



**NAGYTARCSA KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERVE 5. MÓDOSÍTÁSA**

**II. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**- alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek -**



Budapest, 2024. december



Projektszám: 1321

Nagytarcsa Község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve 5. módosítását Nagytarcsa Község Önkormányzatának megbízásából készítette:

	<b>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.</b> Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: (+36) 1 267 0508, (+36) 30 266 0980 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  
építész kamarai 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  
építész kamarai 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

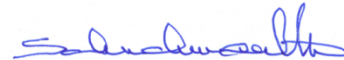


**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

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. december

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS .....	4
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK .....	6
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	6
1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások .....	6
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	8
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	9
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	9
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai .....	9
1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések .....	9
1.4.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések .....	9
1.5. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	9
1.5.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	9
1.6. Az épített környezet vizsgálata .....	10
1.7. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	12
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	12
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	12
1.1. Településrendezési javaslatok .....	12
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer .....	12
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek .....	12
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek .....	12
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	12
1.2.1. A változások bemutatása .....	13
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása .....	13
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása .....	14
1.2.1.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása .....	14
1.2.1.4. Szabályozási koncepció .....	15
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	16
1.2.2.1. Az OTrT és az MvM .....	16
1.2.2.2. Kiemelt térségi terv (a BATrT) és az MvM .....	27
1.2.2.3. A PMTrT .....	36
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	38
2. SZAKÁGI JAVASLATOK .....	39
2.1. Tájrendezési javaslatok .....	39
2.1.1. Táj és természeti értékvédelem .....	39
2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása .....	39
2.1.3. Zöldfelületek .....	40
2.2. Környezetvédelem .....	40
2.2.1. Talaj .....	40
2.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek .....	40
2.2.3. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés .....	40
2.2.4. Hulladékkezelés .....	41



2.2.5. Vizuális környezetterhelés .....	41
2.3. Közlekedés .....	41
2.4. Közműfejlesztés és elektronikus hírközlés .....	41
2.4.1. Közműellátás ismertetése .....	41
2.4.2. Közműfejlesztési javaslat .....	42
2.5. Környezeti értékelés .....	43
2.6. Örökségvédelmi hatástanulmány, művi értékvédelem .....	43
2.7. Területi hatásvizsgálatok .....	43
2.8. Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, alátámasztása az Országos Főépítészti támogatás megszerzése érdekében.....	53
2.9. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekelték véleményeinek összefoglalója .....	53
ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK.....	56
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK.....	58
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	65
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	65
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT .....	65
M-2-5M MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) 5. MÓDOSÍTÁSA .	66
M-3-5M MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 5. MÓDOSÍTÁSA.....	67
M-4-5M MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 5. MÓDOSÍTÁSA.....	68
1. OTRT ÉS MVM ÖSSZHANG .....	68
2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG .....	71
3. PMTRT ÖSSZHANG .....	75
M-5-5M MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 5. MÓDOSÍTÁSA .....	75
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	77
IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	78

**TERVLAP JEGYZÉK:**

-Jóváhagyandó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-5m	Településszerkezeti, tájrendezési, környezetalakítási és közlekedési terv 5. módosítása	m=1:10.000
SZT-5m	Szabályozási terv 5. módosítása	m=1:4.000

-Alátámasztó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT-5m	Alaptérkép a módosítással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedésének jelölésével	m=1:20.000
TSZV-5m	Településszerkezeti és terület-felhasználási jogi állapotvizsgálat	m=1:10.000

A papír dokumentáció a tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. Az elektronikus dokumentációban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak 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. december



# BEVEZETÉS

## SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 5. módosítását, a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2022 áprilisban 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 2022 áprilisban.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) 5. 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, 2021-ben és 2024-ben történt nyolc 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 5. módosítás készítése során szükséges az alapszerződés szerződés és időközben egyszer módosuló szerződés szerint eredetileg elvégzendő feladatok felsorolása:

- A HÉSZ módosítása olyan értelemben, hogy a különféle övezetekben létesíthető lakások száma radikálisan csökkenjen, ugyanakkor az ezen övezetekben az elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek számával való összhang is meg legyen teremtve.
- A HÉSZ 2016-os felülvizsgálatának jóváhagyása óta eltelt időben keletkezett hatósági tapasztalatok alapján felvetődött és szükséges kisebb egyéb technikai és szakmai jellegű pontosítások és módosítások átvezetése a HÉSZ-en több helyen a hivatal iránymutatása alapján.
- Az Asbóth Oszkár u. utcátalakozásának telekalakításához igazodva az SZT-n szereplő szabályozási vonal pontosítása szükség szerint, a már időközben megvalósult helyzetnek megfelelően. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 1)
- Az érintett gazdálkodók, telektulajdonosok korábbi jogos kérelmei elismerésével és alapján a TSZT-n és SZT-n az erdőterületbe már korábban átsorolt, de az erdőszeti nyilvántartásban és regionális tervekben erdőterületként nyilván nem tartott területek lehetőség szerinti mezőgazdasági területi átsorolása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 2)
- A tervezés során kiadódó más egyéb kisebb jelentőségű, lokális hatású TSZT, HÉSZ és SZT módosítások, melyek nem járnak együtt új beépítése szánt terület, vagy övezet kialakulásával. Ezek a korábbi tárgyalások alapján:
  - = Frissített szakági adatszolgáltatás alapján új korszerűsített belterületi, országos ökológiai hálózati, régészeti lelőhely és közmű lehatárolások ábrázolása.
  - = Egyes övezeti jelek helyesbítése, korábbi elírások javítása, valamint korábban a tervlapról hiányzó övezeti jelek pótlása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítói: 10-től 14-ig)
  - = Az Ibolya utca, ami árok a tulajdoni lapon utcaként való megszüntetése, helyette védő zöldsáv jelölése. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 3)
  - = A madárösvény mellett (a 653 hrsz ingatlan) a szabályozási vonal törlése. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 4)
  - = A Honfoglalás és Levendula utca összekötésének megszüntetése a szabályozási vonal törlésével, valamint a Honfoglalás utca mögötti területeken új víztelenítő övások kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 5)
  - = A 0111/1-2-3 és 0112 hrsz ingatlanokon SZT és TSZT összhang megteremtése és vízelvezetési lehetőség biztosítása. (Ez a módosítás időközben a 6. módosítási csomag részeként van megoldva így tervben és a tervlapokon nincs változási azonosítója.)
  - = A 050/4 hrsz ingatlant közterületi, közúti közlekedési területi besorolásba kell helyezni. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 6)
  - = A 079/5 hrsz igénybevételével és a vízmű menti gyalogút összekötésével új gyalogúti kapcsolatot kell kialakítani. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 7)
  - = A Felső Ipari körút mögötti területeken új víztelenítő övások kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 9)



- = A Szőlő utcai tervezett záportároló kialakítása. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 15)
- = Az antennatornyokkal kapcsolatos HÉSZ és SZT módosítások elkészítése a következők szerint:
  - ≡ A 0153/2 hrsz-t érintően a meglévő antennatorny területének kiszabályozás közterületre. (Tervlapokon alkalmazott változási azonosítója: 8)
  - ≡ Új 40-50 m magasságú antennatornyok elhelyezésének megengedése a lakóterületek határától mért 200 m-es távolságon túli területeken a Gksz és Gip jelű övezetekben (pl. a 0126/119 hrsz-en Gksz-3 övezetben, a 093/286 hrsz-en a Gksz-3/a övezetben és a 093/400-403 hrsz-eken a Gip-3 övezetben)

**Külön kiemeljük, hogy a fentiekkel összhangban e termódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerülhetett és nem is került kijelölésre!**

## TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

A teljes munka munkafázisai és részdokumentációi megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2023. december
II. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT véleményezési dokumentáció	2024. december
III. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT végső szakmai véleményezési dokumentáció.	később készül el
IV. fázis: TSZT, HÉSZ és SZT elfogadásra előkészített dokumentáció.	később készül el
V. fázis: A TSZT, HÉSZ és SZT véglegesített dokumentáció.	később készül el

Kezelhetőségi okokból az egyes dokumentálási fázisokban az anyag különféle részei külön kötetekben (külön fájlokban) kerültek dokumentálásra. Így külön kötetben (külön fájlokban) található adott esetben:

- Az alátámasztó és tervi jóváhagyandó munkarészek (fájl neve: NT\_TSZTHESZmod5\_20241126.pdf)
- A HÉSZ tervezett változása a hatályos egységes HÉSZ szövegén bemutatva (fájl neve: NT\_HESZegyseges\_20241126.pdf)

## TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint:

„3/A. § (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

3/C. § Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A fentiekkel összhangban tehát a 2016-ban jóváhagyott az azóta történt összesen hétszeri módosítás után jelenleg is hatályos TSZT, HÉSZ és SZT friss, komplex dokumentációként készült el, és a 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 főépítész feljegyzés 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 e dokumentációban alkalmazott, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott fejezetszámok is értelem szerűen megváltoztak. E tervdokumentáció tehát a terviratokban csatolt főépítész feljegyzéssel összhangban lévő módon a



szükséges egyszerűsítésekkel, fejezet-összevonásokkal készült el!

# VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

#### 1.1. Kiinduló központi adatszolgáltatások

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletében rögzített adatszolgáltatások megtörténtét, illetve tényleges adatok rendelkezésre állását. Ezen adatok közül most a tervmódosítás szempontjából releváns adatokat használtuk fel a tervezés során. Az adatszolgáltatás az alábbiak szerint teljesült:

Téradat, nyilvántartási adat elnevezése	Adatszolgáltató az önkormányzat felé	Adat van?
Földrészlet (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Minőségi osztály (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Épület (Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis)	Lechner Tudásközpont	Van
Szintvonalak	Lechner Tudásközpont	Van
Digitális domborzat modell (DDM)	Lechner Tudásközpont	Van
Ortofotó	Lechner Tudásközpont	Van
Egyszerűsített felszínborítás (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer)	Lechner Tudásközpont	Van
Védett tájelem	Lechner Tudásközpont	Van
Világörökségi helyszín	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi helyszín védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi várományos helyszín	Lechner Tudásközpont	Nincs
Világörökségi várományos helyszín védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Műemlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Műemléki terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Műemléki környezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nemzeti emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiemelt nemzeti emlékhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nemzeti emlékpont	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi kert	Lechner Tudásközpont	Nincs
Történelmi temetkezési hely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nyilvántartott régészeti lelőhely	Lechner Tudásközpont	Van
Védetté nyilvánított régészeti lelőhely	Lechner Tudásközpont	Nincs
Régészeti védőövezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	honvédelemért felelős miniszter	Nincs
Hadtörténelmi örökségnek minősülő hadszíntér, csatatér, védelmi létesítmény	honvédelemért felelős miniszter	Nincs
Natura 2000 terület különleges madárvédelmi terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Natura 2000 természetmegőrzési terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Védett mesterséges üreg (egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti érték)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Barlang felszíni védőövezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Geopark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Csillagoségbolt-park	Lechner Tudásközpont	Nincs
Natúrpark	Lechner Tudásközpont	Nincs
Bioszféra rezervátum	Lechner Tudásközpont	Nincs



Ramsari terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett láp	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett szikes tó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett kunhalom	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett kunhalom természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett földvár	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett földvár természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ex lege védett víznyelő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett víznyelő természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Forrás	Lechner Tudásközpont	Nincs
Határozattal lehatárolt ex lege védett forrás természeti emlék	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos Ökológiai Hálózat övezetei	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Egyedi tájérték	Lechner Tudásközpont	Nincs
Érzékeny Természeti Területek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyümölcs termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Nincs
Környezetvédelmi engedéllyel vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező telephelyek, tartós környezeti kárral érintett területek (ide nem értve a nyomvonalas létesítményeket és a repülőterek környezetében kijelölt zajgátló védőövezetek részét képező fokozottan zajos területeket)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Hulladékgazdálkodási létesítmény (ide nem értve az üzemi gyűjtőhelyet)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ivóvízbázis védőövezet (védőterület, védőidom)	Lechner Tudásközpont	Van
Vízminőség-védelmi terület övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Állami tulajdonú felszíni víz parti sávja	Lechner Tudásközpont	Nincs
Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Felszíni víz – vízfolyás	Lechner Tudásközpont	Van
Felszíni víz – állóvíz	Lechner Tudásközpont	Nincs
Állóvíz víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Vízfolyás víztest	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest sekély porózus és sekély hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus és hegyvidéki	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest karszt és termálkarszt	Lechner Tudásközpont	Van
Felszín alatti víztest porózus termál	Lechner Tudásközpont	Van
Országos vízkárelhárítás célú tározó (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó vízkárelhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség (területrendezési szempontból)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése-tározó	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiemelt jelentőségű vízellétesítmény	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagyvízi meder övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Tómeder övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ivóvíz-kivételi helyek vízgyűjtője	Lechner Tudásközpont	Nincs
Polgári védelmi terület, veszélyességi övezet	Lechner Tudásközpont	Nincs
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (BKÜTrT.)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erdőrészletek	Lechner Tudásközpont	Van
Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek	Lechner Tudásközpont	Van
Szabad rendelkezésű erdők	Lechner Tudásközpont	Van
VINGIS termőhelyi kataszter	Lechner Tudásközpont	Nincs
VINGIS szőlőültetvények	Lechner Tudásközpont	Nincs
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Bányatelek	Lechner Tudásközpont	Van
Alábányászott terület	Lechner Tudásközpont	Nincs
Földtani veszélyforrás terület övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyorsforgalmi út	Lechner Tudásközpont	Van
Főút	Lechner Tudásközpont	Nincs





Országos mellékút	Lechner Tudásközpont	Van
Kerékpáros létesítmény	Lechner Tudásközpont	Nincs
Vasút	Lechner Tudásközpont	Nincs
Repülőtér	Lechner Tudásközpont	Nincs
Országos közforgalmú, valamint vám- és határikikötő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Az országos közforgalmú, valamint vám- és határikikötők közé nem sorolt egyéb kikötő	Lechner Tudásközpont	Nincs
Gyógyhelyek	Lechner Tudásközpont	Nincs
Erőmű	Lechner Tudásközpont	Nincs
750 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
400 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
220 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték	Lechner Tudásközpont	Van
Villamos energia alállomás (750, 400 és 220 kV-os villamos energia átviteli hálózathoz kapcsolódóan)	Lechner Tudásközpont	Nincs
750 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
400 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
220 kV-os villamos energia átviteli hálózati távvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (>25 bar)	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Van
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tartozék (fáklya, fáklya vezeték, hírközlési kábel, korrózióvédelmi kábel, elektromos betápláló kábel)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tartozék biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték technológiai létesítmény (csomóponti állomás, gázátadó állomás, görényfogadó állomás, görényindító állomás, görényváltó állomás, kompresszor állomás, leágazó állomás, mérőállomás, szakaszoló állomás)	Lechner Tudásközpont	Nincs
Nagynyomású földgáz szállítóvezeték technológiai létesítmény biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító vezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
Termékvezeték	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító vezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Termékvezeték biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs
Kőolajszállító- és termékvezeték területigényes létesítményei és azok biztonsági övezete	Lechner Tudásközpont	Nincs

## 1.2. 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.



### 1.3. 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.

### 1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

#### 1.4.1. 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 termódosítási elképzelésekkel alapvetően nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai.

Nagytarcsa ITS-sel nem rendelkezik.

#### 1.4.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

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

#### 1.4.3. 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 elfogadásáról, a tervezési munka folytatásáról, valamint az egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló önkormányzati döntések (terviratok között csatolva) alapján a tervezési megoldások lényegében megfelelőek, azok további érdemi módosítására nem volt szükség, de kisebb léptékű korrekciók történtek.

### 1.5. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

#### 1.5.1. 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 271/2024. (VI.06.) számú határozat Nagytarcsa Község településszerkezeti tervének módosításáról (PESTTERV Kft. 2024.)
- 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.)
- A 11/2024. (VI.13.) számú rendelet Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatának módosításáról (PESTTERV Kft. 2024.)

## 1.6. 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 jelenleg ipari gazdasági (Gip jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak.

2 jelű terület: A módosítással érintett az igazgatási területen elszórtan elhelyezkedő ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg minimálisan közúti közlekedési, kis részben általános mezőgazdasági és döntő részben véderdő (KÖu, Má és Ev jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak. E területeket részben érintik még egyebek mellett különféle természetvédelmi, régészeti, közlekedési közművesítési elemek és védőtávolságaik.

3 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kistrészen zöldterület és döntő részben kertvárosias lakó (Zkp és Lke jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak.

4 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias és falusias lakó (Lke és Lf jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak.

5 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kistrészen véderdő és nagyrészt általános mezőgazdasági (Ev és Má jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak. E területeket részben érintik még egyebek mellett különféle természetvédelmi és régészeti elemek.

6 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg döntő részben véderdő (Ev jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak. E területeket részben érintik még egyebek mellett természetvédelmi elemek.

7 jelű terület: A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó és különleges beépítésre nem szánt vízmű (Lke és KbVÍ jelű) terület-felhasználási besorolásban vannak.



8 jelű terület: A módosítással érintett ingatlan a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg falusias lakó (Lf jelű) terület-felhasználási besorolásban van.

9 jelű terület: A módosítással érintett ingatlan a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg mezőgazdasági (Má jelű) terület-felhasználási besorolásban van.

15 jelű terület: A módosítással érintett ingatlan a hatályos településszerkezeti tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg mezőgazdasági (Má jelű) terület-felhasználási besorolásban van.

## 2. Szabályozás és övezetek:

1 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg ipari gazdasági (Gip-1 jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai részlegesen már a tervezett gazdasági funkciónak megfelelően (F szintszám) beépülés alatt állnak, lekerítetlenek.

2 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett az igazgatási területen elszórtan elhelyezkedő ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg minimálisan közúti közlekedési, különféle általános mezőgazdasági és vízgazdálkodási, továbbá döntő részben véderdő (KÖu-1, V, Má-k, Má-f és V jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai beépítetlenek. E területeket részben érintik még egyebek mellett különféle természetvédelmi, régészeti, közlekedési közművesítési elemek és védőtávolságaik.

3 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen közúti közlekedési (KÖu-1 jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési terület ingatlanai beépítetlenek.

4 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó és közúti közlekedési (Lke-1 és KÖu-1 jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési terület ingatlanai beépítetlenek.

5 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kis részben közúti közlekedési és nagyrészen általános mezőgazdasági (KÖu-1 és Má-f jelű) övezeti besorolásúak. E területeket részben érintik még egyebek mellett különféle természetvédelmi és régészeti elemek. A tervezési területek ingatlanai beépítetlenek.

6 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg egységesen véderdő (Ev jelű) övezeti besorolásúak. E területeket részben érintik még egyebek mellett természetvédelmi elemek. A tervezési területek ingatlanai beépítetlenek.

7 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg kertvárosias lakó és különleges beépítésre nem szánt vízmű (Lke-1 és KbVf-1 jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai részben (F szintszámú) családiházias lakóépületekkel és a vízmű épületével beépítettek de egyszerre részben beépítetlenek is. A beépült ingatlanok lekerítettek.

8 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlan a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg falusias lakó (Lf-1 jelű) övezeti besorolású. Az ingatlan a környezetében kialakulnak megfelelően (F+T szintszámú) családiházias jelleggel beépült és egyúttal az ingatlanon antennatorony is van. Az ingatlan lekerített.

9 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlanok a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg általános mezőgazdasági (Má-f jelű) övezeti besorolásúak. A tervezési területek ingatlanai részben beépítetlenek, lekerítetlenek.

15 jelű terület: A szabályozási és övezeti módosítással érintett ingatlan a hatályos szabályozási tervi ábrázolásnak megfelelően jelenleg általános mezőgazdasági (Má-k jelű) besorolású. A tervezési terület ingatlana beépítetlen, lekerítetlen.



A fentieket részben a TSZV-5m jelű vizsgálati tervlap támasztja alá.

## **1.7. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése**

A tervezési alaptérkép alapját képező első adatállományt a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 13. melléklete alapján szolgáltatott adatként az Önkormányzattól (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.) 2022. májusban kaptuk meg településrendezési célú felhasználásra.

A tervezési alaptérkép alapját képező második adatállományt szintén településrendezési célú felhasználásra 2024. szeptemberben kaptunk meg, melyet az Önkormányzat (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont) a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 10. melléklete alapján szolgáltatott adatként. Mivel ez a térkép frissebb adatokat tartalmazott a 2022-es térképnél, ezért valójában ezt a 2024-es rajzolatot használtuk fel e tervezésnél is.

Tervezési alaptérképünk a földnyilvántartási adatokon túlmenően további információként tartalmazza a település területére érvényes rétegvonal rajzolatot is.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült (az első 2022-es térképi adatállomány adatszolgáltatási sorszáma: 2594 volt), kizárólag településrendezési célra használható!

# **II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

### **1.1. Településrendezési javaslatok**

#### **1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer**

##### **1.1.1.1. Beépítésre szánt területek**

A bevezetésben is kiemelten jeleztük és a településszerkezeti tervi változások bemutatása című lentebbi fejezet ismertetése alapján is egyértelmű, hogy e módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül sor!

##### **1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek**

A településszerkezeti tervi változások bemutatása című lentebbi fejezetben ismertetett beépítésre nem szánt területi átsorolásokra nagyrészt azért került sor, mert lakossági, területtulajdonosi és önkormányzati igényre, továbbá jogszabályi összhang megteremtésére miatt is szükség van a valós erdészeti szakági nyilvántartásnak megfelelően az erdőterületek tervi lehatárolásának helyesbítésére (2 azonosítójú területek), új erdőterületek kijelölésére és mezőgazdasági területi átsorolásokra a közigazgatási terület több részén. Az önkormányzat számára kiemelt fontosságú volt még, hogy egyes egyéb (a 3, 4., 5, 6, 9 és 15 azonosítójú) területeken is a korábbi területfelhasználási besorolások az új önkormányzati igényeknek megfelelően változzanak meg. Ezen változtatások kivétel nélkül mind ugyancsak beépítésre nem szánt (közúti közlekedési, közparki, erdő és vízgazdálkodási) célú átsorolások. Ezek célja a közlekedési és vízelvezetési adottságok javítása.

## **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.

<b>A TSZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:</b>				
<b>Általános jellegű módosítások:</b>				
<b>Változási azonosító</b>	<b>Leírás (változás indoklása, megjegyzés)</b>			
-	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 bányatelek, megkutatót és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület, felszínmozgás veszélyes terület, országos ökológiai hálózat, hidrogeológiai védőterület, vízminőség-védelmi terület határa, régészeti lelőhely, nagynyomású földgáz szállítóvezeték, kőolaj termékvezeték és védősávjai, valamint belterület lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapon. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)			
<b>A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK</b>				
<b>Változási azonosító</b>	<b>Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)</b>	<b>Terület-felhasználási változás</b>		
		<b>Jele</b>		<b>nagysága (ha)</b>
		<b>megszűnő</b>	<b>tervezett</b>	
<b>Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
3	Az Ibolya u. meghosszabbításában lévő árok (Szilas-patak) területének É-i része (Önkormányzati igényre.)	Lke	V	0,2007
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Zkp	0,1017
		Lf		0,0253
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
2	Az erdőterületek lehatárolásának korrekciója a valós erdészeti szakági nyilvántartásnak megfelelően a közigazgatási terület több részén. (Lakossági, területtulajdonosi és önkormányzati igényre, továbbá jogszabályi összhang megteremtésére.)	KÖu	Ev	0,0009
		Má	Ev	1,0021
		Ev	Má	81,3518
3	Az Ibolya u. meghosszabbításában lévő árok (Szilas-patak) területének É-i része (Önkormányzati igényre.)	Zkp	V	0,0038
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Ev	Zkp	0,0221
5	A Honfoglalás és Levendula utca összekötésének megszüntetése, valamint a Honfoglalás utca mögötti területeken új víztelenítő övárók kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	V	0,0053
		Ev		0,0635
		Má		0,8895
		Má	Ev	0,0001
6	A 050/4hrszt ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Ev	KÖu	0,1603
9	A Felső Ipari körút mögötti területeken új víztelenítő övárók kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	V	0,0262
		Má		0,4296
15	A Szőlő utcai tervezett záportároló kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	Má	V	0,0744

A TSZT hatályos leírásának szövegét a fentiekben ismertetett rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítésekkel, módosításokkal láttuk el. Eszerint a módosítások érdemben csak a hatályos M-2 melléklet „1. A tervezett változások, beavatkozások” című fejezetének, 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 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.)
-	A HÉSZ szövegkorrekciójának, pontosításának és hibajavításának elvégzése több helyen. (Önkormányzati igényre.)
-	Egyes városrendezési témakörökre, területekre új övezeti szabályokat dolgoztunk ki, vagy a meglévő paramétereket pontosítottuk. (Meváltozott önkormányzati igényre és szakmai, vagy jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A HÉSZ közlekedési és közművesítési előírásait korszerűsítettük. (Önkormányzati igényre és a jogszabályok megváltozása miatt.)
-	Javaslatot tettünk az új Ev-kv övezet kialakítására. (Szakmai szükségességből 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 azonosítókkal 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.)
-	Frissített szakági adatszolgáltatás alapján új korszerűsített bányatelek, megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező terület, felszínmozgás veszélyes terület, országos ökológiai hálózat, hidrogeológiai védőterület, vízminőség-védelmi terület határa, régészeti lelőhely, nagynyomású földgáz szállítóvezeték, kőolaj termékvezeték és védősávjai, valamint belterület lehatárolásokat ábrázoltunk a tervlapon. (Korszerűsített adatbázis adatainak térképi jelölése, adatfrissítés.)
-	A hatályos TSZT rajzolatához igazítottuk a szükséges helyeken az SZT rajzolatát. (Szakmai szükségességből.)
-	A szükséges megközelíthetőség biztosítása, új közterületek kialakítása érdekében új szabályozási vonalakat ábrázoltunk a terven. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)
-	Övezeti határok pontosítása, kisebb módosításai, és új övezet létrehozása. (Önkormányzat és lakossági igényre vagyonértékesíthetőségi és településpolitikai okokból.)
-	Az SZT-n jelöltük a lakóterületek határától mért 200 m-es távolságot (antennatelepítési zónahatárt), mely ezen távolságon kívül lehetővé teszi az új 40 m magasságú antennatornyok elhelyezését. (Önkormányzati és fejlesztői kérésre történő pontosítás.)



Terüleetspecifikus változtatások:				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás		
		jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
<b>Beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
1	A 093/327 és a 093/330 hrsz ingatlanok egy része. (Fejlesztői és önkormányzati igényre.)	Gip-3	KÖu-1	0,2655
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Lke-1	KÖu-1 Zkp-1	0,0367 0,0488
7	A 079/5 hrsz igénybevételével és a vízmű menti gyalogút összekötésével. (Önkormányzati igényre.)	Lke-1	KÖu-1	0,0811
8	A 0153/2 hrsz egy része (Önkormányzati igényre)	Lf-1	KÖu-1	0,0100
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (valós funkcióváltás nélkül) megváltozott elemek:</b>				
10	Övezeti jel helyesbítése, korábbi elírás javítása a 0108/6, 0108/8, 0108/9, 0108/10, 0108/11, 0108/12, 00108/15 és 093/64 hrsz ingatlanokat érintően. (Szakmai szükségességből.)	Ev	Eg	2,8820
11	Övezeti jel helyesbítése, korábbi elírás javítása a 032/49-től 032/57-ig és 040/6 hrsz ingatlanokat érintően. (Szakmai szükségességből.)	Má-k	Má-f	1,1855
12	Övezeti jel helyesbítése, korábbi elírás javítása a 032/2-től 032/43-ig terjedő hrsz ingatlanokat érintően. (Szakmai szükségességből.)	Má-k	Má-f	12,5418
13	Korábban a tervlapról hiányzó övezeti jel pótlása	-	Má-k	0,3421
14	Korábban a tervlapról hiányzó övezeti jel pótlása	-	V	1,2520
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Lf-1	0,0406
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
2	Az erdőterületek lehatárolásának korrekciója a valós erdészeti szakági nyilvántartásnak megfelelően a közigazgatási terület több részén. (Lakossági, területtulajdonosi és önkormányzati igényre, továbbá jogszabályi összhang megteremtésére.)	KÖu-1	Ev	0,0009
			Ev-kv	0,0008
			Má-k	0,0009
			Má-f	0,1628
			V	0,0378
		Má-k	Ev	0,0501
		Má-f		1,0021
		Ev	Ev-kv	0,6398
			Má-k	10,9911
			Má-f	66,7907
	V	Ev	0,0090	
		Ev-kv	14,8690	
3	Az Ibolya u. meghosszabbításában lévő árok (Szilas-patak) területének É-i része (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	V	0,2045
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Zkp-1	0,0976
5	A Honfoglalás és Levendula utca összekötésének megszüntetése, valamint a Honfoglalás utca mögötti területeken új víztelenítő övások kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	Ev	0,0350
			V	0,0708
		Ev-1	V	0,0004
		Má-f	Ev	0,0001
			V	0,8871
6	A 050/4 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Ev	KÖu-1	0,1603
7	A 079/5 hrsz igénybevételével és a vízmű menti gyalogút összekötésével. (Önkormányzati igényre.)	KbV1-1	KÖu-1	0,0025
9	A Felső Ipari körút mögötti területeken új víztelenítő övások kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu-1	V	0,0262
		Má-f		0,4296
15	A Szőlő utcai tervezett záportározó kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	Má-k	V	0,0744

#### 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 továbbá jogszabályi okokból volt szükség. Vonatkozott ez a közterület alakítással összefüggő új szabályozási





vonalak rögzítésére és az övezeti besorolás tervi jelölésére is. A HÉSZ-ben eddig nem szereplő új övezet bevezetésére egy esetben volt szükség a konkrét önkormányzati és lakossági kérések alapján. E területeken a hatályos tervben még nem szereplő új Ev-kv jelű korlátozott használatú, vízgazdálkodással érintett védelmi erdő övezetet alkalmaztunk. Az egyéb övezeti átsorolásoknál már meglévő különféle övezetet alkalmaztunk a tervezett önkormányzati és szabályozási célnak megfelelően.

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

### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

A mostani tervmódosítás 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 adatismétlés csökkentése érdekében az adottságok 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: OTrT)
- 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 OTrT 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!

**Kiemelten felhívjuk a véleményezőik figyelmét, hogy a bevezető megállapításaival összhangban e munka indítása és a tervezés bejelentése már 2022-ben megtörtént, a tervezés érdemi része pedig ugyancsak 2023 december közepére lezárult. Emiatt ezeknek a már folyamatban lévő munkában szereplő megoldásoknak a területrendezési tervekkel való összefüggéseinek és a megfelelőségi igazolásoknak a bemutatása jogbiztonsági okokból alapvetően a fent ismertetett vonatkozó jogszabályok 2023. dec 31-ig érvényes változata alapján kellett megtörténnie és történt is meg.**

Az alábbi fejezetekben bemutatott igazolások alapján a tervi megoldások és az OTrT, az MvM, a BATrT és a PMTrT 2023. dec 31-ig érvényes változata közötti összhang összességében érvényesül!

#### **1.2.2.1. Az OTrT és az MvM**

Az OTrT 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 OTrT



előírásainak való megfelelés igazolása több esetben is a BATrT-nek való megfelelés igazolásával teljesül.

#### Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

<p>„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.</p> <p>(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.</p> <p>11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével</p> <p>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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;</p> <p>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;</p> <p>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, nemzetbiztonsági célú terület –, 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.”</p>
---

#### 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, 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 területnagyság (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)
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb: 126,9025	16,78	legfeljebb: 110,1225	2,42	legfeljebb: 107,6998

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben összesen már 2,59 ha nagyságú, e tervben pedig további 80,95 ha nagyságú mezőgazdasági területkijelölés történt. Ez azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térségben mezőgazdasági területi célra átsorolható, eredetileg rendelkezésre álló számított legalább 380,7075 ha nagyságú terület helyett a számításoknál már csak a legalább 297,1675 ha nagyságú átsorolható területet kell figyelembe venni!)

**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> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p> <p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p> <p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti bamamezős terület.</p> <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 földrészlet – 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 földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”</p>
---

**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, a következő szempontok mérlegelése alapján lehetne kijelölni, de **új beépítésre szánt területet egyáltalán nem 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 akkor, illetve azért kerülhetne sor, 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 rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (2) bek. szerint: 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.

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 – kell kijelölni. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be, noha új beépítésre szánt terület e módosítás során nem került kijelölésre:

<b>Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezésére</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	0,00	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	0,00	100,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek termómódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	-
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület termómódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	-
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt terület összes termómódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	-

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.

**Az OTrT 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) Kűlfejtéses művelésű bányatelek 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 OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:**

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

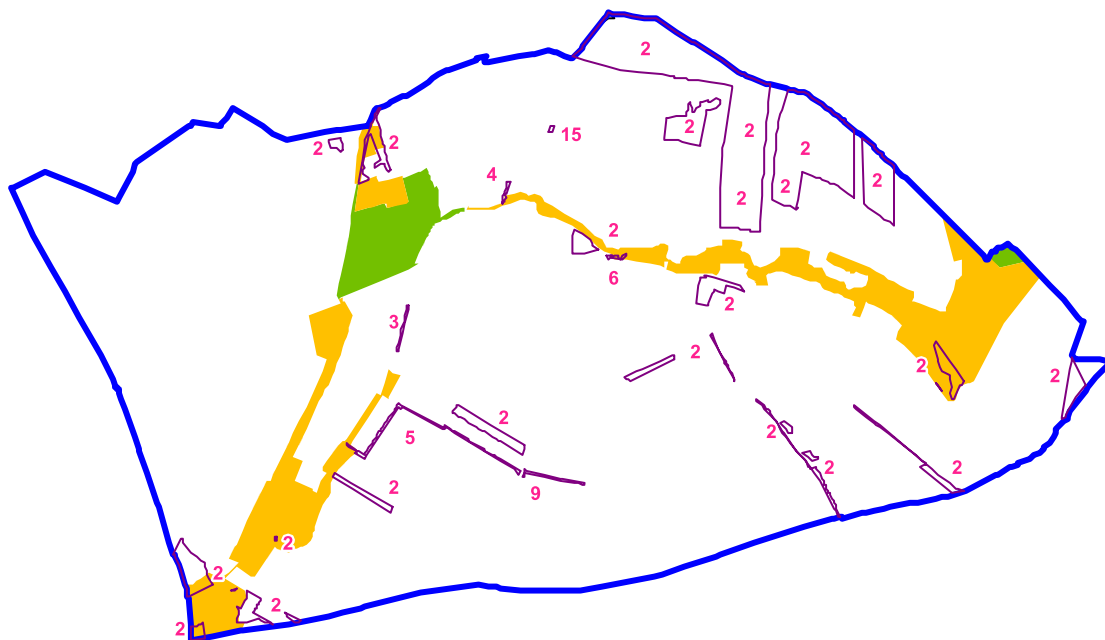
- a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, mely így történt meg, de erre a tervben érdemben nem is 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 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: kűlfejtéses művelésű bányatelek 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 pufferterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)**



**Jelkulcs:**

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

Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  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 2, 4, 5 és 6 jelű részben 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 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 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 termvmódosítás során ilyen területet 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 termvmódosítás 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 termvmódosítás 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 jelölhetők ki és helyezhetők 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.

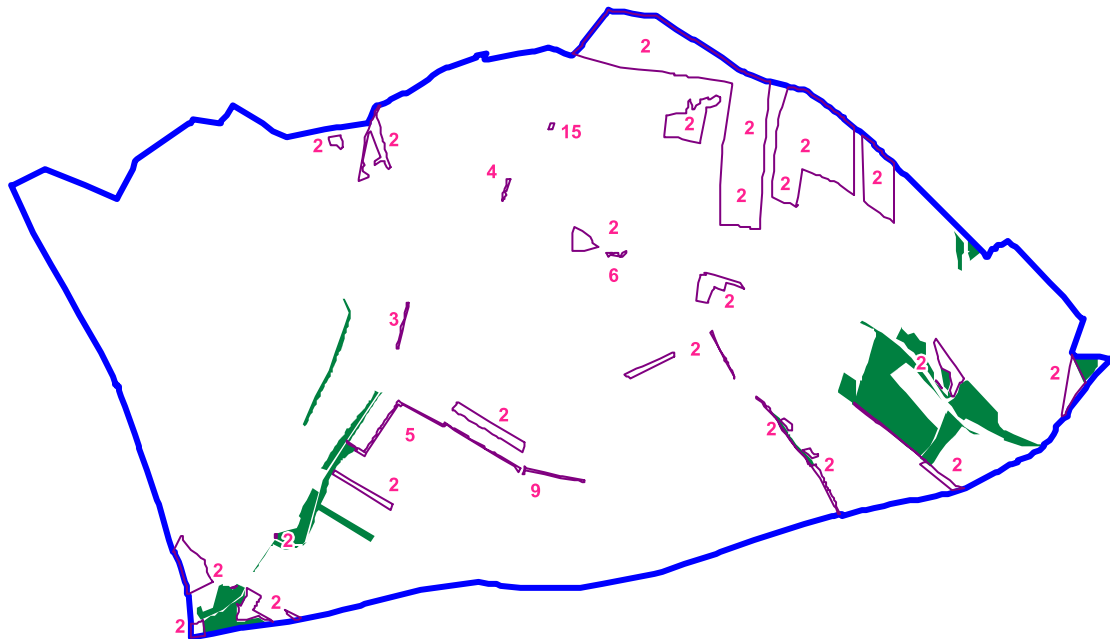
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”






**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 termvmódosítás során ilyen területet 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 jelölhetők ki és helyezhetők el. A javasolt termvmódosítások ilyen szabályok alá eső, ezen követelményeknek megfelelő módosítások.

**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 közül a 2 és 5 jelű részben 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.”

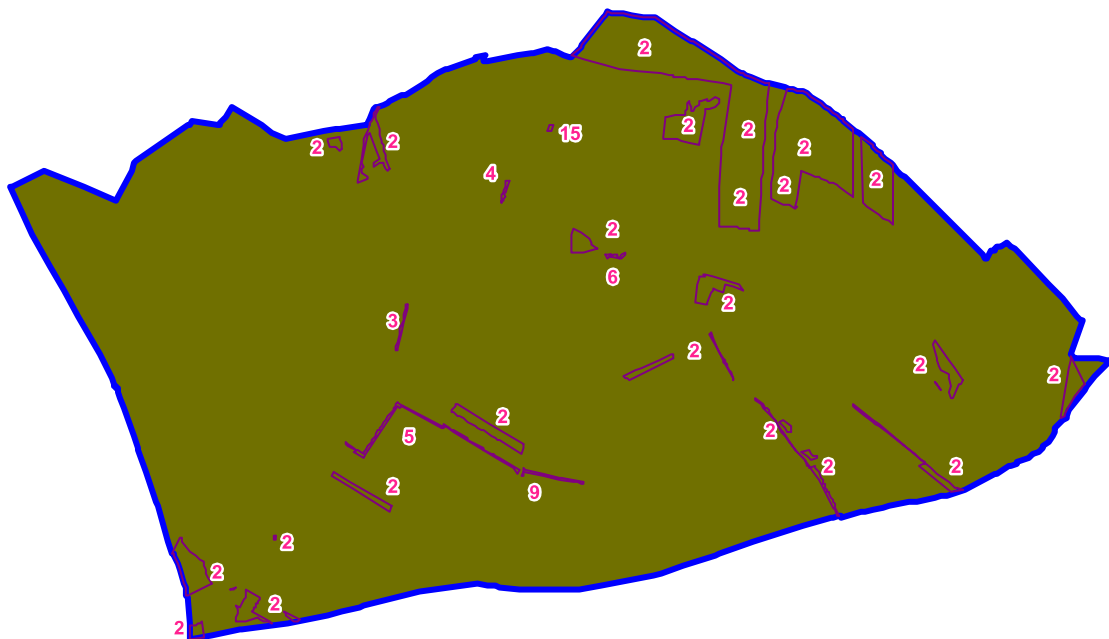
**Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:**

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)	%
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 övezetbe sorolható	38,29	95,00
Ebből más egyéb övezetbe 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	0,07	0,17
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen	0,16	0,40

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



	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Települési és 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 a honvédelmi és katonai célú terület övezetével, de a változással érintett területek valójában nem érintettek a ténylegesen honvédelmi és katonai célú területekkel.

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

„32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  
 (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;  
 b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.  
 (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”





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

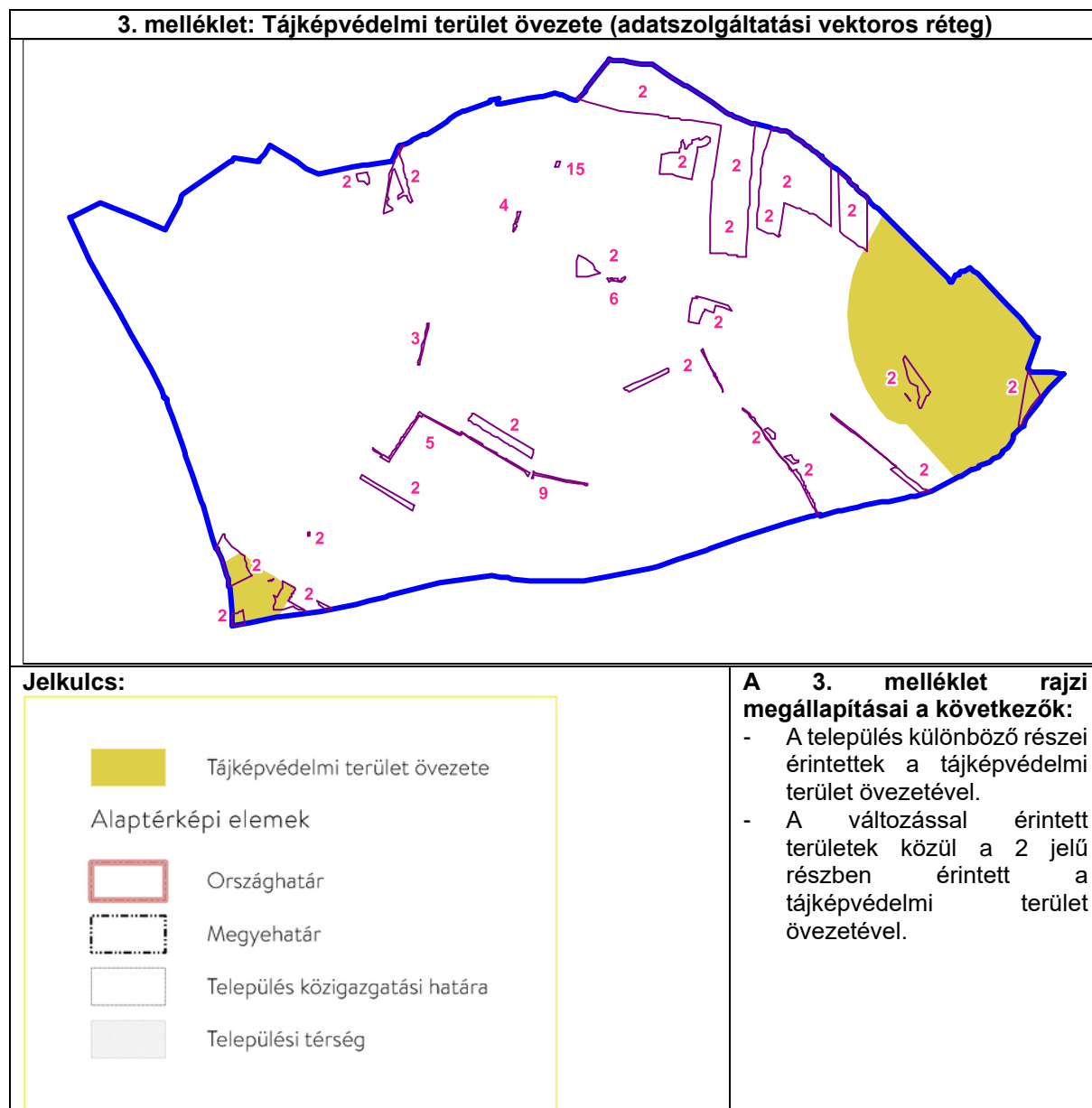
A 32. § szerint: (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Ez a most hatályos településrendezési tervben így történt meg, melyet a módosítások területileg nem érintenek.

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

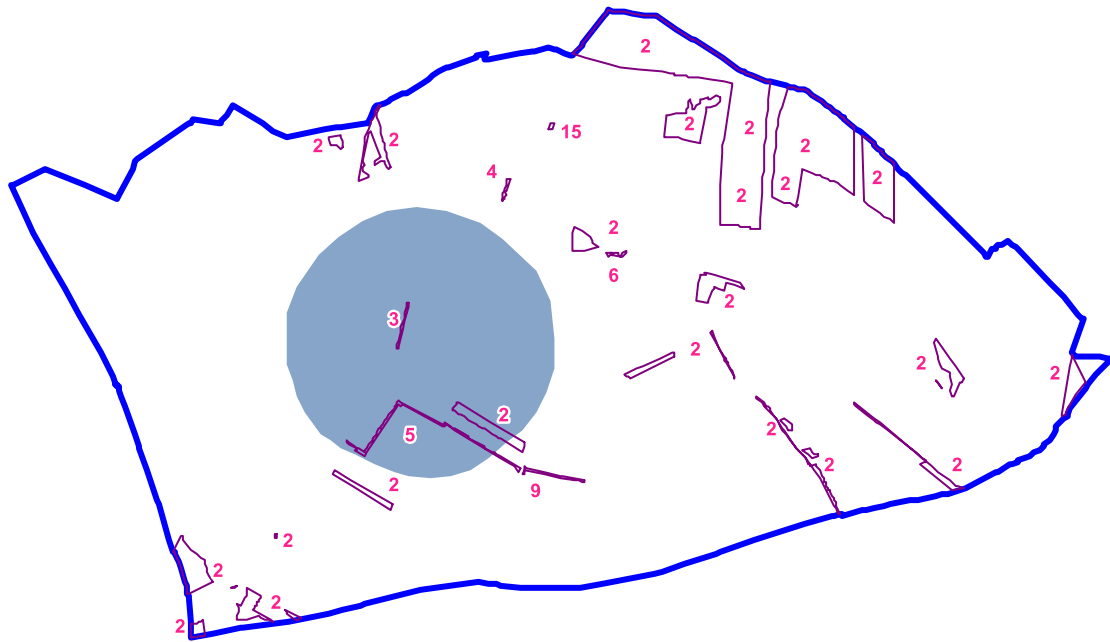
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

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

**4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

	Vízminőség-védelmi terület övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

**A 4. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- A település egy része érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek közül a 3 jelű teljes egészében, a 2 és 5 jelű területek részben érintettek a vízminőség-védelmi terület övezetével.

**Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:**

„5.§ (1) A vízminőség-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 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.  
(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 és SZT már tartalmazza és ezen a mostani termódosítás aktualizálás révén változtat, szigorít.

**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**

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

<b>Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján</b>	<b>Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)</b>	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)</b>
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
<b>Összesen:</b>	<b>1 213,86</b>	<b>100,00</b>

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 a legutóbb PE/AF/00402-12/2023 ügyiratszámokon kiadott hatósági határozatok támasztják alá. Ezek tartalmát a 2.6. Területi hatásvizsgálatok című fejezet ismerteti.

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

<b>Térségi terület-felhasználási kategóriák a PE/AF/00243-11/2019 határozat alapján korrigálva</b>	<b>Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)</b>	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)</b>
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
<b>Összesen:</b>	<b>1 213,86</b>	<b>100,00</b>

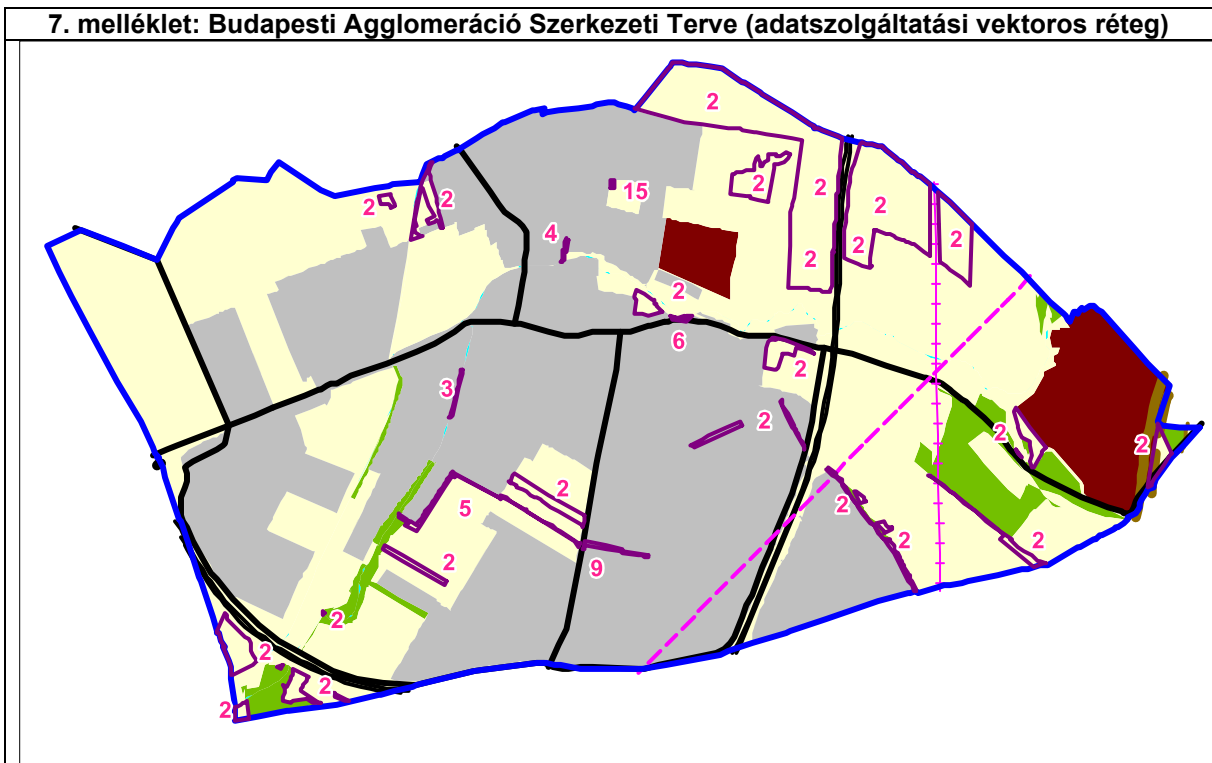


A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

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							
2	Közúti közlekedési területből véderdő terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Általános mezőgazdasági területből véderdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
	Véderdőterületből általános mezőgazdasági terület	0,31	0,00	0,00	80,95	0,00	0,00	0,00	0,09	0,01	81,36	0,00	0,00	
3	Kertvárosias lakóterületből vízgazdálkodási terület	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,20	0,00	0,00	
	Közparki zöldterületből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	Kertvárosias lakóterületből zöldterület	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	
	Falusias lakóterületből zöldterület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	
	Véderdőterületből zöldterület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	
5	Közúti közlekedési területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	
	Véderdőterületből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00	
	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00	
	Általános mezőgazdasági területből véderdő terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	Véderdőterületből közúti közlekedési terület	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	
9	Közúti közlekedési területből vízgazdálkodási terület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	
	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	
15	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	
	<b>Összesen:</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80,95</b>	<b>2,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,15</b>	<b>0,02</b>	<b>84,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	



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



**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)
	100 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	100 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)
	Földgázelosztó vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

## Víz létesítmények

	1 millió m <sup>3</sup> -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 a 2, 3 és 4 jelű részben, a 6 és 9 jelű teljes egészében a települési, a 2 kis részben a települési, a 2 és 5 jelű kistrészben az erdőgazdálkodási, a 4 jelű kistrészben, a 2 és 5 jelű nagyrészben, a 15 jelű teljes egészében mezőgazdasági, továbbá a 2 és 3 jelű kis részben a vízgazdálkodási a térségekbe tartozik.
- A település területeit több meglévő közlekedéshálózati elem érinti, így az M0 autópálya és az M31 autópálya 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 távvezetékjeleme. A település érintett a meglévő térségi elosztást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat elemével.
- A változással érintett területek közül a 2 jelű területet részben érintik a 220 és a 132kV-os elosztó hálózat elemei.
- A település K-i részén halad át a meglévő földgázszállító vezeték, továbbá a meglévő földgázszállító és a meglévő földgázelosztó vezeték.
- A változással érintett területeket nem érinti a meglévő földgázszállító vezeték, továbbá a meglévő földgázszállító vezeték, de a 2 jelű területet részben



	érinti a meglévő földgázelosztó vezeték.
--	--

**A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:**

<p>„38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <p>a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,</p> <p>b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá</p> <p>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.</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.</p> <p>(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.</p> <p>(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.</p> <p>(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.</p> <p>(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérrel 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.</p> <p>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.</p> <p>(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 szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.”</p>
---

**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 egyik most végrehajtott változtatás sem új beépítésre szánt célú -, 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 módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 38. § (6) bek. szerint: 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. Ilyen 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 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 kertés 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 kertés 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 kertés 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 hatáskörében 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 rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nöhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcsereéről 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 beépítésre szánt célú módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 40. § (3) bek. szerint: a kertés 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 rögzítetthez képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nöhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcsereéről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

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)	
			legfeljebb:	10,5181	0,00	legfeljebb:	10,5181	
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	10,8908	0,37	legfeljebb:	10,5181	0,00	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.] – Ecser – 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 2, 4, 5 és 6 jelű módosítások az OTrT igazolásnál bemutatott módon részben 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:

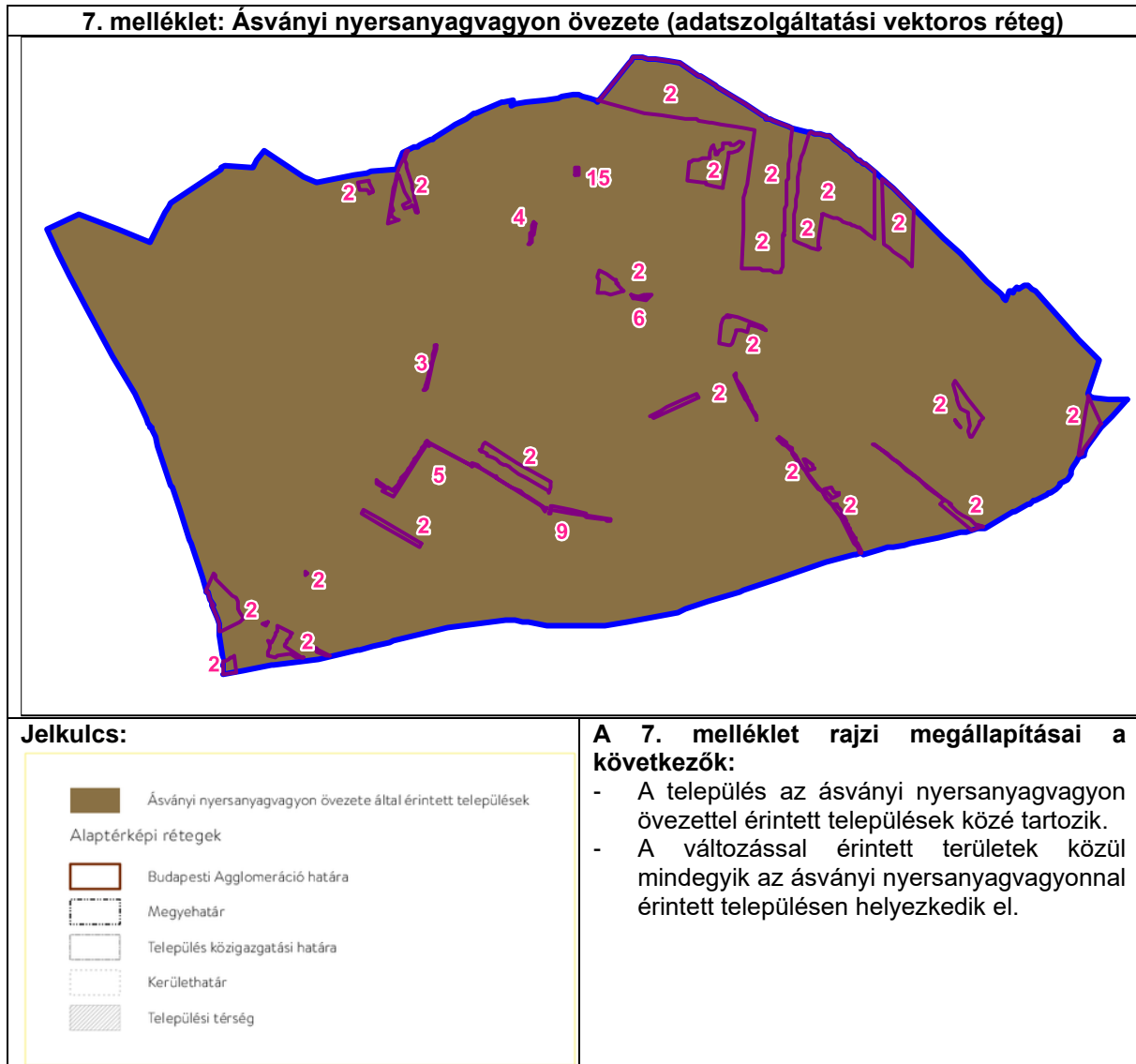
A 44. § (1) bek. szerint: az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében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



nem tartalmaz.

Az MvM rendelet szerinti szabályok.

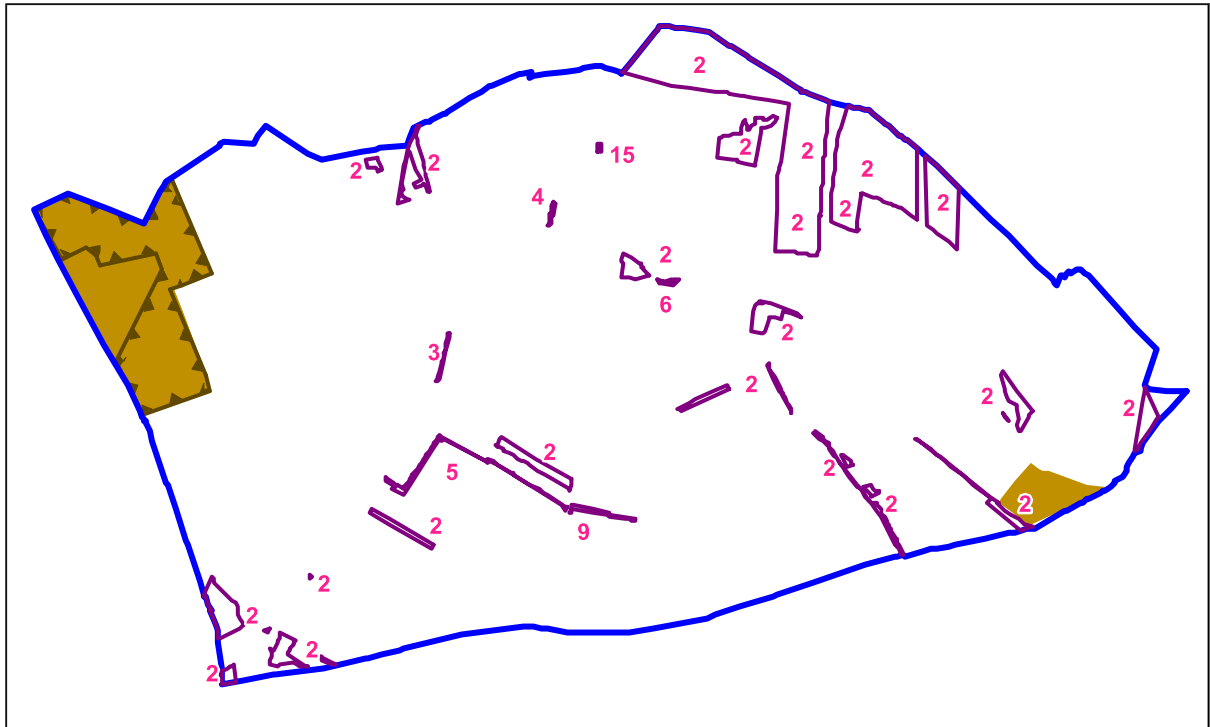


Az MvM ásványi nyersanyagvagyron övezetére vonatkozó szabályai:

„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 nyersanyagvagyron 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 nyersanyagvagyron távlati kitermelését. Ezeket az alábbi ábra szemlélteti.

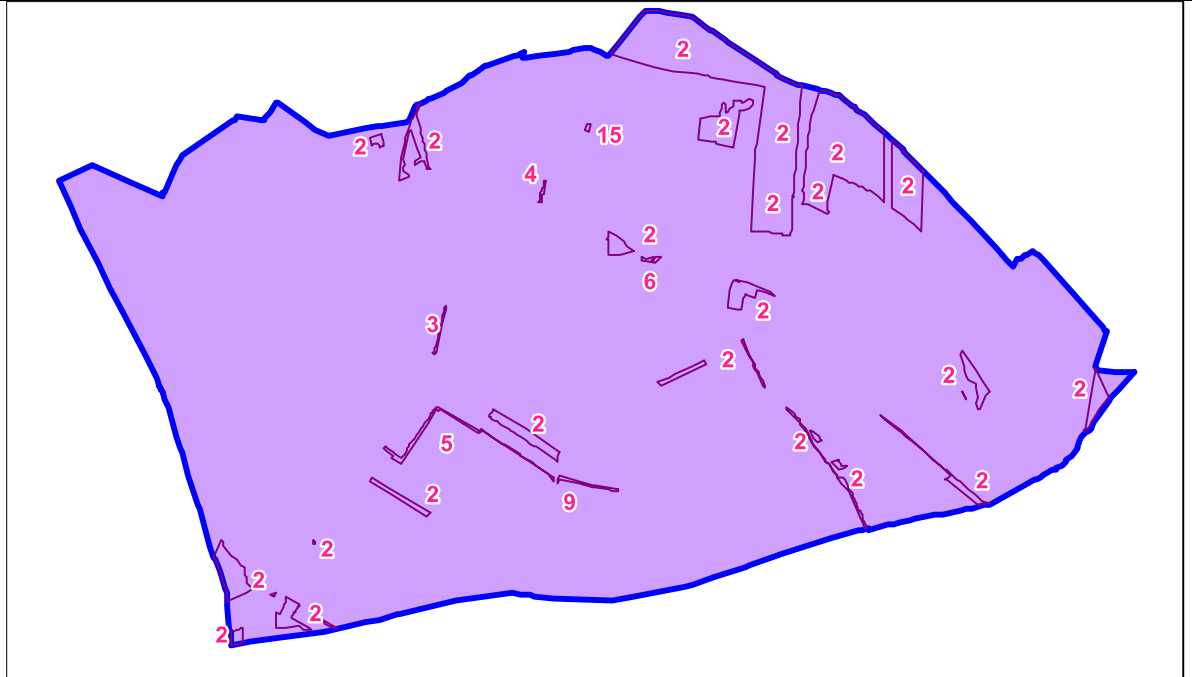




## 1.2.2.3. A PMTrT

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 mértékadóak.) Nagytarcsát ezen túlmenően az adatszolgáltatás alapján egyéb övezet sem érinti!

**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 alapadatbázisok 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:**

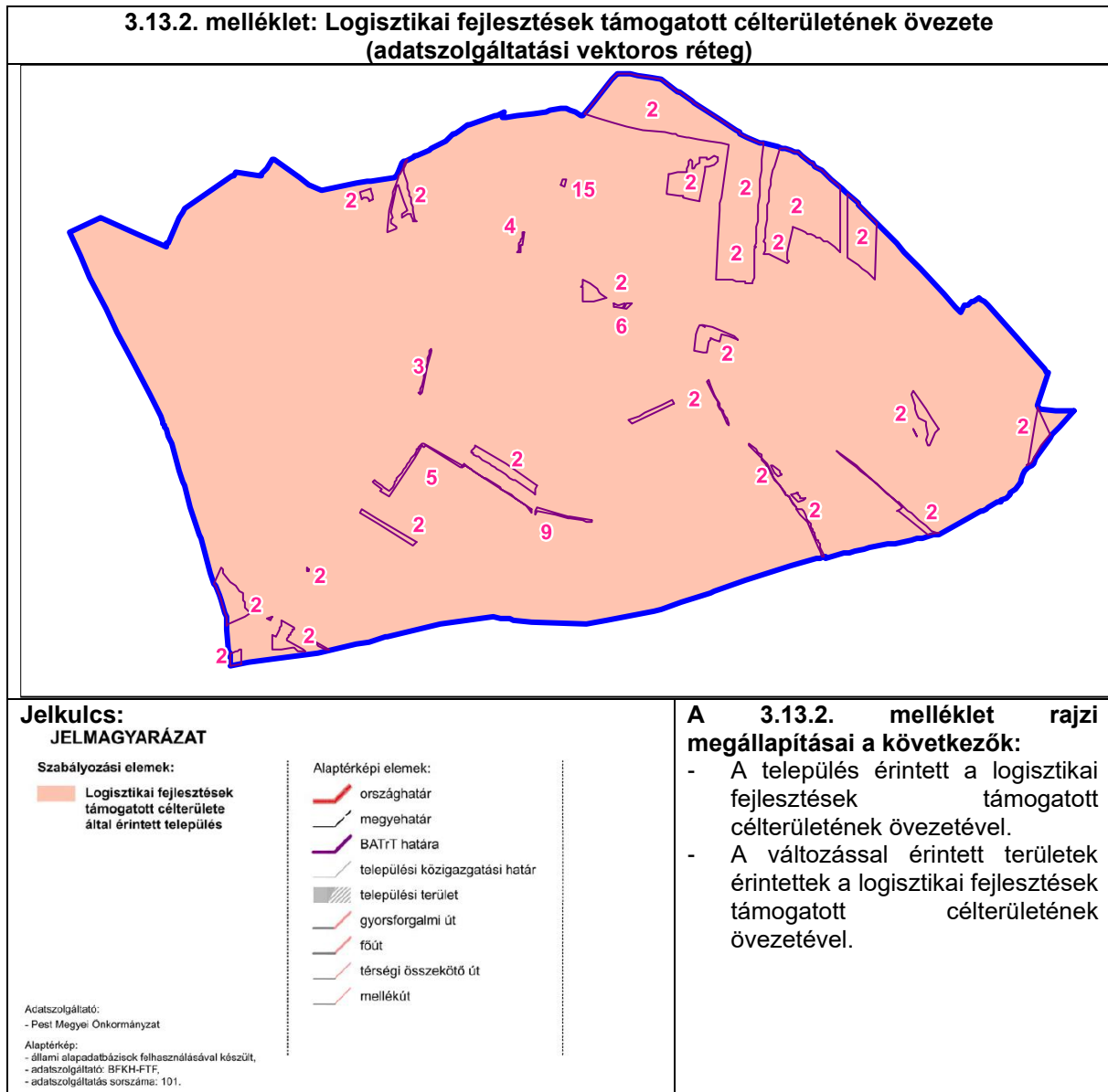
„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat 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 OTEK 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.



#### 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 tervmódosítás 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:

- Közlekedési terület növelése korábbi erdőterületeken (6)
- Zöldterület növelése korábbi lakó- és erdőterületeken (4)
- Erdőterület növelése korábbi közlekedési és mezőgazdasági területeken (2)
- Mezőgazdasági terület növelése korábbi erdőterületeken (2)
- Vízgazdálkodási terület növelése korábbi kertvárosias lakó, közlekedési, zöld-, erdő és mezőgazdasági területeken (3, 5, 9 és 15)

A fentiekkel összhangban a tervezett külterületi jellegű beépítésre nem szán célú területfelhasználás változások (közlekedési, erdő- mezőgazdasági, és vízgazdálkodási területek változása, növekedése) a település erdővel és zöldfelülettel borított területeinek, a települési vízrendezésbe bevont területek kialakult állapothoz igazítását, esetenként növelését és a főleg erdőterületi besorolások helyesbítését is célozza. Mindezek által egyszerre javulhat az életminőség, fejlődhet a természeti környezet és valamelyest bővíthetnek a mezőgazdasági termelési 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 tervmódosítás során átvezetett erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület lehatárolás korrekciók egyik fő szempontja az erdészeti adatszolgáltatással (Országos Erdőállomány Adattár és BATrT erdő övezet adatszolgáltatás), valamint ezen túlmenően egyes, az ingatlan nyilvántartásban szereplő művelési nyilvántartásokkal való minél nagyobb összhang megteremtése a területfelhasználási és ennek megfelelő övezeti besorolások során.

A módosítással érintett területeken védett természeti terület, vagy Natura 2000 terület nem található, de a Szilas-patak, illetve annak Nagytarcsai ága mentén több helyen érintik az országos ökológiai hálózat ökofolyosó övezetét. A beépítésre nem szánt területek között történő lehatárolás pontosítások, illetve magasabbrendű jogszabályokkal való összhang megteremtésre érdekében történő területi besorolás korrekciók nem befolyásolják sem a valós területhasználati állapotokat, sem a természeti értékvédelem alatt álló területek állapotát.

Kiegészítő megjegyzés: Egy 2023 őszén indult másik településrendezési terv módosítás során az Önkormányzat kezdeményezte az ökológiai hálózat ökofolyosó lehatárolás egyes vízfolyás menti szakaszain a telekhatárhoz történő pontosítást. Amennyiben a DINP-Ig. részéről e témában új adatszolgáltatásként pontosított lehatárolást kapunk - a jelen terv közigazgatási egyeztetésének megkezdése előtt -, akkor már e tervben is átvezetésre kerül majd a pontosított ökológiai hálózat ökofolyosó lehatárolás.

#### 2.1.2. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) b) pontja szerint: „b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Mivel a mostani tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a fenti törvényi előírás alapján ebben az esetben biológiai aktivitás érték változást nem kell számítani.





### 2.1.3. Zöldfelületek

Új beépítésre szánt területek a terv módosítás során nem kerülnek kijelölésre és a már kijelölt zöldterületek vonatkozásában sem történnek változtatások. A terv módosítás során ugyan az erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület lehatárolásokban történnek korrekciók, de mivel ezek csak a településrendezési terv tervlapjain (TSZT és SZT) lévő lehatárolás korrekciók, ezért a település valóságban meglévő zöldfelületi állapotában nem jelentenek változást.

## 2.2. Környezetvédelem

### 2.2.1. Talaj

Új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre és a területek művelési ágában sem történnek változások. A magasabbrendű jogszabályokkal és ehhez kapcsolódó ágazati adatszolgáltatásokkal kerülnek nagyobb összhangba a területlehatárolás korrekciók.

### 2.2.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

Nagytarcsa legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Szilas-patak és annak Nagytarcsai mellékága, melyek a számos módosítási terület (területlehatárolás korrekciók) közelében 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 növénytakarás 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.

A területlehatárolás korrekciók nem befolyásolják a felszíni és a felszín alatti vizek állapotát, viszont a pontosítások lehetővé teszik a vízgazdálkodási területekbe sorolt területek, és árkok ésszerűbb karbantartását.

### 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	szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E	/PM10/ Arzén (As)	F
Nitrogén- dioxid	B	/PM10/ Kadmium (Cd)	F
Szén- monoxid	D	/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ szilárd	B	/PM10/ Ólom (Pb)	F
Benzol	E	/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B
Talaj-közeli ózon	O-I		

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 megtelepedését.

A területlehatárolás korrekciók a településen kialakult levegőminőség állapotra és zajterhelésre nincsenek hatással.



## 2.2.4. Hulladékkezelés

A tervmódosítás során átvezetésre kerülő területlehatárolás korrekcióknak nincs hulladékgazdálkodási vonzata.

## 2.2.5. Vizuális környezetterhelés

A területlehatárolás korrekciók nem változtatják meg a táj jellegét, mivel a minden érintett terület a jelenlegi valós területhasználati állapotában marad. Ezáltal a változtatások vizuális környezetterhelés növekedést sem jelentenek.

## 2.3. Közlekedés

### 5. számú terület (Honfoglalás utca – Levendula utca összekötés törlése)

A Honfoglalás utca észak felől, az Iskola utca – Múzeumkert utca illetve a Millennium utca irányban megközelíthető zsákutca. Az utca aszfalt burkolattal ellátott, belterületi kiszolgáló út.

Tervezési osztálya: B.VI.d.B. Képzett járda nincs, a jelentéktelen mértékű gyalogos forgalom az útpályán bonyolódik le. A Levendula utca felé tervezett összekötés elhagyása miatt, a meglévő szakasz déli végén fordulási lehetőség kialakítása szükséges.

A Levendula utca szintén belterületi kiszolgáló út, északi irányú kapcsolatát a Bóbita utca biztosítja. Szórt burkolatú, 3,5 m széles útpályával. Tervezési osztálya: B.VI.d.B. A Honfoglalás utca felé az összekötés elhagyása beavatkozást nem tesz szükségessé.

A többi módosításnak nincsen közlekedési vonzata.

## 2.4. Közműfejlesztés 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 az 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 arcuatrontóvá 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 szekunderközpontoz 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 vezeték nélküli táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## **2.4.2. Közműfejlesztési javaslat**

Nagytarcsa településrendezési eszközeinek legutóbbi 2024 tavaszi módosítása során néhány kérdést nem sikerült teljesen kezelni, amiket összegezve a község önkormányzata jelen terv keretén belül tervez a településrendezési eszközökbe átvezetni.

Nagytarcsa településrendezési eszközeinek jelen módosításai kapcsán, az egyes módosítási



területeket érintő, konkrét kezelést igénylő közműves probléma nem merült fel. Ezért ezúttal sem szöveges, sem rajzi módosítási javaslatra nincs szükség, hiszen a módosítások nem igénylik a közműhálózatok, közműrendszerek módosítását. Közműves szempontból a jelenlegi tervmódosítás egyedül a Nagytarcsa területét érintő jelentősebb közműves korlátozó adottságok (hidrogeológiai védőterület, vízminőség-védelmi terület határa), egyes nyomvonalak (kőolaj és nagynyomású földgáz) és védősávjaik pontosított ábrázolására terjed ki Nagytarcsa településrendezési tervlapjain.

## 2.5. Környezeti értékelés

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 módosítási szándékokkal kapcsolatban nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését. Az erről szóló döntést Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2024. (.....) számú határozata tartalmazza.

## 2.6. Örökségvédelmi hatástanulmány, művi értékvédelem

A tervezett módosítások közül:

- a 2 jelű beépítésre nem szánt területi értelmű (erdő- és mezőgazdasági területi) módosítások érintik részben az 5., a 13., a 14., a 16. a 20. jelű ismert régészeti lelőhelyeket,
- az 5 jelű beépítésre nem szánt területi értelmű (vízgazdálkodási területi) módosítás részben érinti a 13. jelű ismert régészeti lelőhelyet.

Műemléket egyik módosítás sem érint.

Fenti módosítások jellege miatt véleményünk szerint jelenleg szükségtelen a település érvényes örökségvédelmi hatástanulmányának módosítása.

## 2.7. Területi hatásvizsgálatok

A településszerkezeti tervben dokumentálásra került jelen tervmódosítási megoldások nem szükségessé tették szükségessé 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







3. számú melléklet

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

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).

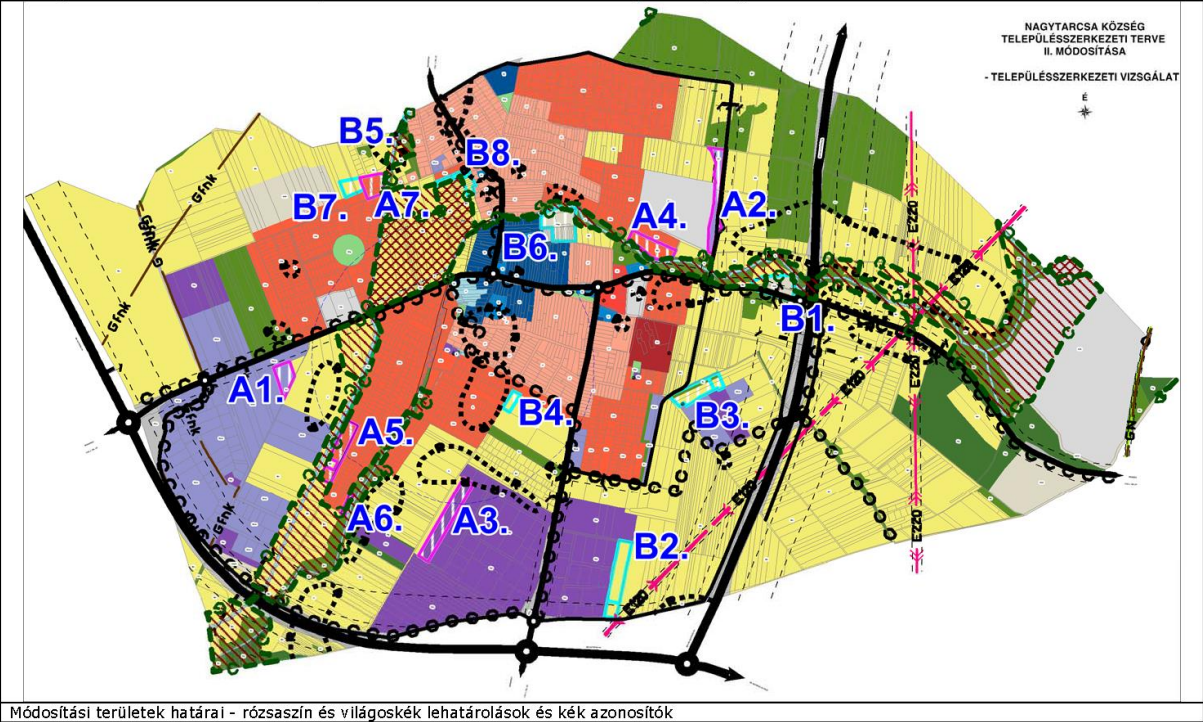
4. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a jelenleg már hatályos tervhez)

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



3. számú melléklet

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



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).

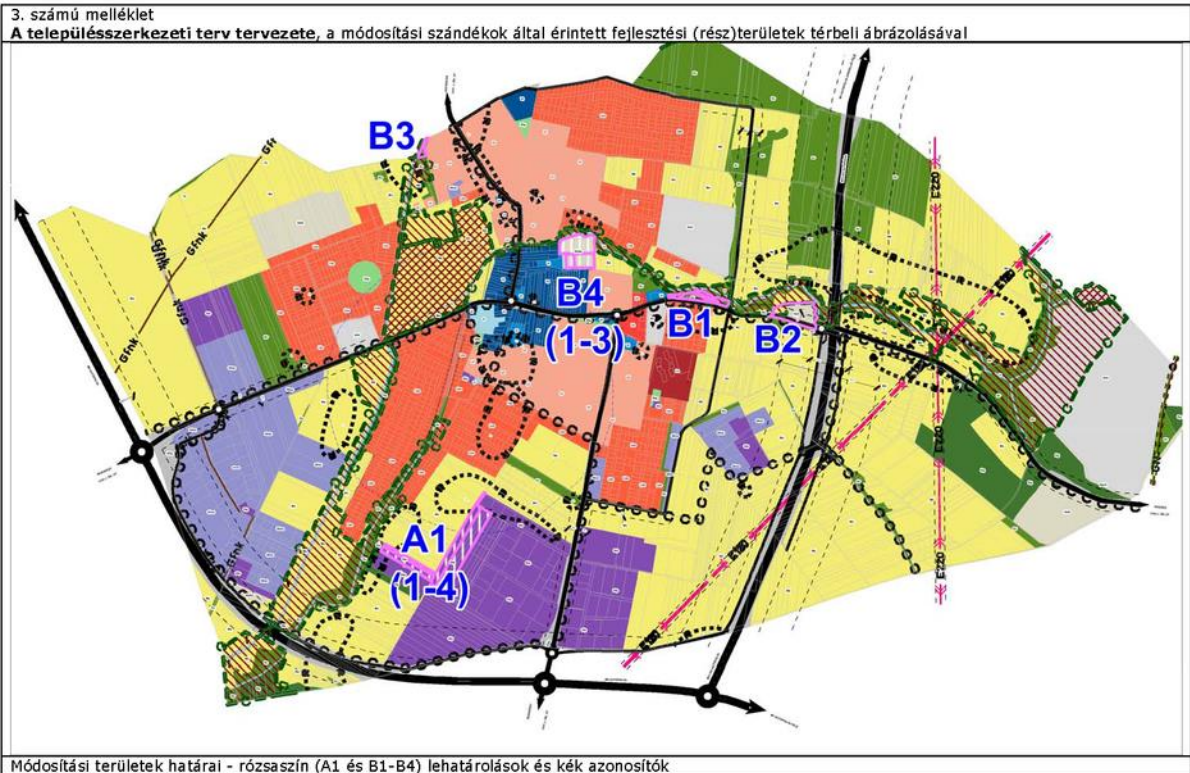
Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi TSZT tervi azonosítói:

- 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).

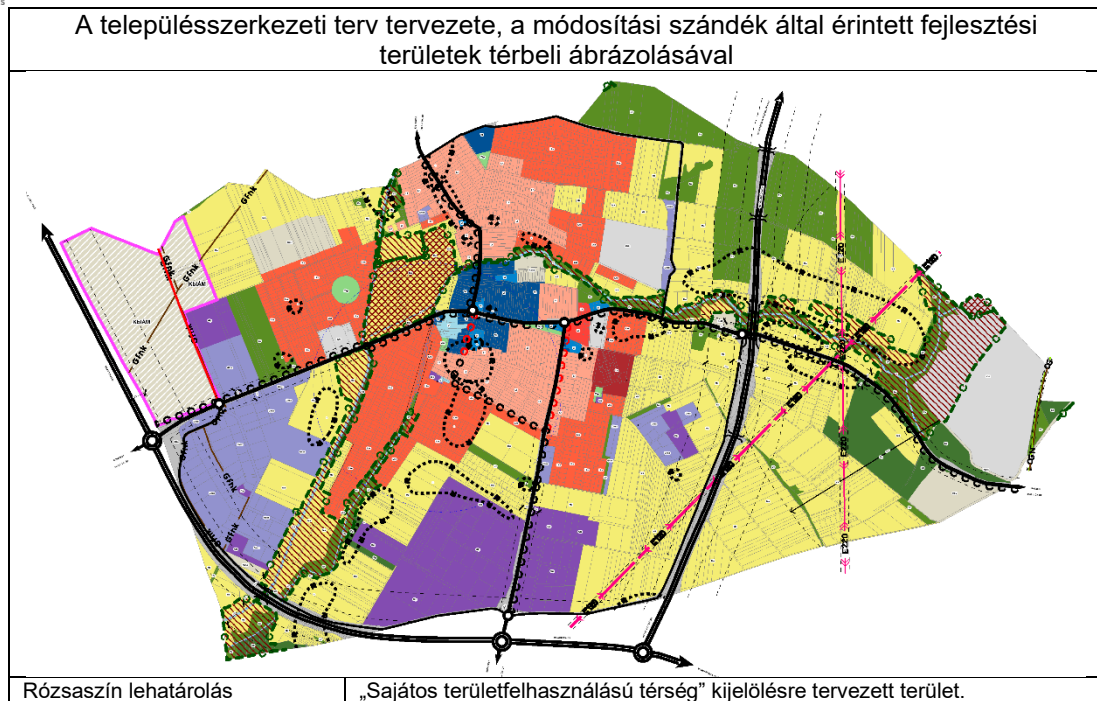
Az érvényes térségi terület-felhasználási engedéllyel rendelkező visszaminősítendő területek és jelenlegi tervi azonosítói:

- 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:

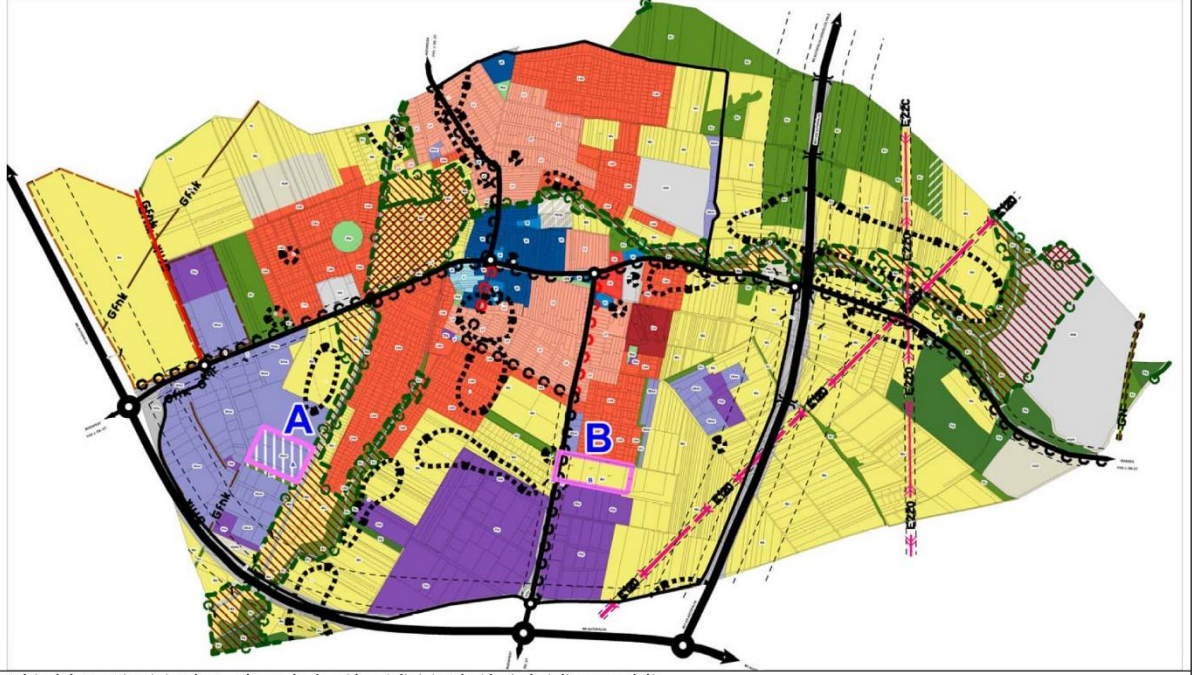
Érintett helyrajzi számok	Teljes terület (m <sup>2</sup> )	Fejlesztéssel érintett terület (m <sup>2</sup> )
0133/6	490 097	490 097
0133/7	601	532
0134	7914	7878
0135/2	2213	1010
0135/41	43446	43446
0135/42	3258	3258
0135/43	641	641
0135/44	3970	3970
0135/45	5627	5627
0135/46	7151	7151
0135/49	307	231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

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:

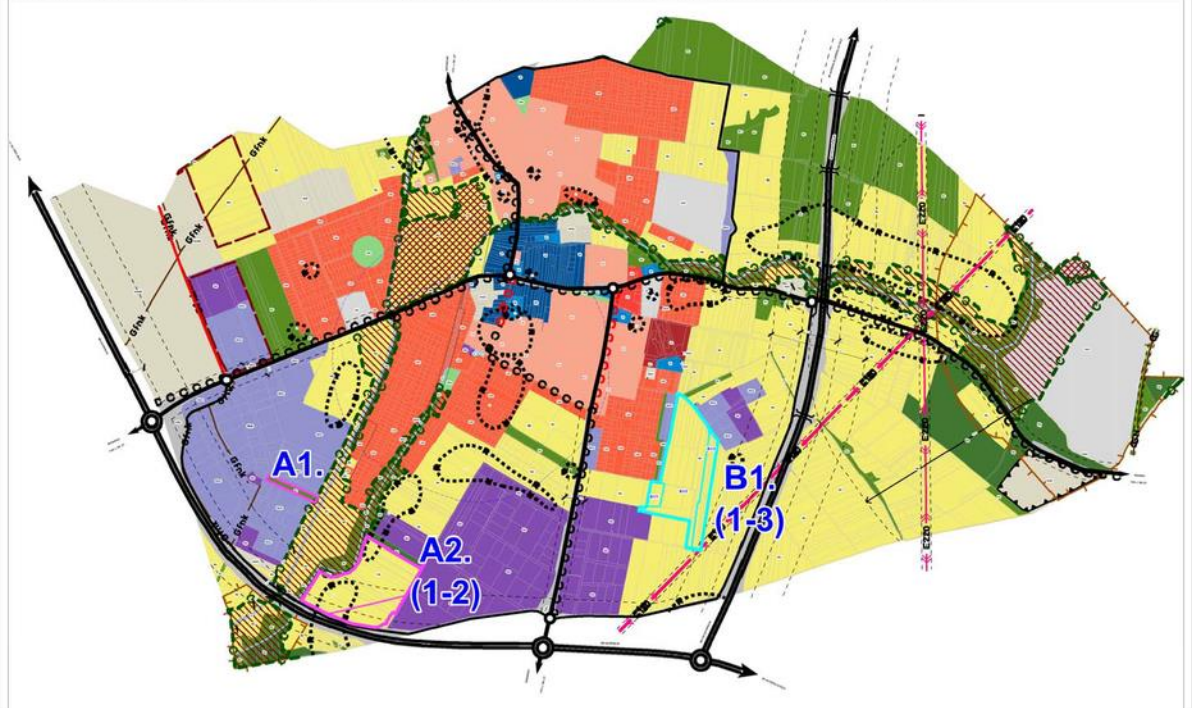
- A Felső-székes dűlőn lévő 086/1, 087/3, 087/4, 087/7, 087/8 és 091/2 hrsz ingatlanok. A TSZT-n terület-felhasználási változtatást nem igényel (az engedély szerint B betűjellel jelölve).

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)



3. számú melléklet

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

Módosítási területek határai - rózsaszín (A1, A2) és világoskék (B1) lehatárolások és kék azonosítók

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 dűlőn 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).

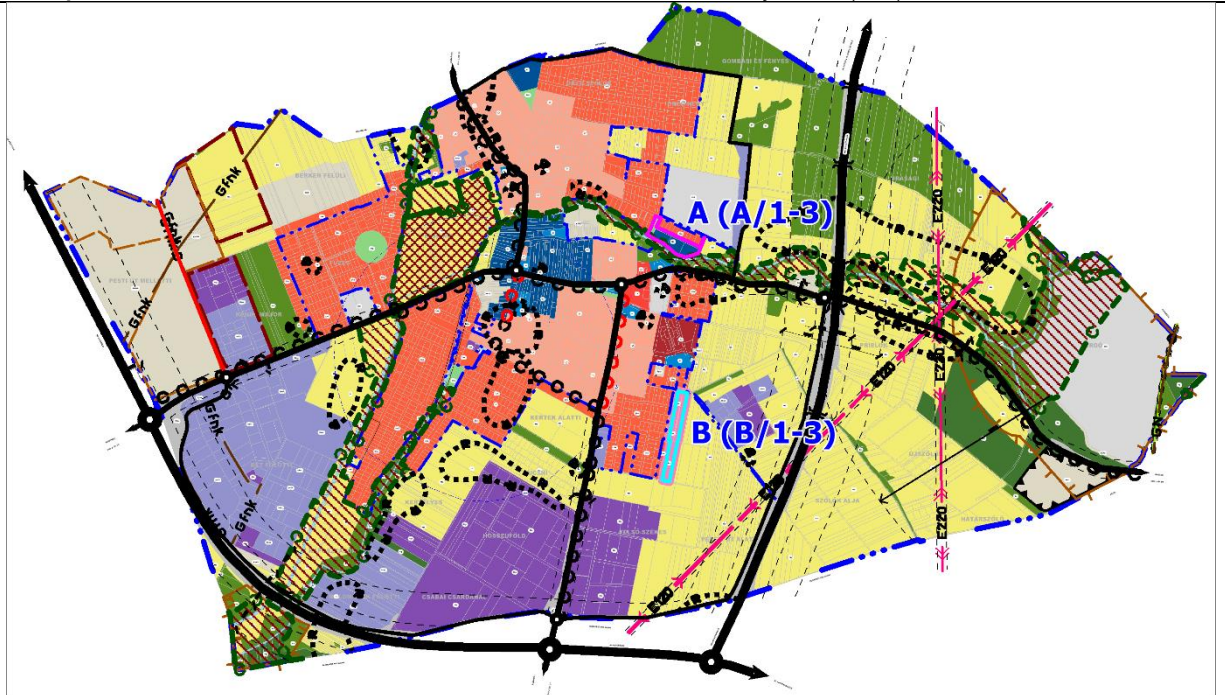
9. Nagytarcsa Község közigazgatási területére eső, a településszerkezeti tervben tervezett terület fejlesztések területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálata (ún. területcsere érdekében a mostani TSZT módosításhoz)

- 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).

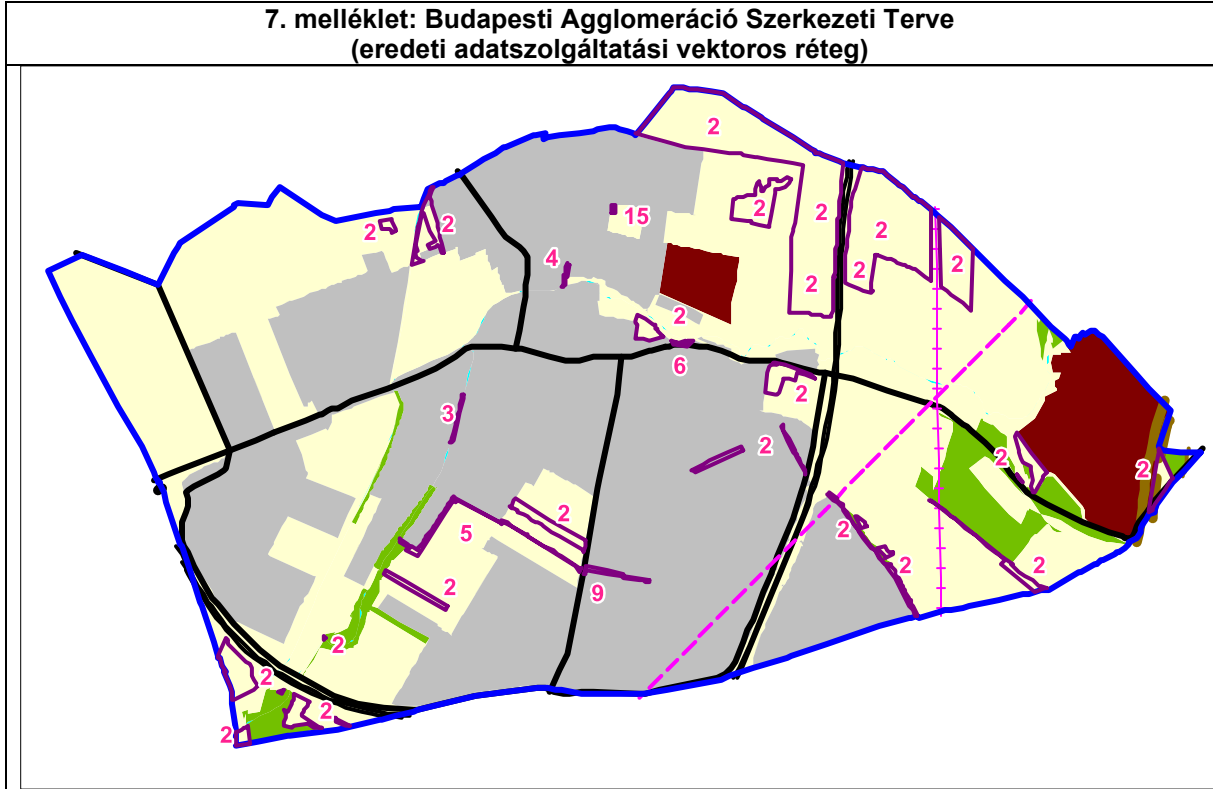
Felhívjuk a figyelmet, hogy a fenti ismertetéssel összhangban a jelen tervmódosításhoz a fenti THV-k alapján kiadott terület-felhasználási engedélyek közül érdemben egyik sem szükséges! (A többi THV alapján kiadott terület-felhasználási engedélyek már a jelenleg hatályos TSZT-t és egy párhuzamosan folyamatban lévő TSZT módosítást alapozták meg. Ezeket jelen munkában csak tájékoztatási céllal említettük meg!)

Engedély száma	A tervezésnél áttételesen figyelembe vett korábbi területcserés THV-k fontosabb adatainak áttekintője	
	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



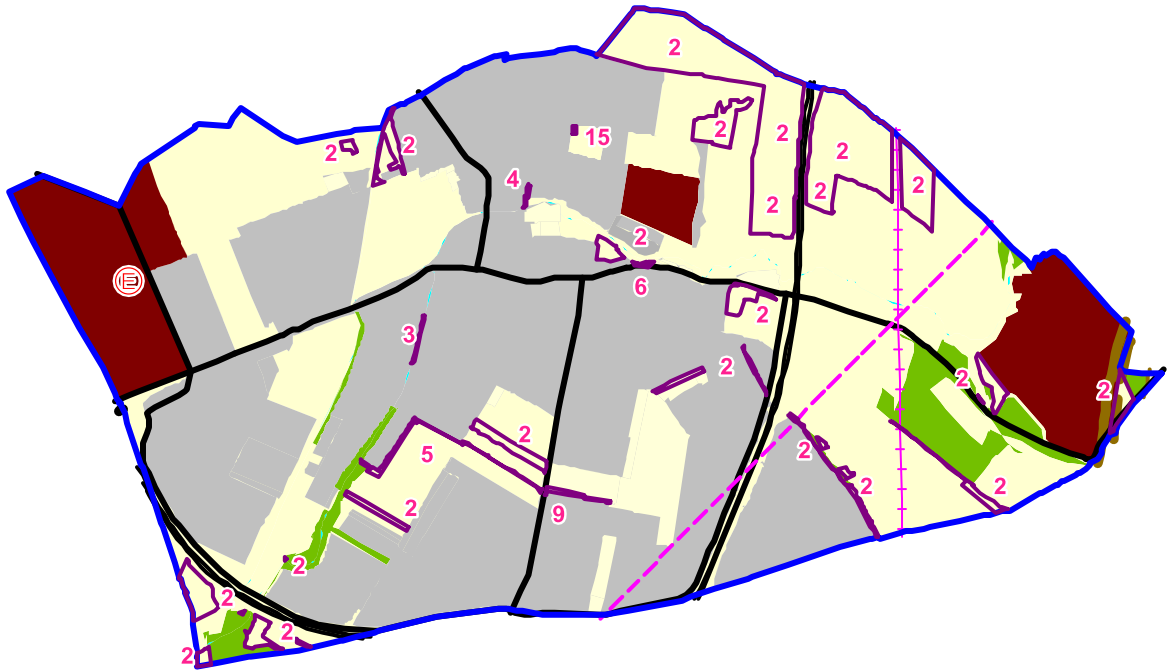
PE/AF/00402-12/2023 külön tervezéssel történő önálló TRT módosítás megalapozására, már lezárult tervezés, a most hatályos BATrT-t rajzolatilag érinti!	A	B
--	---	---

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 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 igazolások alapját 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
<b>Összesen:</b>	<b>1 213,86</b>	<b>100,00</b>

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

Jelen termódosítás során nem volt szükség új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklására, alátámasztására az Országos Főépítési támogatás megszerzése érdekében e munkához, ugyanis e munkában új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül sor.

## 2.9. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekelt véleményeinek összefoglalója

A jelen módosítások megalapozására az önkormányzat a munkaindításkor ismert összes módosítási szándék ismeretében még 2022-ben 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.)



Korm. rendelet 28.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően, a 37.§ (2) bek. értelmében és ugyanennek a rendeletnek a 9. számú mellékletben rögzítettekkel összhangban az ún. előzetes tájékoztatási szakaszban a tervek véleményezésében érdekelt államigazgatási és egyéb szerveket, partnereket az önkormányzat megkereste. A munkafázis lezárásig 2023. 12. 08-ig az önkormányzathoz visszaérkezett és hozzánk eljuttatott válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes véleményekből következően betartandó település-specifikus különleges tervezési elvek:

Államigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván venni?	Lényegesebb előzetes észrevétel, különleges megjegyzés:
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél és a terv egyeztetésénél betartandó szempontokat, jogszabályokat. Környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek. Papír és elektronikus dokumentációt kér.
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél és a terv egyeztetésénél betartandó szempontokat, jogszabályokat.
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	Külön nem rögzítette	Részletesen megadta a tervezésnél betartandó szakági szempontokat, jogszabályokat, adatszolgáltatását teljesítette. A dokumentációt elektronikus formátumban kéri.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél betartandó szakági szempontokat, jogszabályokat, adatszolgáltatását teljesítette.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél betartandó szakági szempontokat, jogszabályokat. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	Igen	A módosítások során a felszíni alatti vizek és a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. A dokumentációt elektronikus formátumban kéri.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	Nem	Hatáskör hiányában észrevételt nem tett.
Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél betartandó szakági szempontokat, jogszabályokat.
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Külön nem rögzítette	Megadta az örökségvédelmi adatszolgáltatást.
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	Igen	Jelezte a véleményezésre megküldendő anyaggal kapcsolatos elvárásait és a településre vonatkozó alap adatokat és a tervezésnél figyelembe veendő jogszabályokat.
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Igen	Teljesítette a szakági adatszolgáltatást. A dokumentációt elektronikus formátumban kéri.



Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Igen	Megadta a településen található honvédelmi és katonai célú ingatlanokat. Jelezte, hogy ezek honvédelmi és katonai célú hasznosítása változatlanul hosszú távon fontos. Kéri ezt a tervezésnél figyelembe venni. A dokumentációt elektronikus formátumban kéri.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	Külön nem rögzítette	Megadta előzetes véleményét, elvárásait és teljesítette adatszolgáltatását.
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	Külön nem rögzítette	Megállapította, hogy a tervezett módosítások hírközlési érdeket nem érintenek. Megadta a szakágat érintő legfontosabb átfogó tudnivalókat.
Országos Atomenergia Hivatal	Igen	Megadta, hogy a település környezetében mely feldolgozó és nukleáris létesítmények találhatóak. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.

Egyéb érdekelt szervezet, partner neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván venni?	Lényeges előzetes észrevétel, különleges megjegyzés:
Pest Megye Főépítésze	Igen	Részletesen megadta a tervezésnél és a terv egyeztetésénél betartandó szempontokat, jogszabályokat. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat	Igen	Észrevételt nem tett.
Pécel Város Önkormányzat	Nem	Észrevételt nem tett.

Az egyéb érintett szervezetek véleményei, a munkafázis lezárásáig nem érkeztek meg az önkormányzathoz.





## **ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK**





## TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A munkaindító 45/2022.(III.21.) Kt. határozat (1 oldal)
- A munkaközi egyeztetési dokumentáció elfogadásáról és a tervezés folytathatóságáról szóló 24./2024. (I. 31.) Kt. határozat (1 oldal)
- A munkafolytató, újraindító, további módosításokat meghatározó, új beépítésre szánt területek kijelölésének meg nem történtét igazoló 335./2024. (IX. 02.) Kt. határozat (2 oldal)
- Főépítési feljegyzés a terv tartalmáról (1 oldal)
- A környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének sürgősségéről szóló döntő .../2024. (.....) Kt. határozat (1 oldal)



### Határozati kivonat

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 21 -i üléséről

#### **45/2022.(III. 21.) Képviselő-testületi határozat**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a község hatályos településrendezés eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) 5. módosítása elkészíttetését elindítja.

A módosítás csak az alábbi témakörökre terjed ki:

- a) A HÉSZ módosítása olyan értelemben, hogy a különféle övezetekben létesíthető lakások száma radikálisan csökkenjen, ugyanakkor az ezen övezetekben az elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek számával való összhang is meg legyen teremtve.
- b) A HÉSZ 2016-os felülvizsgálatának jóváhagyása óta eltelt időben keletkezett hatósági tapasztalatok alapján felvetődött és szükséges egyéb technikai és szakmai jellegű pontosítások és módosítások átvezetése a HÉSZ-en több helyen.
- c) Az Asbóth Oszkár utca útsatlakozásának telekalakításához igazodva a szabályozási tervben szereplő szabályozási vonal pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően.
- d) Az érintett gazdálkodók, telektulajdonosok korábbi jogos kérelmei elismerésével és alapján a TSZT-n és SZT-n az erdőterületbe már átsorolt, de az erdészeti nyilvántartásban és regionális tervekben erdőterületként nyilván nem tartott területek lehetőség szerinti mezőgazdasági területi átsorolása.
- e) A tervezés során kiadódó más egyéb kisebb jelentőségű, lokális hatású TSZT, HÉSZ és SZT módosítások, melyek nem járnak együtt új beépítésre szánt terület, vagy övezet kialakulásával.

Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a tervezés előkészítéséhez és mielőbbi megindításához szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket tegye meg.


**Felelős:** Rimóczy Sándor Vilmos polgármester

**Határidő:** 2022.április 30.

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

Rimóczy Sándor Vilmos sk.  
Polgármester

Kavaleczné Dr. Komolai Edina sk.  
Jegyző

  
Kivonat hitelesül:  
Pataki Ágnes





**Határozati kivonat**

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

**24/2024. (I.31.) Képviselő-testületi határozat**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, a településrendezési eszközök 5-ös módosításának munkaanyagát elfogadja, tovább dolgozásra alkalmasnak tartja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

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

Gulyás Tamás István sk.  
polgármester

dr. Kuji Eszter sk.  
jegyző

Kivonat hitelesítve:  
Foltin Emese





### Határozati kivonat

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 2.-i üléséről.

#### 335/2024. (IX.02.) Képviselő-testületi határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. módosítani kívánja Nagytarcsa Község hatályos településrendezési eszközeit a következők tekintetében:
  - a) az egyes építési övezetekben létesíthető lakások és egyéb rendeltetési egységek számának felülvizsgálata,
  - b) kisebb technikai és szakmai jellegű pontosítások, módosítások átvezetése, elírások javítása,
  - c) az Asbóth Oszkár utca útcsatlakozásának telekalakításához igazodva a szabályozási vonal pontosítása,
  - d) az erdőterületbe már korábban átsorolt, de az erdészeti nyilvántartásban és regionális tervekben erdőterületként nyilván nem tartott területek felülvizsgálata,
  - e) a belterületi határ, az országos ökológiai hálózat és a régészeti lelőhelyek lehatárolásának javítása az új adatszolgáltatások alapján,
  - f) az Ibolya utca közlekedési területként való megszüntetése, helyette védő zöldszáv kijelölése,
  - g) a 653. hrsz-ú ingatlanon a szabályozási vonal törlése,
  - h) a Honfoglalás és a Levendula utca összekötésének megszüntetése a szabályozási vonal törlésével, valamint a Honfoglalás utca mögötti területen új víztelenítő övárók kialakítása,
  - i) a 0111/1-2-3. és 0112. hrsz-ú ingatlanokon az SZT és TSZT közötti összhang megteremtése és vízelvezetési lehetőség biztosítása,
  - j) a 050/4. hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe való átsorolása,
  - k) a 079/5. hrsz-ú ingatlan igénybevitelével és a vízmű menti gyalogút összekötésével új gyalogúti kapcsolat kialakítása,
  - l) a Felső Ipari körút mögötti területen új víztelenítő övárók kialakítása,
  - m) a Szőlő utcában záportározó kialakítása,
  - n) a 0153/2. hrsz-ot érintően a meglévő antennatorony területének kiszabályozása,
  - o) új, 50 m magasságú antennatornyok elhelyezésének lehetősége a lakóterületek határától mért 200 m-es távolságon túli területeken a Gksz és Gip jelű övezetekben,
  - p) meglévő de még nem szereplő vízelvezető árkok jelölése,
  - q) M0-sal párhuzamos szabályozási vonal megszüntetése az ökológiai folyosónál,
  - r) 082/3 hrsz. terület felülvizsgálata.
2. jóváhagyja 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,*
3. a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás szerint folytatja le,
4. igazolja, hogy a településrendezési eszközök módosítása során új, beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. október 30.

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

Barna Ervin Árpád sk  
polgármester

dr. Kuji Eszter sk  
jegyző

Kivonat hitelül:

Gyurik Bernadett





**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL  
NAGYTARCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

a településrendezési eszközök 5. sz. módosítása

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal határozom meg Nagytarcsa településrendezési eszközök módosításához tartozó megalapozó vizsgálat - alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Javasolt tartalmi elemek:

- A hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése.
- A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció.
- Környezeti értékelés.
- Területi hatásvizsgálat.
- jóváhagyandó munkarészek részletes kidolgozása.

2024. augusztus 28.

Marsalné Kovács Judit  
Nagytarcsa Község főépítésze





A környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességéről szóló döntő ..../2024. (.....)  
Kt. határozat kivonata



# 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-5m 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-2, M-3, M-4 és M-5 mellékletek vonatkozó részeit módosítják:
  - a) M-2-5m melléklet: Tervezett változások (beavatkozások és ütemezések) 5. módosítása
  - b) M-3-5m melléklet: A település területi mérlege 5. módosítása
  - c) M-4-5m melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása 5. módosítása
  - d) M-5-5m melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye 5. 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-5m 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.

**Barna Ervin Árpád**  
polgármester

.....  
jegyző



## M-2-5M MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) 5. 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 termódosítás alapján a következők szerint kerül sor:

<b>A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK</b>				
Változási azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Terület-felhasználási változás		
		Jele		nagysága (ha)
		megszűnő	tervezett	
<b>Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
3	Az Ibolya u. meghosszabbításában lévő árok (Szilas-patak) területének É-i része (Önkormányzati igényre.)	Lke	V	0,2007
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Lke	Zkp	0,1017
		Lf		0,0253
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:</b>				
2	Az erdőterületek lehatárolásának korrekciója a valós erdészeti szakági nyilvántartásnak megfelelően a közigazgatási terület több részén. (Lakossági, területtulajdonosi és önkormányzati igényre, továbbá jogszabályi összhang megteremtésére.)	KÖu	Ev	0,0009
		Má	Ev	1,0021
		Ev	Má	81,3518
3	Az Ibolya u. meghosszabbításában lévő árok (Szilas-patak) területének É-i része (Önkormányzati igényre.)	Zkp	V	0,0038
4	A 653 hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Ev	Zkp	0,0221
5	A Honfoglalás és Levendula utca összekötésének megszüntetése, valamint a Honfoglalás utca mögötti területeken új víztelenítő óvárok kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	V	0,0053
		Ev		0,0635
		Má		0,8895
		Má		Ev
6	A 050/4hrsz ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	Ev	KÖu	0,1603
9	A Felső Ipari körút mögötti területeken új víztelenítő óvárok kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	KÖu	V	0,0262
		Má		0,4296
15	A Szőlő utcai tervezett záportározó kialakítása. (Önkormányzati igényre.)	Má	V	0,0744

**M-3-5M MELLÉKLET:  
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 5. 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	139,62	139,32	0,00	139,32
Falusias lakóterület	77,88	77,85	0,00	77,85
Településközpont terület	20,02	20,02	0,00	20,02
Intézményi terület	4,71	4,71	0,00	4,71
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	89,25	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	65,23	0,16	65,39
Zöldterület, közpark	3,98	3,98	0,15	4,13
Védelmi erdőterület	125,55	43,96	1,00	44,96
Gazdasági erdőterület	29,91	29,91	0,00	29,91
Általános mezőgazdasági terület	411,47	409,07	81,35	490,42
Vízgazdálkodási terület	10,11	10,11	1,69	11,81
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 záportározó 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
<b>Összesen:</b>	<b>1213,86</b>	<b>1129,50</b>	<b>84,36</b>	<b>1213,86</b>

”



## M-4-5M MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 5. MÓDOSÍTÁSA

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

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

„Az 5. 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 BATrT releváns előírásainak való megfelelés igazolásával teljesül. A BATrT-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.)
- 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, 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 területnagyság (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)	
		legfeljebb:			legfeljebb:			legfeljebb:	
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	126,9025	16,78	legfeljebb:	110,1225	2,42	legfeljebb:	107,6998

(A mezőgazdasági térségben a korábbi tervekben összesen már 2,59 ha nagyságú, e tervben pedig további 80,95 ha nagyságú mezőgazdasági területkijelölés történt. Ez azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térségben mezőgazdasági területi célra átsorolható, eredetileg rendelkezésre álló számított legalább 380,7075 ha nagyságú terület helyett a számításoknál már csak a legalább 297,1675 ha nagyságú átsorolható területet kell figyelembe venni!)

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, a következő szempontok mérlegelése alapján lehetne kijelölni, de új beépítésre szánt területet egyáltalán nem 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 akkor, illetve azért kerülhetne sor, 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 rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (2) bek. szerint: 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.

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 – kell kijelölni. A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be, noha új beépítésre szánt terület e módosítás során nem került kijelölésre:

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

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.

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 bányatelek 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 ilyen nem is jelöltünk ki -, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- 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 ilyen a nem is jelöltünk ki, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- 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 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 számításhoz 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 számításhoz 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 övezetbe sorolható	38,29	95,00
Ebből más egyéb övezetbe 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	0,07	0,17
Az erdők övezetébe tartozó területből a TSZT-ben a nem erdőterületbe sorolt terület összes nagysága a településen	0,16	0,40

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 tervben 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 településképvédelméről 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 településképvédelméről 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 és SZT már tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás aktualizálás révén változtat, szigorít.

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

## **2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG**

A jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálatból, a település területére kiterjedően, korábban több is készült, mely a jogszabályi kiinduló adatokat módosítja. Így a BATrT-nek való megfelelés vizsgálatokor és igazolásakor a BATrT előírásain felül figyelembe kell venni a településre készült területi hatásvizsgálatok (THV), területfelhasználási engedélyek eredményét 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.

A BATrT Nagytarcsára vonatkozó számítási alapadatai

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

<b>Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján</b>	<b>Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)</b>	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)</b>
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
<b>Összesen:</b>	<b>1 213,86</b>	<b>100,00</b>

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

<b>Térségi terület-felhasználási kategóriák a PE/AF/00243-11/2019 határozat alapján korrigálva</b>	<b>Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)</b>	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)</b>
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
<b>Összesen:</b>	<b>1 213,86</b>	<b>100,00</b>



## 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 területfelhasználási 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				
2	Közúti közlekedési területből véderdő terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből véderdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
	Véderdőterületből általános mezőgazdasági terület	0,31	0,00	0,00	80,95	0,00	0,00	0,00	0,09	0,01	81,36	0,00	0,00
3	Kertvárosias lakóterületből vízgazdálkodási terület	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,20	0,00	0,00	0,00
	Közparki zöldterületből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Kertvárosias lakóterületből zöldterület	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
	Falusias lakóterületből zöldterület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
	Véderdőterületből zöldterület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
5	Közúti közlekedési területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
	Véderdőterületből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00
6	Általános mezőgazdasági területből véderdő terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Véderdőterületből közúti közlekedési terület	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből vízgazdálkodási terület	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
9	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
15	Általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
<b>Összesen:</b>		<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80,95</b>	<b>2,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,15</b>	<b>0,02</b>	<b>84,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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 egyik most végrehajtott változtatás sem új beépítésre szánt célú -, 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 módosítás jelen módosítás során nem történt.

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 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 testdézést 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 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 beépítésre szánt célú módosítás jelen módosítás során nem történt.

A 40. § (3) bek. szerint: a kertés 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 rögzítettthez 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során nem történt.

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	0,37	legfeljebb:	10,5181	0,00	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 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, sem a bányatelekkel, 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-5-5M MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 5. 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 értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Mivel a mostani tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a fenti törvényi előírás alapján ebben az esetben biológiai aktivitás érték változást nem kell számítani.”



**RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



# IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2025. (.....) önkormányzati rendelete Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX.28.) számú önkormányzati rendeletének 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. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, mely módosítás a jelen rendeletmódosítással érintett területekre terjed ki:

„(4) A HÉSZ rajzi melléklete (továbbiakban: SZT) az RM5. melléklet: Az SZT-5m jelű módosított szabályozási tervlap.”

### 2. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 1/A. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A HÉSZ alkalmazásában:)

„b) Szintterületi mutató: az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének hányadosa, melybe nem számít bele a pinceszint alapterülete.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 1/A. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A HÉSZ alkalmazásában:)

„d) Fekvő telek: Olyan téglalap jellegű geometriájú telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket - amennyiben ilyen meghatározásra került -, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét.”

### 3. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az SZT-n a hidrogeológiai védőterület, vízminőség-védelmi terület határa jellel jelölt területen belül:

a) a fúrt kúttal történő vízellátás tilos,

b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.”

### 4. §





A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Gépkocsi útcsatlakozás kialakítása csak közútkezelői hozzájárulással rendelkező útcsatlakozási terv szerint létesíthető. Falusias övezetben az építési telek közterület felőli határvonalán egy gépkocsi bejáró helyezhető el maximum 3,5 méter szélességgel. Kertvárosias és a falusias lakóövezetben az építési telek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként maximum 3,5 méter szélességgel, vagy összevonva egy bejáró legfeljebb 6,0 méter szélességgel.”*

## 5. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Nagytarcsa közigazgatási területén új beépítés esetén az épületek normatívák szerinti parkoló igényét helyi parkolási rendelet hiányában telken belül kell biztosítani. A kertvárosias és falusias lakóövezetek építési telkein a rendeltetési egységekhez egy személygépkocsitárolót kell építeni, melyet építési helyen belül kell elhelyezni.”*

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A beépítésre szánt területek övezeteiben:*

*a) legfeljebb 5 telket kiszolgáló magánút esetén 8 m-nél,*

*b) legalább 5 telket, de feljebb 10 telket kiszolgáló magánút esetén 10 m-nél,*

*c) 10-nél több telket kiszolgáló magánút esetén 12 m-nél*

*keskenyebb magánút nem alakítható ki. A magánutak kialakításánál alkalmazott műszaki megoldásnál gondoskodni kell a közforgalmú utakra vonatkozó előírásoknak megfelelő, legalább egy oldali járdáról, méretezett csapadékvíz elvezetéséről és közvilágításról.”*

(3) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) A magánutak kialakítására vonatkozó, az előző bekezdésben meghatározott előírásokat a gazdasági és a beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben kialakított magánutak esetén a következő eltérésekkel kell alkalmazni. A magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 15 % lehet. A magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, melynek végén kommunális járművek, tűzoltók fordulására alkalmas végfordulót kell kialakítani. A Gip-3 övezetben, és csak azon a nyomvonalon, ahol az SZT „csak magánút létesítésére felhasználható, más célra be nem építhető telekrész” jelölést alkalmaz, az övezetben kialakított magánút legkisebb szélessége a rajzi jelöléstől függően 10, vagy 12 m is lehet.”*

## 6. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Magánút alatti közműépítést a közutakra vonatkozó előírások szerint kell megvalósítani.”*

## 7. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 16. alcíme a következő 17/A. §-sal egészül ki:

### „17/A. §

*Új épület létesítése, vagy a meglévő területfelhasználás megváltoztatása akkor lehetséges, ha az alábbi műszaki-infrastruktúra feltételek teljesülnek:*

*a) a beépítésre szánt területek építési övezeteiben a gázellátás kivételével teljes közműellátás biztosított és:*

*aa) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, valamint*

*ab) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.*



b) a beépítésre nem szánt területek övezeteiben a vízminőség-védelmi területen belül emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén:

- ba) rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- bb) rendelkezésre áll a villamosenergia-ellátás,
- bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá
- bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett."

## 8. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Új szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz, a felszín alatti és felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is), talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Meglevő és tervezett belterületen, továbbá beépítésre szánt területek bármely övezetébe sorolt ingatlanain, és mindezek 200 m távolságán belüli területeken belül épület csak közcsatornára történő csatlakozással létesíthető, közműpótló (tározó, vagy tisztító) nem alkalmazható.

(5) A közigazgatás terület (4) bekezdésben említett területeken kívüli fennmaradó területeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:

- a) nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíthatni,
- b) meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor telken belül létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
  - ba) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
  - bb) az éves vízfogyasztás mennyisége nem éri el az 500m<sup>3</sup>-t.”

(3) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A szennyvízátelőző műtárgy környezetterhelő hatásterületével érintett telkeken belüli építés és használat során erre a korlátozó tényezőre figyelemmel kell lenni.”

## 9. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(6) Ha a csapadékvíz-szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja:
- a) akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani,
  - b) vagy közterületen kell a víz visszatartására záportározót létesíteni.”

## 10. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 21. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül és csak a befogadó tulajdonosának, kezelőjének előzetes hozzájárulásával vezethető be a közcsatornába.



(2) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét a tervező által igazolt vízhozam számítás alapján úgy kell meghatározni, hogy:

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen,”

#### 11. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „24. §

(1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) csak akkor telepíthető, ha:

- a) az építmény legmagasabb pontjának magassága a telepítés telkére vonatkozó övezeti előírásban rögzített legnagyobb építmény magasságot legfeljebb 3 m-rel haladja meg
- b) a dőléstávolság minden irányban teljes egészében saját telken belülre esik.

(2) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) nem telepíthető a Rákóczi, a Zrínyi és a Petőfi Sándor utcák belterületi szakaszaival határos építési telkeken és azokon az egyéb területeken, ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.

(3) Közcélú energiatermelést szolgáló naperőmű-park, szélenerőmű-park csak külterületen helyezhető el.”

#### 12. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 24. alcíme a következő 26. §-sal egészül ki:

#### „26. §

40,0 m-nél magasabb új antennatorony, csak a lakó és vegyes övezetek határától mért 200,0 m-es távolságnál nagyobb távolságra telepíthető. A lakó és vegyes övezetek határától mért 200,0 m-es távolságot antennatelepítési zónahatár jelöléssel az SZT ábrázolja.”

#### 13. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakó, vegyes, gazdasági és ipari építési övezetekben konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos) telek nem alakítható ki. Nem alakítható ki olyan fekvő telek, melynek utcára merőleges szélessége nem éri el az övezetre előírt elő- és hátsókert összegének minimum a másfélszeresét.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha egy meglévő építési telket szabályozási vonal érinti, és az ennek következtében szükséges telekalakítás miatt az adott telek meglévő területe lecsökken - de ez a lecsökkenő terület nagyság az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület 90%-át eléri -, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.”

#### 14. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a gépjármű tároló, és az (épülettől különálló) építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési



helyen belül szabad elhelyezni. Gépjármű tároló csak építési helyen belül, vagy hátsókertben helyezhető el.”

### 15. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növő és szennyezéstűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.”

### 16. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „33. §

(1) Az egyéb szabályok figyelembevételével állattartó épületként haszonállattartás céljára szolgáló építmény csak

- a) az Lf-1 jelű építési övezetben,
- b) külterületen a Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezetben,
- c) külterületen az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el.

(2) Kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény csak a kertvárosias lakó építési övezetekben helyezhető el.”

### 17. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 34. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A kertvárosias lakóövezetek elsősorban - az egyéb szabályokat is figyelembe véve - legfeljebb kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben telkenként a kialakított építési telek nagyságától függően

- a) 1000 m<sup>2</sup> telekterületig csak egylakásos,
- b) 1.000 m<sup>2</sup> feletti telekterülettől legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A kertvárosias és falusias lakóövezetek építési telkein elhelyezhető nem lakó célú rendeltetési egységek és a lakások összesített száma a telekméret nagyságától függően azonos az előbbieken meghatározott létesíthető legnagyobb lakásszámmal.”

(3) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 34. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A falusias lakóövezetek legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak. A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:



a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,  
b) kereskedelmi, szolgáltató,  
c) szállás jellegű,  
d) igazgatási, iroda,  
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
f) kulturális, közösségi szórakoztató és  
g) sport  
rendeltetést is tartalmazhat.”

#### 18. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetbe sorolt építési telek esetén az építési hely legnagyobb mélysége az utcai telekhatártól mért:

a) 30 m a szabadonálló, valamint

b) 40 m az oldalhatáron álló beépítési móddal meghatározott övezetekben.

Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyúlványnak a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az oldalkert legkisebb mérete:

a) az oldalhatáron álló beépítési móddal meghatározott övezetekben 4 m, de ha a telek utcafronton mért szélessége eléri a 12 m-t, akkor 5 m;

b) a szabadonálló beépítési móddal meghatározott övezetekben 4 m.”

#### 19. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A terepszint alatti építmények a pinceszinten elhelyezett gépjármű tárolók megközelítésére szolgáló rámpa kivételével csak építési helyen belül helyezhetők el.”

#### 20. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 40. §-ban foglalt táblázat „A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„ A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
---	----

#### 21. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 41. §-ban foglalt táblázat „A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„ A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
---	----

#### 22. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 42. §-ban foglalt táblázat „A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)” sora és „A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„



A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20

### 23. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 43. §-ban foglalt táblázat „A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
---	----

### 24. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 43/A. §-ban foglalt táblázat „c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
--	----

### 25. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 44. §-ban foglalt táblázat „A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
---	----

### 26. §

(1) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközpont övezetekben telkenként a kialakított építési telek nagyságától függően

a) 1.000 m<sup>2</sup> telekterületig csak egylakásos,

b) 1.000 m<sup>2</sup> feletti telekterületől legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.”

(2) A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A településközpont övezetek építési telkein elhelyezhető nem lakó célú rendeltetési egységek és a lakások összesített száma a telekméret nagyságától függően azonos az előbbieken meghatározott létesíthető legnagyobb lakásszámmal.”

### 27. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„62/A. Az Ev-kv jelű korlátozott használatú, vízgazdálkodással érintett védelmi erdő övezet**

#### 69/A. §

(1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(2) Az övezet telkein a vízgazdálkodással érintett területrészekben a felszíni vizek lefolyásának biztosítása érdekében a medrek és árkok fenntartásáról gondoskodni kell.



(3) Amennyiben a vizek biztonságos elvezetését nem akadályozza, az övezet természetes beerdősült és fával borított területrészeit meg kell tartani.”

### 28. §

A Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 29. §

Hatályát veszti a Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2016. (IX. 28.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (4a) bekezdése,
- b) 27. § (3) bekezdése,
- c) 43/A. § (2) bekezdése,
- d) 1. melléklet szerinti csatolmánya.

### 30. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Barna Ervin Árpád**  
polgármester

.....  
**jegyző**

Ez a rendelet 2025. ....-án került kihirdetésre.

.....  
**jegyző**





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

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) **SZT-5m\_2025.....pdf** elnevezésű fájl tartalmazza.)”