



**Nagytarcsa Község Önkormányzata
Képviselő-testülete
Polgármester**

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

**Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. 09. 28. napján tartandó rendes ülésére**

Tárgy: Új településterv készítéséhez beérkezett további 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
- Tanulmányterv – „Nagytarcsa, idősök otthona, egészségügyi szolgáltató ház” (ARCHINET Építészeti Kft.)

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Ellenjegyzők aláírása:

Tisztelt Képviselő-testület!

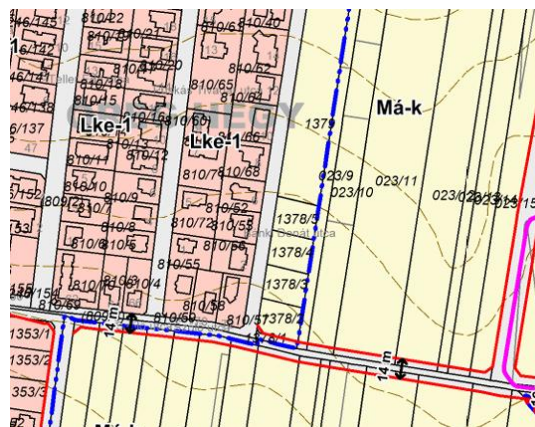
Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. márciusi rendes testületi ülésén megtárgyalta az új településterv készítéséhez beérkezett lakossági kérdéseket, igényeket. A lakossági kérések beadására megadott határidő ugyan lejárt, ennek ellenére érkeztek még olyan kérések, ami új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkoznak, és méltányosság alapján tárgyalni szükséges. Illetve jelen előterjesztésben kerülnek ismertetésre azok a lakossági kérelmek is, amelyek a készülő HÉSZ szövegezésére vonatkoznak, új beépítésre szánt terület vagy új övezet kijelölése nem történik.

1.

Kiss Csilla, Sipiczki István, Tagai István, Tagai Ákos és Tagai Zoltán együttes kérelmet nyújtott be a belterület 1378/2-3 és 1379/1-9 hrsz-ú ingatlanok Má-k övezetből Lke-1 építési övezetbe való átsorolására érdekében. (Öreghegy, Bánki Donát utca be nem épített része)



légifotó a területről



kivonat a hatályos szabályozási tervből

A kérelem beérkezését követően Kiss Csilla képviselőtében ügyvédi megkeresés is érkezett a kérelem alátámasztására. Ebben elsődlegesen jogsértésre került hivatkozás, miszerint az ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásban meghatározott művelési ága (kivett beépítettlen belterületi ingatlan) nincs összhangban a helyi szabályozás szerinti övezeti besorolással, melyet véleményük szerint a jogsértés megszüntetése érdekében a képviselő-testületnek megváltoztatnia szükséges. Ezen felül hivatkozás történt arra is, hogy a terület lakóövezeti besorolása a település közép- és hosszútávú fejlesztései között szerepelt. Azonban egyik hivatkozás sem helytálló. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelés és a belterületi besorolás teljesen független a HÉSZ szerinti övezeti besorolástól, valamint a belterület-külterület fogalmát az építési jog nem ismeri, csak a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek fogalmát. Az ingatlanok övezeti besorolása a HÉSZ 2016-os hatályba lépése óta nem változtak, a 2016 előtti szabályozás is mezőgazdasági övezetet jelölt ki a Bánki Donát utca másik oldalán. A közép távú fejlesztési akcióterületeket a településszerkezeti terv tartalmazza, azonban ezen sem szerepel a terület távlati lakóterületi fejlesztésként. Így kérelmező ezen hivatkozása sem helytálló.

Az tény, hogy évekkel ezelőtt a területe egy részét felparcellázták és az ingatlanokat belterületbe vonták, illetve a földjárulék is megfizetésre került. Azonban ennek ellenére a mezőgazdasági övezet helyett lakóövezet kijelölése esetén új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek rendkívül szigorú törvényi feltételei vannak, és ezeket a képviselő-testület teljesíteni nem tudja. Ezek a feltételek a márciusi előterjesztésben részletesen kifejtésre kerültek, mivel Sipiczki Ádám és Sipiczki István a 1378/2-3 hrsz-ú ingatlanok övezeti

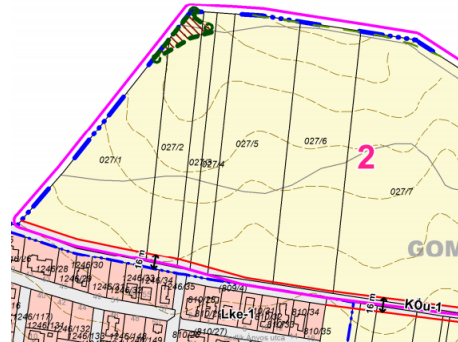
átsorolására már benyújtott kérelmet, melyet a képviselő-testület 76/2026. (III.30.) számú határozatában elutasított.

2.

A Naplemente Egyesület kérelmet nyújtott be a 027/1-6 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolására, idősotthon és egészségügyi szolgáltató ház megvalósítása érdekében.



légifotó a területről



kivonat a hatályos szabályozási tervből

A terület Öreghegytől északra, a kistarcsai határ mentén helyezkedik el. Jelenleg Má-f farmgazdasági besorolású a terület, ahol építményt elhelyezni nem lehet. A kérelemhez mellékelt tanulmányterv alapján a terület három ingatlanra lenne megosztva, ahol 10 %-os beépíthetőség alkalmazásával megvalósítható a beruházás. Ez esetben beépítésre nem szánt különleges övezet kialakítható lenne, melynek kijelölését a törvényi szabályozás lehetővé teszi. Az új övezetben kizárólag egészségügyi szolgáltató épületek és idősokthona lenne elhelyezhető.

3.

Morva István a 037/3 és 018/19 hrsz-ú, Bartos Katalin a 016/11 hrsz-ú külterületi ingatlanok átsorolását kéri tanyás mezőgazdasági övezetbe.



A hatályos szabályozás szerint az Má-f övezet 3 %-ban építhető be, ha a telek mérete a 20.000 m²-t meghaladja, míg az Má-k övezet telkein építményt elhelyezni nem lehet.

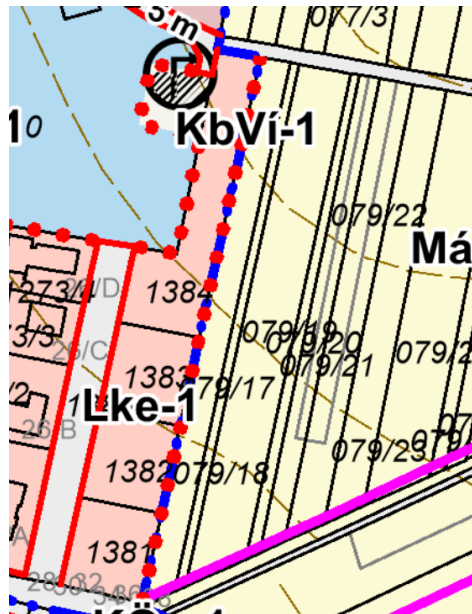
Tanyás övezet esetén az országos szabályozás szerint gazdasági épületek elhelyezése kötelező, mellette legfeljebb két lakórendeltetés létesíthető a telek 30 %-os beépíthetősége mellett, ha a telek mérete 1500 m² és 10.000 m² közé esik.

A tanyás mezőgazdasági övezet kialakítását jogszabály nem tiltja, bár alapvetően Nagytarcsa nem tartozik a hagyományos tanyás területek közé. Ennek ellenére tanyás övezet már kijelölésre került méhészeti tevékenység elősegítése érdekében. A kérelem támogatása esetén

szakmai szempontból a lakásszám korlátozása javasolt kettő helyett egy lakóegységre, valamint teleknagyságtól függő, sávosan változó beépíthetőség előírása is indokolt.

4.

Mészárosné dr. Papp Katalin és Romászné Papp Edit a külterület 079/19 hrsz-ú ingatlan esetén a beépíthető telek méret csökkentését és a beépítési százalék megemelését kérvényezte.



Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása szerint 20.000 m²-nél nagyobb telek építhető be, 3 %-os beépíthetőség mellett. A kérelem támogatásának nincs jogi akadálya, azonban egyetlen telek átsorolása szakmailag nem támogatható. A terület közvetlenül a lakóterületek mellett fekszik, ahol egy kisebb beépíthetőségű, kisebb beépíthető területű ingatlanrész kialakítható lenne. A beépíthető legkisebb telekméret 2500 m²-re való csökkentése ezen elvbe belefér, de a telek legnagyobb beépíthetőségét 5 %-nál magasabban meghatározni nem javasolt. Az új mezőgazdasági övezet esetén a lakórendeltetés kialakítását javasolt tiltani is.

5.

Az Irodakapocs Kft. (Szedő Pálné), Fábíán Pál és Fábíán Anita, valamint Szalkai Gábor telekalakításra vonatkozóan nyújtott be kérelmet.

A telekalakítás szakhatósági hozzájárulását évek óta a kormányhivatal állami főépítésze adja ki, aki a kialakítható telekszélesség előírását minden esetben figyelembe veszi. Még akkor is alkalmazásra került ez az előírás, amikor a telek jelenlegi szélessége a minimális méretet eleve nem éri el, és kizárólag a telek mélysége kerül megváltoztatásra, a telek ketté osztásával. Ilyen hosszú, keskeny és két utcára néző telkek a falu régi részén találhatóak, pl. a Kossuth és Zrínyi utca mentén. A településtervezők adatszolgáltatása alapján – figyelembe véve azt is, hogy az új jogszabályi környezetben a falusias építési övezetben 900 m²-re emelkedik a kialakítható legkisebb telek mérete a jelenlegi 700 m² helyett - kb. 10-15 telek lenne még megosztható, ha a kialakítható telekszélesség mérete nem kerül figyelembevételre két utcára néző, ún. átmenő telek esetén.

6.

Varga István a külterület 032/2, 032/5 és 032/7 hrsz-ú ingatlanokon 6-8 ló tartására alkalmas kiszolgáló épületeket kíván építeni, azonban az ingatlanok jelenlegi Má-k övezeti besorolása semmiféle építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

A kérelem Má-f általános farmgazdasági terület kialakítását jelölte meg, azonban ebben az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 20.000 m², amit a három telek együttesen sem ad ki. A beruházás megvalósítása érdekében különleges beépítésre nem szánt, lótartásra alkalmas

terület kialakítása lenne a megfelelő, mely övezet a meglévő lovastanyák esetén eleve kialakításra kerül.

Jogsabályi háttér

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

35. A tanya

36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,*
- b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,*
- c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,*
- d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és*
- e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.*

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

- a) a tanya erdőterületen található, vagy*
- b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.*

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és*
- b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.*

(5) A tanya

- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága*
 - aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,*
 - ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,*
 - ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát**nem haladhatja meg, és*
- b) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.*

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

(8) Új tanya létesítése esetén az (1) bekezdés d) pontja szerinti feltüntetést követően és az (1) bekezdés e) pontja szerinti jogi jelleg bejegyzést megelőzően kell teljesíteni az (1) bekezdés b) és c) pontjában foglalt követelményeket.

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

Nagytarcsa, 2026.09.22.

Barna Ervin Árpád
Polgármester

Határozati javaslat I.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a belterület 1378/2-3 hrsz-ú, valamint 1379/1-9 hrsz-ú ingatlanok Má-k övezetből Lke-1 építési övezetbe való átsorolását támogatja.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Határozati javaslat II.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a külterület 027/1-6 hrsz-ú ingatlanokat beépítésre nem szánt különleges övezetbe sorolja idősek otthona és egészségügyi szolgáltató létesítmény megvalósítása érdekében.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Határozati javaslat III.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a külterület 037/3, 018/19 és 016/11 hrsz-ú ingatlanokat Má-f, illetve Má-k övezetből tanyás általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, melynek során ingatlanonként egy lakás kialakítását teszi lehetővé.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Határozati javaslat IV.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a külterület 079/19 hrsz-ú ingatlant és a környező területet olyan általános mezőgazdasági övezetbe sorolja át, ahol a beépíthető legkisebb telekméret 2500 m², a telek legnagyobb beépíthetősége 5 %, és lakás létesítését nem engedélyezi.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Határozati javaslat V.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a készülő HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásai között átmenő telek esetén a minimális telekszélesség méretétől eltekint.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Határozati javaslat VI.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (IX.28.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a külterület 032/2, 032/5 és 032/7 hrsz-ú ingatlanokat különleges beépítésre nem szánt, lőtartásra alkalmas övezetbe sorolja át.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026. december 31.