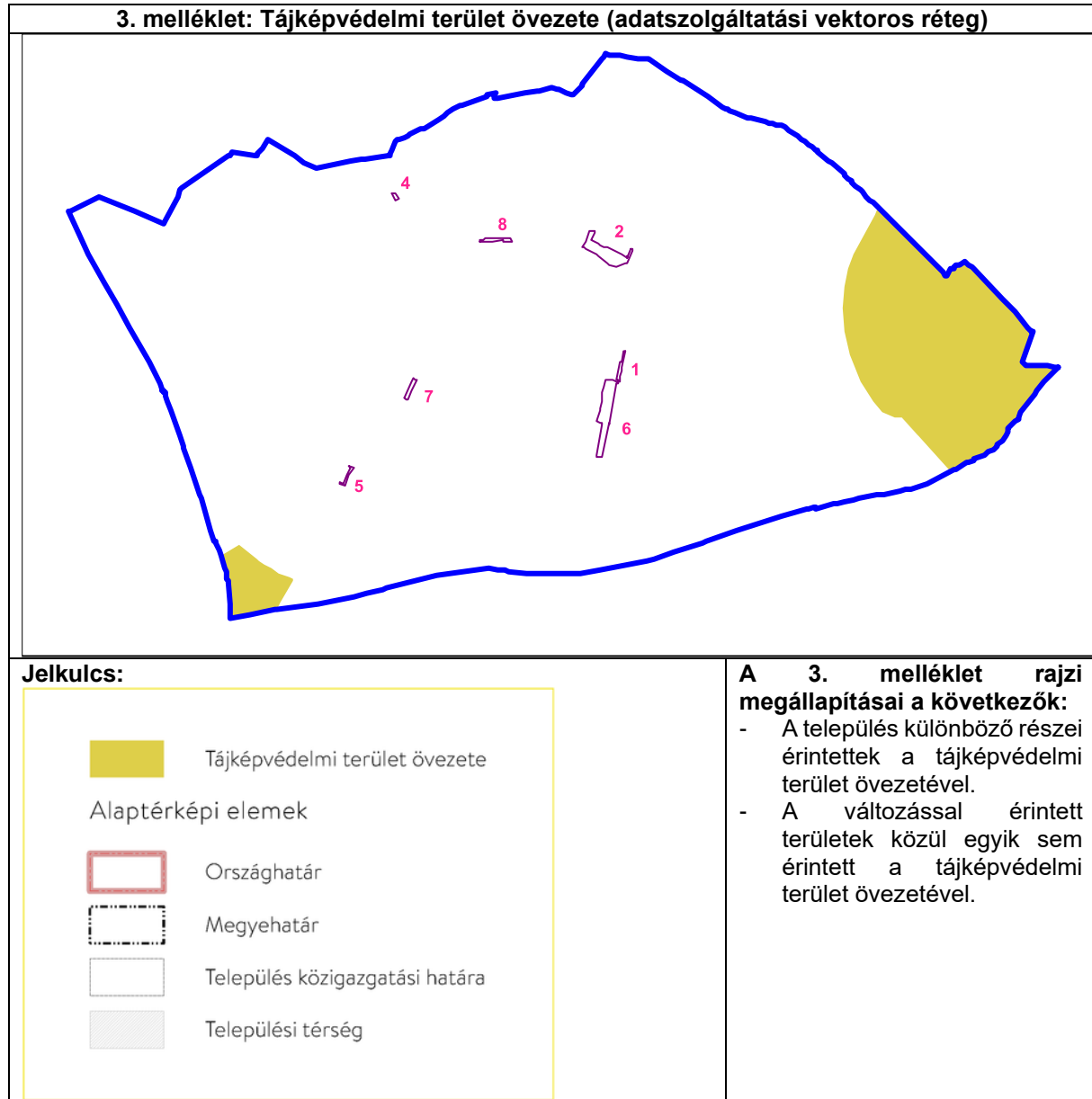
A 32. § szerint: (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben



- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Ez a most hatályos településrendezési tervében így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

Az MvM rendelet szerinti szabályok.



Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelemről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelemről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.



(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 4. § szerint: (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezeket már a hatályos terv is tartalmazza.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni (melyeket már a hatályos és most módosított településrendezési eszközök és a településképi rendelet vonatkozó munkarészei is tartalmazza)

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, A tervmódosítások során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. A tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.



Az MvM víztisztaság-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

„5.§ (1) A víztisztaság-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A víztisztaság-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a víztisztasággal érintett



területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

Az 5. § szerint: (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezeket a hatályos HÉSZ már tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

1.2.2.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM

A tervezés során az OTrT-n túlmenően a BATrT előírásait is figyelembe kell venni. A BATrT Nagytarcsára vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek és az egyéb adatszolgáltatások rajzi lehatárolásait) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Alapadatok

A BATrT 8. melléklete szerinti adatok az eredeti törvényi állapot szerint	
Települési térség területe (ha)	544,54
Település közigazgatási területe (ha)	1 213,86
Települési térség területének aránya (%)	44,86

Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	544,54	44,86
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Sajátos területfelhasználású térség	58,84	4,85
Mezőgazdasági térség	567,08	46,72
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	42,40	3,49
Vízgazdálkodási térség	1,00	0,08
Összesen:	1 213,86	100,00

A fentiekén túl a BATrT-nek való megfelelés vizsgálatok és igazolásakor a BATrT előírásain felül figyelembe kell venni a településre készült területi hatásvizsgálatok eredményét (THV) is. Ezeket a PED/ÁF/33-12/2015, a PE/AF/128-21/2016, a PE/AF/00153-15/2017, a PE/AF00117-14/2018, a PE/AF/00062-13/2019, a PE/AF/00243-11/2019, a PE/AF/00001-7/2020, a PE/AF/00115-9/2021, továbbá különösen legutóbb PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámokon kiadott hatósági határozatok támasztják alá. Ezek közül jelenleg többet is, de elsősorban a legutóbbi a PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámon kiadott hatósági határozatot kell figyelembe venni, melynek tartalmát a 2.6. Területi hatásvizsgálatok című fejezet ismerteti. Ennek lényege, hogy a területcsere révén átsorolt terület, azaz a 2 jelű módosítással érintett terület egésze a települési térségbe, a 6 jelű terület érintett része pedig az előbbi átsorolással egyező mértékben a mezőgazdasági térségbe kerül át.

Az előzőknek megfelelően az érintett kiemelt térségi területfelhasználási kategóriáinak térinformatikai adatállomány alapján számított területi kiterjedése az alábbiak szerint módosul:

Térségi terület-felhasználási kategóriák a PE/AF/00243-11/2019 határozat alapján korrigálva	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	544,54	44,86
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Sajátos területfelhasználású térség	118,31	9,75
Mezőgazdasági térség	507,61	41,82
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	42,40	3,49
Vízgazdálkodási térség	1,00	0,08
Összesen:	1 213,86	100,00



A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

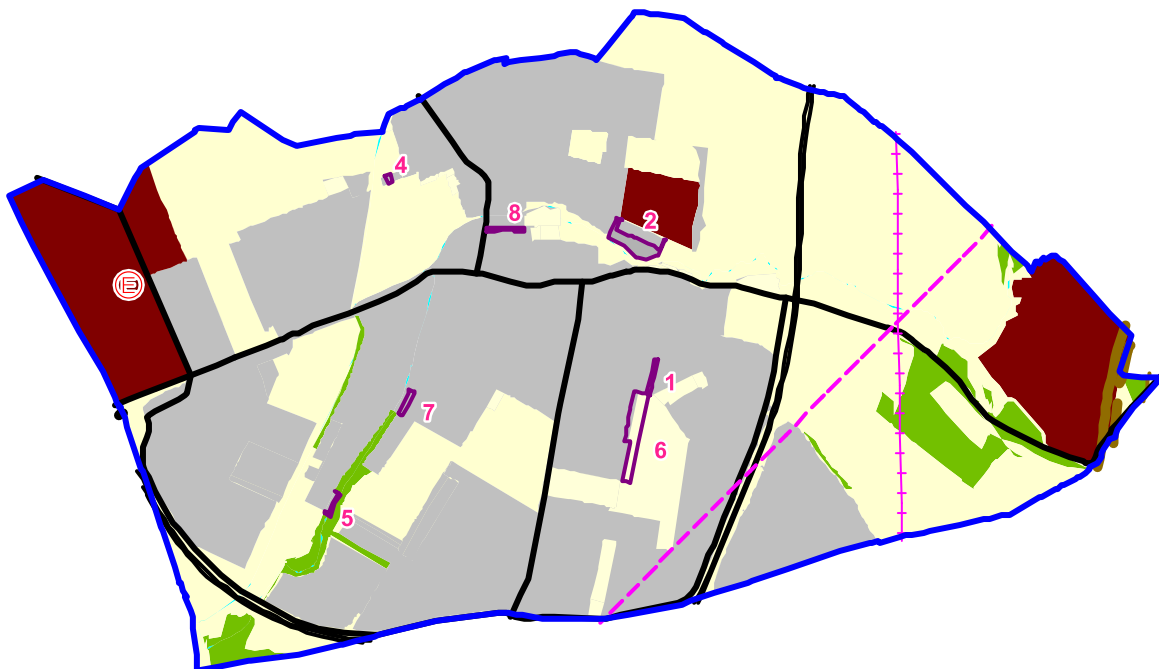
Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)											Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy egyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
1	Mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület.	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,00	
2	Mezőgazdasági területből településközpont vegyes terület.	1,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	0,00	0,00	
	Mezőgazdasági területből közparki zöldterület.	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	
	Mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület.	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	
4	Mezőgazdasági területből falusias lakóterület.	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,00	
5	Mezőgazdasági területből erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,06	0,00	0,01	0,19	0,00	0,00	
6	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	1,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,81	0,00	0,00	
	Erdőterület mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00	
7	Kertvárosias lakóterületből erdőterület.	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00	
8	Településközpont vegyes területből intézményi vegyes terület.	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	
Összesen:		3,02	0,00	0,00	2,59	0,12	0,00	0,06	0,00	0,01	5,80	0,37	0,00	



7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (adatszolgáltatási vektoros réteg)



7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti adatszolgáltatási vektoros rajzolata módosítva az összes korábbi (!) és a PE/AF/00402-12/2023 határozat alapján a tervezett módosításokkal



**Jelkulcs:**

Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Körös mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
	Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
	Országos kikötő (meglévő)
	Térségi kikötő (meglévő)
	Térségi kikötő (tervezett)
	Kompátkelőhely (meglévő)
	Térségi logisztikai központ (meglévő)
	Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Átvitel: befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Víz létesítmények

	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Térségi csatorna (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Aptérképi elemek

	Budapesti Agglomeráció határa
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Kerülethatár
	HÉV-vonal

A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település nagyrészt települési és mezőgazdasági térségekbe, kisebb részben pedig sajátos területfelhasználású, erdőgazdálkodási továbbá vízgazdálkodási térségekbe tartozik.
- A változással érintett területek közül az 1, 6, 7, 8 teljes egészében a települési, a 2 kis részben a települési, nagyrészt a mezőgazdasági, az 5 nagyrészt a mezőgazdasági, kisméretben az erdőgazdálkodási és minimálisan a vízgazdálkodási a térségekbe tartozik.
- A település területeit több meglévő közlekedéshálózati elem érinti, így az M0 autópályát és az M31 autópályát meglévő gyorsforgalmi úti elemként szerepel.
- A változással érintett területek közül érdemben egyik elem sem érintett a közlekedéshálózati elemekkel.
- A település K-i részén halad át a meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme. A település érintett a meglévő térségi elosztást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat elemével.
- A változással érintett területek nem érintik a 220 és a 132 kV-os elosztó hálózat elemeit.
- A település K-i részén halad át a meglévő kőolajszállító vezeték, továbbá a meglévő földgázszállító és a meglévő földgázelosztó vezeték.
- A változással érintett területek nem érintik a meglévő kőolajszállító vezeték, továbbá a meglévő földgázszállító és a meglévő földgázelosztó vezeték.



Az alábbiakban a szerkezeti terv eredeti törvényi és a korábbi összes, különösen a legutóbbi 2023-as területfelhasználási engedélyek alapján módosult rajzolatán is bemutatjuk a tervezett változtatásokat, a változások jellege szerinti minősítésével:

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti adatszolgáltatási vektoros rajzolata módosítva az összes korábbi (!) és a PE/AF/00402-12/2023 határozat alapján) a tervezett módosításokkal a tervezett változtatások jellegének bemutatásával:



	THV alapján változó besorolású terület
	Területmérleg szempontjából közömbös átminősítés
	Beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területi visszaminősítése
	Beépítésre szánt terület visszaminősítését ellensúlyozó beépítésre szánt területi átminősítés
	Beépítésre nem szánt területi átminősítés

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:

„38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legközelebbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39.§ (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szálláshely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.”



A fenti ismertetett 39.§ (2) bekezdéseinek helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályok és az új (3) bekezdés tartalma:

„39.§ (2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 38. § (1) bek. szerint: új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki - és mindegyik most végrehajtott változtatás eszerint történt -, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A 38. § (2) bek. szerint: új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 38. § (3) bek. szerint: a (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 38. § (4) bek. szerint: új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. Ilyen típusú módosítás jelen módosítás során csak ilyen módon települési térségen belül történik.

A 38. § (6) bek. szerint: 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. Ilyen 5 ha-t meghaladó kiterjedésű módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 39. § (1) bek. szerint: a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A fenti ismertetett 39.§ (2) bekezdésének helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályoknak az új (3) bekezdésnek való kiegészítő megfeleltetés:

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. Ilyen szabályokat érintő kijelölés egyik település területén sem történt. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § új (3) bek. szerint: a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos



területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni. Ilyen szabályokat érintő kijelölés egyik település területén sem történt. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályai:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzíthető képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 40. § (1) bek. szerint: a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait. Ilyen típusú módosítás az 1, 2 és 4 jelű módosítás, de melyek közül a 2 jelű módosítás nem veendő figyelembe, mert az a beépítésre szánt területi növekmény jelen esetben területfelhasználási engedéllyel rendelkező területcsere révén rendezett megoldás.

A 40. § (3) bek. szerint: a kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté. Ilyen módosítás jelen módosítás nem történt.

A 40. § (8) bek. szerint: az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzíthető képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja. A területcseréről az azt



kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatta. Az ilyen típusú 2 jelű módosítás jelen módosítás során területfelhasználási engedéllyel már rendelkező területcserés megoldás.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	10,8908	0,00	legfeljebb:	10,8908	0,3727	legfeljebb:	10,5181
A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb:	0,0000

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

„41.§ (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.
(2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.”

A 2018. évi CXXXIX. törvény szövegesen nevesítve az alábbiak szerint érinti Nagytarcsát:

4/1. melléklet Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak (A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

1. Távlati gyorsforgalmi utak

A	B	C
1.	Meglévő szakasz	Tervezett szakasz
2. M0:		Biatorbágy (M1) – Solymár – Pilisborosjenő – Üröm – Budapest [III. kerület] – Budakalász (11. sz. főút) –
3.	– Budakalász (11. sz. főút) – Szigetmonostor – Budapest [IV. ker.] – Dunakeszi – Budapest [XV. ker.] – Fót – Csömör – Budapest [XVI. ker.] – Kistarcsa – Nagytarcsa – Budapest [XVII. ker.] – Ecsér – Üllő – Vecsés – Gyál – Budapest [XXIII. ker.] – Dunaharaszti – Szigetszentmiklós – Budapest [XXII. ker.] – Diósd – Törökbálint – Biatorbágy (M1)	

9. melléklet Budapesti Agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

1. Térségi szerepkörű összekötő utak

A	B
1. Meglévő szakaszok	Tervezett szakaszok
9.	Nagytarcsa (M0) – XVII. kerület – XVIII. kerület – XX. kerület (M5)

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 41. § (2) bek. szerint: az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik, mert a hatályos településrendezési eszköz ilyen irányú módosításra nincs szükség.

A BATrT ökológiai hálózat magterület övezetét a módosítások az OTrT igazolásnál bemutatott módon nem érintik.

A BATrT ökológiai folyosó övezetét a módosítások az OTrT igazolásnál bemutatott módon nem érintik.

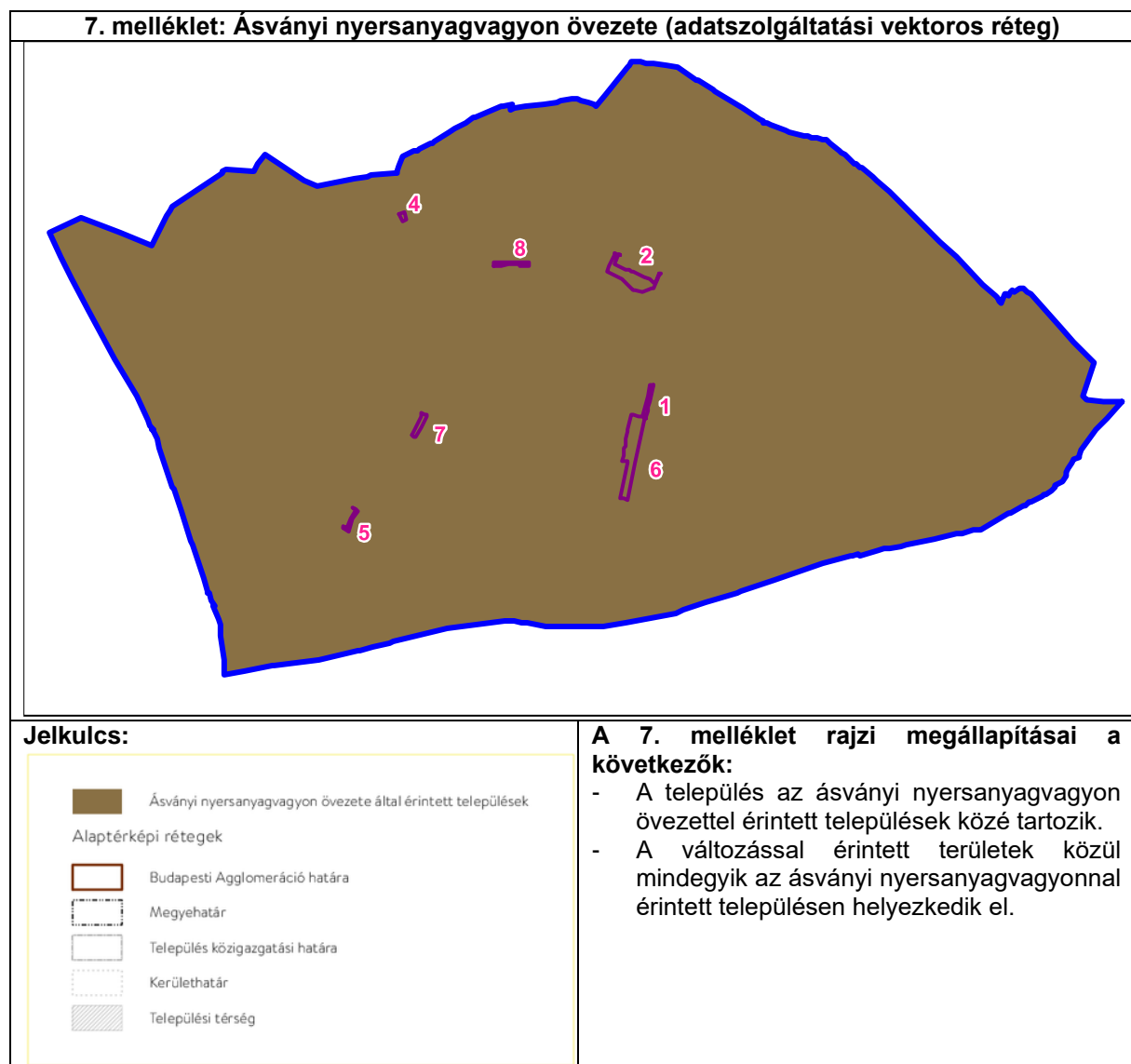
**A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:**

„44.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 44. § (1) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 44. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

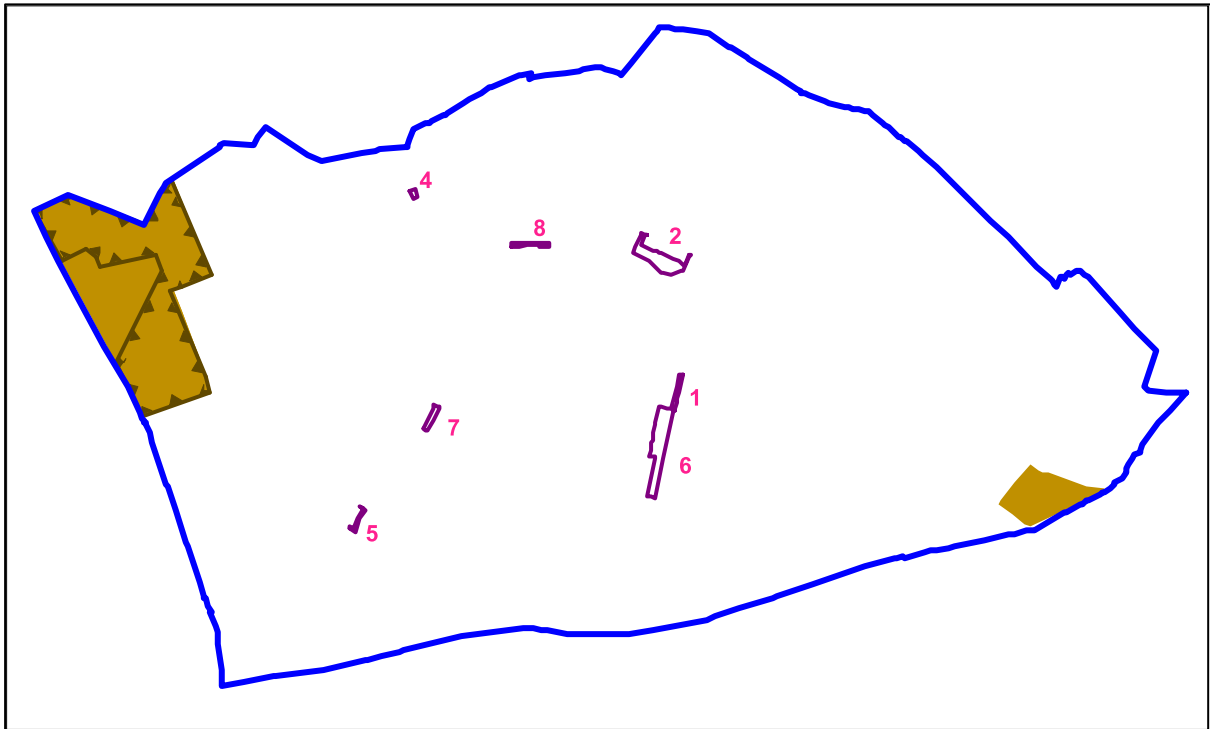
Az MvM rendelet szerinti szabályok.**Az MvM ásványi nyersanyagvagyron övezetére vonatkozó szabályai:**

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyron övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”



Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

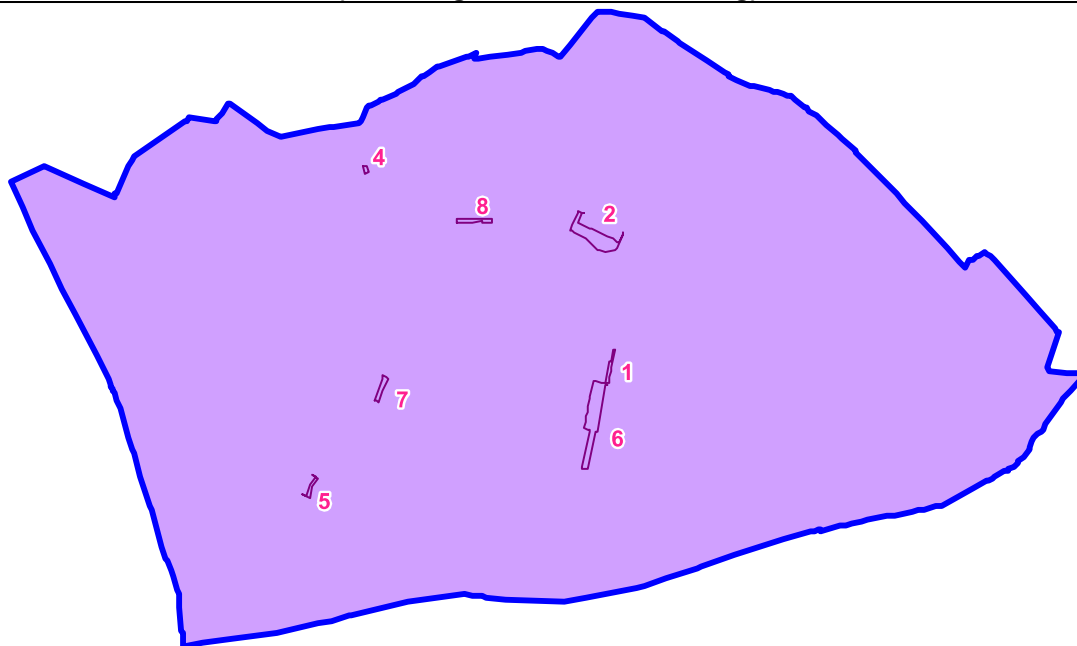
A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett egyik módosítási terület sem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel (barna színnel kitöltött területekkel), sem a bányatelekkel (barna fogazott kontúrú terület) melyen a tervezett módosítások így nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését. Ezeket az alábbi ábra szemlélteti.




1.2.2.3. A PMTrT

A tervezés során az OTrT-n és a BATrT-n túlmenően a PMTrT előírásait is figyelembe kell venni. A hatályos PMTrT egyes településekre vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Mivel Nagytarcsa a Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért nem érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12-ig tartó rajzi mellékletei rajzolati lehatárolásai. (Értelemszerűen ezekben a témákban az OTrT és a BATrT vonatkozó mellékletei a mértékadók.)

**3.13.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:
JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

 Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

 országhatár
 megyehatár
 BATrT határa
 települési közigazgatási határ
 települési terület
 gyorsforgalmi út
 főút
 térségi összekötő út
 mellékút

Adatszolgáltató:

- Pest Megyei Önkormányzat

Alaptérkép:

- állami alapsadatbázisok felhasználásával készült,

- adatszolgáltató: BFKH-FTF,

- adatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.13.1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

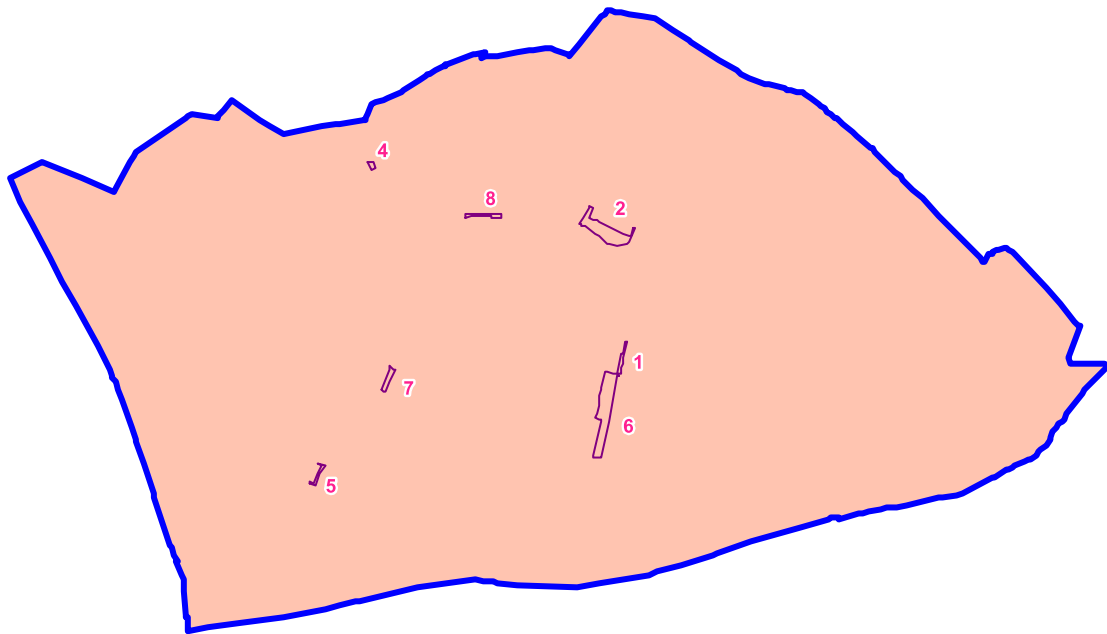
- A település érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett területek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével.

A PMTrT Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A PMTrT innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 8. § szerint: Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

**3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:
JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

- országhatár
- megyehatár
- BATrT határa
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út
- mellékút

Adatszolgáltató:

- Pest Megyei Önkormányzat

Alaptérkép:

- állami alapadatbázisok felhasználásával készült,
- adatszolgáltató: BFKH-FTF,
- adatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.13.2. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett területek érintettek a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.

A PMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A PMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 9. § szerint: A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. Ilyen módosítást e termvmódosítás nem tartalmaz.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott összefoglaló jövőkép a következő:

„Nagytarcsa stabil népességű, jövedelmező erős vállalkozásokat magáénak tudó, az itt élőknek kiváló lakókörnyezetet, teljes körű és magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosító, és számos kényelmi szolgáltatást nyújtó település a Budapesti Agglomeráció kertvárosi övezetében, amely a mennyiségi növekedés



helyett a minőségi fejlődésre helyezi a hangsúlyt.”

A település gazdasági jövőképe az alábbiak szerint meghatározott:

- „A fővárosi munkaerőpiac felvevő képessége mellett a helyi munkalehetőségek is bővülnek.
- A foglalkoztatottak legnagyobb része Budapesti munkaerőpiacon találja meg megélhetését, ezért az ingázás jó színvonalú feltételei biztosítottak.
- Korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató központjaiba, elsősorban Budapestre.
- Az M0 és M31 autópálya Nagytarcsát az ország legdinamikusabb gazdasági területének szerves részévé tette, ezáltal a helyi vállalkozások működési feltételei és eredményessége javulhat, újabb vállalkozások települhetnek be.
- A M0 és M31 autópályák melletti zónában további gazdasági, vállalkozási területek jönnek létre.
- Fejlett és innovatív vállalkozói infrastruktúra eredményeként stabil és diverzifikált gazdasági struktúrával rendelkezik a település, amely magasabb hozzáadott érték előállítására képes.
- Javulnak a távmunka és a kiegészítő foglalkoztatási lehetőségek feltételei, ami az ingázás mérséklését is elősegíti.
- A turizmus és a vendéglátás helyi foglalkoztatásban betöltött szerepe és jövedelemtermelő képessége egyaránt növekedhet.”

A település táji, természeti és épített környezet jövőképe az alábbiak szerint meghatározott:

- „Nagytarcsa a jövőben hatékonyan kihasználja sajátos egyedi erőforrásait. A természeti környezetét és épített értékeit, hagyományait megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő településsé válik.
- A település zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- Az ipari, gazdasági területek közelében a lakó, valamint a mezőgazdasági területek zavartalanságát véderdő sávok biztosítják.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A mezőgazdasági termelésben a környezetkímélő ökológiai alapú gazdálkodás válik meghatározóvá.
- Az ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A település felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.”

„3.1.4. Átfogó cél: Mértéktartó fejlesztés, optimális területhasználat, fejlődő települési arculat

... Külterületen a koncepció javasolja az országos és megyei átlagtól is elmaradó, viszonylag kis kiterjedésű erdőterületek megtartását és növelését, illetve az új gazdasági fejlesztési területeket, meglévő iparterületeket határoló véderdősávok létesítését. A település külterületén erdőtelepítés részére területet kell fenntartani. Az M0 és M31 mentén ugyancsak véderdők telepítése javasolt a terhelő hatások csökkentésére. A község belső területén a települési zöldfelületek növelése, közparkok kialakítása, utcafásítás javasolt Nagytarcsa ma még hiányosságokat mutató zöldfelületi rendszerének fejlesztésére. ...”

„4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

...Gazdasági területek vonatkozásában a település számos kijelölt, és javarészt ténylegesen igénybe is vett területtel rendelkezik. Jelentős, az egész települést érintő területi bővítések nem kívánatosak. A koncepció az M0 és az M31 autópályák melletti zónában irányoz elő további gazdaságfejlesztést lehetővé tevő területkijelöléseket. Ezeket az igényeket a jelenleg mozaikszerűen elhelyezkedő meglévő gazdasági területek közé ékelődő kisebb mezőgazdasági területek felhasználásával lesz célszerű kielégíteni. ...”

A koncepció céljaival való összevethetőség alapján TSZT-n elvégzett módosítások az alábbi fő típusokba tartoznak, jelölve, hogy mely specifikus koncepciók célok teljesüléséhez járulnak hozzá:

- Új lakó- és településközpont vegyes területek kijelölése korábbi mezőgazdasági területeken (1, 2 és 4)
- Új intézményi vegyes terület kijelölése korábbi településközpont vegyes területen (8)



- Erdőterület növelése korábbi lakó és mezőgazdasági területeken (5 és 7)
- Mezőgazdasági terület növelése korábbi gazdasági és erdőterületeken (6)
- Zöld- és vízgazdálkodási terület növelése korábbi mezőgazdasági területeken (2)

A fentiekkel összhangban a módosításokról összefoglalóan elmondható, hogy a módosítások során a beépítésre szánt típusú területfelhasználás változások a település lakó és vegyes területeinek bővülésével, átrendeződésével az ilyen irányú lehetőségek javulását biztosítják. A külterületi jellegű területfelhasználás változások (erdő- mezőgazdasági, zöld- és vízgazdálkodási területek növekedése) a település erdővel és zöldfelülettel borított területeinek, a települési vízrendezésbe bevont területek növelését és a fölöslegessé vált beépítésre szánt területek átsorolásának visszavonását is célozza. Mindezek által egyszerre javulhat az életminőség, fejlődhet a természeti környezet, a zöldfelületi rendszer és valamelyest bővíthetnek a helyi munkalehetőségek és a mezőgazdasági feltételek.

A fentiekben kivonatolt elemek részletes kifejtése több oldalon keresztül történt meg a koncepció vonatkozó részében. Ennek megismétlésétől e helyen eltekintünk. Ettől függetlenül azonban a településrendezési javaslatok ismeretében összefoglalóan megállapítható, hogy az egyes konkrét módosítások összhangja biztosított a fentiekben megismételt és kivonatolt jövőképpel és célokkal is.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Táji és természeti értékvédelem

A tervezett módosítások által érintett területeken védett természeti terület, vagy Natura 2000 terület nem található.

A Lechner Tudásközpont által a településrendezési tervmódosításhoz megküldött adatszolgáltatásban szereplő ökológiai hálózat lehatárolás a Szilas-patak Nagytarcsai ága mentén tervezett településközpont vegyes terület két végét, kevesebb, mint 500 m²-es területnagyságon érinti.

Az Önkormányzat ezért a jelen terv készítése során megkereste a DINP Igazgatóságot, és levélben kérte, hogy a településrendezési terv módosításához küldjék meg a telekhatárra kiigazított ökológiai folyosó lehatárolás adatszolgáltatást. A DINP a 2024.01.18-i levélben a korigált, telekhatárra igazított lehatárolást megküldte, így a tervkészítésénél már ez került ábrázolásra.

2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

A biológiai aktivitásérték változásával kapcsolatos végleges adatokat a TSZT leírása tartalmazza részletesen. Emiatt ebben a fejezetben a biológiai aktivitásérték változásával kapcsolatos részleteket nem ismételjük meg. A mellékletekben azonban részletesen megismételtük az előzményi tervek biológiai aktivitásérték változását ismertető számításokat, hogy e munkánál is kellőképpen ellenőrizhető legyen a számításunk és ennek eredményeképpen kiadódó összesített értékek. Ezek összefoglalva az alábbi táblázatban szerepelnek:

Terv és tervmódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények összesítése
1. Kiinduló állapot, azaz a 122/2016. (IX.26.) számú határozat a településszerkezeti terv felülvizsgálatáról	19,32
2. A 160/2017. (IX.18.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	0,37
3. A 104/2018.(VII.18.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	1,76
4. A 209/2019.(X.10.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	1,08
5. A 84/2020.(IV.08.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	-13,1
6. A 88/2020. (IV.14.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	0
7. A 139/2020.(VI.11.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	19,05
8. A 69/2021. (VI.11.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	-17,60
Korábbi tervmódosítások utáni összesített érték:	10,88
Jelen tervmódosítások utáni érték:	0,00
Jelen tervmódosítások utáni összesített biológiai aktivitásértékének érték:	10,88



A fentieket összefoglalva és a TSZT leírásában szereplő adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy Nagytarcsa területén a korábbi tervmódosítások alkalmával kijelölt biológiai aktivitásérték kompenzációk során keletkezett többlet érték, valamint a jelen módosításban kijelölt (erdő, zöld- és vízgazdálkodási területek) biológiai aktivitásérték kompenzáció után a település területén az összesített biológiai aktivitásérték továbbra is pozitívumot mutat, vagyis a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.

2.1.3. Zöldfelületek

Az új beépítésre szánt területek többnyire mezőgazdasági művelésből már kivont területek. A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölések zöldfelületi szempontból változást hoznak az adott területeken, mivel az övezeti előírásoknak megfelelően a telkeken belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt. Valamint a magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelő zöldterület nagyság is kijelölésre kerül. A zöldterületek kertépítészeti terv alapján történő kialakításáról és fenntartásáról gondoskodni kell

Két módosítási területen (az 5 és 7 jelűn), önkormányzat szándékra kerül védelmi erdőterület kijelölésre. A jelen módosítási szándékok (átsorolások és visszatorolások) összesége, biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából történő erdőterület kijelölést nem tesznek szükségessé.

2.2. Környezetvédelem

2.2.1. Talaj

A tervezett új beépítésre szánt területek döntő többsége már művelésből kivett terület. Ami még nincs kivonva, az pedig átlagosnál gyengébb minőségű művelési ágban lévő mezőgazdasági terület.

Az új beépítésre szánt területeken a talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasonosításáról gondoskodni kell.

A korábban tervezett beépítésre szánt területekből és tervezett véderdőből mezőgazdasági területbe történő visszatorolásra kijelölt területek az ingatlan nyilvántartás alapján jelenleg (is) mezőgazdasági művelésben lévő területek. A visszatorolás kis volumenben, de hozzájárul a mezőgazdasági területek megóvásához.

2.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

Nagytarcsa legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Szilas-patak és annak Nagytarcsai mellékága, melyek a módosítási területek közelében is haladnak el. A vízfolyás völgye széles, lapos, többnyire feltöltődött. A csapadékokból az összegyülekezés igen gyors, az árhullám levonulása is elég sok hordalékot szállít. A vízfolyást több helyen vízparti növénytakarulás kíséri.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Nagytarcsa a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatóak. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

Az új beépítésre szánt módosítási területek mindegyike víziközmű hálózattal ellátott, vagy a meglévő hálózatra csatlakoztatva könnyen ellátható.

A kialakítandó nagy kiterjedésű burkolt felületekről (pl. utakról) a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.



2.2.3. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra, s ennek megfelelően az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónacsoportokba tartozik:

szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E
Nitrogén- dioxid	B
Szén- monoxid	D
/PM10/ szilárd	B
Benzol	E
Talaj-közeli ózon	O-I

szennyezőanyag	zónacsoport
/PM10/ Arzén (As)	F
/PM10/ Kadmium (Cd)	F
/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ Ólom (Pb)	F
/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. Ez várhatóan továbbra is így marad, mivel az önkormányzat nem támogatja jelentős légszennyezés kibocsátó gazdasági tevékenység megalapítását.

A tervezett településközpont vegyes és lakóterület fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű légszennyezés terhelést és zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

2.2.4. Hulladékkezelés

A tervezési területeken jelenleg nem történik hulladék elhelyezés sem engedélyezett, sem illegális módon. A területeken hulladék elhelyezése tilos.

Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.

A hulladékok kezelése csak a vonatkozó országos szintű és a helyi jogszabályok betartása mellett végezhető.

2.2.5. Vizuális környezetterhelés

A viszonylag kis volumenű fejlesztési területek alapvetően nem változtatják meg a táj jellegét, számottevő vizuális környezetterhelés növekedést nem jelentenek.

2.3. Közlekedés

1. számú terület

A terület a 3101 jelű összekötő úthoz csatlakozó Jókai Mór utcán közelíthető meg. Az 1381-84 Hrsz. ingatlanok kapcsolatát a Jókai utcához kapcsolódó 1273/5 Hrsz. közút biztosítja, amely zsákutca jelleggel kiépült. A kiszolgáló utca tervezési osztálya B.VI.d.B.

A terület a Nagytarcsa központjában levő autóbusz végállomástól 300 m gyaloglással elérhető.

2. számú terület

A terület a 3102 jelű összekötő úttól a Széchenyi utcán érhető el. A közvetlen kiszolgálást biztosító tervezett közút a Széchenyi utcához U alakú vonalvezetéssel két ponton csatlakozik. A tervezett utca közterületének szélessége 12 m, a kiépítendő kétirányú forgalmú utca 6 m széles burkolatú, min. egyoldali járdával. Tervezési osztálya B.VI.d.B. A tervezett kiszolgáló utcához dél felé 10 m széles közterület csatlakozik.

A tervezett lakóterület a Rákóczi utcai autóbusz végállomástól mintegy 400 m gyaloglással érhető el.

3. számú terület

A 066/83 Hrsz. terület az északi oldalon húzódó 3102 jelű összekötő út külterületi szakasza mellett van. A területen, az országos közút 50 méter védőtávolságán belül kerítés az út tengelyétől 20 méterre, építmény 30 méterre helyezhető el, a közút kezelőjével egyeztetve.

4. számú terület

A 824 Hrsz. ingatlan közúti kapcsolatát a Vadvirág utca biztosítja. Az utca érintett szakasza nincs kiépítve. A belterületi kiszolgáló utca tervezési osztálya B.VI.d.B.



5. számú terület

Nincs közlekedési igénye

6. számú terület

A terület észak felől a Jókai utcán, dél felől a Mátyás király utcán közelíthető meg. Nincs közlekedésfejlesztési igénye a módosításnak.

7. számú terület

A területet érinti a déli határán a Rozmaring utca meghosszabbításában kijelölt közút Biborka utca és Honfoglalás utca közötti szakasza. Belterületi közút, tervezési osztálya B.V.d.B., szabályozási szélessége 12 m.

8. számú terület

A 444 Hrsz. telek a 3101 jelű út belterületi szakaszáról (Zrínyi utca) közelíthető meg. A területfelhasználás változásának nincs közlekedési következménye

9. számú terület

A Vadrózsa utca érintett szakasza megépült kétirányú forgalomra alkalmas, aszfalt útpályával. Az utca 12 m széles korrigált szabályozása biztosítja a kiszolgáló út közterületét.

2.4. Közművesítés és elektronikus hírközlés

2.4.1. Közműellátás ismertetése

Vízellátás

A vízellátást szolgáló hálózatot és létesítményeket a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti. Nagytarcsa vízellátása főleg helyi kutakból megoldott, valamint Kistarcsa irányából is adott a lehetőség némi vízmennyiség átvételére.

Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

A vízellátáshoz hasonlóan a szennyvízelvezető hálózatot is a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti. Nagytarcsa a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan és kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik, ezért a keletkező szennyvizek kezelése kiemelt fontosságú. Nagytarcsa szennyvízcsatorna hálózatából az összegyűjtött szennyvizek a Kossuth Lajos utca és Nagytarcsai utca találkozásánál jutnak a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. kistarcsai közcsatorna-hálózatába, majd Kistarcsa területéről Budapest 16. kerületére a Szabadföld útnál lép be a szennyvíz. Az összegyűjtött szennyvizek végül az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepről kerülnek megtisztítva a Dunába.

Csapadékvíz elvezetés

Nagytarcsa a Szilas patak és mellékágainak a vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás szállítja a Dunáig, mint végbefogadóig. A település átfogó csapadékvíz elvezetési tervvel rendelkezik, aminek megvalósítása folyamatban van.

Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia ellátáson kívül a földgáz áll rendelkezésre, amely segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja főleg, bár a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével ebben változás állhat be. A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

Villamosenergia ellátás

Nagytarcsa villamosenergia hálózatának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A település ellátásának fő bázisa a Budapest területén üzemelő Rákoskeresztúr 132/22/10 kV-os alállomás, de kisebb mértékben a Mátyásföld 132/22/10 kV-os alállomás is részt vesz Nagytarcsa villamosenergia ellátásában.



Földgázellátás

Nagytarcsa földgázhálózatának üzemeltetője a OPUS TIGÁZ Zrt. A földgázellátás bázisa a Kistarcsa területén üzemelő nagyközép-/középnymomású gáznyomáscsökkentő állomás.

Egyéb energiaellátás

Nagytarcsa vezetékes energiaellátottsága ellenére a termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Nagytarcsa területén energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Nagytarcsa természeti adottsága, hogy 1950-2000 körüli az évenkénti napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó-fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

Vezetékes hírközlés

Nagytarcsa vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja, amelynek központja Gödöllőn van. A Budapest szekunderközpontozathoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ tekinthető Nagytarcsa vezetékes távközlési hálózata bázisának. A település 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás is kiépült.

A vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot, az internet használat lehetőségét lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Nagytarcsa területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékes táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

2.4.2. Közműfejlesztési javaslat

Nagytarcsa területén a településrendezési eszközök legutóbbi átfogó felülvizsgálata óta több területmódosítási igény felmerült, amiket összegezve a község önkormányzata jelen terv keretén belül tervezi a településrendezési eszközökbe átvezetni. Nagytarcsa szerkezeti és szabályozási tervének a módosítási igénye 9 helyszín kapcsán merült fel.

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek (pl.: vízmű kutak), továbbá azokat, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A jelen módosítás kapcsán érintett területek már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területek szomszédságában fekszenek, a közeli közműhálózatok irányából a területek teljes közműellátásának



biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés, földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is biztosítható. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét/lehetőségét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A jelen módosítást követően is építésre nem szánt övezetben maradó területeken épület és építmény elhelyezésére lehetőség nem adódik, így közműves szempontból igény nem jelentkezhet.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető új építési lehetőségek teljes megvalósulása esetén sem jelentkezhet akkora volumenű többlet közműigény, amit Nagytarcsa jelenlegi közműhálózatáról várhatóan ne lehetne majd biztosítani a tervezés távlatán belül.

Fontos megemlíteni, hogy új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ez alól csak kevés kivétel van, amiket a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés nevesít. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így pusztán a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A felhasznált energiában a megújuló energiahordozók előírt arányát az adott éven belül kell teljesíteni.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

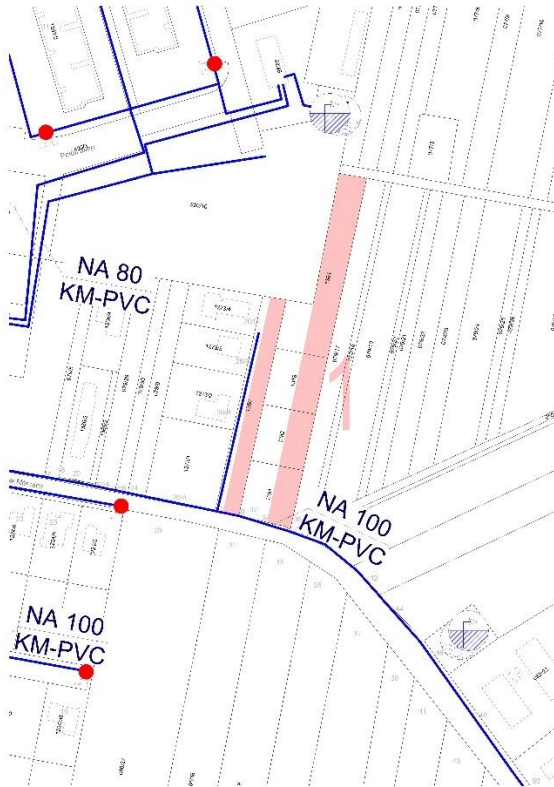
A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.



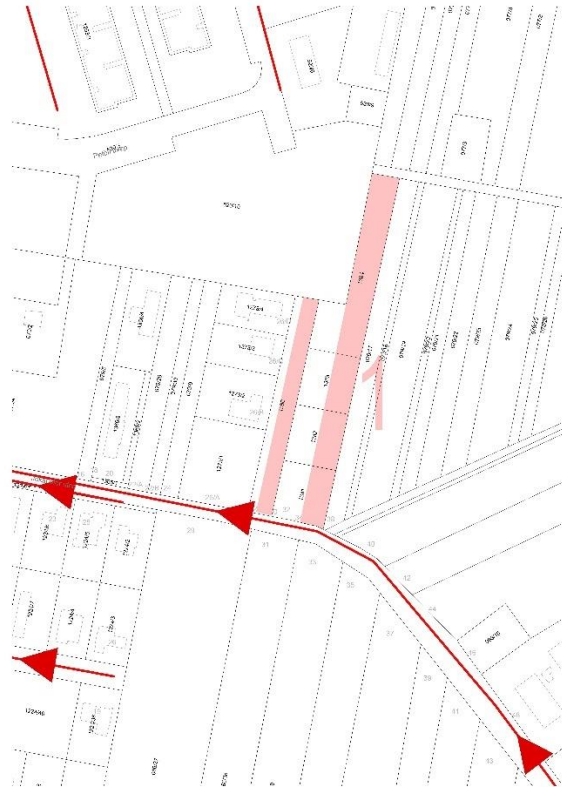
"1" jelű változtatási igény.

A jelenleg még lakóövezetbe tartozó beépítésre szánt terület rész beépítésre nem szánt közlekedési övezetbe történő átsorolása kapcsán kizárólag a közvilágítás biztosítása szükséges, ami már jelenleg is biztosított. A keleti oldalon beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetből lakóövezetbe átsorolás kapcsán pedig bár a beépítésre szánt telkek számára a teljes közműellátást szükséges lesz biztosítani, de az már jelenleg is biztosított. A terület keleti oldalát jelenleg korlátozó középvezetű légvezeték nyomvonalát célszerű lenne a telken kívülre földkábelbe áthelyezni. A terület vízműkút vízbazisvédelmi védőidoma fölött helyezkedik el, amire a csapadékvíz elszikkasztása kapcsán figyelemmel kell lenni.

Vízellátás



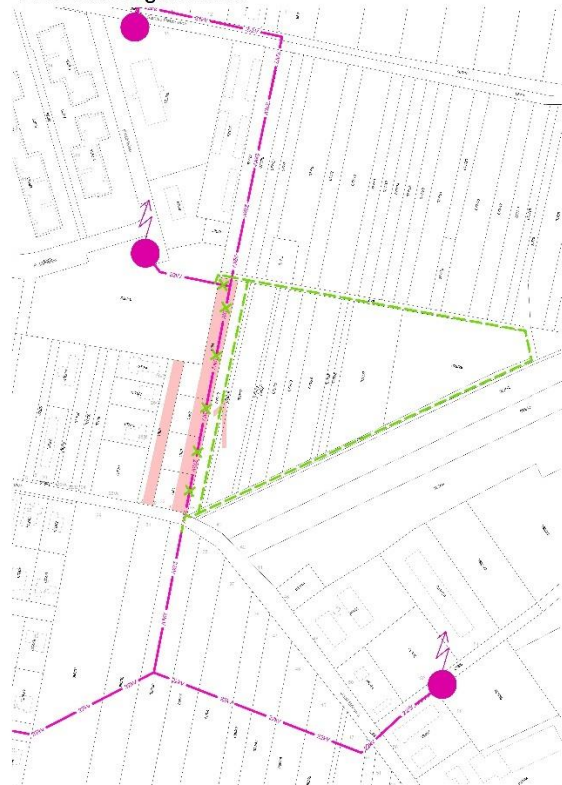
Vízvezetés



Földgázellátás

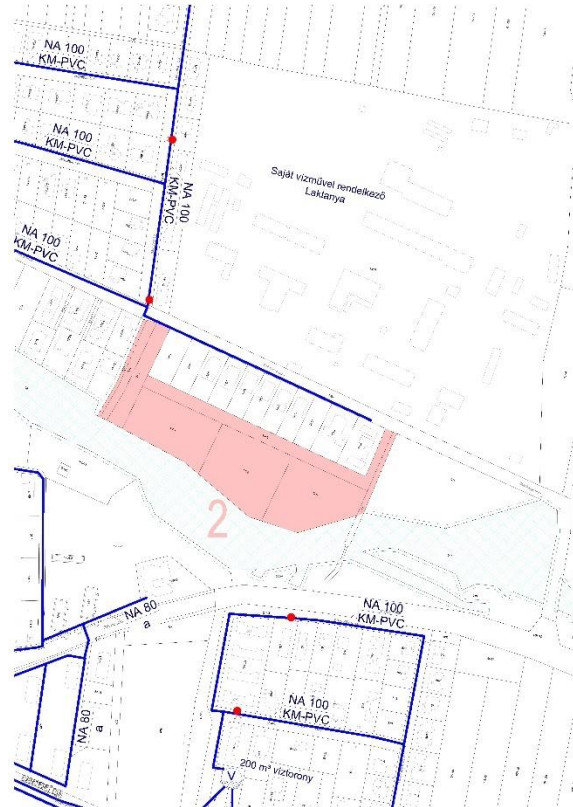
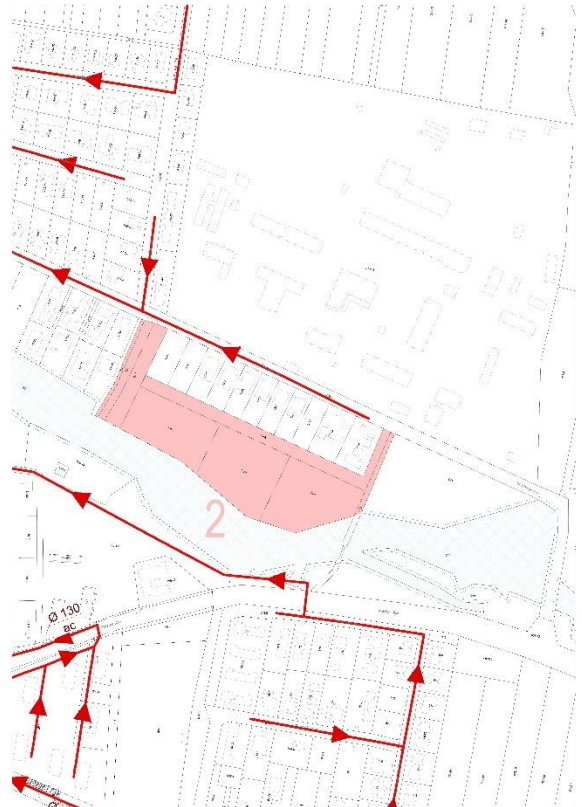
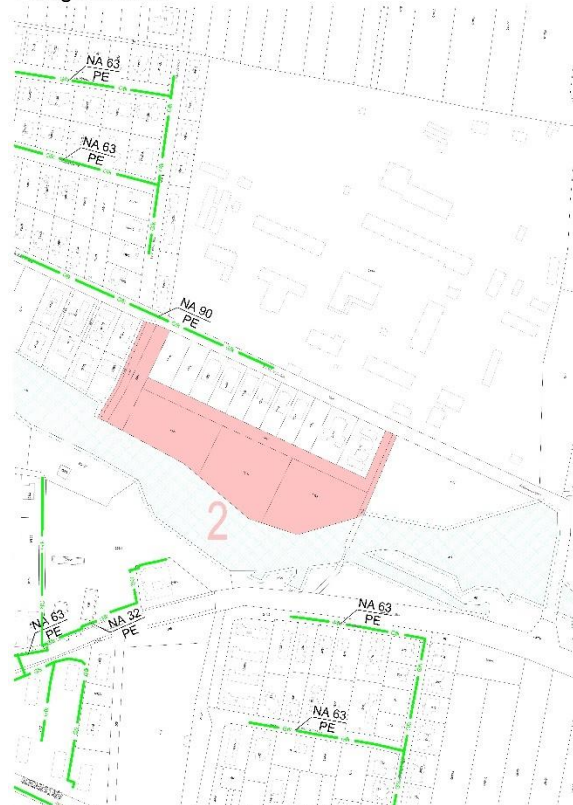
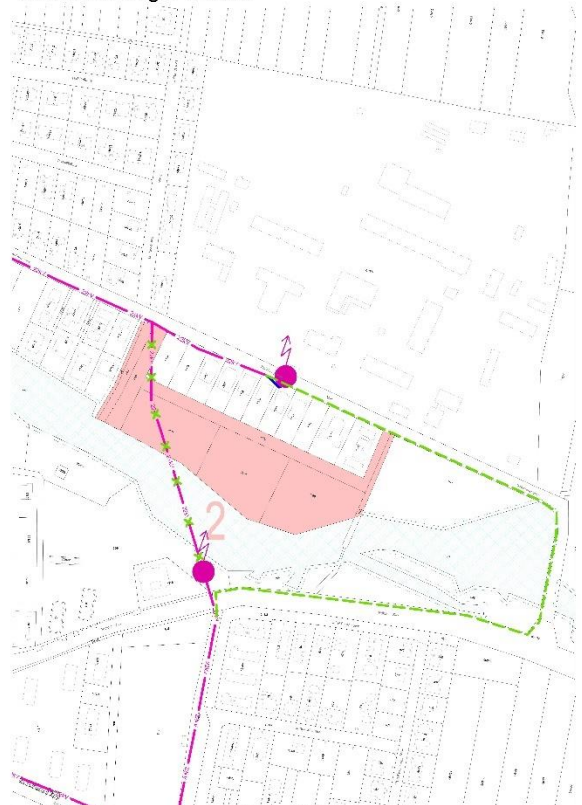


Villamosenergia ellátás



**"2" jelű változtatási igény.**

A jelenleg még mezőgazdasági hasznosítású beépítésre nem szánt területrészt beépítésre szánt lakóövezetbe tervezik átsorolni. Az új övezetbe történő átsorolást követően a területen a teljes közműellátást biztosítani kell, ami szerencsére már jelenleg is biztosított a környezetében. A telkek értékének növelése érdekében a fejlesztési területet keresztező középvezetű légvezeték kiváltása valószínűleg célszerű lenne. A terület vízműkút vízbazisvédelmi védőidoma fölött helyezkedik el, amire a csapadékvíz elszikkasztása kapcsán figyelemmel kell lenni.

Vízellátás**Vízvezetés****Földgázellátás****Villamosenergia ellátás**



"3" jelű változtatási igény.

A már jelenleg is beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe tartozó telek eltérő mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását. A terület vízműkút vízbázisvédelmi védőidoma fölött helyezkedik el, amire a csapadékvíz elszikkasztása kapcsán figyelemmel kell lenni.

Vízellátás



Vízelvezetés



Földgázellátás



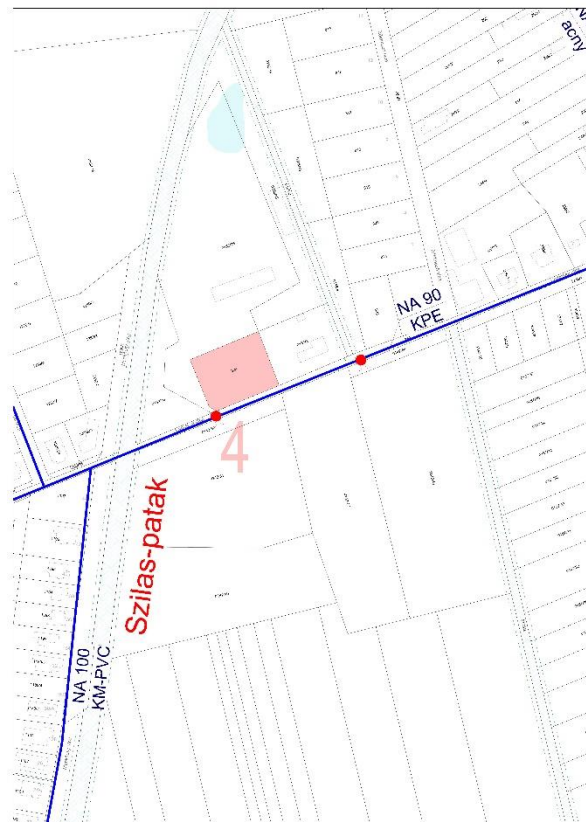
Villamosenergia ellátás



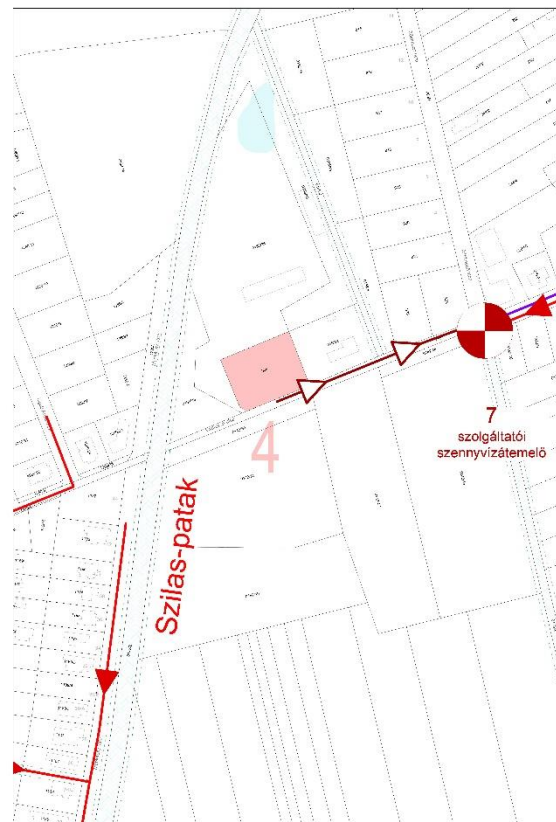
**"4" jelű változtatási igény.**

A jelenleg még mezőgazdasági hasznosítású beépítésre nem szánt területrészt is beépítésre szánt lakóövezetbe tervezik átsorolni. Az új övezetbe történő átsorolást követően a területen a teljes közműellátást biztosítani kell, ami szerencsére már jelenleg is lényegében biztosítottnak tekinthető, bár a Vadvirág utcában várhatóan szükség lesz egy nagyjából 100 méter hosszúságú gravitációs szennyvízcsatornát létesíteni az új telek ellátására.

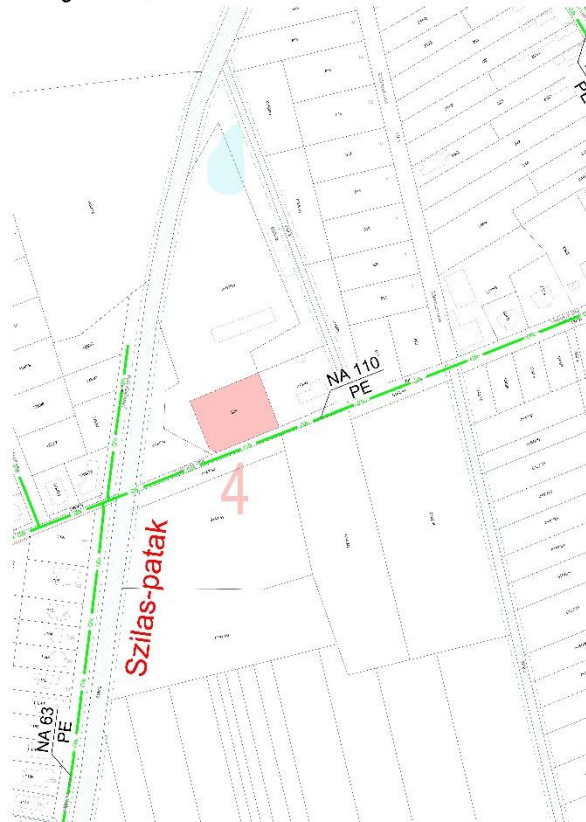
Vízellátás



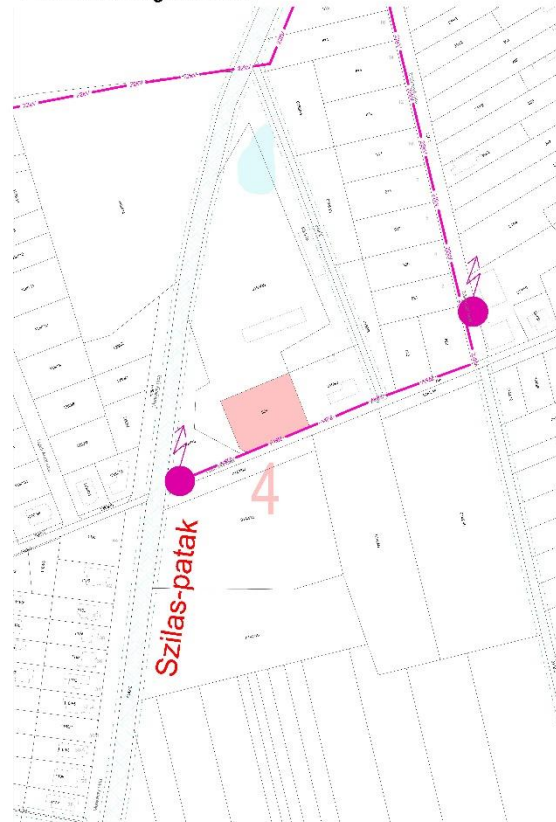
Vízvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás





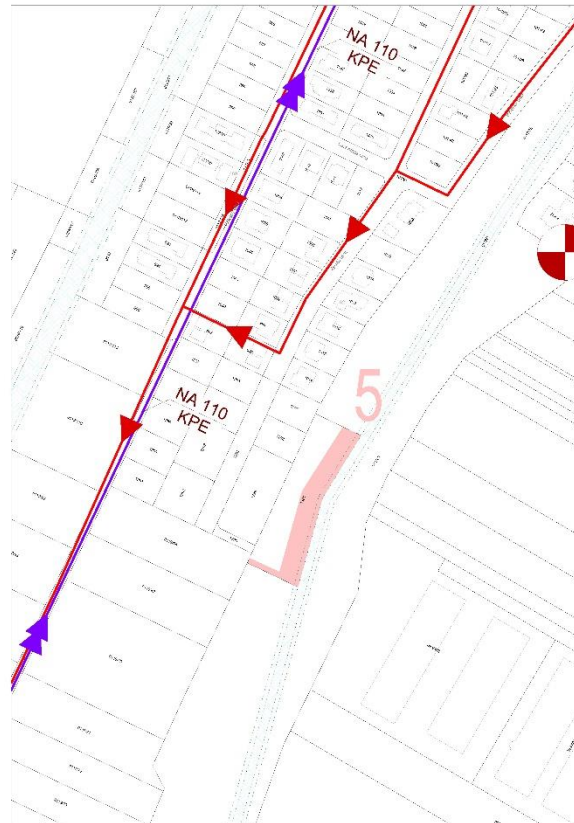
"5" jelű Szilas-patak menti változtatási igény.

A már jelenleg is beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe tartozó telek erdőterületbe történő átsorolása nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását.

Vizellátás



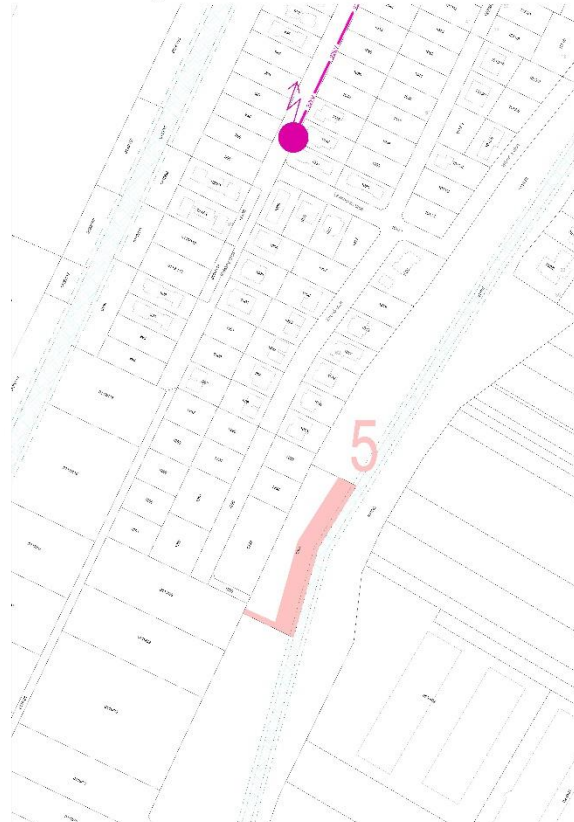
Vizelvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás

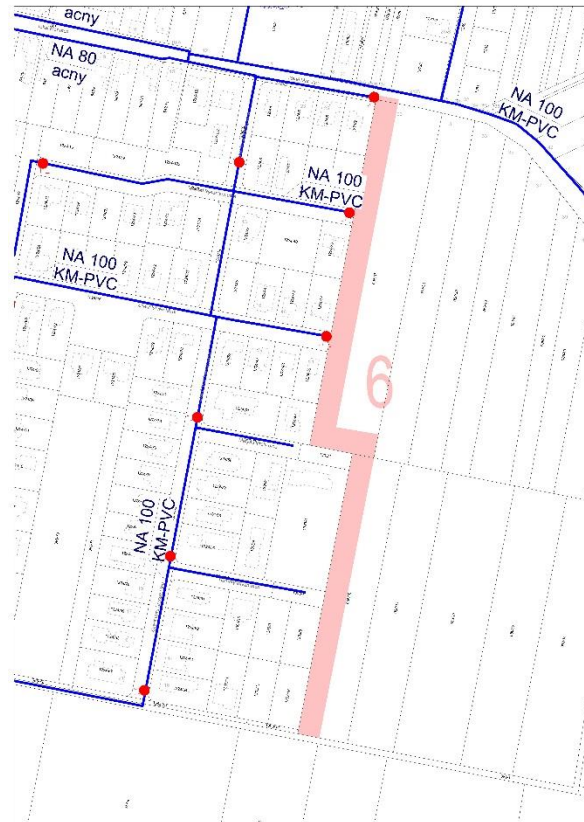




"6" jelű változtatási igény.

A már jelenleg is beépítésre nem szánt erdőterületbe tartozó telek mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását. A terület vízműkút vízbázisvédelmi védőidoma fölött helyezkedik el, amire a csapadékvíz elszikkasztása kapcsán figyelemmel kell lenni.

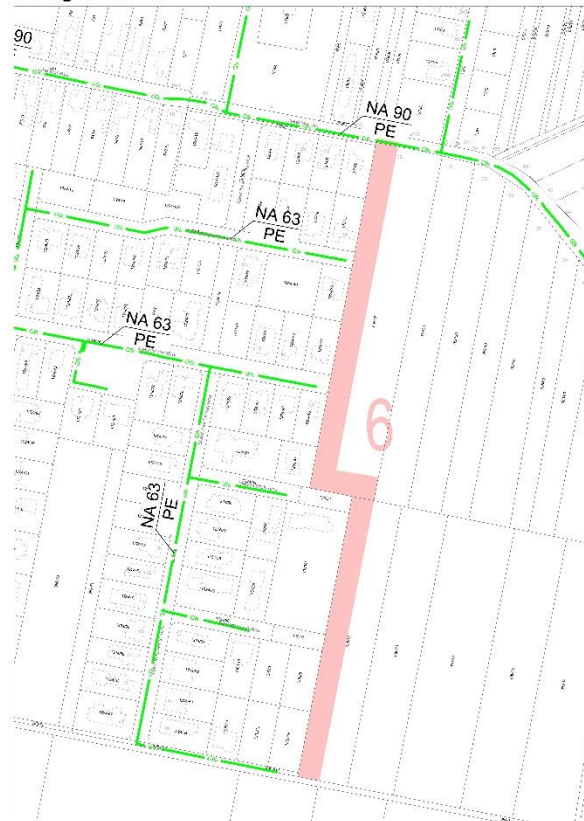
Vízellátás



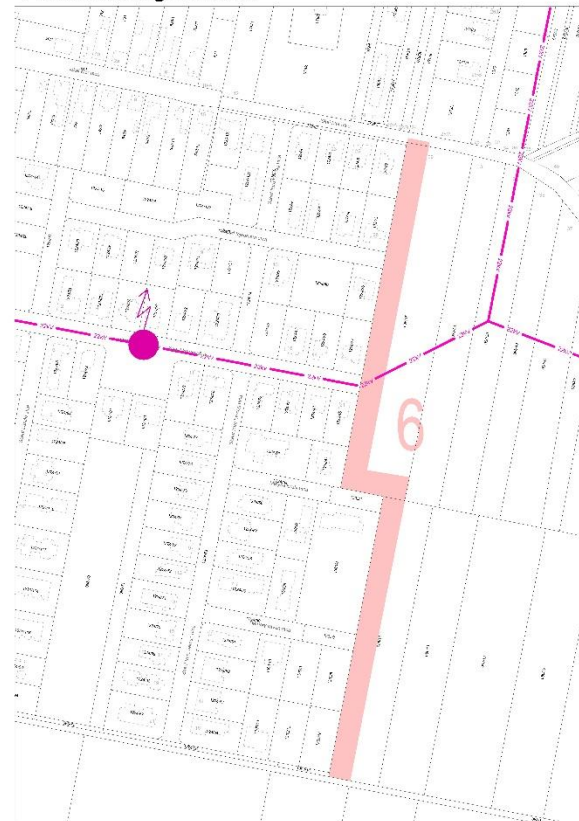
Vízelvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás

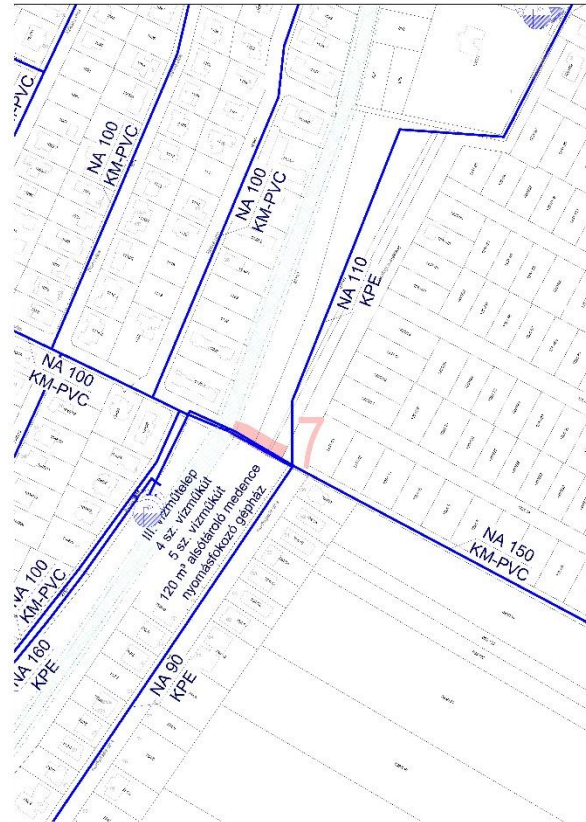




"7" jelű változtatási igény.

A már jelenleg is beépítésre nem szánt erdőterületbe tartozó telek közlekedési övezetbe történő átsorolása nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását. A terület vízműkút vízbázisvédelmi védőidoma fölött helyezkedik el, amire a csapadékvíz elszikkasztása kapcsán figyelemmel kell lenni.

Vízellátás



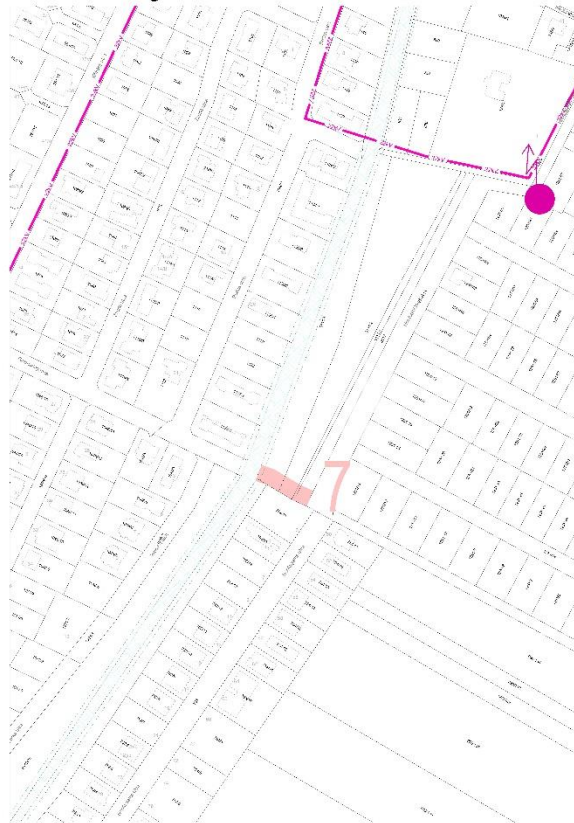
Vízvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás





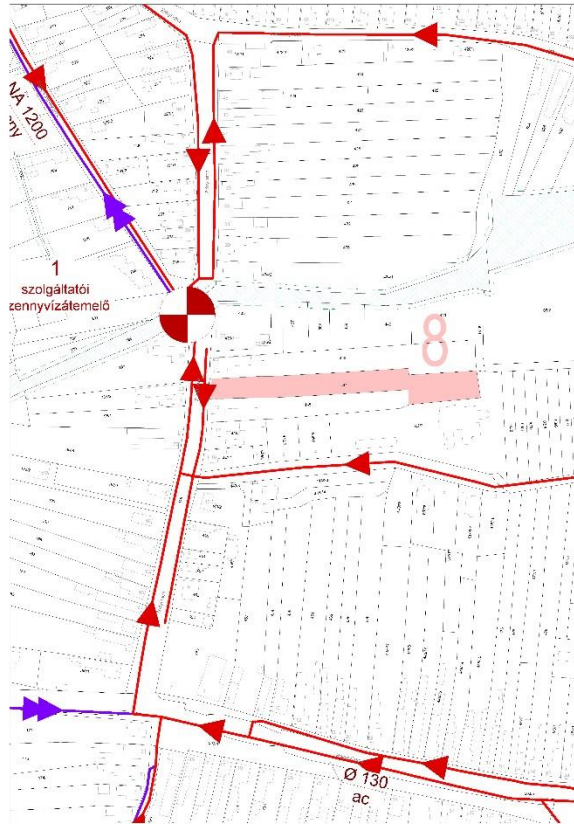
"8" jelű változtatási igény.

A már jelenleg is lakóövezetbe tartozó beépítésre szánt terület intenzívebb beépítését szolgáló övezetmódosítást követően továbbra is a teljes közműellátást kell biztosítani a telek számára, ami szerencsére már jelenleg is biztosított, így az övezetmódosítás nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását.

Vízellátás



Vízvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás





"9" jelű változtatási igény.

A szabályozási vonal minimális mértékű korrekcióját tervezik, amivel bő 100 m² jelenleg még beépítésre nem szánt közlekedési terület beépítésre szánt lakóterületbe sorolnának át a már meglévő lakóterülethez csatolva. A kibővülő lakóterület számára már jelenleg is elérhető a teljes közműellátás, így övezetmódosítás nem igényli a közműellátás, illetve a közműhálózatok módosítását.

Vízellátás



Vízvezetés



Földgázellátás



Villamosenergia ellátás



2.5. Környezeti értékelés

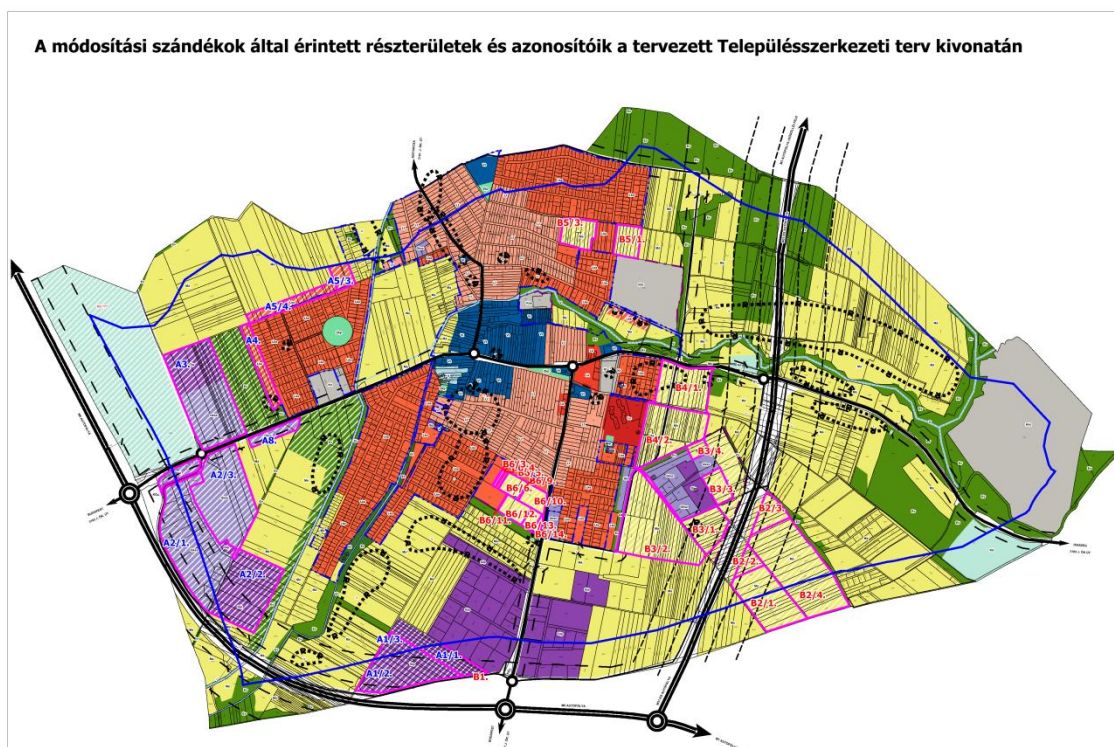
A jelen egyszerűsített eljárás keretében történő módosításokkal párhuzamosan teljes eljárás keretében is történnek településrendezési tervi módosítások, melyek előkészítése és tervezése részben már folyik. Mivel a két tervezési folyamat egymástól elkülönítve, de nagyjából párhuzamosan folyik, ezért az önkormányzat a munkaindításkor ismert összes módosítási szándék ismeretében kérte az érintett államigazgatási szervektől az előzetes észrevételeiket, adatszolgáltatásukat, valamint a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ainak megfelelően a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

A beérkezett észrevételek ismeretében, az Önkormányzat a jelen (egyszerűsített eljárásban készülő) módosítási szándékokkal kapcsolatban nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését. Az erről szóló döntést Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2024. (I.31.) számú határozata tartalmazza.

2.6. Területi hatásvizsgálatok

A településszerkezeti tervben dokumentálásra került tervi megoldások szükségessé tették a tervezés folyamatát megelőző ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat lefolytatását, illetve ún. térségi terület-felhasználási engedélyek beszerzését. A község területére szóló területi hatásvizsgálati dokumentációk és a kiadott terület-felhasználási engedélyek 2014-től mostanáig összesen kilenc alkalommal készültek. Ezek fontosabb jellemzői röviden:

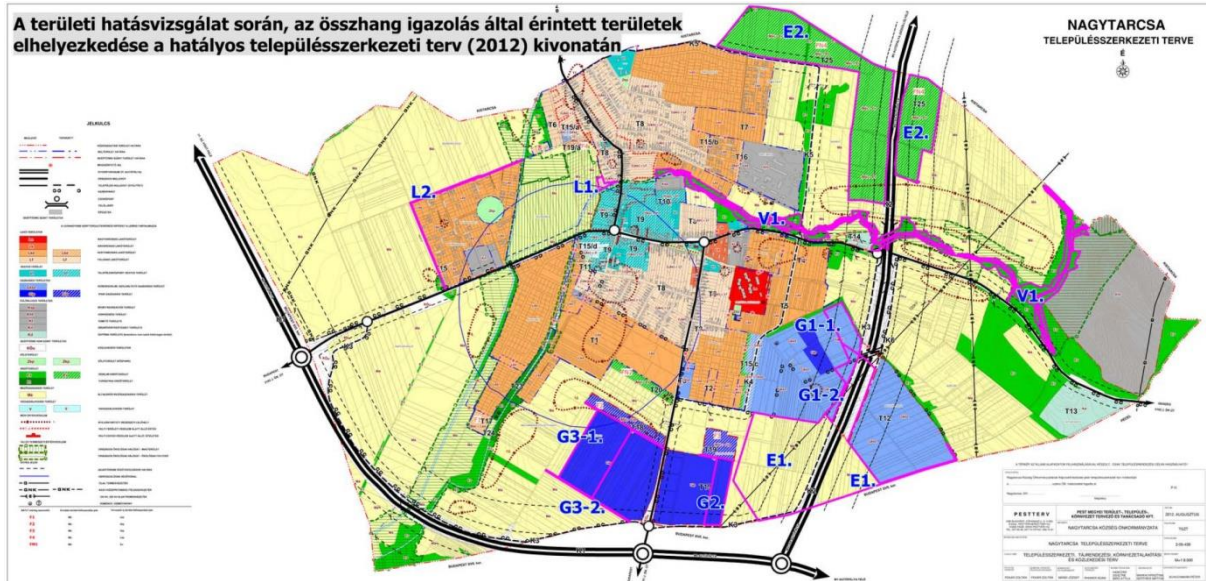
1. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)
 - készült: 2014. december
 - térségi terület-felhasználási engedély száma: PED/ÁF/33-12/2015



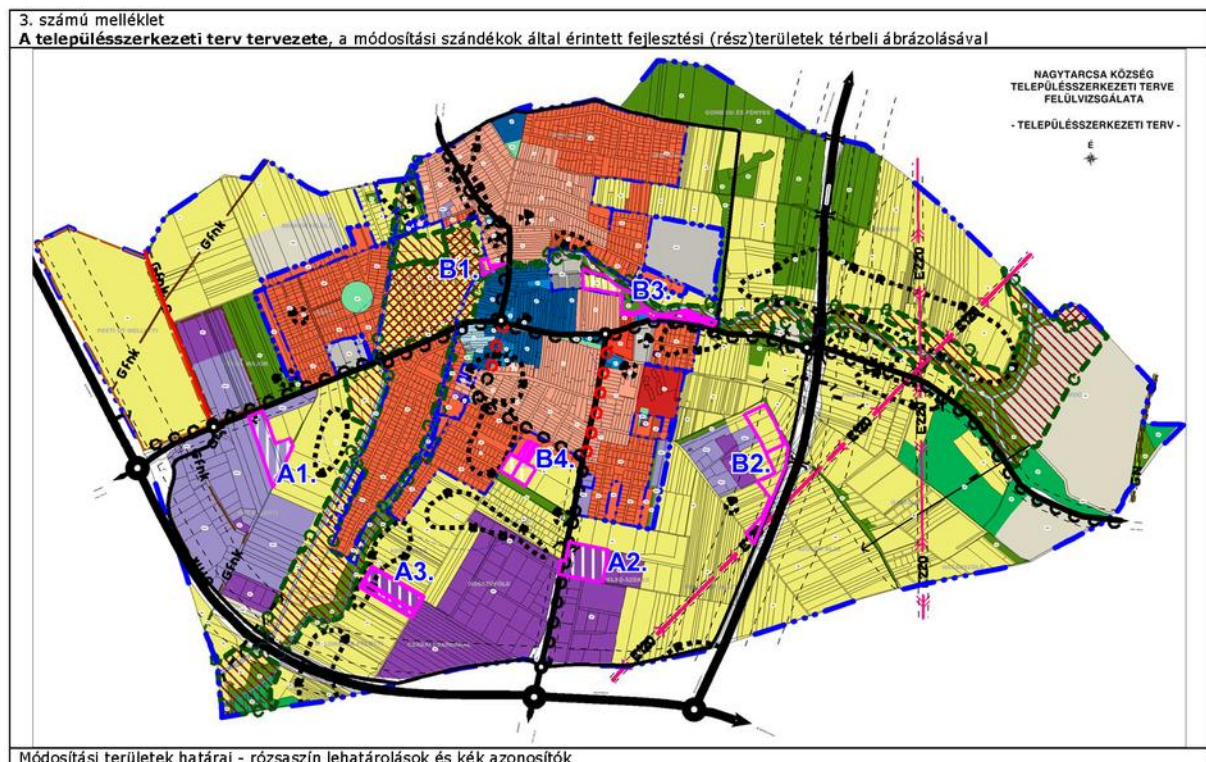
2. Nagytarcsa Község Településszerkezeti terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében térségi területfelhasználási engedély kérelem területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. összhang igazolás a jelenleg már hatályos tervhez)
 - készült: 2016. május



- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/128-21/2016



3. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)
- készült: 2017. június
 - térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF00153-15/2017



Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- A 0128/18-20 és 0127/4 ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1 számmal jelölve).
- A 085/77, 088 és 091/2 hrsz ingatlan. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A2 számmal jelölve).
- A 093/112 és 093/273 hrsz ingatlan. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A3/1 számmal jelölve).

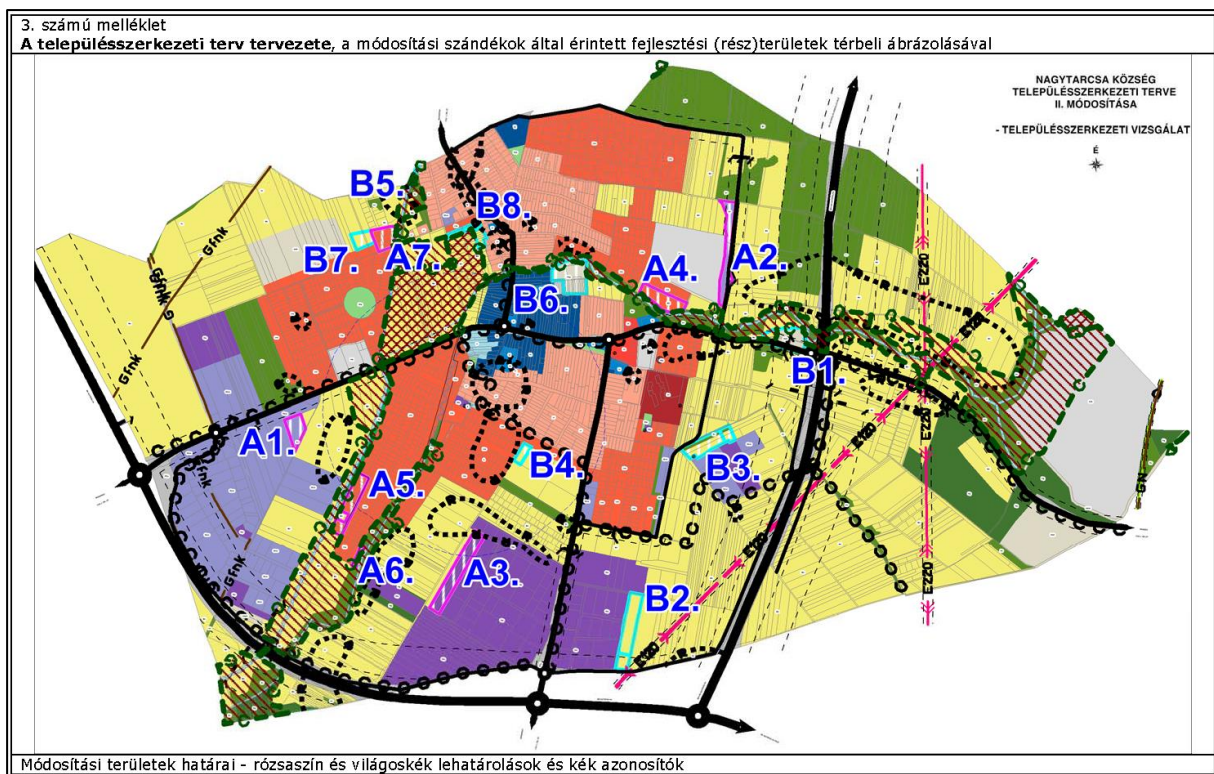


Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi TSZT tervi azonosítói:

- A Tompa Mihály utca D-i szakasza melletti területek. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B1 betűjellel jelölve).
- A major környéki, az M31-es felőli területek. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B2/1 és B2/2 betűjellel jelölve).
- A HEMO mögötti tömbbelső és a környező területek ingatlanjai. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B3/1 betűjellel jelölve).
- A Millenniumi u. mögötti be nem épült területek ingatlanjai. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B4/1 és B4/2 betűjellel jelölve).

4. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

- készült: 2018. február
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF00117-14/2018



Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- A 0128/21 ingatlan. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1 számmal jelölve).
- A 017/3 és 017/1 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A2 számmal jelölve).
- A 907; 981-990; 993-996; 1237/1-3; 0119/114 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A5 számmal jelölve).
- A 1301 hrsz ingatlan. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A6 számmal jelölve).
- A 762; 1280/2-9; 1280/20; 1280/28-32 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A7 számmal jelölve).

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi TSZT tervi azonosítói:

- Az M0 és M31 találkozásának közelében lévő területek. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B2 betűjellel jelölve).
- A Jókai u. menti gazdasági területek É-i sarkánál lévő területek. A TSZT-n terület-felhasználási

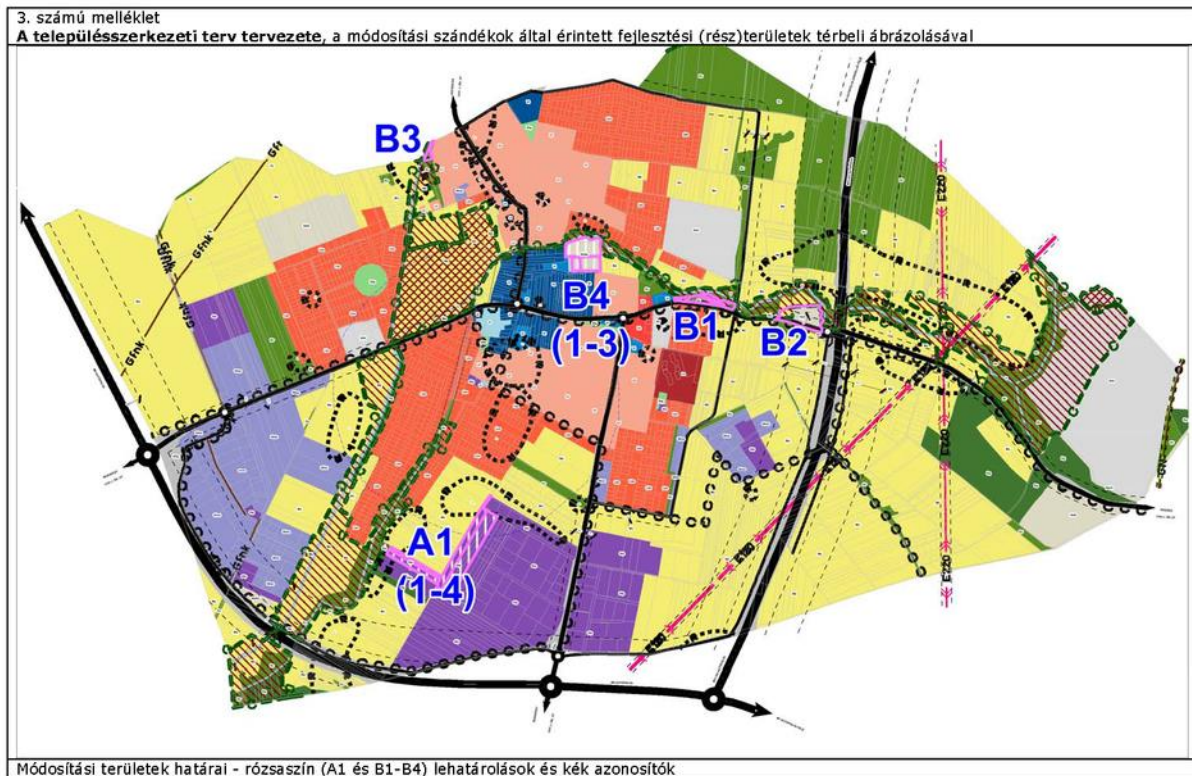


változtatást nem igényel (az engedély szerint B3 betűjellel jelölve).

- A Millenniumi u. mögötti be nem épült területek ingatlanjai. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B4 betűjellel jelölve).
- A Szilas-patak É-i szakasza menti területek. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B5 betűjellel jelölve).
- A Vadrózsa u. mögötti terület. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B7 betűjellel jelölve).
- A Tompa u. mögötti terület. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B8/1, B8/2, B8/3 betűjellel jelölve).

5. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

- készült: 2019. február
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/00062-13/2019



Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- A 093/113 és /114 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1/1. számmal jelölve).
- A 093/115 hrsz ingatlan. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1/2. számmal jelölve).
- A 093/31,32 és /33 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1/3. számmal jelölve).
- A 093/34 és 093/273 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint A1/4. számmal jelölve).

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi tervi azonosítói:

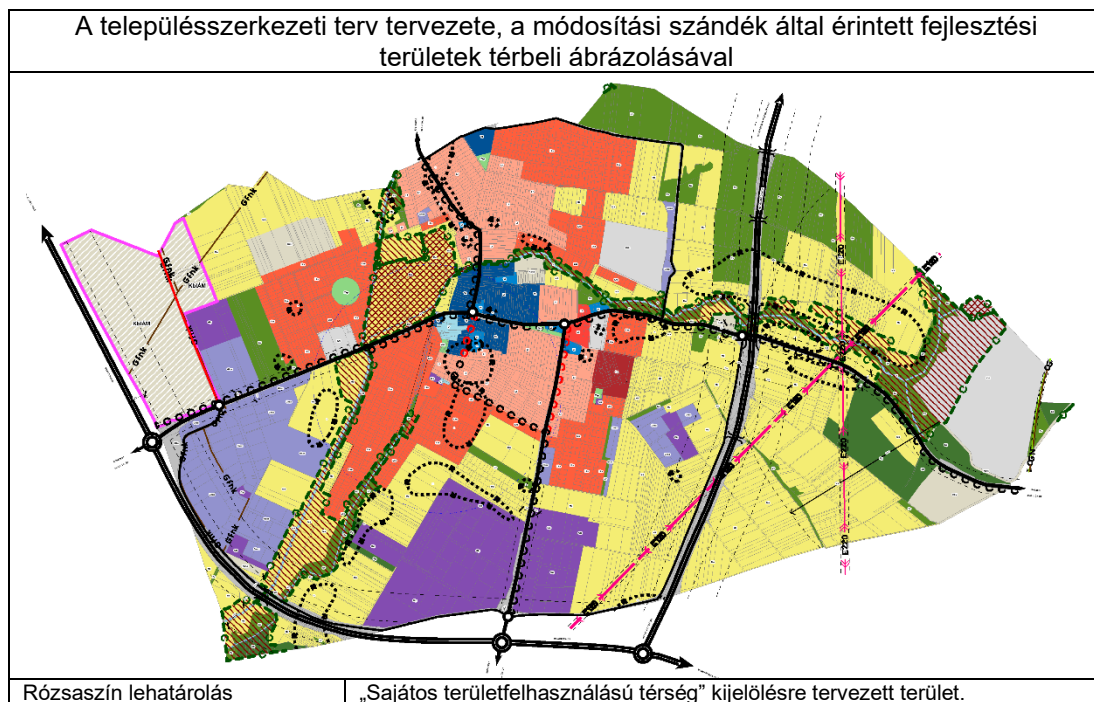
- A HEMO melletti terület. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B1 betűjellel jelölve).
- A lerakó telep területe. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B2) betűjellel jelölve.
- A Szilas-patak menti mögötti be nem épült területek ingatlanjai. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B3) betűjellel jelölve.
- A sportpálya és környékén. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély



szerint B4/1, B4/2 és B4/3 betűjellel jelölve).

6. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, bánya, inert hulladék lerakó és megújuló energia park fejlesztéshez kapcsolódó „sajátos területfelhasználású térség” BATrT beillesztés területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

- készült: 2019. október
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/00243-11/2019



A sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek az engedély alapján:

Érintett helyrajzi számok	Teljes terület (m ²)	Fejlesztéssel érintett terület (m ²)
0133/6	490 097	490 097
0133/7	601	532
0134	7914	7878
0135/2	2213	1010
0135/41	43446	43446
0135/42	3258	3258
0135/43	641	641
0135/44	3970	3970
0135/45	5627	5627
0135/46	7151	7151
0135/49	307	231
0135/50	3257	262
0135/52	4132	4132
0135/53	26399	26 399
0135/54	683	20
Összesen:	599 696	594 654

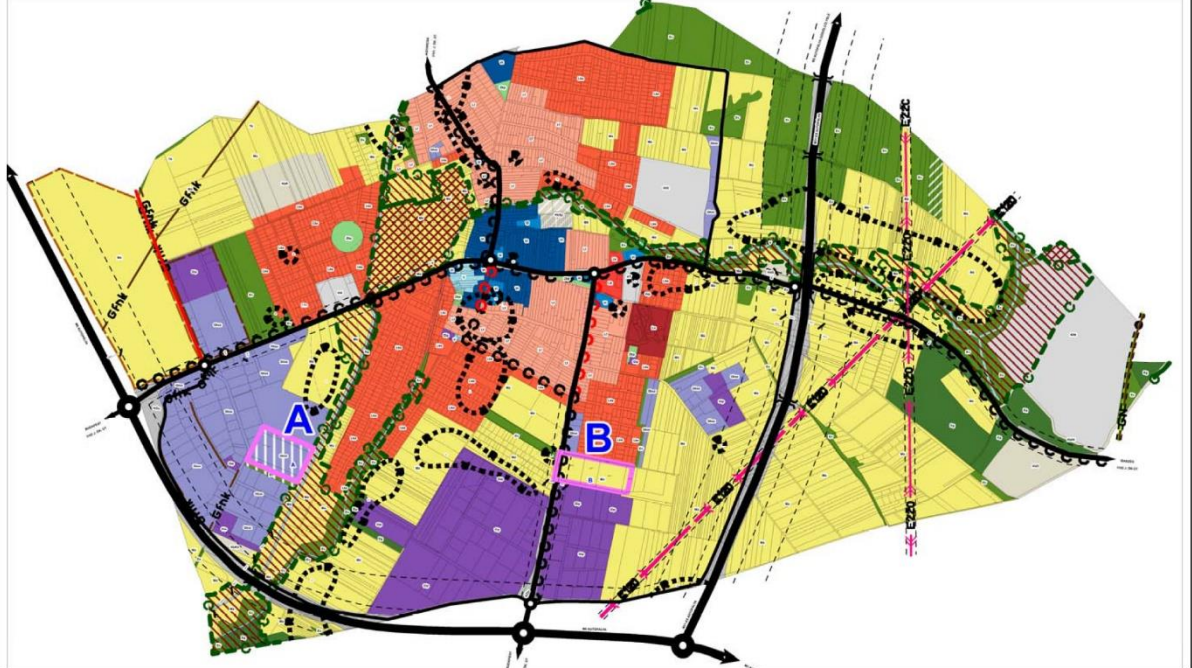
A módosítás alapján a területen tervezett 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű jele is látható.

7. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

- készült: 2019. december
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/00001-7/2020



3. számú melléklet

A településszerkezeti terv tervezete, a módosítási szándék által érintett fejlesztési területek térbeli ábrázolásával

Módosítási területek határai - rózsaszín és világoskék lehatárolások és kék azonosítók

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítói:

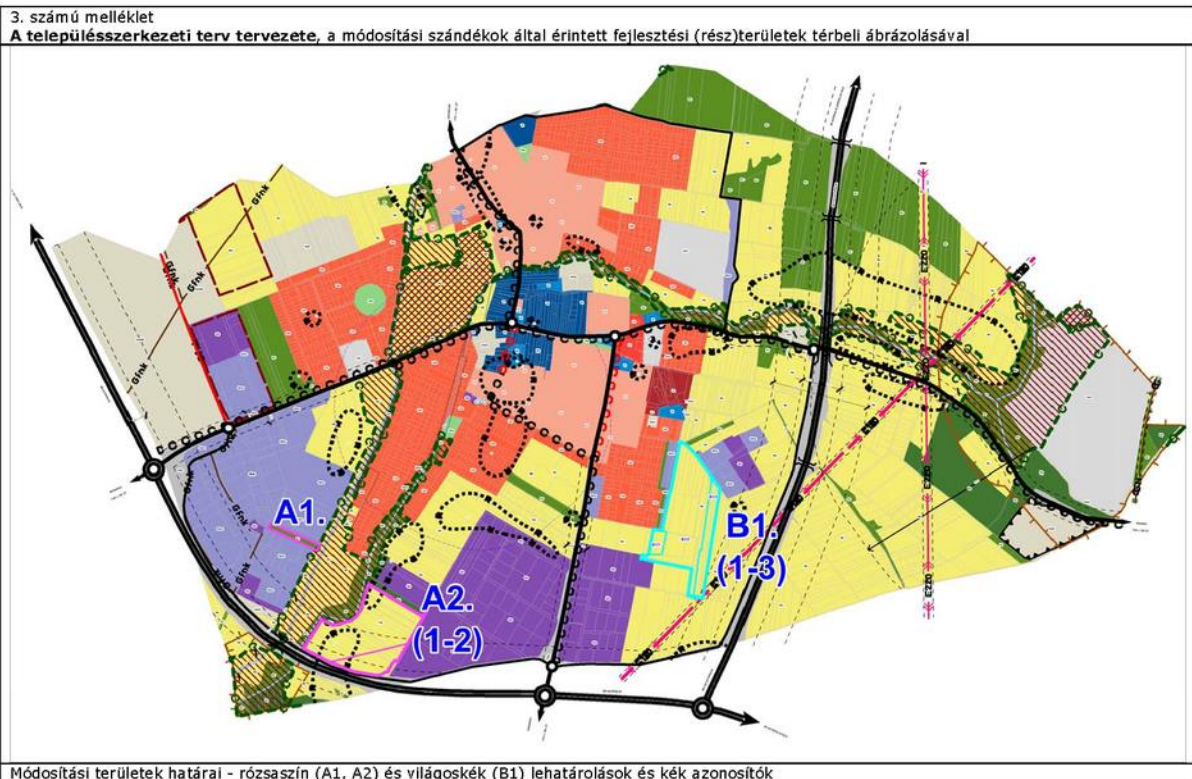
- A korábbi 0126/9, 10, 11 hrsz ingatlanok nagyobb része (telekalakítás után 0126/114, 0126/115 és 0126/118 hrsz). A TSZT-n 1 számmal jelölve, terület-felhasználási változtatást igényel (az engedély szerint A betűjellel jelölve).

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- A Felső-székes dűlőn lévő 086/1, 087/3, 087/4, 087/7, 087/8 és 091/2 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B betűjellel jelölve).

8. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

- készült: 2021. március
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/00115-9/2021 (és ennek érdemi módosítását nem jelentő javító határozat, mely számát a későbbiekben már külön nem említjük meg: PE/EH/00115-9/2021)



Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- A 0126/30 hrsz ingatlan. A TSZT-n 1 számmal jelölve, terület-felhasználási változtatást igényel (az engedély szerint A1. betűjellel jelölve).
- A 093/98-110, 093/251; 093/283; 093/286; 093/262-263; 093/267-268; 093/271, továbbá a 093/273 hrsz ingatlanok nagyobb része; a 093/264; 093/266; 093/269-270 egésze. A TSZT-n 2 számmal jelölve, terület-felhasználási változtatást igényel (az engedély szerint A2. betűjellel jelölve).

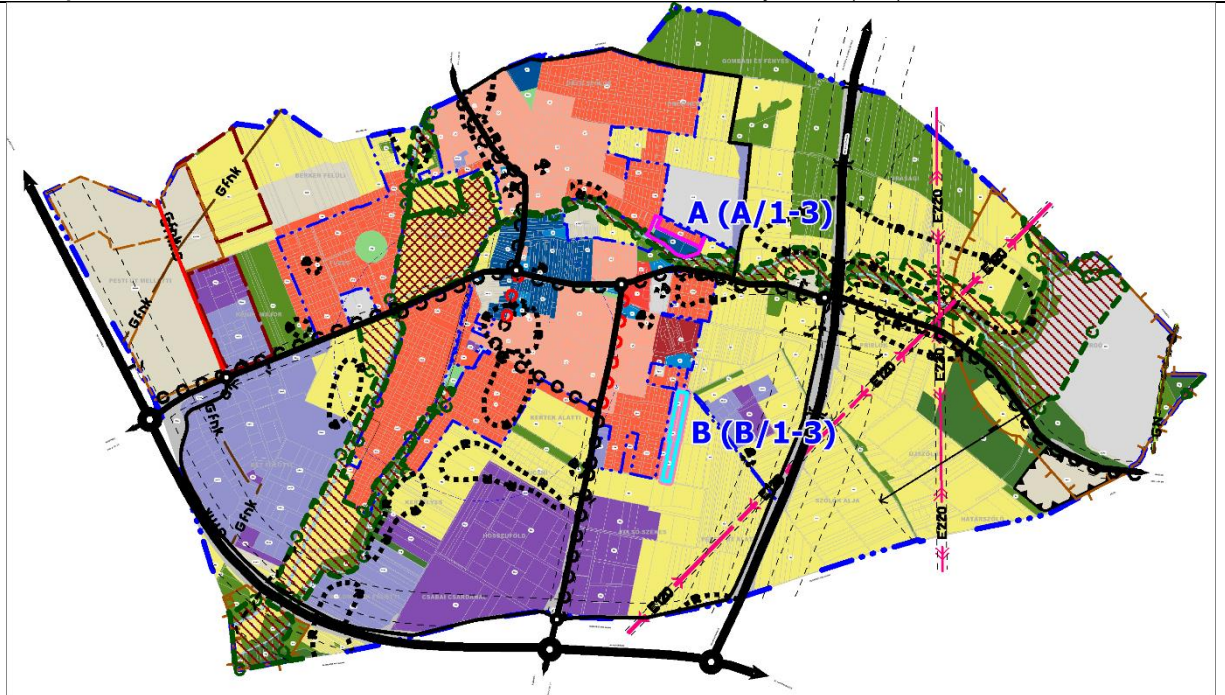
Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő terület és jelenlegi tervi azonosítója: A Felső-székes dűlön lévő 085/25-31, 085/68-72; 086/1, 086/11-14, 086/39-46; 087/1-3 és 1302 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B1. betűjellel jelölve).

9. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a mostani TSZT módosításhoz)

- készült: 2023. november
- térségi terület-felhasználási engedély száma: PE/AF/00402-12/2023



3. számú melléklet

A településszerkezeti terv tervezete, a módosítási szándékok által érintett fejlesztési (rész)területek térbeli ábrázolásával

Módosítási területek határai - rózsaszín „A (A/1-3)”, és világoskék „B (B/1-3)” lehatárolások és kék azonosítók

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező átminősíthető területek és jelenlegi tervi azonosítója: A 1368-1371, 08/1, 08/2, 09/1 és 010 hrsz ingatlanok egésze. A TSZT-n 2 számmal jelölve, terület-felhasználási változtatást igényel (az engedély szerint A betűjellel jelölve).

Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő terület és jelenlegi tervi azonosítója: A 086/10 és 086/38 hrsz ingatlanok egésze, valamint a 086/37 hrsz ingatlan nagyobb része. A TSZT-n 6 számmal jelölve, terület-felhasználási változtatást igényel (az engedély szerint B. betűjellel jelölve).

Felhívjuk a figyelmet, hogy a fenti ismertetéssel összhangban a jelen tervmódosításhoz a fenti THV-k alapján kiadott terület-felhasználási engedélyek közül érdemben csak a fenti 9. szükséges! (A többi THV alapján kiadott terület-felhasználási engedélyek már a jelenleg hatályos TSZT-t alapozták meg. Ezeket jelen munkában csak tájékoztatási cézzal említettük meg!)

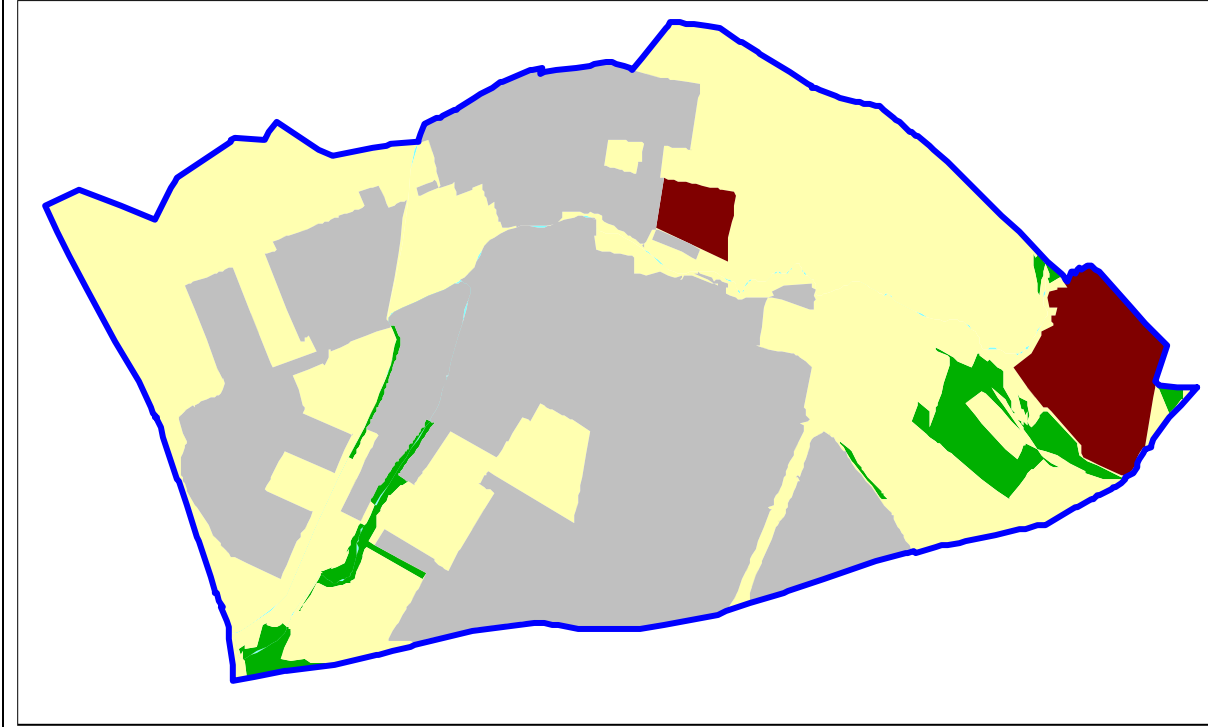
A tervezésnél áttételesen figyelembe vett korábbi területcserés THV-k fontosabb adatainak áttekintője		
Engedély száma	eredeti engedély szerinti azonosítók	
	átsorolás	visszaminősítés
PE/AF00153-15/2017 (külön tervezéssel történt TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag nem érinti!</u>)	A1, A2, A3/1	B1, B2 (1-2), B3/1, B4 (1-2)
PE/AF00117-14/2018 (külön tervezéssel történt TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!</u>)	A1, A2, A5, A6, A7	B2, B3, B4, B5, B7, B8 (1-3)
PE/AF/00062-13/2019 (külön tervezéssel történt TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!</u>)	A1/1, A1/2, A1/3, A1/4	B1, B2, B3, B4 (1-3)
PE/AF/00001-7/2020 (külön tervezéssel történő önálló TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!</u>)	A	B
PE/AF/00115-9/2021 (külön tervezéssel történő önálló TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!</u>)	A1. és A2.	B1



PE/AF/00402-12/2023 külön tervezéssel történő önálló TRT módosítás megalapozására, a mostani önállóan dokumentált tervhez, <u>a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!</u>	A	B
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---

Az alábbiakban bemutatjuk, hogy a fenti területfelhasználási engedélyek figyelembevételével hogyan változik a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály 7. melléklete alapján figyelembe veendő települési térségi rajzolat

**7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve
(eredeti adatszolgáltatási vektoros réteg)**





7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve
(eredeti adatszolgáltatási vektoros réteg egységes módosítása a PE/AF00117-14/2018, a PE/AF/00062-13/2019, a PE/AF/00243-11/2019, a PE/AF/00001-7/2020, a PE/AF/00115-9/2021 határozatok alapján és kiegészítve a legutóbbi PE/AF/00402-12/2023 határozat rajzolati változtatásával, mely a további igazolásokat képezi)



Fentiek alapján a 2019-es módosítás miatt az érintett kiemelt térségi területfelhasználási kategóriáinak térinformatikai adatállomány alapján számított területi kiterjedése az alábbiak szerint módosul:

Térségi terület-felhasználási kategóriák a PE/AF/00243-11/2019 határozat alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	544,54	44,86
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Sajátos területfelhasználású térség	118,31	9,75
Mezőgazdasági térség	507,61	41,82
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	42,40	3,49
Vízgazdálkodási térség	1,00	0,08
Összesen:	1 213,86	100,00

2.7. Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, alátámasztása az Országos Főépítési támogatás megszerzése érdekében

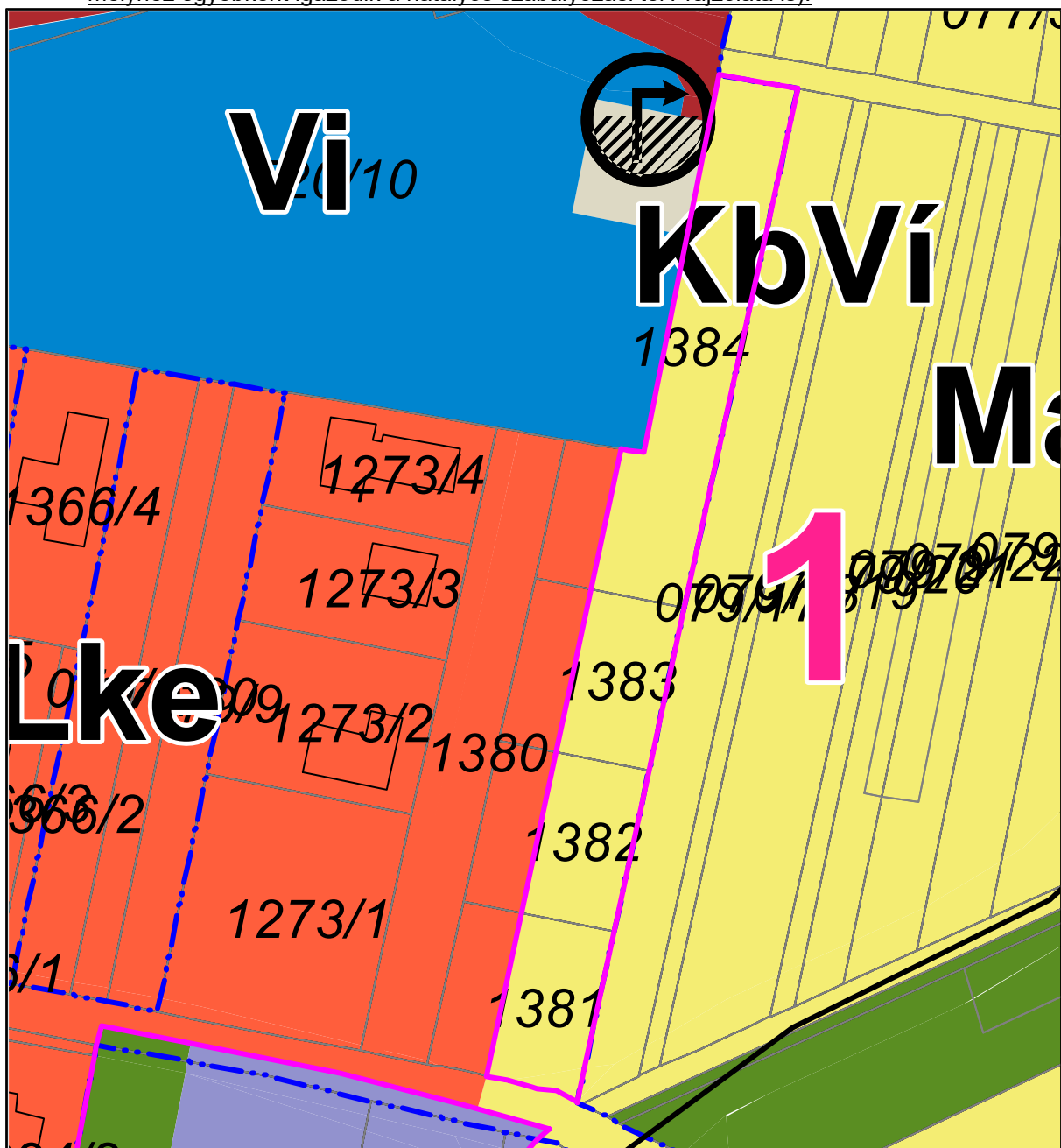
Ebben a fejezetben a mostani módosításban új beépítésre szánt területként kijelölt 1 (Lke jelű), 2 (Vt jelű) és 4 (Lf jelű) azonosítójú módosításokkal kell csak foglalkozni. A 8 (Vi jelű) azonosítójú módosítás már beépítésre szántként jelölt terület más célú hasznosításáról szól, tehát nem új beépítésre szánt terület. A többi felmerült módosítás beépítésre nem szánt terület kijelölése, így külön ezeket a módosításokat sem kell vizsgálni.

A Nagytarcsa Község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított hatályos 122/2016. (IX. 26.) KT számú határozat megállapításai szerint a község területén több településrészen található falusias és kertvárosias lakóterület, valamint településközpont vegyes terület. Ez a TSZV jelű vizsgálati lapunkon jól látható, emiatt ezt most külön kivonatokon nem mutatjuk be. Az egyes módosítási területekkel kapcsolatos alapinformációk, az új beépítésre szánt területek kijelölésnek célja és indokai az alábbiak:



1 jelű terület

- a Az Lke jelű kertvárosias területfelhasználások a meglévő hagyományos falusias lakóterületek területek zónáján kívül a központi belterületek szélein helyezkednek el. Ezek a területek is ugyan jórészt már beépült területek, de összességében jelentősebb belső tartalékokkal, nagyobb mennyiségű beépítetlen telkekkel rendelkeznek még.
- b A hatályos tervek szerint a most módosítandó és emiatt vizsgálat alá vont 1 jelű fejlesztési terület ingatlanainak mindegyike már most is jelentős részben Lke jelű kertvárosias lakóterületbe (és a szabályzási lapon ehhez hasonlóan Lke-1 jelű építési övezetbe) tartozik. Emiatt az 1 jelű módosítás valójában a kialakult jogi állapothoz igazítást célozza, a hatályos területfelhasználások és övezeti besorolások érintett (1381-1384 hrsz) ingatlanok teljes területre való kiterjesztésével. Erre azért van szükség, mert a tulajdonosok lakóépületeket szeretnének megvalósítani a tulajdonukban lévő ingatlanokon, de ezt jelenleg nem teszi lehetővé, hogy minden érintett telek a lakó besorolás mellett egyszerre nagyrésztben mezőgazdasági besorolású is, így pedig jelenleg akadályozott ezen ingatlanok tervezett lakóterületi hasznosíthatósága. Ezen ingatlanok esetén erősen érvényesül a természetes helyhez kötöttségi érv is, mivel nyilvánvalóan nem reális elvárás, hogy tulajdonosaik ezeket az ingatlanokat adják el és olyan helyen építkezzenek, ahol ez szabályosan már jelenleg is megtehető. A meglévő településszerkezeti tervi jogi állapotot az alábbi kivonat szemlélteti, melyhez egyébként igazodik a hatályos szabályozási terv rajzolata is):



- c A 1381-1384 hrsz ingatlanok tehát részlegesen már jelenleg is az Lke-1 jelű építési övezetbe



tartoznak és közvetlenül a közművesített 1380 hrsz közútról közelíthetők meg. A 1381-1384 hrsz ingatlanok földhasználati nyilvántartása egységesen kivett beépítetlen terület. Ezt a tulajdoni lapok első lapjainak lentebbi kivonatai igazolják:

Pest Vármegyei Közműhivatal Gödöllői Ady Endre sétány 60. Pf.390.		OHal: 1/1	
Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat Megrendelés szám:30005/27429/2023 2023.03.21			
NAGYTARCSA		Szektor: 61	
Belterület 1381 helyrajzi szám			
"rínképzés alatt"		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat. t. jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o ha m ²	ter. kat. jöv. ha m ² k.fill
-----		-----	
. Kivett beépítetlen terület		0	771 0.00
		I. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22 jogcím: ajándékos tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 jogállás: tulajdonos név : Gyökeres Viktória sz.név: Nagy Viktória szül. : 1991 a.név : Greifenstein Ágnes Júlia cím : 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8.			
I. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19 Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 079/13 hrsz. belterületbe csatolásából.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22 Önálló szöveges bejegyzés a 1380, 1381, 1382, 1383 és 1384 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése folytán a terület növekedés: 274 m ² .			
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 240448/2022.07.21 Elidegenítési és terhelési tilalom 2022.06.30-ig kertvárosias lakóövezet megtartásának biztosítására. jogosult: név: NAGYTARCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730521 cím : 2142 NAGYTARCSA Rákóczi utca 4.			
TULAJDONILAPVÉGE			
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			



Elektronikusan aláírta:

Lecsnér Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf.390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/27432/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1382 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

Szélsője gy: 225026/2023 2023.02.22

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Szántó János sz.név: Szántó János a.név:

Nagy Anna cím: 1156 BUDAPEST Páskomliget utca 19. fsz/1

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Tibor sz.név: Nagy Tibor a.név: Csicsár

Erzsébet cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8. fsz.6.

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Balázs sz.név: Nagy Balázs a.név:

Kovács Ágnes Valéria cím: 2142 NAGYTARCSA Eserjő utca 27-29. B.ép. 1. ajtó

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Gábor sz.név: Nagy Gábor a.név: Kovács

Ágnes cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8.

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m ² k.fill
--------------------------------	-------	------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------

. Kivett beépítetlen terület

I R E S Z

762

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22

eredeti határozat: 235291/2021.05.19

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Tibor

sz.név: Nagy Tibor

szül. : 1955

a.név : Csicsár Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8. fsz.6.

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 079/14 hrsz. belterületbe csatolásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22

Önálló szöveges bejegyzés a 1380, 1381, 1382, 1383 és 1384 hrsz-ú ingatlanok

telekhatár-rendezése folytán a terület növekedés: 262 m².

Folytatás a következő lapon.



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szenle másolatMegrendelés szám:30005/27435/2023
2023.03.21**NAGYTARCSA**

Szektor: 61

Belterület 1383 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

Szélsője gy: 225026/2023 2023.02.22

Telki szolgálmi jog bejegyzése iránti kérelem, Szántó János sz.név: Szántó János a.név:

Nagy Anna cím: 1156 BUDAPEST Páskomliget utca 19. fsz/1

Telki szolgálmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Tibor sz.név: Nagy Tibor a.név: Csizsár

Erzsébet cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8. fsz.6.

Telki szolgálmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Balázs sz.név: Nagy Balázs a.név:

Kovács Ágnes Valéria cím: 2142 NAGYTARCSA Eserjő utca 27-29. B.ép. 1. ajtó

Telki szolgálmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Gábor sz.név: Nagy Gábor a.név: Kovács

Ágnes cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8.

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési íg/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m ² k.fill
--------------------------------	-------	------------------------------	-----------------------	--------------------------------------------------------------

. Kivett beépítetlen terület

I.R.E.S.Z

760

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Balázs

sz.név: Nagy Balázs

szül. : 1979

a.név : Kovács Ágnes Valéria

cím : 2142 NAGYTARCSA Eserjő utca 27-29. B.ép. 1. ajtó

I.I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19

eredeti határozat: 52640/2010.05.18

Vezetékjog

38 m² nagyságú területre a UMB-129/2009. engedélyszámú (2139) BKER-KISTARCSA (BK)_EP 20 KW-os
vezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 079/15 hrsz. belterületbe csatolásából.

Folytatás a következő lapon.



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/27436/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1384 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

Szélsje gy: 225026/2023 2023.02.22

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Szántó János sz.név: Szántó János a.név:

Nagy Anna cím: 1156 BUDAPEST Páskomliget utca 19. fsz/1

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Tibor sz.név: Nagy Tibor a.név: Csizsár

Erzsébet cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8. fsz.6.

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Balázs sz.név: Nagy Balázs a.név:

Kovács Ágnes Valéria cím: 2142 NAGYTARCSA Ezerjő utca 27-29. B.ép. 1. ajtó

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, Nagy Gábor sz.név: Nagy Gábor a.név: Kovács

Ágnes cím: 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8.

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési íg/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv
--------------------------------	-------	------------------------------	-----------------------	----------------------------------

ha m² k.fill.

. Kivett beépítetlen terület

0

1554

0.00

I.R.E.S.Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 220459/2/2022/2021.12.22

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Gábor

sz.név: Nagy Gábor

szül. : 1978

a.név : Kovács Ágnes

cím : 2142 NAGYTARCSA Arany János utca 8.

I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19

eredeti határozat: 52629-2/2010.05.18

Vezetékjog

1139 m² nagyságú területre a VMB-129/2009. engedélyszámú (2139) EKER-KISTARCSA (EK)_EP 20

kő-os vezetékek javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

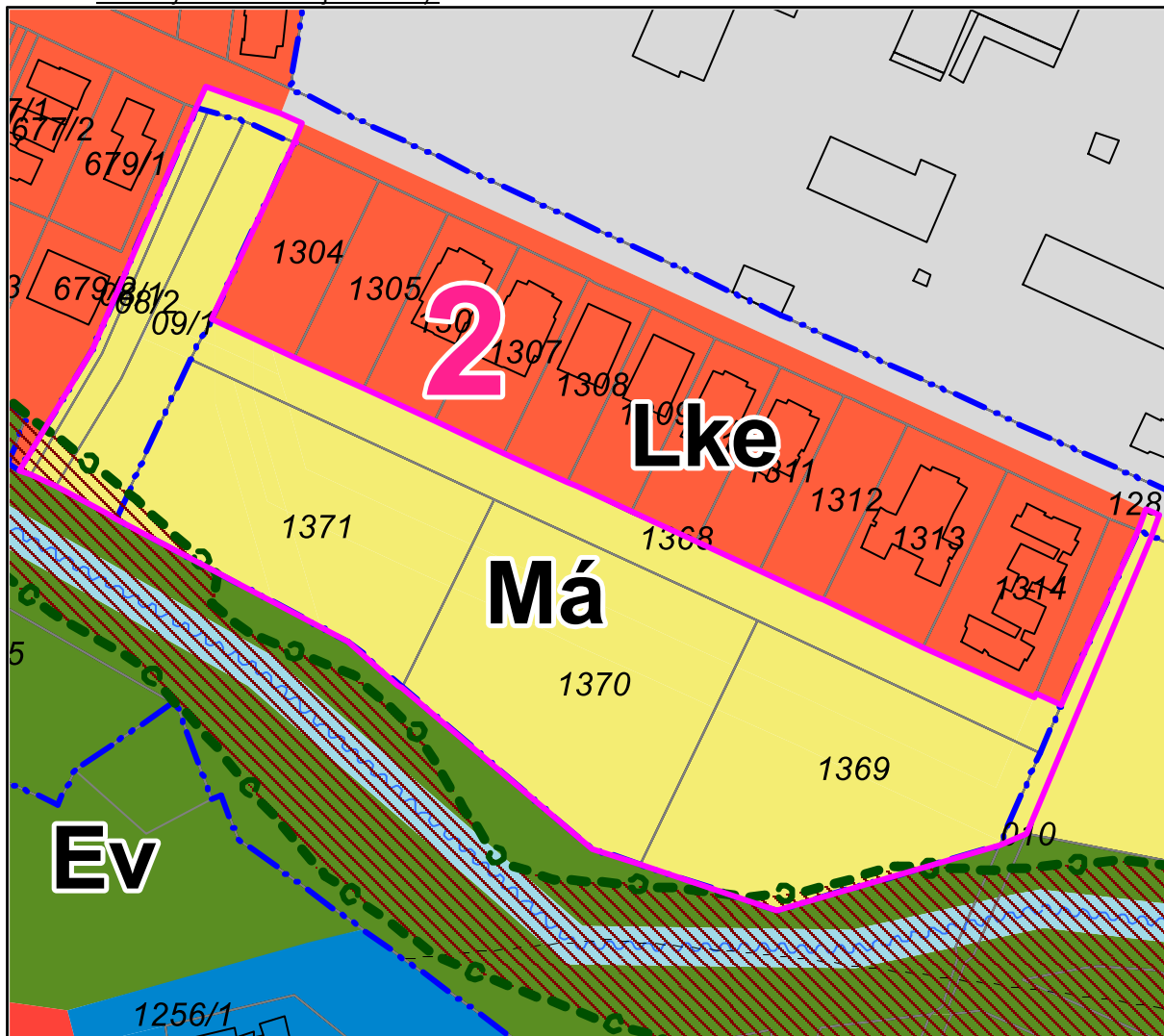
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 235291/2021.05.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 079/16 hrsz. belterületbe csatolásából.

Folytatás a következő lapon.

**2 jelű terület**

- a A Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználások elsősorban a község központi részén koncentrálódnak, de kis kiterjedéssel az É-i és K-i külsőbb részeken is vannak ilyen területek. Ezen területek történeti kialakulásuk következtében már beépült területek, de már csak minimális belső tartalékokkal rendelkeznek.
- b A hatályos tervek szerint a most módosítandó és emiatt vizsgálat alá vont 2 jelű fejlesztési terület ingatlanainak mindegyike Má jelű mezőgazdasági területbe (és a szabályzási lapon ehhez hasonlóan Má-k jelű övezetbe) tartozik. Emiatt a 2 jelű módosítás valójában teljesen új változtatás, a hatályos területfelhasználások és övezeti besorolások érintett (1368-1371, 09/1 hrsz) ingatlanok vonatkozó részének beépítésre szánt településközpont vegyes területi besorolása. Erre azért van szükség, mert a tulajdonosok lakó- és egyéb más lakossági volumenű kereskedelmi, szolgáltató és intézményi funkciókat befogadó épületeket is szeretnének megvalósítani a tulajdonukban lévő ingatlanokon, de ezt jelenleg nem teszi lehetővé, az érintett ingatlanok mezőgazdasági besorolása. Ezen elképzelés támogatására azért van szükség, mert az érintett településrészen jelenleg vegyes funkciójú ingatlanok nincsenek, így pótlólagos alcentrum képzési okokból, a helyi lakosság ellátásának javítása érdekében is szükséges volna. Ezen ingatlanok esetén érvényesül a helyhez kötöttségi érv is, mivel nyilvánvalóan nem reális elvárás, hogy az itt létesítendő szolgáltatásokat, intézményi funkciókat más településrészen lévő területeken kelljen megvalósítani, rontva ezzel a szolgáltatások helyben lakók számára történő elérhetőségét. A meglévő településszerkezeti tervi jogi állapotot az alábbi kivonat szemlélteti, melyhez egyébként igazodik a hatályos szabályozási terv rajzolata is):



- c A 1368-1371, 09/1 hrsz ingatlanok tehát jelenleg az Má-k jelű övezetbe tartoznak és közvetlenül a közművesített 1286 útról közelíthető meg! A földhasználati nyilvántartás szerint a 1368 hrsz kivett közforgalom elől elzárt magánút, a 1369-1371 hrsz ingatlanok egységesen kivett beépítetlen területek, a 09/1 hrsz pedig legelő. Ezt a tulajdoni lapok első lapjainak lentebbi kivonatai igazolják:



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf.390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:3000527451/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1368 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

I.R.T.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	ter. kat.jöv.
			ha m ² k.fill

. Kivett közforgalom elől elszámított	0	3279	0.00
---------------------------------------	---	------	------

I.R.T.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1163/3279

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 32447/1992.03.23

jogállás: tulajdonos

név : Preszter Balázs

sz.név: Preszter Balázs

szül. : 1977

a.név : Horváth Erzsébet

cím : 1172 BUDAPEST Tóalmás utca 68.

2. tulajdoni hányad: 519/3279

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 42924/1994.07.07

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Jánosné

sz.név: Bartos Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Bátorsszki Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Széchenyi utca 22

3. tulajdoni hányad: 518/3279

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 42924/1994.07.07

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Mihályné

sz.név: Bartos Zsuzsanna

szül. : 1957

a.név : Bátorsszki Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Kossuth Lajos utca 24

Folytatás következő lapon.



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf.390.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27440/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1369 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	ter. kat.jöv
			ha m ² k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

4526

0.00

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 34798/3/2018/2017.06.26

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bartos Katalin

sz.név: Bartos Katalin

szül. : 1955

a.név: Bartos Katalin

cím : 2142 NAGYTARCSA Rákóczi utca 27/A

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30941/2/2020/2019.12.16

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 09/17 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásával.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás rőljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAPVÉGE



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Közműhivatal
Gödöllői Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27442/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1370 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

I.R.É.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	ter. kat.jöv
			ha m ² k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

4816

0.00

I.R.É.S.Z

1. tulajdoni hányad: 2411/4816

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 42924/1994.07.07

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Jánosné

sz.név: Bartos Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Bátovszki Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Széchenyi utca 22

2. tulajdoni hányad: 2405/4816

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 42924/1994.07.07

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Mihályné

sz.név: Bartos Zsuzsanna

szül. : 1957

a.név : Bátovszki Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Kossuth Lajos utca 24

I.R.É.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 09/16 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásával.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAPVÉGE



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Közműhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27445/2023

2023.03.21

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Belterület 1371 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m ²	ter. kat. jöv. ha m ² k. fill

. Kivett beépítetlen terület

0

I R É S Z

4142

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

jogcím: ajándékozás 32447/1992.03.23

jogállás: tulajdonos

név : Preszter Balázs

sz.név: Preszter Balázs

szül. : 1977

a.név: Horváth Erzsébet

cím : 1172 BUDAPEST Tóalmás utca 68.

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

Vezetékjog

430 m² nagyságú területre a VMB-129/2009. engedélyszámú (2139) RKER-KISTARCSA (RK)_EP 20

kV-os vezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 66010/2016.12.02

Vezetékjog

37 m² nagyságú területre a VB-46/2011. engedélyszámú - Nagytarcsa, Széchenyi utca

"Rákoskeresztúr-Kistarcsa" 20 kV-os szabadvezeték hálózat 679/1 és 679/2 hrsz. ingatlanról

való kiváltása, 20 kV-os szabadvezeték létesítése - javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 20941/2/2020/2019.12.16

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 09/19 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásával.

Folytatás következő lapon.



Elektronikusan aláírta:

Lecner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Közműhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf.390.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28492/2023

2023.03.23

NAGYTARCSA

Szektor: 61

Külterület 09/1 helyrajzi szám

"rínképzés alatt"

I.R.É.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	ter. kat.jöv
			ha m ² k.fill

legelő

4

1558

0.27

I.R.É.S.Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58247/2019.10.02

jogtípus: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fábrián Pál

sz.név: Fábrián Pál

szül. : 1949

a.név : Sajben Erzsébet

cím : 8623 BALATONFÜLDVÁR Veres Péter utca 35.

I.R.É.S.Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 590/3/2016.02.23

eredeti határozat: 52628/2010.05.18

Vezetékjog

239 m² nagyságú területre a VMB-129/2009. engedélyszámú (2139) BKER-KISTARCSA (RK)_EP 20

kV-os vezetékek javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 590/3/2016.02.23

eredeti határozat: 42527/2011.04.13

Vezetékjog

279 m² nagyságú területre a VB-46/2011. engedélyszámú - Nagytarcsa, Széchenyi utca

"Rákoskeresztúr-Kistarcsa" 20 kV-os szabadvezeték hálózat 679/1 és 679/2 hrsz. ingatlanról

való kiváltása, 20 kV-os szabadvezeték létesítése - javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

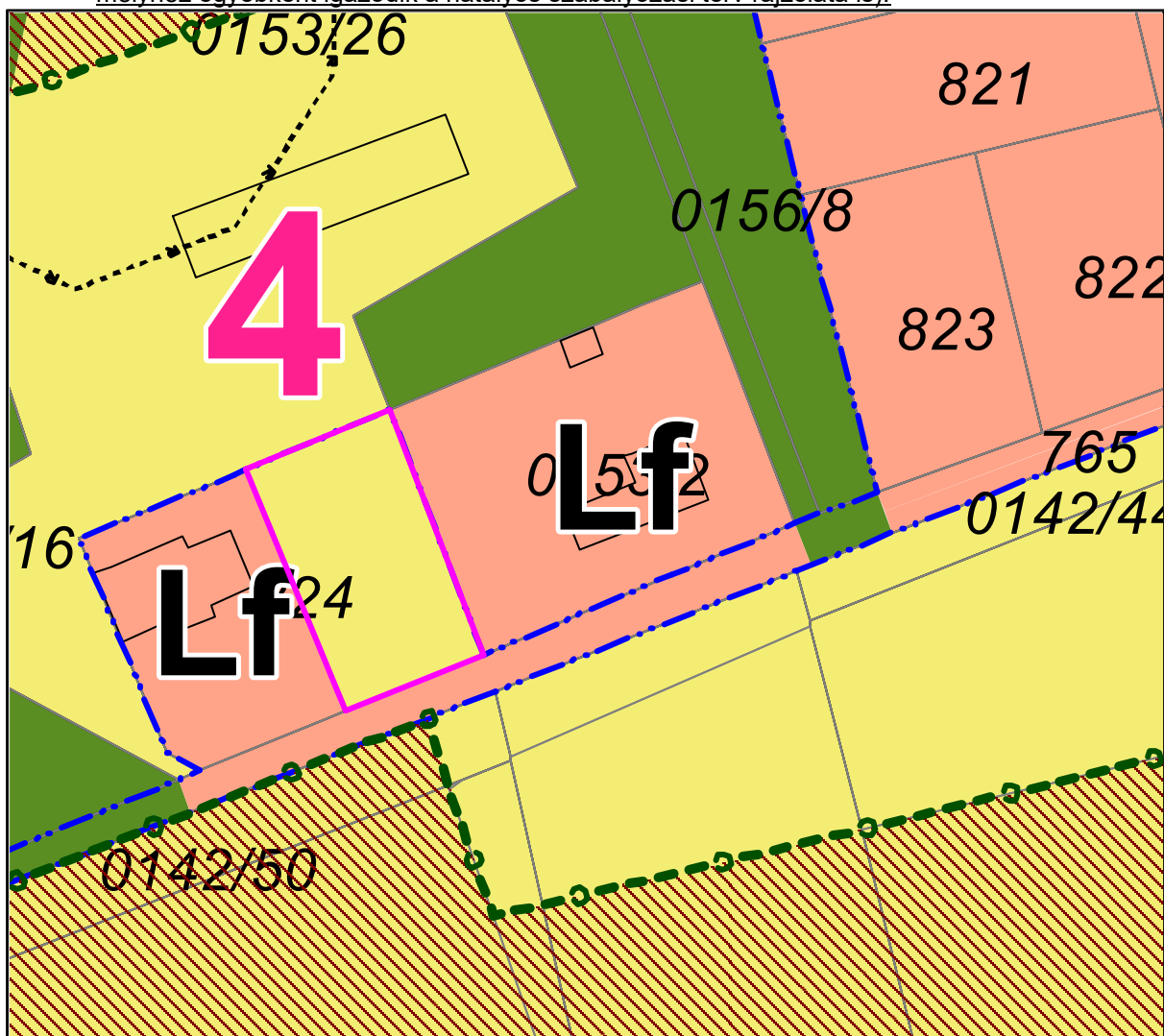
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 590/3/2016.02.23

Önálló szöveges bejegyzés térképezési és területszámítási hiba kijavítása.

Folytatás a következő lapon.

**4 jelű terület:**

- a Az Lf jelű falusias területfelhasználások a meglévő hagyományos falusias lakóterületek területéhez igazodva alapvetően a község központi részeit körülvevő belső zónában koncentrálnak. Ezen területek történeti kialakulásuk következtében jórészt már beépült területek, de helyenként rendelkeznek még némi belső tartalékokkal.
- b A hatályos tervek szerint a most módosítandó és emiatt vizsgálat alá vont 4 jelű fejlesztési terület ingatlana már most is nagyrésztben Lf jelű falusias lakóterületbe (és a szabályzási lapon ehhez hasonlóan Lf-1 jelű építési övezetbe) tartozik. Emiatt a 4 jelű módosítás valójában a kialakult jogi állapothoz igazítás, a hatályos területfelhasználások és övezeti besorolások érintett (824 hrsz) ingatlan teljes területre való kiterjesztése. Erre azért van szükség, mert a tulajdonos lakóépülete(ke)t szeretne megvalósítani a tulajdonában lévő ingatlanokon, de ezt jelenleg nem teszi lehetővé, hogy a telek a lakó besorolás mellett egyszerre részben mezőgazdasági besorolású is, így pedig jelenleg akadályozott ezen ingatlan teljes területének tervezett lakóterületi hasznosíthatósága. Ezen ingatlan esetén erősen érvényesül a természetes helyhez kötöttségi érv is, mivel nyilvánvalóan nem reális elvárás, hogy tulajdonos ezt az ingatlant adja el és olyan helyen építkezzenek, ahol ez szabályosan már jelenleg is megtehető. A meglévő településszerkezeti tervi jogi állapotot az alábbi kivonat szemlélteti, melyhez egyébként igazodik a hatályos szabályozási terv rajzolata is):



- d A 824 hrsz ingatlan tehát nagyrészt már jelenleg is az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozik és közvetlenül a közművesített 765 hrsz közútról közelíthetők meg! A 824 hrsz ingatlan földhasználati nyilvántartása kivett lakóház, udvar terület. Ezt a tulajdoni lapok első lapjainak lentebbi kivonatai igazolják:



TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	PLTT6101 (Lejárat:2025.10.22) Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/116587/2022
2022.11.11

NAGYTARCSA

Szektor : 64

Belterület 824 helyrajzi szám

2142 NAGYTARCSA Vadvirág utca 19-21.

Szélgéjy: 247040/2022 2022.10.10

Elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, NAGYTARCSA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA 2142 NAGYTARCSA Rákóczi utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	osztály adatak ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
. Kivett lakóház, udvar	0	2163	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 995/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 38855/2/2018.03.26

eredeti határozat: 38138/2002.03.25

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1 36441/1994.03.29

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Faludi Jánosné

sz.név: Sinka Terézia

szül. : 1954

a.név : Krekács Terézia

cím : 2142 NAGYTARCSA Vadvirág utca 19-21.

3. tulajdoni hányad: 1168/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 38855/2/2018.03.26

eredeti határozat: 36061/2005.02.18

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Faludi Krisztián

szül. : 1975

a.név : Sinka Terézia

cím : 2142 NAGYTARCSA Vadvirág utca 1/E.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38138/2002.03.25

Onálló szöveges bejegyzés 0153/17 helyrajzi szám megosztásából keletkezett 0153/24 helyrajzi
szám belterületbe csatolása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44910/2004.05.26

Onálló szöveges bejegyzés területcsökkenés, 91 nm terület átjegyezve a 825 helyrajzi számú
ingatlanhoz.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó



A tervezés alapelvei, visszasorolási ellentételezés

Az 1 és 4 jelű terület esetén a tervezett átsorolásokra azért van szükség, mert az érintett ingatlanok részben már most is különféle lakóövezetekbe vannak sorolva, ugyanakkor másik részük beépítést lehetővé nem tevő mezőgazdasági besorolású. A kialakult övezeti besorolások tehát nincsenek összhangban a kialakult földnyilvántartási jogi helyzettel (az összes érintett ingatlan egésze művelés alól kivett státuszú). Ez a helyzet tehát az ingatlanok építési célú hasznosítását, lakóterületi beépítését jelenleg nehezítéssé teszi, az 1 jelű terület ingatlanai esetén ellehetetleníti. Ugyanakkor a tervezett övezeti bővítés, a helyzet rendezése révén előálló új beépítésre szánt övezeti területi többlet nem jelentős, mindösszesen $(2734+995=)$ 3729 m² többlet területet, és a rendezés révén előálló új helyzetben legfeljebb $(4+1=)$ 5 új építési telek alakulhat ki.

A 2 jelű terület esetén a tervezett átsorolásokra azért van szükség, mert az érintett ingatlanok új településközpont vegyes építési övezeti átsorolásával a volt laktanya környéki K-i településrészek intézményi és szolgáltatási ellátottsága lényegesen javulhat, ezzel oldódhat a település egészének jelenlegi gyakorlatilag monocentrális intézményi és szolgáltatási ellátottsága, leterheltsége enyhülhet és a település ellátási szempontból részlegesen többközpontúvá válhatna. Szükséges az átsorolás azért is, mert a tervezett vegyes hasznosítási célra korábban kijelölt, de más településrészen lévő területek már beépültek, e településrészen pedig nem áll rendelkezésre ilyen vegyes hasznosítási célú terület. Ennek a tervezett bővítésnek a révén előálló új beépítésre szánt övezeti területi többlet szintén nem jelentős, mindösszesen 13359 m²-többlet terület, és a rendezés révén előálló új helyzetben a területen becslésünk szerint legfeljebb 15-17 új építési telek alakulhat ki.

Ezen átsorolások ellentételezésére lényegében a 6 jelű módosítás végrehajtása szolgál, melyben ugyan nem lakó és településközpont vegyes terület, hanem funkcióátosztási okokból kereskedelmi szolgáltató terület mezőgazdasági területi visszasorolás. Ezáltal a településen kijelölt települési térség nagysága érdemben nem nő. Ezen ellentételezés elrendezése érdekében területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat került lefolytatásra, mely sikeresen zárult és melynek eredményét a fentebbi 2.6. számú, „területi hatásvizsgálatok” című fejezet ismerteti.

Infrastruktúra, közintézmények

A módosítással érintett 1, 2 és 4 jelű területek mindegyike közúton könnyen megközelíthető és, vagy már közművesített, vagy igen könnyen közművesíthető terület. Ezen túlmenően az érintett területek a község központi belterületének határán fekszenek, így közintézményi ellátási szempontból sem beszélhetünk megközelítési problémákról.

A módosítással érintett 1, 2 és 4 jelű területek esetén az átsorolásból fakadó összesített telektöbblet nagysága legfeljebb $5+15(17)=$ 20-22 db. Ebből a szokásos 1,1 lakás/telek szorzót alkalmazva ez 22-24 lakást és a 2016-os komplex tervben alkalmazott 2,7 fő/lakás értékkel számolva ez 59-65 főt jelent. Biztonsági értéknek a 22 telek, 24 lakás és 65 fő értéket vesszük figyelembe.

A KSH szerint Nagytarcsán 2023.01.01-én a lakónépesség száma 6.323 fő, a lakásszám 2.364 db volt. Ehhez viszonyítva a fentiek szerint kiadódó bővítés a meglévő lakosság szám és a lakásszám mindössze 1%-a, így e bővülés nyilvánvalóan nem jár számottevő hatással sem a közintézményi rendszer, sem a közműrendszer elemeire. Tehát a község jelenlegi közintézményi és közműellátó rendszerének jelenlegi állapotára tehát érdemi befolyással nincsenek az e tervben tervezett (1, 2 és 4 jelű) módosulások, bővítések. Emiatt ezen elemek méretezése szakmailag nem indokolt. Természetesen a község meglévő közmű- és közintézményi infrastruktúra fejlesztési feladatait, bővítését a mostani tervmódosítástól függetlenül meg kell oldani, de a bővítések erre nincsenek érdemi hatással.

A megoldások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása:

Az OTtT-ben megszabott átsorolási feltételeknek a tervezett módosításoknak meg kell felelniük. A megfelelést az „1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” című fejezetben igazoltuk.



ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK



TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A munkaindító 13/2023.(I.30.), a kiemelt fejlesztési területté nyilvánító 14/2023.(I.30.), az egyszerűsített eljárásról szóló 15/2023.(I.30.) és a THV készítéséről szóló 58/2023.(III.06.) Kt. határozatok (1 oldal)
- Az előző határozatokat módosító, kiegészítő munkaindító 248/2023.(IX.13.), a kiemelt fejlesztési területté nyilvánító 249/2023.(IX.13.), az egyszerűsített eljárásról szóló 250/2023.(IX.10.) Kt. határozatok (1 oldal)
- Az állami főépítész által a PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámú levélben a területcserére megadott engedély (9 oldal)
- A DINP és az Agrárminisztérium válaszelevele az országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó - övezete pontosításáról (3 oldal)
- Önkormányzati Főépítész feljegyzése az előzményi tervek, munkarészek felhasználhatóságáról, korszerűségéről és a készítendő dokumentáció tartalmáról (2 oldal)
- A tervi tartalmat meghatározó Önkormányzati Főépítész feljegyzését elfogadó, az átsorolási feltételek teljesüléséről szóló, az egyszerűsített eljárás alkalmazását igénylő, továbbá a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségtelenségéről szóló 23/2024. (I.31.) Kt. határozat (1 oldal)
- **A partnerségi egyeztetésről szóló/20..... (.....) Kt. határozat (1 oldal)**

**13/2023.(I.30.) Képviselő-testületi határozat**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy megkezdi Nagytarcsa község hatályos településrendezési eszközeinek a 1381-1384, 1369-1371, 066/83, 824, 1301, 086/37-086/38 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA

14/2023.(I.30.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 1381-1384, 1369-1371, 066/83, 824, 1301, 086/37, 086/38 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA

15/2023.(I.30.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 1381-1384, 1369-1371, 066/83, 824, 1301, 086/37, 086/38 és 086/10 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának államigazgatási egyeztetését a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le.*

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA

58/2023.(III. 06.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 13/2023. (I.30.) számú határozatával megkezdett településrendezési eszközök módosítása során a területesére irányuló térségi területfelhasználási engedély kérelem (TIV) készítésével együtt indítja a településrendezési terv módosítását.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA



248/2023.(IX. 13.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2023.(I.30.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy megkezdi Nagytarcsa község hatályos településrendezési eszközei módosítását a 1381-84,201, 1369-71 és a környezetében lévő 1368, 010, 09/1, 08/1, 08/2, valamint a 066/83, 824, 1301, 086/37-38 és 086/10, 0111/2, 0111/3, 0112, 444 és 762 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. december 31.

A Képviselő-testület 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA

249/2023.(IX. 13.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 14/2023.(I.30.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 1381-84, 201, 1369-71 és a környezetében lévő 1368, 010, 09/1, 08/1,08/2, valamint a 066/83, 824, 1301, 086/37-38 és 086/10, 0111/2, 0111/3, 0112, 444 és a 762 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. december 31.

A Képviselő-testület 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA

250/2023.(IX. 13.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2023.(I.30.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 1381-84, 201, 1369-71 és a környezetében lévő 1368, 010, 09/1, 08/1,08/2, valamint a 066/83, 824, 1301, 086/37-38 és 086/10, 0111/2, 0111/3, 0112, 444 és a 762 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának államigazgatási egyeztetését a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le.*

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. december 31.

A Képviselő-testület 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA



Aláíró: Váradi Tibor (2023.12.21. 08:36:05)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00402-12/2023.

Tárgy: Nagytarcsa, területrendezési hatósági

Ügyintéző: Váradi Tibor

eljárás – területcsere

Hivatkozási szám: H/4860-31/2023.

kötelező melléklet:**záradékolt tervdokumentáció****Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi döntést:

H A T Á R O Z A T

Nagytarcsa Község Önkormányzata (2142 Nagytarcsa, Rákóczi utca 4., képviseli: Gulyás Tamás István polgármester) kérelmére Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (a továbbiakban: PESTTERV Kft.) (felelős tervező: Mándi József TT/T, TK, TR 01-5149 vezető területrendező tervező) által készített 2023. novemberi keltezésű tervdokumentáció alapján, a dokumentáció mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a **területcsérére az engedélyt**, az alábbiakban részletezettek szerint **megadom**:

1. Nagytarcsa Község hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre nem szánt területbe sorolt területek (lásd: záradékolt dokumentáció), amelyek a BATrT szerkezeti tervén „**mezőgazdasági térség**” térségi területfelhasználási kategóriába soroltak **átsorolásra kerülnek „települési térség”** térségi területfelhasználási **kategóriába, melyhez az alábbiak szerint járulunk hozzá**:

Terület jelölése	Érintett helyrajzi számok			Cserével érintett terület (ha)
	hrsz	teljes ingatlan területe	érintett területrész m2	
„A. területegységgel jelölt terület”	1368	3279	2909	1,9538
	1369	4536	4536	
	1370	4816	4816	
	1371	4142	4142	
	08/1	313	313	
	08/2	860	860	
	09/1	1558	1558	
	010	789	404	
Összesen:				1,9538

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamfoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

2 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

2. Nagytarcsa Község hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre szánt területbe sorolt területek (lásd: záradékolt dokumentáció), amelyek a BATrT szerkezeti tervén „települési térség” térségi területfelhasználási kategóriába soroltak **átsorolásra kerülnek „mezőgazdasági térség”** térségi területfelhasználási **kategóriába, melyhez alábbiak szerint járulunk hozzá:**

Terület jelölése	Érintett helyrajzi számok			Cserével érintett terület (ha)
	hrsz	teljes ingatlan területe	érintett területrész m2	
„B. területegységgel jelölt terület”	086/10	7416	7416	
	086/37	12033	5978	
	086/38	6144	6144	
Összesen:			1,9538	

Az átsorolással érintett teleket és telekrészeket, a záradékolt dokumentáció területet bemutató rajzi részei tartalmazzák.

A PESTTERV Kft. (felelős tervező: Mándi József TT/T. TK. TR 01-5149 vezető területrendező tervező) által készített 2023. novemberi **keltezésű záradékolt tervdokumentáció, jelen határozattal együtt érvényes.**

Az engedélynek az alábbi feltételei vannak:

1. A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatal szakmai véleményében **kifogást nem fogalmazott meg.**
A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltakra hivatkozva, a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján Nagytarcsa Város Önkormányzata által tárgyi ügyben a területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedélykérelem engedélyezését, a lentebb kifejtett véleményünk figyelembevételével vesszük tudomásul.
2. A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatal szakmai véleményében **kifogást nem fogalmazott meg.**
3. A termőföld mennyiségi védelme tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatal szakmai véleményében **kifogást nem fogalmazott meg.**
4. Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítése tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatal szakmai véleményében **kifogást nem fogalmazott meg.**
A kérelmezett területekre vonatkozó területfelhasználási engedély kiadásának környezet-egészségügyi szempontból nincs akadálya.
A területcserék kapcsán a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamioepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

3 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

5. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. §-a alapján megkerestem a Pest Vármegyei Önkormányzat Főépítészt, aki **kifogást nem fogalmazott meg.**

Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

A döntés a közléssel véglegessé válik.

A döntés ellen közigazgatási per indítható (a közigazgatási kollégiummal eljáró) Budapest Környéki Törvényszéknek címezve a közigazgatási cselekményt megvalósító közigazgatási szerv elleni keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet az alapügyben eljáró közigazgatási szervnél kell benyújtani a közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

Azonnali jogvédelem keretében a (a közigazgatási kollégiummal eljáró) törvényszéktől kérhető a halasztó hatály elrendelése. A törvényszék elrendelheti a keresetlevélnek a részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton (úrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás), vagy papír alapon is benyújthatja.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton (úrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás) nyújthatják be a keresetlevelet.

A perbelépés lehetőségéről az ismert érdekeltet a bíróság értesíti. Az értesítéssel egyidejűleg a bíróság közli a keresetlevelet, ha erre korábban nem került sor. A perbelépés lehetőségéről való értesítésnek hivatalból vagy valamely fél kérelmére az ítélet jogerőre emelkedéséig az eljárás bármely szakaszában helye van.

A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási döntés bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000 forint. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

Nagytarcsa Község Önkormányzata (2142 Nagytarcsa, Rákóczi utca 4., képviseli: Gulyás Tamás István polgármester) térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal).

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamfoepitesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



Pest Vármegyei Kormányhivatal

4 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés f) pontja szerint a BATrT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez.

Az R.-ben előírt kérelemhez tartozó, 2023. novemberi keltezésű dokumentációt, a mellékleteket és a területi hatásvizsgálatot a PESTTERV Kft. (felelős tervező: Mándi József TT/T, TK, TR 01-5149 vezető területrendező tervező) készítette.

Az R. 4. § (1) bekezdésében, illetve 2. sz. mellékletében foglaltak alapján a szakkérdések tekintetében 2023. december 05. napján kelt, PE/AF/00402-3/2023. számon, megkeresésre kerültek az érintett államigazgatási szervek.

A vizsgált szakkérdések tekintetében az alábbiak kerültek megállapításra:

1. A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése – A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE-06/KTF/67088-3/2023. iktatószámú szakmai megállapításai:

*„A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltakra hivatkozva, a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján **Nagytarcsa Város Önkormányzata által tárgyi ügyben a területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedélykérelem engedélyezését, a lentebb kifejtett véleményünk figyelembevételével vesszük tudomásul.***

A vizsgált szakkérdések:

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése.

A módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A területcserével érintett A/2 illetve az A/3 részterületet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) lehatárolt ökológiai hálózat övezetét a Hatóság rendelkezésére álló térinformatikai adatok alapján érintik.

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamfoepitesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



Pest Vármegyei Kormányhivatal

5 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

Az eljárásba benyújtott kiegészítés szerint, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság DINPI/6062-1/2023. számú levele alapján az ökológiai hálózat övezetének a tárgyi területek tekintetében történő pontosítása természetvédelmi szempontból elfogadható. Az Igazgatóság levele alapján az ökológiai hálózat övezetének pontosítását az Agrárminisztérium hagyja jóvá, mint az övezet nyilvántartásáért felelős szerv.

Amennyiben a területcsere és a beépítésre szánt terület kijelölése nem ellentétes a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival (az ökológiai hálózat övezetének pontosítása a minisztérium által jóváhagyásra kerül) a Hatóság a tervezett változtatásokat, területcseréket tudomásul veszi.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 6. § (2) bekezdés alapján „A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.”

A Tvt. 8. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését, élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.

A Tvt. 42. §-ának (2) bekezdése szerint: „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

A Tvt. 43. §-ának (1) bekezdése alapján: „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínozása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.”

Kérem, hogy a továbbtervezés során a fenti természetvédelmi szempontok érvényesülését biztosító szabályozási előírások épüljenek be a helyi építési szabályzatba.”

2. A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése – A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály PE/EPO/3184-2/2023. iktatószámú szakmai megállapításai:

„A tervdokumentáció áttekintése során megállapítottam, hogy a közhiteles nyilvántartás adatai alapján a területcserevel területen (A/1-A/3 azonosítószámú terület a Széchenyi utca déli oldalán az új beépítésre szánt terület kijelölése településközpont vegyes és zöldterület céljára, valamint a csereterületként megnevezett B/1-B/3 azonosítószám alatti Felső-székes dűlő beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület kijelölése) műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, ezért a tárgyi engedély örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.

Amennyiben az érintett területen a későbbiekben tervezett földmunkák során váratlanul régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.”

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamioepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

6 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

3. A termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatban – A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 10.296/2023. iktatószámú szakmai megállapításai:

„A megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a területcserével a településen mezőgazdasági térségben szerepeltetett termőföldterületek, azon belül is az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek mennyisége növekszik, ezért termőföldvédelmi szempontból a területcsere támogatható. Mindezekre való tekintettel, a területcserével kapcsolatban kifogást nem emeltem.”

4. Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítésével kapcsolatban – Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. BP/PNEF/02402-4/2023. iktatószámú szakmai megállapításai:

„Nagytarcsa Község településrendezési tervének módosítása folyamatban van. A tervezett területfelhasználás változások között egy olyan új beépítésre szánt településközpont vegyes terület és zöldterület célú fejlesztési terület van, amely csak területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély birtokában valósíthatók meg.

Az elmúlt évtizedben a településen bekövetkezett lakónépesség növekedés szükségessé tette, hogy az intézmény területek fejlesztése lekövesse ezt a folyamatot. Ennek egyik lépése, hogy a Szilas-patak Nagytarcsai ága északi oldalán elterülő településrészen is – részben helyi kezdeményezésre – történjen kisebb volumenű településközpont vegyes területfejlesztés. Ennek elősegítése érdekében Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a korábbi területeket kiegészítve "kiemelt fejlesztési (rész)területté" nyilvánította e területet.

A tervezett módosítások részét képező új beépítésre szánt terület kijelölés, településközpont vegyes területfejlesztés céllal: **Széchenyi utca déli oldalán**, a patak mellett, összesen mintegy **1,95 hektár**.

A tervezett módosítások részét képező beépítésre nem szánt, mezőgazdasági célú csereterületként visszasorolásra tervezett területek a **Felső-székes dűlőn** találhatóak.

A tervezett módosítások által érintett összes terület mintegy 3,9 hektár (39.076 m²), ami a település teljes területének mintegy 0,32%-a.

A. jelű Széchenyi utca déli oldalán településközpont vegyes terület fejlesztés:

Új beépítésre szánt terület kijelölése településközpont vegyes terület, valamint zöldterület (közpark) és kiszolgáló út fejlesztési céllal a belterület keleti szélén lévő honvédségi területtől délre, a Széchenyi utca déli oldalán lévő, már kijelölt és beépült kertvárosias lakóterület fejlesztéséhez kapcsolódóan.

A területtől délre húzódik a Szilas-patak Nagytarcsai mellékága, illetve az azt övező beerdősült árok. A terület délkeleti oldalán, a Honvédség felől induló út, a patak felett egy híddal átkötve, a patak túloldalán lévő intézmény területbe sorolt Helyőrségi Művelődési Otthonnal (HeMo) köti össze a fejlesztési területet.

Az összességében mintegy 1,95 hektár fejlesztési terület a BATrT szerkezeti tervében mezőgazdasági térségben lévő terület és a hatályos településszerkezeti tervben is általános mezőgazdasági terület.

Egy telek kivételével (hrs: 09/1) mindegyik ingatlan már művelésből kivett.

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamioepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

7 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

A 09/1 hrsz-ú telek átlagosnál gyengébb minőségű legelő művelési ágban van.

A fejlesztési (rész)terület közlekedési kapcsolata jó, a Széchenyi út felől könnyen megközelíthető, valamint az energiaközmű és víziközmű ellátása is a meglévő hálózatokra csatlakozva biztosítható.

B. jelű Felső-Székes dűlő városias települési térség csereterületek:

A tervezési terület települési térségből mezőgazdasági térségbe kerül át. A tervezett településszerkezeti tervi (és szabályozási tervi) módosítás során a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és véderdősáv (Ev) visszasorolásra kerül a jelenlegi használatnak megfelelő általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba (és övezetbe).

Mivel a korábban kijelölt gazdasági terület fejlesztéséből semmi nem valósult meg, ezért a kertvárosias lakóterület (Lke) irányába tervezett véderdősáv is szükségtelenné és visszasorolhatóvá vált.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Ez várhatóan továbbra is így marad, mivel az önkormányzat nem támogatja jelentős légszennyezés kibocsátó tevékenység megtelepedését.

Az új településközpont vegyes területek és zöldterületek a már kialakult lakóterületekhez kapcsolódnak és viszonylag kis volumenűek. A dokumentáció szerint a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű légszennyezés terhelést és zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A levegő és zajterhelés szempontjából a tervezett területcserék és fejlesztések kijelölése a dokumentáció szerint reális fejlesztési megoldás.

A meglévő adottságok, a művelésből történő kivonások, a jobb minőségű termőföldek megőrzésére irányuló cserék együttesen a talaj- és termőföld védelem szempontjainak figyelembevételével is elfogadhatóvá teszik a fejlesztéseket.

A tervezési területeken jelenleg nem történik hulladék elhelyezés, sem engedélyezett, sem illegális módon. A területeken hulladék elhelyezése tilos.

A dokumentáció szerint az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe."

5. A Pest Vármegyei Főépítész 1331-2-2/2023 iktatószámú szakmai megállapításai:

„Nagytarcsa községnek a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet 1.§ (1) f) pontja szerinti **területcserére vonatkozó eljárás** lefolytatásáról szóló kérelme alapján indított területrendezési hatósági eljárással kapcsolatos, hivatkozott számú véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, és arra **Pest Megye Önkormányzatának nevében az alábbi véleményt adom.**

Nagytarcsa Község Önkormányzata területcserével szeretné lehetővé tenni – a vonatkozó területrendezési hatósági eljárás megindítására benyújtott kérelmével – **a Széchenyi utca déli oldalán tervezett településközpont vegyes célú területfejlesztést** a településrendezési eszközök módosítása során.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 40. § (8) bekezdése felhatalmazást ad az állami főépítési hatáskörében eljáró

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamioepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

8 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a települési térség 40. § (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményén felül a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély kiadására.

A Trtv. kimondja:

1. A területcsere során legfeljebb olyan mértékben bővíthető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere nyomán bekövetkező területfelhasználási változások tehát megfelelnek a vonatkozó MATrT 40. § (8) előírásnak, vagyis a területcsere során a települési térség területének nagysága nem nő.
2. A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdés d) pontja szerint
„d) területcserére vonatkozó kérelem esetén a c) pont ca) alpontjában foglaltakon túl” tartalmaznia kell
„dc) annak igazoló számítását, hogy a területcsere során a települési térség területének nagysága a település közigazgatási területén nem változik;”
A fenti előírásnak megfelelően a települési térség nagysága nem változik.
3. A területcserét táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A dokumentumban szereplő területcsere az előírásnak megfelel.
4. A területcserevel érintett részterületeket érintő térségi övezetek előírásainak a terv megfelel, így ez sem akadályozza a cserére szánt területek települési térségbe való bevonását.

A területi hatásvizsgálat a területcseréhez szükséges mértékben mutatja be a település területfelhasználásának módosítására vonatkozó szándékait.

Az elkészült területi hatásvizsgálat elemzi a tervezett módosítások környezeti, társadalmi és gazdasági hatásait is.”

A fentiek figyelembe vételével, a vizsgálandó szakkérdések tekintetében megkeresett szervek, valamint a Pest Vármegyei Főépítész véleménye és a rendelkezésemre álló adatok birtokában, az ügyben eljáró közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A térségi területfelhasználási engedély érvényességére, valamint annak meghosszabbítására vonatkozó előírást a R. 4. § (6) bekezdése alapján határoztam meg.

Döntésem elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (4) bekezdés c) pontja zárja ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a keresetet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 39. §-ában meghatározottak szerint 30 napon belül lehet előterjeszteni. A perindításra jogosultak körét a Kp. 17-20. §, a perbelépés lehetőségét a 20. § (4) bekezdés szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatómat az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50.§, a halasztó hatály tekintetében az 52. §, a tárgyalás megtartásáról a 77. § alapján adtam meg, az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése állapítja meg. A közigazgatási ügyekben első fokon eljáró bíróságok kijelöléséről a Kp. 7. § (1) bekezdése rendelkezik. A közigazgatási ügyekben eljáró

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamioepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



Pest Vármegyei Kormányhivatal

9 / 9

PE/ AF/00402-12/2023.

törvényszék illetékességét a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010 évi CLXXXIV. törvény (Tv.) 4. melléklet 2. pontja határozza meg. A Budapest Környéki Törvényszék járásbíróságai elnevezését és illetékességi területét a Tv.1. számú melléklete 14. pontja tartalmazza. Közigazgatási ügyben a törvényszék hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) és (2) bekezdése állapítja meg. Közigazgatási perben a fél perképességét a Kp. 16. § (1) bekezdése szabályozza. A kereset elektronikus úton történő előterjesztéséről (úrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás igénybevételével) az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § rendelkezik.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18. § (2) bekezdésén, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § e) pontján, az R. 3. § (3) bekezdésén, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Erről értesülnek:

1. Nagytarcsa Község Önkormányzata (melléklettel) – hivatali kapun
2. Pest Vármegye Önkormányzata (melléklettel) – hivatali kapun
3. Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (melléklettel) – hivatali kapun
4. Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (melléklettel) – hivatali kapun
5. Irattár

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/433-1/2024. 30
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Nagytarcsa, Szilas-patak mentén a
081/1-2, 09/1, 1371, 1369 és 06 hrsz-ú
ingatlanokat érintően az ökológiai hálózat
ökológiai folyosó övezetének pontosítása
Hiv.sz.: H/4860-30/2023
Mell.: 1.) Agrárminisztérium
Természetvédelemért felelős helyettes
államtitkár TMF/5-1/2024. sz. levele
2.) Módosított ökológiai folyosó övezet

Gulyás Tamás István
polgármester
Nagytarcsa Község Önkormányzat
Nagytarcsa

Tisztelt Polgármester Úr!

Csatoltan küldjük szíves felhasználásra a Szila-patak mentén a 06, 081/1-2, 09/1, 1371, 1369 hrsz-ú ingatlanokat érintően az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete pontosításának az Agrárminisztérium általi jóváhagyását.

A mellékelt térképen ábrázoltuk a pontosított ökológiai folyosó övezetet. A mennyiben szükséges a lehatárolást digitális formátumban (shp fájlként) is el tudjuk küldeni a pontosított övezethatárt.

A településrendezési eszközök módosításához, készítéséhez a pontosított ökológiai folyosó övezet használható.

Budapest, 2024. január 18.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (HKP – NTONK, Krid.: 459065725) ✓ 2024 JAN 19.
2. Irattár
KELI

h k



AGRÁRMINISZTERIUM
BALCZÓ BERTALAN
természetvédelemért felelős helyettes államtitkár

Iktatószám: TMF/5-1/2024.

Ügyintéző: Jelinek Laura
Telefonszám: +36 (1) 795 8153
E-mail: agota.laura.jelinek@am.gov.hu
Hivatkozási szám: DINPI/6062-2/2023
Ügyintézőjük: Mike Eszter

*Selmeczi Kovács Ádám úr
igazgató részére*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Kizárólag elektronikus formában megküldve

Tárgy: Válasz Országos Ökológiai Hálózat módosításra Nagytarcsa területét érintően

Tisztelt Igazgató úr!

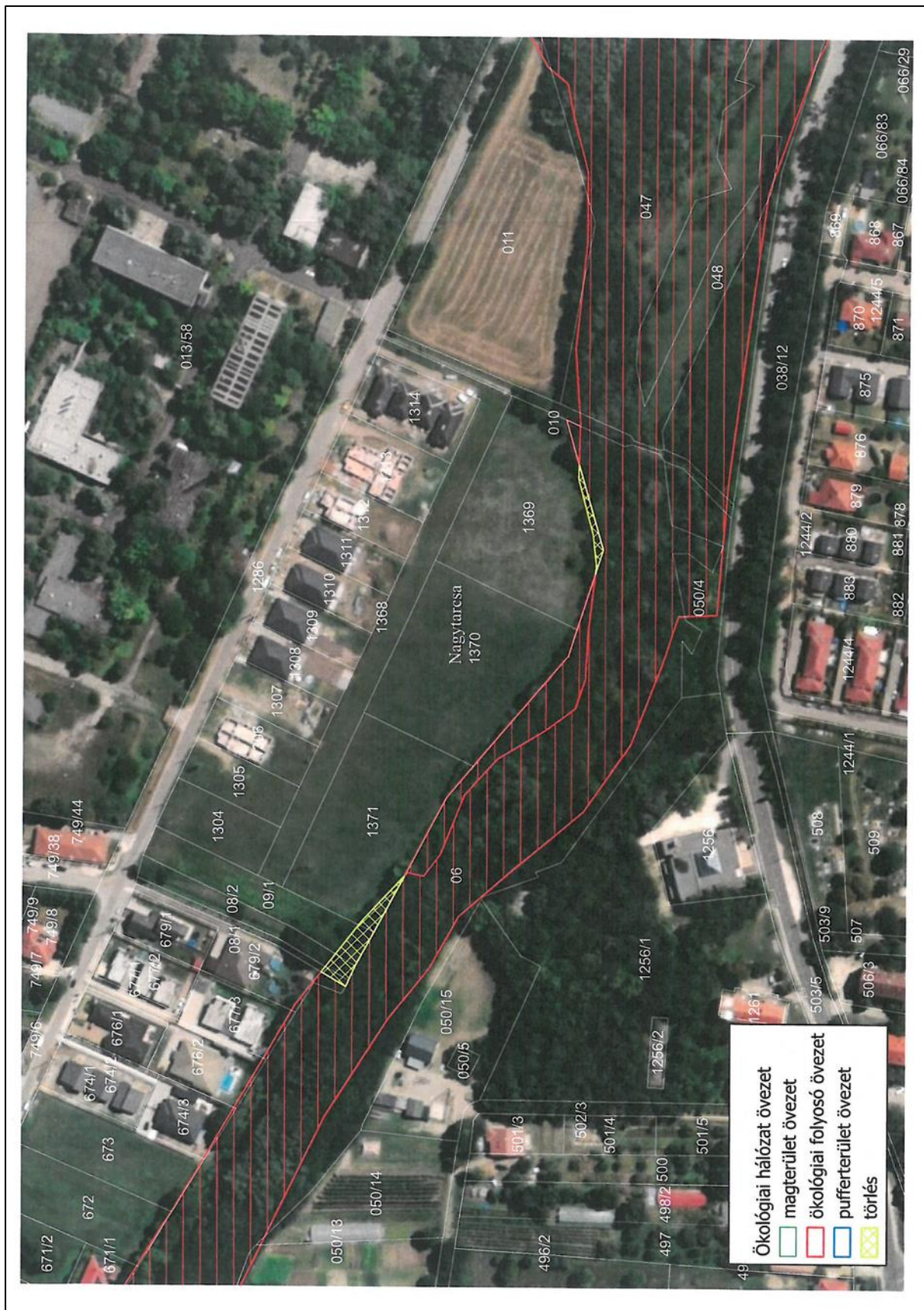
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által megküldött, Nagytarcsa település területét érintő, az Országos Ökológiai Hálózat Szilas-patak menti korrekciójára vonatkozó kérelmet köszönettel megkaptuk. A változtatást a Minisztérium részéről elfogadhatónak tartjuk, azt a központi szerveren átvezetjük.

Budapest, 2024. január „15.”

Üdvözlettel:



bertalan.balczo@am.gov.hu, 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11. Telefon: (06 1) 896 74 81





FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testület részére
Nagytarcsa Község településrendezési eszközök 6. sz. módosításához

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani hatályos településrendezési eszközeit kilenc részterületre vonatkozóan, melynek államigazgatási egyeztetését a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással kívánja lefolytatni a Korm.R. 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjára való hivatkozással, **kiemelt fejlesztési területté** való nyilvánítás alapján.

A termódosításhoz a **Képviselő-testületnek** 419/2021. Korm.R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt**: a) termódosítás tényéről, b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről, c) a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen termódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek szerint összevont határozat keretében, annak d) pontjaként fogadja el.

Nagytarcsa Község **hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban** (a településszerkezeti tervet a 122/2016.(IX.26.) sz. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatot a 8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**, amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.R. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

Az egyeztetési tervdokumentáció *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60.§ (9) bekezdése alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.**

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Helyzetfeltáró, helyzetelemző, helyzetértékelő munkarészek

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok



- 2.1. Tájrendezési javaslatok
- 2.2. Környezetvédelem
- 2.3. A szükséges mértékben közlekedés, közművesítés, területi hatásvizsgálat

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv
2. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

Nagytarcsa, 2024. január 25.

Marsalné Kovács Judit
települési önkormányzati főépítész



Határozati kivonat

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január 31-i üléséről.

23/2024. (I.31.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerinti, a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket tartalmazó, a települési főépítész által készített feljegyzést,
2. igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. §-a szerinti feltétele teljesülnek, mivel a lakóövezetek kiterjesztésével a 1381,1382,1383,1384 és 824 hrsz-ú ingatlanok esetén a telken átmenő övezethatár kerül módosításra, a 09/1, 1369, 1370 és 1371 hrsz-ú ingatlanokon a település ellátása érdekében létesül településközpont vegyes területet, lehetőséget biztosítva új szolgáltató és kereskedelmi épületek megvalósítására,
3. a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára való hivatkozással,
4. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, a településrendezési eszközök módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint, tekintettel a környezet védelméért felelős szervektől érkezett állásfoglalásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. február 29.

A Képviselő-testület 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a határozati javaslatot ELFOGADTA.

Gulyás Tamás István sk
polgármester

dr. Kuji Eszter sk.
jegyző

Kivonat hitelélül
Foltin Emese





JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) határozata
Nagytarcsa Község településszerkezeti tervéről szóló
122/2016. (IX.26.) határozatának módosításáról

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a község 138/2020. (VI.11.) ÖK határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint módosítja a község településszerkezeti tervéről szóló 122/2016. (IX.26.) számú ÖK határozatát, és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint azok kötelező együttes alkalmazását előírja.

- (1) Nagytarcsa Község igazgatási területének e határozati módosítással érintett részeire vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 122/2016. (IX.26.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-6-m jelű (m=1:10.000 méretarányú) módosított településszerkezeti tervet. Az e határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) E határozat szöveges mellékletei, melyekben szereplő módosított szövegek a módosítással érintett területek vonatkozásában a hatályos M-1, M-2, M-3, M-4 és M-5 mellékletek vonatkozó részeit módosítják:
 - a) M-1-6m melléklet: A településszerkezeti terv leírása 6. módosítása
 - b) M-2-6m melléklet: Tervezett változások (beavatkozások és ütemezések) 6. módosítása
 - c) M-3-6m melléklet: A település területi mérlege 6. módosítása
 - d) M-4-6m melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása 6. módosítása
 - e) M-5-6m melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye 6. módosítása
- (3) E határozat rajzi melléklete -, melyen szereplő módosított településszerkezeti terv-részletek a módosítással érintett területek vonatkozásában a hatályos TSZT jelű településszerkezeti tervet és korábbi módosításait módosítja tovább - : a TSZT-6-m jelű településszerkezeti terv.
- (4) E határozat és mellékletei a szerkezeti tervet csak a módosítással érintett területek vonatkozásában módosítják.
- (5) Ez a határozat és a hozzátartozó szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 1. napon lépnek hatályba.
- (6) E határozat meghozatalával egyidejűleg a község településszerkezeti tervéről szóló 122/2016. (IX.26.) számú ÖK határozat jelen határozattal módosított részei hatályukat veszítik.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

kmf.

Gulyás Tamás István
polgármester

Dr. Kuji Eszter
jegyző



M-1-6M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 6. MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv M-1 mellékletének (A településszerkezeti terv leírása) 1.6. Közigazgatási határ, a bel- és külterületek határa című fejezetének szövegének helyébe az alábbi szöveg lép:

„A település igazgatási területe 2023-ban a TAKARNET szerint 1213,9047 ha, amelyből a hivatalos földhasználati nyilvántartás szerint 268,6597 ha belterület, a fennmaradó 945,24507 ha pedig külterület volt. A földhivatali alaptérképi rajzi ábrázolása szerint azonban az igazgatási terület összes nagysága 1213,8574 ha, a belterület összes nagysága pedig 269,0974 ha volt.

A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a településszerkezeti tervlap lehatárolásának megfelelően a belterület (jelenlegi földhivatali térképi rajzolat szerint nagyság 269,0974 ha + a hatályos és a jelenlegi tervben megjelenő tervezett új belterületek összes nagysága 77.9821 ha - a jelenlegi tervben megjelenő tervezett külterületbe visszacsatolandó korábbi belterületek összes nagysága 0,7445 ha =) 346,335 ha, a külterület pedig 867,5224 ha lesz.”

M-2-6M MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) 6. MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv M-2 mellékletének (Változások) 1. A tervezett változások, beavatkozások című fejezetének szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-2 melléklet többi szövege változatlan marad:

„A terület-felhasználás megváltoztatására jelen tervmódosítás alapján a következők szerint kerül sor:

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
Beépítésre szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
8	A 444 hrsz ingatlan területe. (Önkormányzati igényre.)	Vt	Vi	0,3183
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
6	A 086/37-39, és 086/10 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Gksz	Má	1,8052
7	A 0111/2, 0111/3 és 0112 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Ev	0,3596
Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	A 1381-1384 hrsz ingatlanok területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Lke	0,2732
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Vt	1,6763
4	A 824 hrsz ingatlan területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Lf	0,0995
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
2	Az 1368-1371 környezete hrsz ingatlanok és szűk környezetük területe. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Má	Zkp	0,1697
			V	0,1245
5	Az 1301 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Má	Ev	0,1895
6	A 086/37 és 086/10 hrsz érintett részei. (Önkormányzati igényre.)	Ev	Má	0,7807

M-3-6M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 6. MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv M-3 mellékletének (a település területi mérlege) helyébe az alábbi szöveg lép:

„A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.



Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)		
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen
Nagyvárosias lakóterület	4,38	4,38	0,00	4,38
Kisvárosias lakóterület	2,27	2,27	0,00	2,27
Kertvárosias lakóterület	139,70	139,34	0,27	139,62
Falusias lakóterület	77,78	77,78	0,10	77,88
Településközpont terület	18,66	18,34	1,68	20,02
Intézményi terület	4,39	4,39	0,32	4,71
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	91,06	89,25	0,00	89,25
Ipari gazdasági terület	80,34	80,34	0,00	80,34
Különleges, beépítésre szánt dísznövény kertészet terület	2,44	2,44	0,00	2,44
Különleges, beépítésre szánt honvédségi terület	59,08	59,08	0,00	59,08
Különleges, beépítésre szánt temető terület	1,91	1,91	0,00	1,91
Közúti közlekedési terület	65,26	65,26	0,00	65,26
Zöldterület, közpark	3,75	3,75	0,17	3,92
Védelmi erdőterület	125,79	125,01	0,55	125,55
Gazdasági erdőterület	29,91	29,91	0,00	29,91
Általános mezőgazdasági terület	411,41	408,88	2,59	411,47
Vízgazdálkodási terület	9,99	9,99	0,12	10,11
Különleges, beépítésre nem szánt depónia terület	10,35	10,35	0,00	10,35
Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület	10,32	10,32	0,00	10,32
Különleges, beépítésre nem szánt közlekedési terület	0,77	0,77	0,00	0,77
Különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi terület	1,76	1,76	0,00	1,76
Különleges, beépítésre nem szánt sportolási célú terület	2,68	2,68	0,00	2,68
Különleges, beépítésre nem szánt záportároló célú terület	1,97	1,97	0,00	1,97
Különleges, beépítésre nem szánt vízmű célú terület	0,50	0,50	0,00	0,50
Különleges, beépítésre nem szánt inert hulladék kezelő, ásványi nyersanyag kitermelő és megújuló energia park terület	57,32	57,32	0,00	57,32
Összesen:	1213,79	1207,99	5,80	1213,79

M-4-6M MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 6. MÓDOSÍTÁSA

Az igazolásokhoz kapcsolódó térképi kivonatok a tervi műleírás vonatkozó részében található!

A településszerkezeti terv M-4 mellékletének szövege (a területrendezési tervvel való összhang igazolása) kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-4 melléklet többi szövege változatlan marad:

„A 6. módosításra vonatkozó területrendezési tervi megfeleltetés szövege:

1. OTRT ÉS MVM ÖSSZHANG

A módosuló megoldások releváns OTrT és MVM előírásainak való megfelelése igazolása több esetben is a BArT releváns előírásainak való megfelelés igazolásával teljesül. A BArT-nek való megfelelés igazolása pedig az ezt a fejezetet követő külön fejezetben történik.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése, illetve módosítása során:

- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
- a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú



erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe tartozik, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, az előzetes egyeztetésnél további korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel; (a vízgazdálkodási térség rajzi helye és a vízfolyás valós nyomvonala, azaz a hatályos terven szereplő vízgazdálkodási terület nem esik egybe, de mivel a hatályos terven a nyomvonalat a vízügyi igazgatási szerv nem kifogásolta, azaz elfogadta, ezért kimutatandó eltérés valójában nem áll fenn.)

- c) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységek vannak kijelölve;
- d) a sajátos területfelhasználású térség területe a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe van sorolva.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges terület nagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításoknál már igénybe vett terület (ha)		További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)		További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
		legalább:				legalább:				legalább:	
Mezőgazdasági térségből	mezőgazdasági területbe.	legalább:	380,7075		0,00	legalább:	380,7075		2,59	legalább:	378,1216
	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	126,9025		16,66	legfeljebb:	110,2425		0,12	legfeljebb:	110,1197

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet, az 1, 2 és 4 területen belüli területet a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

- a) az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak az 1, 2 és 4 területen belüli területen és csak akkor, illetve azért került sor részben, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, amely a tervezett (helyhez kötött) rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (2) bek. szerint: Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni - és az 1 és 4 jelű lakóterületek esetén - így jártunk el, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A 12. § (3) bek. szerint: új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – jelöltünk ki részben a 2 jelű, az 5 és 7 jelű területeken. Mivel a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem volt megvalósítható, ezért a zöldterületet és a véderdő területét a 1, 4 és 8 jelű területek esetén a település arra alkalmas más területén jelöltük ki. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezése	(ha)	(%)
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	2,05	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	2,05	100,00



Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	-
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,10	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,72	35,08
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,10	5,00
Új beépítésre szánt terület összes termódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,72	35,08

A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem soroltunk át területet új beépítésre szánt területté a település egésze érintettségének hiányában.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk át területet új beépítésre szánt területté a település egésze érintettségének hiányában.

A fenti ismertetett 12.§ (1) – (3) bekezdéseinek helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályoknak való kiegészítő megfeleltetés:

A 12.§ (1) bek. szerint: Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. Ilyen kijelölés történt a 4 jelű módosítás esetén (, mely egyébként a meglévő telek egységes szabályozása érdekében történt, és mely ezen tervezett bővítés területének legfeljebb kb 60%-át, azaz kb. 600 m²-t érint). Megjegyezzük, hogy mivel Nagytarcsa Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért itt e helyett valójában a 38. § (2) bek. szerinti előírások a mértékadók, azaz, hogy új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás pedig jelen módosítás során nem történt.

A 12.§ (2) bek. szerint: ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. A termódosítás során ilyen átsorolás nem történt

A 12.§ (3) bek. szerint: a zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A 12.§ (3) bek. előírásait érintően ilyen átsorolásra az a) pontban említett módon került sor. Az ilyen értelmű átsorolások mennyiségi megfelelést az alábbi táblázatban összefoglalt adatok és számítások igazolják:

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. Ez a kötelezettség az elfogadásig még teljesíthető.

Az OTRT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben



meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, mely így történt meg, de erre e tervben érdemben nem is volt szükség.

- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől, mely így történt meg, de erre e tervben érdemben nem is volt szükség.

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E vonatkozásban a terv nem tartalmaz módosítási javaslatot.

A 18. § (1) bek. szerint: külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban a terv nem tartalmaz módosítási javaslatot.

Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 25. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és a tervmódosítás során ilyet nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 25. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

A 25. § (6) bek. szerint: az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. E tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 26. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és a tervmódosítás során ilyet a DINP által küldött 2024.01.18-i levélben helyesbített lehatárolást figyelembe véve nem is jelöltünk ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A 26. § (4) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. A javasolt tervmódosítások ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítások.

Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 27. § szerint: (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. A tervmódosítás során ilyet nem is jelöltünk ki.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. A tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás



nem történt.

Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 29. § szerint: az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ezen előírásnak megfelelést az alábbi táblázat adataival igazoljuk.

Az erdők övezetére vonatkozó követelménye érvényesülésének igazolása	(ha)	%
Az erdők övezetébe tartozó területek nagysága.	40,31	-
Az erdők övezetébe tartozó területeknek a hatályos TSZT-ben a törvény hatálybalépését megelőzően már kijelölt beépítésre szánt területekre eső részének nagysága.	0,00	-
A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek nagysága.	0,00	-
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők nagysága	0,00	-
A fenti szabályok alapján a számításnál figyelmen kívül hagyandó erdők nagysága összesen	0,00	-
Az erdők övezetébe tartozó területek fentiek szerint lecsökkentett nagysága a településen	40,31	100,00
Ebből csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható	38,29	95,00
Ebből más egyéb területfelhasználási egységbe sorolható legfeljebb	2,02	5,00
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület nagysága a mostani TSZT módosítással érintett területeken belül	0,00	0,00
<u>Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen</u>	<u>0,10</u>	<u>0,25</u>

Az OTrT honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 32. § szerint: (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Ez a most hatályos településrendezési tervében így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 4. § szerint: (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezeket már a hatályos terv is tartalmazza.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni (melyeket már a hatályos és most módosított településrendezési eszközök és a településképi rendelet vonatkozó munkarészei is tartalmazza)

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, A tervmódosítások során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. A tervmódosítás során ilyen szabályok alá eső módosítás nem történt.



Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

Az 5. § szerint: (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezeket a hatályos HÉSZ már tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT, valamint az MVM közötti összhang érvényesül.

2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG

A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat több is készült, mely a jogszabályi adatokat módosítja. Így a BATrT-nek való megfelelés vizsgálatok és igazolásakor a BATrT előírásain felül figyelembe kell venni a településre készült területi hatásvizsgálatok eredményét (THV) is. Ezeket a PED/ÁF/33-12/2015, a PE/AF/128-21/2016, a PE/AF/00153-15/2017, a PE/AF00117-14/2018, a PE/AF/00062-13/2019, a PE/AF/00243-11/2019, a PE/AF/00001-7/2020, a PE/AF/00115-9/2021, továbbá különösen legutóbb PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámokon kiadott hatósági határozatok támasztják alá. Ezek közül jelenleg többet is, de elsősorban a legutóbbi a PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámon kiadott hatósági határozatot kell figyelembe venni, melynek tartalmát a 2.6. Területi hatásvizsgálatok című fejezet ismerteti. Ennek lényege, hogy a területcsere révén átsorolt terület, azaz a 2 jelű módosítással érintett terület egésze a települési térségbe, a 6 jelű terület érintett része pedig az előbbi átsorolással egyező mértékben a mezőgazdasági térségbe kerül át.

A BATrT Nagytarcsára vonatkozó számítási alapadatai

A BATrT 8. melléklete szerinti adatok az eredeti törvényi állapot szerint	
Települési térség területe (ha)	544,54
Település közigazgatási területe (ha)	1 213,86
Települési térség területének aránya (%)	44,86

Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	544,54	44,86
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Sajátos területfelhasználású térség	58,84	4,85
Mezőgazdasági térség	567,08	46,72
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	42,40	3,49
Vízgazdálkodási térség	1,00	0,08
Összesen:	1 213,86	100,00

Az előzőknek megfelelően az érintett kiemelt térségi területfelhasználási kategóriáinak térinformatikai adatállomány alapján számított területi kiterjedése az alábbiak szerint módosul:

Térségi terület-felhasználási kategóriák a PE/AF/00243-11/2019 határozat alapján korrigálva	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	544,54	44,86
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Sajátos területfelhasználású térség	118,31	9,75
Mezőgazdasági térség	507,61	41,82
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	42,40	3,49
Vízgazdálkodási térség	1,00	0,08
Összesen:	1 213,86	100,00



A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertés mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen		
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület				
1	Mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület.	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,00
2	Mezőgazdasági területből településközpont vegyes terület.	1,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	0,00	0,00
	Mezőgazdasági területből közparki zöldterület.	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00
	Mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület.	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00
4	Mezőgazdasági területből falusias lakóterület.	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,00
5	Mezőgazdasági területből erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,06	0,00	0,01	0,19	0,00	0,00
6	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	1,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,81	0,00	0,00
	Erdőterület mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00
7	Kertvárosias lakóterületből erdőterület.	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00
8	Településközpont vegyes területből intézményi vegyes terület.	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00
Összesen:		3,02	0,00	0,00	2,59	0,12	0,00	0,06	0,00	0,01	5,80	0,37	0,00

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 38. § (1) bek. szerint: új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki - és mindegyik most végrehajtott változtatás eszerint történt -, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A 38. § (2) bek. szerint: új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 38. § (3) bek. szerint: a (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.



A 38. § (4) bek. szerint: új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. Ilyen típusú módosítás jelen módosítás során csak ilyen módon települési térségen belül történik.

A 38. § (6) bek. szerint: 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. Ilyen 5 ha-t meghaladó kiterjedésű módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 39. § (1) bek. szerint: a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

A fenti ismertetett 39.§ (2) bekezdésének helyébe 2024.01.01-től belépő új szabályoknak az új (3) bekezdésnek való kiegészítő megfeleltetés:

A 39. § (2) bek. szerint: az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg. Ilyen szabályokat érintő kijelölés egyik település területén sem történt. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A 39. § új (3) bek. szerint: a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni. Ilyen szabályokat érintő kijelölés egyik település területén sem történt. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 40. § (1) bek. szerint: a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait. Ilyen típusú módosítás az 1, 2 és 4 jelű módosítás, de melyek közül a 2 jelű módosítás nem veendő figyelembe, mert az a beépítésre szánt területi növekmény jelen esetben területfelhasználási engedéllyel rendelkező területcsere révén rendezett megoldás.

A 40. § (3) bek. szerint: a kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté. Ilyen módosítás jelen módosítás nem történt.



A 40. § (8) bek. szerint: az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítettettség képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatta. Az ilyen típusú 2 jelű módosítás jelen módosítás során területfelhasználási engedéllyel már rendelkező területcsérés megoldás.

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Növekmény típusok	Lehetséges terület-nagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	10,8908	0,00	legfeljebb: 10,8908	0,3727	legfeljebb: 10,5181
A kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy egyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000	0,00	legfeljebb: 0,0000

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 41. § (2) bek. szerint: az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történik, mert a hatályos településrendezési eszköz ilyen irányú módosításra nincs szükség.

A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 44. § (1) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A 44. § (2) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A szakági adatszolgáltatás alapján a változással érintett egyik módosítási terület sem érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel (barna színnel kitöltött területekkel), sem a bányatelekkel (barna fogazott kontúrú terület) melyen a tervezett módosítások így nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a BATrT, valamint az MVM közötti összhang érvényesül.

3. PMTrT ÖSSZHANG

Mivel Nagytarcsa a Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért nem érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12.-ig tartó rajzi mellékletei rajzolati lehatárolásai. (Értelemszerűen ezekben a témákban az OTrT és a BATrT vonatkozó mellékletei a mértékadók.)

A PMTrT innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:



A 8. § szerint: Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A PMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:

A 9. § szerint: A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. Ilyen módosítást e tervmódosítás nem tartalmaz.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és a PMTrT közötti összhang érvényesül.

M-5-6M MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 6. MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) helyébe az alábbi szöveg lép:

„A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékekhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Nagytarcsa Község Településszerkezeti Terve.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Nagyvárosias lakóterület	4,38	4,38	0,00	4,38	0,00	0,6	0,00
Kisvárosias lakóterület	2,27	2,27	0,00	2,27	0,00	1,2	0,00
Kertvárosias lakóterület	139,70	139,34	0,27	139,62	-0,09	2,7	-0,23
Falusias lakóterület	77,78	77,78	0,10	77,88	0,10	2,4	0,24
Településközpont terület	18,66	18,34	1,68	20,02	1,36	0,5	0,68
Intézményi terület	4,39	4,39	0,32	4,71	0,32	0,5	0,16
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	91,06	89,25	0,00	89,25	-1,81	0,4	-0,72
Ipari gazdasági terület	80,34	80,34	0,00	80,34	0,00	0,4	0,00
Különleges, beépítésre szánt dísznövény kertészet terület	2,44	2,44	0,00	2,44	0,00	3,0	0,00
Különleges, beépítésre szánt honvédségi terület	59,08	59,08	0,00	59,08	0,00	1,5	0,00
Különleges, beépítésre szánt temető terület	1,91	1,91	0,00	1,91	0,00	3,0	0,00
Közúti közlekedési terület	65,26	65,26	0,00	65,26	0,00	0,5	0,00



Zöldterület, közpark	3,75	3,75	0,17	3,92	0,17	6,0	1,02
Védelmi erdőterület	125,79	125,01	0,55	125,55	-0,23	9,0	-2,08
Gazdasági erdőterület	29,91	29,91	0,00	29,91	0,00	9,0	0,00
Általános mezőgazdasági terület	411,41	408,88	2,59	411,47	0,05	3,7	0,20
Vízgazdálkodási terület	9,99	9,99	0,12	10,11	0,12	6,0	0,75
Különleges, beépítésre nem szánt depónia terület	10,35	10,35	0,00	10,35	0,00	0,2	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület	10,32	10,32	0,00	10,32	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt közlekedési terület	0,77	0,77	0,00	0,77	0,00	0,4	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi terület	1,76	1,76	0,00	1,76	0,00	3,2	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt sportolási célú terület	2,68	2,68	0,00	2,68	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt záportároló célú terület	1,97	1,97	0,00	1,97	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt vízmű célú terület	0,50	0,50	0,00	0,50	0,00	3,2	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt inert hulladék kezelő, ásványi nyersanyag kitermelő és megújuló energia park terület	57,32	57,32	0,00	57,32	0,00	0,2	0,00
Összesen:	1213,79	1207,99	5,80	1213,79	0,00		0,00

Fentieket figyelembe véve a korábbi tervekől számított és jelen tervezés során kiadódó biológiai aktivitásérték növekmények összesítése:

Terv és termódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények összesítése
1. Kiinduló állapot, azaz a 122/2016. (IX.26.) számú határozat a településszerkezeti terv felülvizsgálatáról	19,32
2. A 160/2017. (IX.18.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	0,37
3. A 104/2018.(VII.18.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	1,76
4. A 209/2019.(X.10.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	1,08
5. A 84/2020.(IV.08.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	-13,1
6. A 88/2020. (IV.14.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	0
7. A 139/2020.(VI.11.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	19,05
8. A 69/2021. (VI.11.) számú határozat a településszerkezeti terv módosításáról	-17,60
Korábbi termódosítások utáni összesített érték:	10,88
Jelen termódosítások utáni érték:	0,00
Jelen termódosítások utáni összesített biológiai aktivitásértékének érték:	10,88

A fenti táblázat értékeit a folyamatban lévő és a későbbiekben elkészülő tervek adatai alapján aktualizálni kell.”

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. Így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel. A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a hatályon kívül helyezett 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontjában és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra.”



**RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) önkormányzati rendelete Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (1) b) és 62.§ (1) b) bekezdéseiben említett partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 11. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési véleményének kikérésével - a következőt rendeli el:

1. §

- (1) E rendelet hatálya Nagytarcsa Község jelen rendeletmódosítással érintett területeire terjed ki.
- (2) A község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelet RM2. számú melléklete e rendelet RM6. számú melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában.

2. §

- (1) A község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelet kiegészül az új 38/A. alcímmel és 44/A. §-sal:

„38/A. Az Lf-2 jelű falusias lakóövezet

44/A.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (2) Az építési telken legfeljebb két épület és épületenként legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is engedélyezni kell, ha a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi és utcaképi szempontból szükségessé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.”

- (2) A község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelet kiegészül az új 42/A. alcímmel és 49/A. §-sal:

„42/A. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet

49/A.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az övezetben a 27.§ (2) bekezdését nem kell alkalmazni.
- (3) Az övezetben önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 6,0 m, legnagyobb hossza 45 m lehet.
- (4) Az övezetben lévő épületekben csak lakás, bölcsőde, óvoda, üzlet és iroda létesíthető. Az övezetben lévő épületekben az egyéb szabályok megtartásával is telkenként legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető, melyek közül legfeljebb egy lehet lakás.
- (5) Az építési helyen belül csak oldalhatáron álló, hézagosan zártsorú, vagy láncházias beépítési formát eredményező tényleges beépítés alkalmazható.
- (6) Előkert legalább 5,0 m, hátsókert legalább 6,0 m.
- (7) A kialakítható építési telek legkisebb szélességének az építési telken kialakuló lehetséges építési helynél vizsgálva kell érvényesülnie”
- (3) A község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelet kiegészül az új 64/A. alcímmel és 71/A. §-sal:

„64/A. Az Má-ta jelű tanya övezet

71/a. §

- (1) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10.000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.
- (2) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.
- (3) A tanya területének megengedett beépíthetősége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.
- (4) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy
- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
- aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,
- aa) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,
- aa) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át nem haladhatja meg, és
- b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy - ennek hiányában - azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.
- (5) Új tanya létesítése esetén a (1) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.”

Záró rendelkezések

3.§

Ez a rendelet 2024.-én lép hatályba.

Gulyás Tamás István
polgármester

Dr. Kuji Eszter
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet 2024.-án került kihirdetésre.

Dr. Kuji Eszter
jegyző

**RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**

RM6 számú melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított,
8/2016. (IX.28.) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervlap 6. módosítása

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT-6-m	Szabályozási terv 6. módosítása	m=1:4.000

+”