



**Nagytarcsa Község Önkormányzata  
Képviselő-testülete  
Polgármester**

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

---

**ELŐTERJESZTÉS**

**Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. 04. 27. napján tartandó rendes ülésére**

**Tárgy:** Új településterv készítéséhez beérkezett tulajdonosi kérések megtárgyalása

**Előterjesztő:** Barna Ervin Árpád Polgármester

**Előterjesztés előkészítője:** Marsalné Kovács Judit főépítész

Schmelz-Szabó Zsuzsanna műszaki ügyintéző

**Törvényességi szempontból ellenjegyezte:** dr. Huszár Máté jegyző

**Melléletek:**

- Ingatlantulajdonosok által benyújtott kérelmek
- A beérkezett kérelmek szakmai összefoglalója

**A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Ellenjegyzők aláírása:**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026.03.30-ai Testületi ülésen tárgyalta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerint jelenleg készülő Településterv kapcsán a község lakosságától beérkezett, a jelenlegi szabályozás módosítására vonatkozó kérelmeket.

A beérkezett lakossági kérelmek közül három napirendről levételre került a 2026.03.30-ai Képviselő-testületi ülésen, továbbá a Nagytarcsa, külterület 013/46, 013/48, 013/50, 013/52, 013/2, 013/54, 013/56, 013/34, 013/36, 013/3 és 013/35 hrsz-ú ingatlanokat érintő határozatot (77/2026. (III.30.) határozat) az inagatlan tulajdonosai kérik újra tárgyalni.

A lakossági kérelmeket az előterjesztés 1. melléklete, a kérelmek részletes szakmai összefoglalását az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

### *Jogsabályi háttér*

*Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv)*

#### *8. Új beépítésre szánt terület kijelölése*

##### *12.§*

*(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

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

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

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

##### *37. §*

*A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.*

### 38. §

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

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

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

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

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

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

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

### 63. §

(1) E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési tervében zöldterület övezetbe sorolt, nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő terület.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a)

b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá (kivéve, ha a települési térség egésze védett természeti terület);

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d)

(3) A (2) bekezdés alapján újonnan kijelölendő zöldterületre vonatkozóan új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a 12. § (4) bekezdését kell alkalmazni, egyéb esetben az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv)

### 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

és a településrendezési és építési alapkövetelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) számú kormányrendelet (TÉKA)

## 12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

### 13. §

(1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)

12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup>, és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv. -ben és a [Trtv.](#)-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési indító javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési indító megvalósítás során biztosítani kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
- (6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.
- (7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településtervezési indító alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervezési indítóban szereplő arányt meg kell tartani.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!**

Nagytarcsa, 2026.04.22.

Barna Ervin Árpád  
Polgármester

### **Határozati javaslat I.**

#### **Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IV.27.) határozata**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 77/2026. (III.30.) Képviselő-testületi határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a külterület 013/46, 013/48, 013/50, 013/52, 013/2, 013/54, 013/56, 013/34, 013/36, 013/3 és 013/35 hrsz-ú ingatlanokat a fejlesztési tervben középtávú fejlesztésként szerepelteti.

**Felelős:** Barna Ervin Árpád polgármester

**Határidő:** 2026. december 31.

### **Határozati javaslat II.**

#### **Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IV.27.) határozata**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. a belterület 1280/2, 1280/9, 1280/28 hrsz-ú ingatlanok Má-k övezetbe eső részének azzal a feltétellel kezdi meg az átsorolását Lke-5 jelű építési övezetbe, amennyiben kérelmező átvállalja a területrendezési hatósági engedély beszerzéséhez szükséges tervanyag készítésének a költségét és ezt a költséget előre befizeti az önkormányzat számlájára, mely feltételek településrendezési szerződésben kerülnek rögzítésre.

2. felhatalmazza a Polgármestert a szükséges szerződések aláírására, a tervezési ajánlat bekérésére.

**Felelős:** Barna Ervin Árpád polgármester

**Határidő:** 2026. december 31.

### **Határozati javaslat III.**

#### **Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IV.27.) határozata**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja a belterület 1248/4 hrsz-ú ingatlan Gksz-1 építési övezetből való átsorolását Lke-1 építési övezetbe a hatályos HÉSZ szerinti lakásszám megtartása mellett, amennyiben fejlesztővel településrendezési szerződés kerül megkötésre az egyéb önkormányzati feladatok átvállalására.

**Felelős:** Barna Ervin Árpád polgármester

**Határidő:** 2026. december 31.

## **Határozati javaslat IV.**

### **Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IV.27.) határozata**

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a belterület 513 hrsz-ú ingatlan átsorolására vonatkozó kérelem megalapozása érdekében kérelmezőnek 30 napon belül olyan koncepciótervet kell benyújtania fejlesztési elképzeléséről, mely alapján a kérelmezett övezeti paraméterek és a terület új övezeti besorolása meghatározhatóvá válik.

**Felelős:** Barna Ervin Árpád polgármester

**Határidő:** 2026. május 31.