

SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

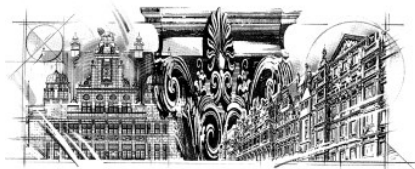
*térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező
új beépítésre szánt terület kijelöléssel és területcserével
a 035/10, 08/39, 045/2 és 07/14 hrsz.-ú területekre vonatkozóan*



Sződliget Nagyközség Önkormányzatának
megbízásából

a

M'Érték Építészeti Tervező Kft.



2600 Vác, Tabán u. 27/A.
27/501-110

telepulestervezes@mertek-epitesz.hu
www.mertek-epitesz.hu

*Tr. Korm. Rendelet 66. § szerinti véleményezési
dokumentáció*

2025

TARTALOMJEGYZÉK

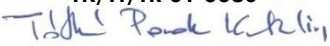
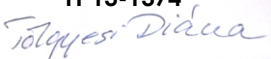
BEVEZETŐ	5
1. BEVEZETŐ	6
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	8
2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	9
2.1. A tervezési területek bemutatása.....	9
2.2. Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában	11
2.2.1. Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény	11
Pest Megye Területrendezési terve	16
2.2.2. Szödliget Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT)	17
2.2.3. Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	18
2.3. Táj- és természetvédelem	22
2.3.1. Zöldfelületi rendszer, természeti környezet	23
2.4. Épített környezet	25
2.4.1. Tulajdonviszonyok	25
2.4.2. Értékvédelem	25
2.5. Közlekedés, közművesítés	25
3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	26
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	27
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	28
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	28
5.1. TSZT módosítás	28
5.1.1. Területi mérleg	29
5.2. HÉSZ módosítás.....	32
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	33
6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló TÖRVÉNY (MATRT)	33
6.1.1. A Települési térség növekménye.....	33
6.2. AZ OTÉK-nak / TÉKA-nak VALÓ MEGFELELÉS	35
6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA	35
7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	36
7.1. A módosítás környezeti és környezet-egészségügyi hatásai.....	36
7.1.1. A levegőminőségre vonatkozó várható hatások	36
7.2. A talaj minőségére, a víz- és a szélrózsióra, valamint a földtani veszélyforrásokra vonatkozó várható hatások	37
7.2.1. A hulladékgazdálkodásra vonatkozó hatás	37

7.2.2.	A termőföld mennyiségére vonatkozó hatás	37
7.2.3.	A földtani veszélyforrásra és ásványvagyonra vonatkozó hatás	38
7.2.4.	Az élővilágra (védtett természeti területek, Natura2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás) vonatkozó hatás	38
7.2.5.	Az erdőterületekre (erdők rendeltetése, természetessége, károsító hatások) vonatkozó hatás	38
7.2.6.	A tájra (tájszerkezet, tájjelleg változása, tájhasználati érték növelő vagy csökkentő hatás) vonatkozó várható hatások	38
7.2.7.	Az épített környezetre (településszerkezet) vonatkozóan várható hatás	38
7.2.8.	A környezeti zajra, rezgésre vonatkozó várható hatás	39
7.2.9.	A kulturális örökségre vonatkozó várható hatás	39
7.2.10.	A mezőgazdaságra vonatkozó hatás	39
7.2.11.	A műszaki infrastruktúrára vonatkozó hatás	39
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ		40
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA		41
1. melléklet a .../2025. (...) sz. Kt. határozathoz		43
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA		44
Szödliget Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) sz. Önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról		45
1. melléklet a .../2025. (...) sz. önk. rendelethez		46
INDKOLÁS		47
RÉSZLETES INDOKLÁS		47
TERVIRATOK		48

TERVEZŐK NÉVSORA

Generáltervező:	M'Érték Építészeti Tervező Kft. Mindszenti-Varga Endre okl. építészmérnök, településtervező É/TT 13-0097 
Településtervező:	Beleznai Teodóra Gabriella e.v. okl. településmérnök TT 01-6979 

A dokumentáció a jelen módosítás megalapozásához lefolytatott területrendezési hatósági eljárás készült „SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM ÉS TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT” c. dokumentum felhasználásával készült, melynek tervezői:

Területrendezés Zöldterületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem:	Tóthné Pocsok Katalin vezető településtervező, területrendezési tervező, okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK/TT/TR 01-5086 
Településtervezés:	Mindszenti-Varga Endre okl. építészmérnök, településtervező É/TT 13-0097 
	Tölgyesi Diána okl. településmérnök településtervező TT 13-1374 



BEVEZETŐ

1. BEVEZETŐ

Szödliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete (KT) a *60/2023. (VIII.11.)* és a *67/2025. (IX.08.) számú határozatával* döntött a településrendezési eszközeinek tervezett módosításáról az ingatlanok tulajdonosainak kérelmére. A módosítás célja két területcsere rendezési terveket való átvezetése, mely elsősorban a 035/10 és 045/2, valamint a 08/39 és 07/14 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolását célozza. A módosítás során gazdasági területek és mezőgazdasági területek cseréje történik olyan módon, hogy az a területi mérlegben változást összességében nem eredményez.

A 2023-ban született KT. döntés értelmében a településrendezési eszközök területcserével járó eseti módosításához az országos és kiemelt térségi területrendezési tervekkel való összhang megteremtéséhez a *76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletben* szabályozott előírások szerint térségi **területfelhasználási engedélyezési eljárás** lefolytatására került sor, mely során az illetékes Állami Főépítész Iroda a **PE/AF/00332-14/2024** számú határozattal a területcseréhez, valamint az ezzel járó új beépítésre szolgáló terület kivételes kijelöléséhez hozzájárult.

Az engedélyben az alábbi területfelhasználási átsorolásokhoz kapott a település hozzájárulást:

- **1. sz. módosítás:**
a **mezőgazdasági térségben** lévő 035/10 hrsz-ú ingatlan **0,72 hektár** nagyságú területe **települési térségbe** került, új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésével. A módosításhoz csereterületként a **települési térségbe** sorolt, 045/2 hrsz.-ú, **0,94 ha** nagyságú ingatlan mezőgazdasági térségbe került átsorolásra. A térségi területfelhasználás módosítására azért volt szükség, hogy az érintett ingatlanok területén **Má** jelű mezőgazdasági övezet és **Gip** jelű ipari gazdasági terület-átsorolás történhessen jelen módosítási eljárás során. *(a dokumentációban 1.a és 1.b. jelű tervezési területek)*
- **2. sz. módosítás:**
a **mezőgazdasági térségben** lévő, a közigazgatási határtól mért 200 m-es sávon belüli 08/39 hrsz-ú ingatlan egy részének, **1,48 ha** nagyságú terület **új beépítésre szánt területté minősítése mellett települési térségbe** került átsorolásra, ehhez csereterületként a települési térségben lévő 07/14 hrsz-ú, **1,26 ha** nagyságú ingatlan mezőgazdasági térségbe került. A módosításra azért volt szükség, hogy **Gksz** jelű gazdasági területfelhasználásból **Ev** jelű területfelhasználásba való átsorolás megtörténhessen. *(a dokumentációban 2.a és 2.b. jelű tervezési területek)*

A két módosítás, összesen négy területén történő eseti módosítás területi mérlegének összege 0, tehát **a hatályos mérlegben rögzített beépítésre szánt és nem szánt területi arány változatlan marad.**

Szödliget Nagyközség Önkormányzata a fenti térségi átsorolásokkal járó településrendezési eszköz-módosítással a M'Érték Építészeti Tervező Kft.-t bízta meg. A területfelhasználási és övezeti átsorolások célja elsősorban

- az új gazdasági területek meglévő főút közelségébe történő elhelyezése a jobb megközelíthetőség biztosítása céljából,
- a település fejlődésének biztosítása
- új gazdasági beruházások létrejöttének támogatása, ezáltal új munkahelyek teremtése
- Klímavédelmi elvárások megvalósítása

A dokumentáció tartalmát az eljárás megindításáról szóló *67/2025. (IX.08.) számú határozatával* elfogadott Főépítési feljegyzés határozta meg, készítéséhez a vonatkozó **Térségi területfelhasználási engedély kérelemhez készült területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat anyaga** felhasználásra került.

A terv egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletében*

(*továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet*) szerinti **általános eljárásban** történhet tekintettel az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó területcserére.

Sződliget Nagyközség hatályos településrendezési eszközei 2016-ban léptek hatályba, elfogadásukat követően többször módosultak. Jelen módosítás a tervek 4. számú eseti módosítása. Az egységes szerkezetű Helyi építési szabályzat utoljára 2024-ben módosult.

Az országos építésügyi és településrendezési jogszabályi környezet azóta jelentősen átalakult, többek közt az új országos területrendezési törvény (*2018. évi CXXXIX. törvény – továbbiakban: MaTrT*) 2019-es hatályba lépésével. A településen az új területrendezési törvénynek való megfeleltetés egyelőre nem történt meg. Jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- *121/2016. (XII.9.) sz. KT. határozattal* elfogadott Településszerkezeti terv (TSZT)
- *12/2016. (XII.12.) sz. önk. rendeletével* jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Jelen módosítás a fenti településrendezési eszközök eseti módosítására irányul.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló *2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT)*, a magyar építészetéről szóló *2023. évi C. törvény (Méptv.)*, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló *253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK)*, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet*, a környezet védelmének általános szabályairól szóló *1995. évi LIII. törvény (Kvt.)* és a kulturális örökség védelméről szóló *2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)* tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembevételével történik.



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

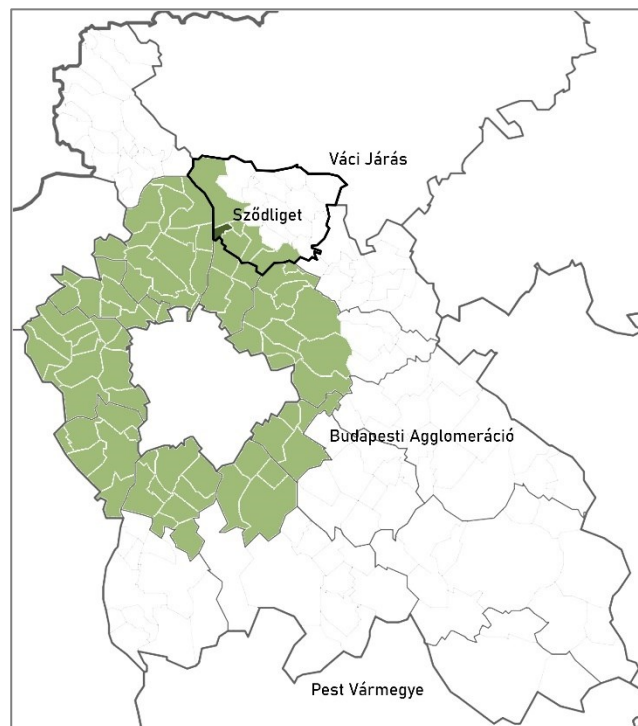
2.1. A tervezési területek bemutatása

Szódliget Nagyközség Pest vármegyében, a Váci Járás nyugati részén, a Duna bal partján fekszik, Budapesttől nagyjából 25 km-re. A település része a Budapesti Agglomerációnak, elérését a fővárosból a 2. sz főút, az M2 jelű gyorsforgalmi út, valamint a 70-es vasútvonal biztosítja.

A település központi belterülete nagyrészt a 2-es főút és az M2-es autópálya között fekszik, Vác déli lakóterületétől az északi közigazgatási határa választja el. Délen a Dunaliget Lakópark beépített területe és Göd-Felső lakóterületével szintén határos.

A tervezési területek mindegyike az M2 autópálya közelében helyezkedik el.

Szódliget központi része a 2-es főúttól keletre helyezkedik el. A település nyugati határát a Duna képezi, ennek köszönhetően a település azon részét kevésbé beépített területek jellemzik.



Tervezési területek elhelyezkedése a településen belül (fehér szaggatott vonal)



Tervezési területek lehatárolása légifotón

2.2. Hatályos területrendezési és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

2.2.1. Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvény

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére.**

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. [...]"

2.2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

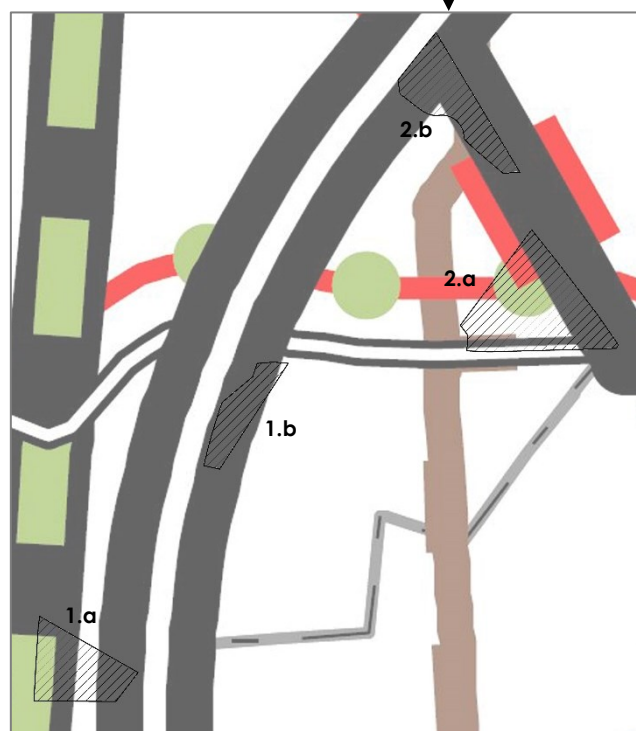
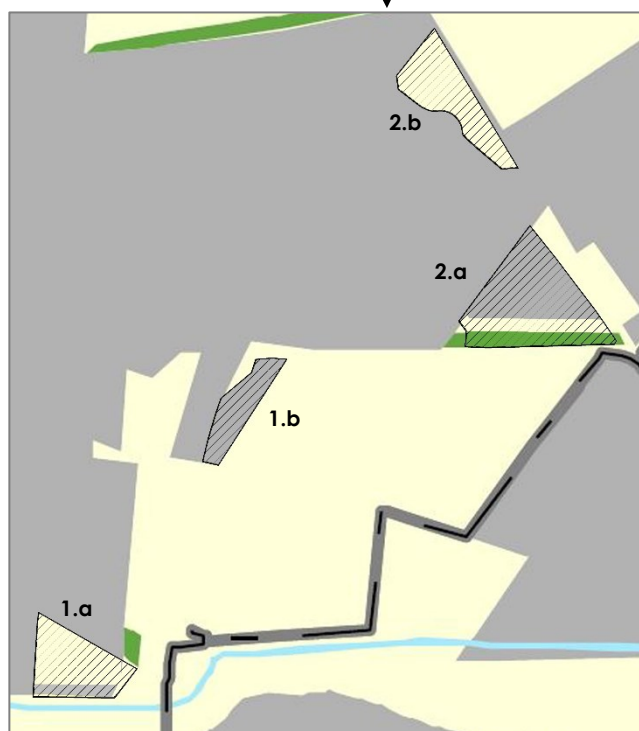
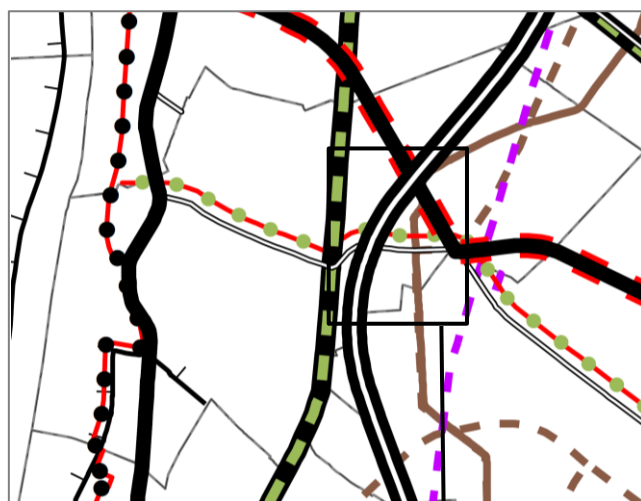
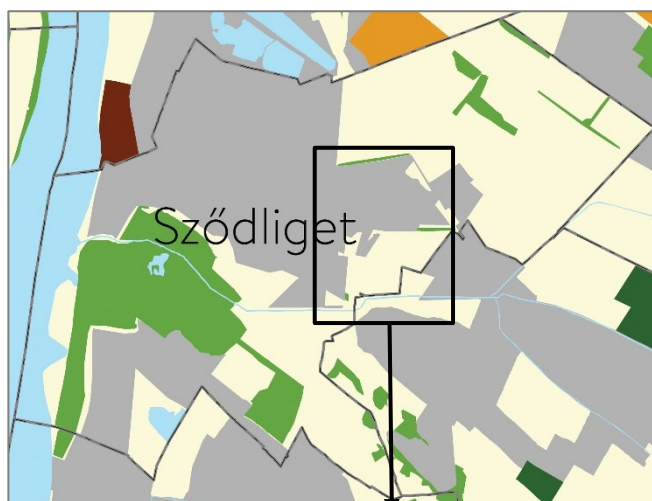
Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve az Országos Szerkezeti Tervvel összhangban készült, a területfelhasználás tekintetében elég az előbbi bemutatása (ld.: 2.3.1.2. fejezet).

2.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- **mezőgazdasági térség**
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- **települési térség**
- sajátos területfelhasználású térség



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

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Térségi kerékpárút (tervezett)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Sződliget Nagyközség közigazgatási területe erdőgazdasági, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségbe sorolt, a település belterületi részei települési térségbe tartoznak. A módosítás hatálya alá vont területek települési térségben és mezőgazdasági térségben találhatóak. A jelen módosítást megalapozó **térségi területfelhasználási engedélykérelem jóváhagyásával** a tervezési területek tekintetében a Budapesti

Agglomeráció szerkezeti tervének **területfelhasználása módosult**, a települési térség és a mezőgazdasági térség a tervezési területek vonatkozásában felcserélődött. A fenti ábrák **már az új, módosult állapotot mutatják**.

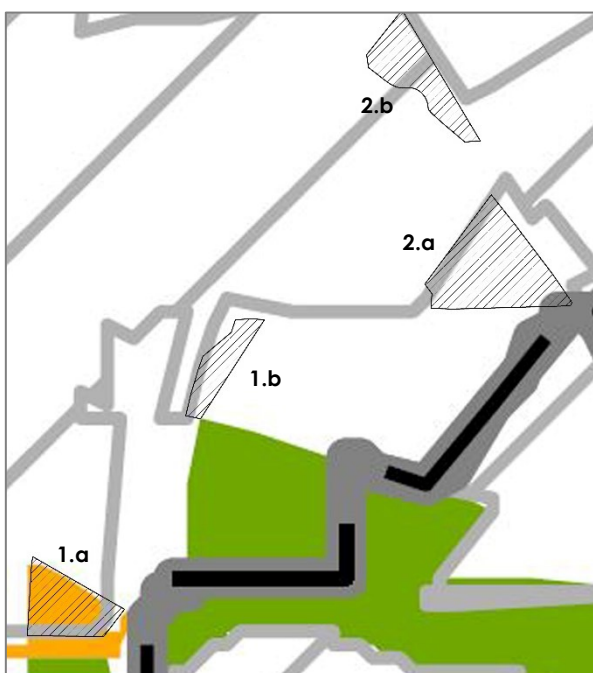
Országos és kiemelt térségi övezetek

Az Országos Területrendezési Tervben, a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott térségi övezetek együttesen a következők **(vastaggal szedve a tervezési területe(ke)t érintő övezetek)**:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete
- 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 6. erdők övezete**
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 8. tájképvédelmi terület övezete**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (teljes település)
- 10. vízminőség-védelmi terület övezete (teljes település)**
11. nagyvízi meder övezete
12. VTT-tározók övezete
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 14. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes település)**
15. Rendszeresen belvízjárta terület övezete
16. Tanyás területek övezete
17. Földtani veszélyforrás területének övezete

Az OTRT országos övezeti közül a jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét, valamint a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezetek közül az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület és a földtani veszélyforrás terület övezetének lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter a **9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben** állapította meg, a többi övezet lehatárolását az **MaTrT 3. melléklete** tartalmazza.

Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete



14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - **csak olyan** megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.**

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

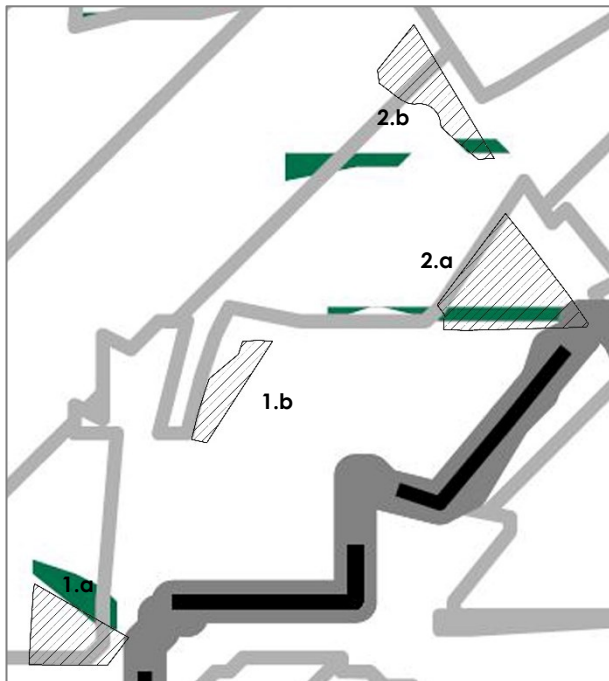
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. [...]

(4) 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 területek közül egy érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának lehatárolásával. A terület gazdasági területből mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül visszasorolásra, így a tervezett módosítás a fenti előírásoknak megfelel.

Erdők övezete

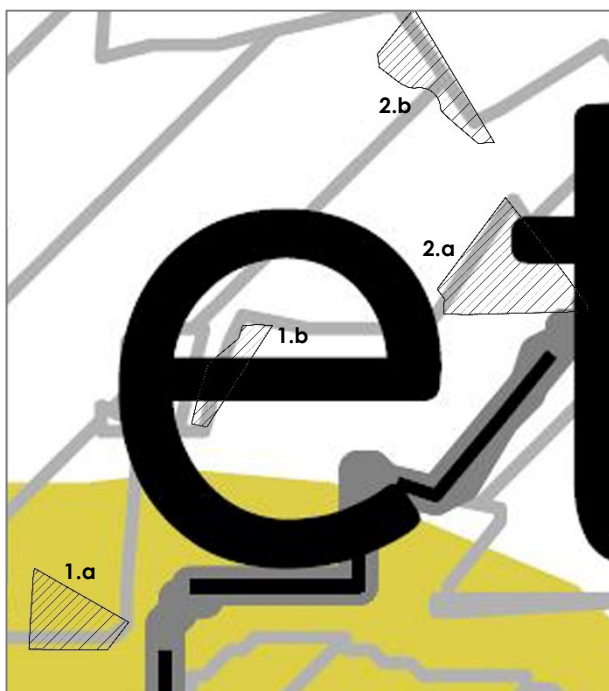


„9. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. 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. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

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

Tájképvédelmi terület övezete



„(MvM rend) 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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 településképvédelméről 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 településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. [...]

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat,

továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."

A területek közül egy esik a tájképvédelmi terület övezetébe, mely beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra, így a **tervezett módosítás tájképvédelmi előírásokat nem sért.**

Vízminőség-védelmi terület övezete



„(MvM rend) 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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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. [...]

Szódliget nagyközség egész területe vízminőségvédelmi terület övezetébe esik. A tervezett módosítás során a vízminőségvédelemmel kapcsolatos **szabályozás nem változik, arra hatással nincs.**

Nagyvízi meder övezete



„(MvM rend) 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

A nagyvízi meder övezet lehatárolása ugyan érinti a települést, de a tervezési területeket közvetlenül nem, így a tervezett módosítás az ezzel kapcsolatos szabályozásra **nincs hatással.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„(MvM rend) 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon 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 nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Szódliget nagyközség területének egésze ásványi nyersanyagvagyon övezetével érintett. A módosítással érintett ingatlanokon **bányászati érdekű terület nem található.**

Pest Megye Területrendezési terve

2020. nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) SZ. ÖNK. RENDELETÉVEL hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A **2. §** alapján a megyei rendezési terv Sződliget, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek közül a PMTrT 7. §-ában meghatározott turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A tervezett módosítás turisztikai jelentőségű területet **nem érint**.

A hatályos TSZT-t a Képviselő-testület a *121/2016. (XII.9.) számú KT. határozattal* fogadta el. A terv a *314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek* megfelelő tartalommal készült. A határozat mellékleteként elfogadott szerkezeti tervlap a módosítással érintett területek tekintetében az alábbi területfelhasználásokat és műszaki infrastruktúra elemeket rögzíti:



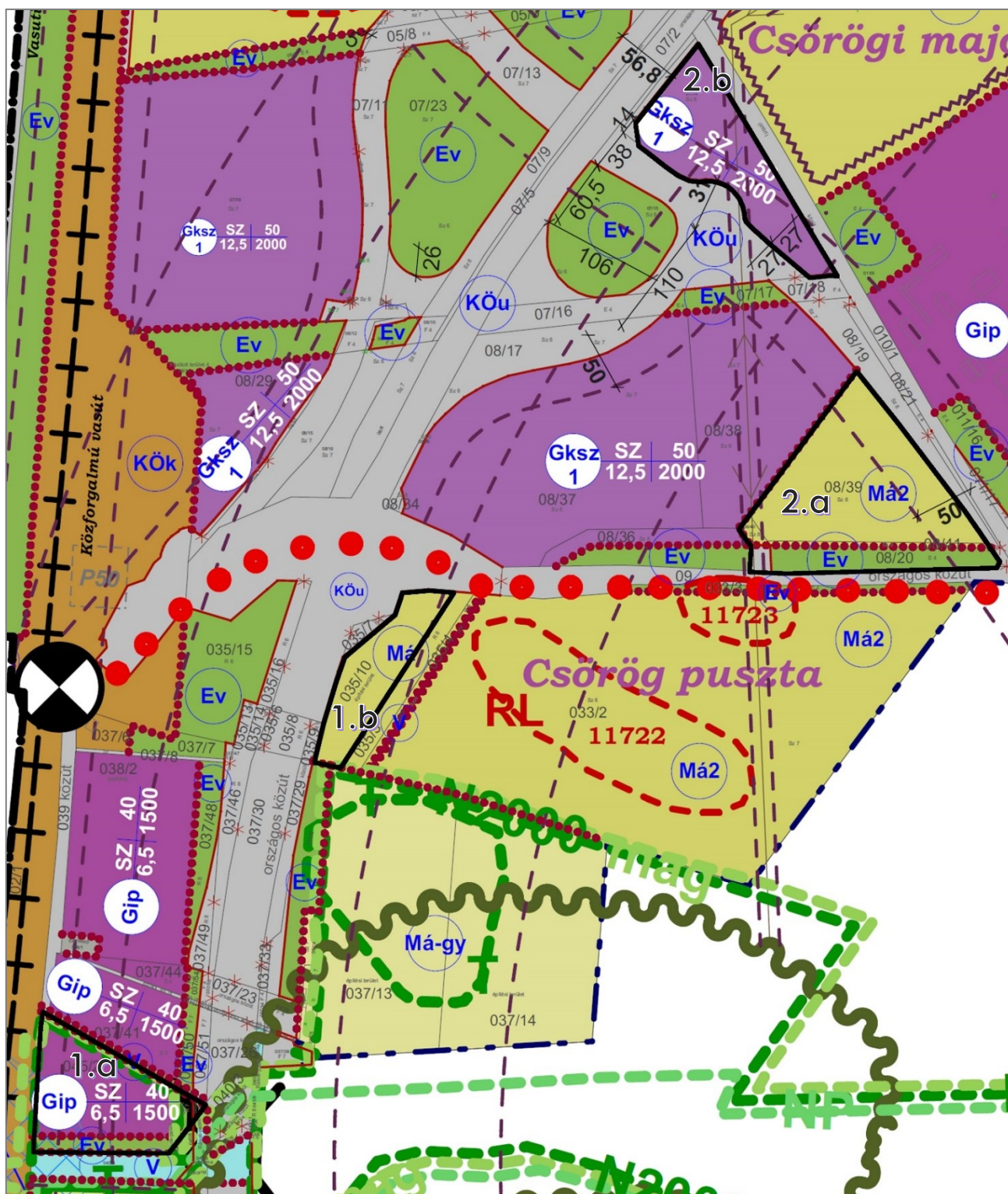
Hatályos TSZT szerkezeti tervlapjának kivágata a tervezési területek jelével

A TSZT jelenleg az **1. a** területet **Gip** jelű ipari gazdasági, a **2.b területet Gksz** jelű kereskedelmi gazdasági területfelhasználásba sorolja. Az **1.b és 2.a** jelű területek **Má** jelű általános mezőgazdasági, valamint kisebb részt **Ev** jelű véderdő területbe soroltak.

Az **1.a jelű terület** nyugati részét a közforgalmú vasút 50,0 méteres védőtávolsága érinti. A terület számos természetvédelmi célú lehatárolással is érintett (ld. bővebben: 2.3, 2.4. fejezet).

Az **1.b és 2.b jelű** területek az M2 gyorsforgalmi út 100 méteres külterületi védősávjának lehatárolásával érintettek.

2.2.3. Szódliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Hatályos SZT szerkezeti tervlapjának kivágata a tervezési területek jelével

A hatályos szabályozási terv az **1.a jelű területet Gip** jelű ipari gazdasági, a **2.b jelű területet Gksz-1** jelű kereskedelmi gazdasági építési övezetbe sorolja. Az **1.b jelű terület Má** jelű általános mezőgazdasági, a **2.a jelű terület Má2** általános mezőgazdasági és **Ev** jelű véderdő övezetekbe sorolt. A területek vasúti és közúti védőtávolságokkal érintettek. Az övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

„Gazdasági övezetek általános előírásai

30. §

- (1) A gazdasági területek övezetei nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú épületek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: **Gksz**)
 - b) ipari területek (jele: **Gip**)
- (3) A gazdasági területeken a maximális épületmagasságtól el lehet térni, amennyiben a technológia ezt indokolja.
- (4) Az övezetekben teljes közműellátottság biztosítandó.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezetei

(Gksz)

31. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál:
 - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
 - b) raktárak, tárolóépítmények,
 - c) szolgáltató építmények,
 - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
 - e) szolgálati lakások,
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
 - h) üzemanyagtöltő.
- (2) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Gksz1 (M2 út leosztója mellett)	SZ	2000	50	20	2,0	12,5

- (3) Az övezetek területén az előkert mértéke minimum 5,0 m.

Ipari gazdasági területek övezetei

(Gip)

32. §

- (1) A **Gip** jelű övezet területe olyan védőtávolságot nem igénylő, üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb szolgáltató és ellátó építmények, elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari övezetekben az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el:
 - a) ipari termelőüzemek,
 - b) kutatóhelyek,

- c) raktárak, tároló építmények,
 - d) energiaszolgáltatás létesítményei,
 - e) irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
 - h) üzemanyagtöltő.
- (3) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. szintterületi mutató (m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Gip	SZ	1500	40	20	1,5	6,5

- (4) Az övezet területén az előkert mértéke minimum 5,0 m.
- (5) A legkisebb zöldfelületi mérték 50%-a 3 szintű (gyep, cserje, lombkorona szint) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki."

„Erdőterület övezeteinek általános előírásai

40. §

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven "E" jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
- a) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
- erdők lehetnek.
- (3) Az erdőterületek övezeteibe azok a beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységek tartoznak, amelyek jellemzően fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített részei a településnek.
- (4) Az erdőterületek övezeteinek területén telket kialakítani, azon közutat, gyalogutat, gépjármű várakozóhelyet kialakítani, épületet, építményt – a köztárgyak kivételével – elhelyezni csak szabályozási terv alapján lehet.
- (5) Az erdőterületek területén lakóépületet (szolgálati lakás kivételével), önálló intézményi és szolgáltató épületet, kereskedelmi létesítményt, raktárt, üzemanyagtöltő állomást létesíteni nem lehet, kivétel a már eddig is bányatelekként nyilvántartott területen.
- (6) A védelmi erdők övezete területén kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők, tekintettel arra, hogy a Nemzeti parkhoz, illetve az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területek egy része is ebben az övezetben található.
- (7) Az övezetek területén erdőtelepítés és fakitermelés, illetve bármely az erdőgazdálkodás keretébe tartozó tevékenység csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.

Védelmi erdők övezete

(Ev)

41. §

- (1) Az Ev jelű övezet területébe a településnek jellemzően erdei fákkal és cserjékkel benőtt, illetve betelepített összefüggő részei tartoznak.
- (2) A védelmi erdők alapvető funkciója a település táji adottságainak, ökológiai helyzetének és települési környezetének javítása. Lényeges szerepük van a vízpartok védelmében és stabilizálásában, továbbá az egyes eltérő funkciójú övezetek (pl. közlekedési területek és lakó- vagy üdülőterületek) elválasztásában, a káros kölcsönhatások mérséklésében.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén elhelyezett építmények csak az árvízvédelem, a vízgazdálkodás, a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják.
- (5) Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó

- (6) minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság bevonásával történhet. Kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

„Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

43.§

- (1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a HÉSZ az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) rét, magas vízállású terület (Má-gy)
 - c) erdőgazdasági fejlesztési terület (Má-Fe)
- (2) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és állattenyésztés céljait szolgálják. Itt csak a termelő tevékenységet szolgáló termékfeldolgozó és tároló, illetve az állattartást szolgáló épületek, gépszínek építhetők, valamint az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén építhető lakóépület is a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatban.
- (3) A mezőgazdasági övezetbe sorolt, földútként nyilvántartott, kivett területekre a HÉSZ
- (4) közlekedési övezeteit szabályozó általános előírások vonatkoznak.
- (5) Gyepel és nádassal fedett telek területén épület, építmény nem helyezhető el és a telek
- (6) művelési ága nem változtatható meg, amennyiben az törvényileg kijelölt természetvédelmi érdekű területen (NATURA 2000, Nemzeti Park, országos ökológiai háló övezete) található.
- (7) Az övezetekben birtokközpontok nem alakíthatók ki."

„Általános mezőgazdasági terület övezetei

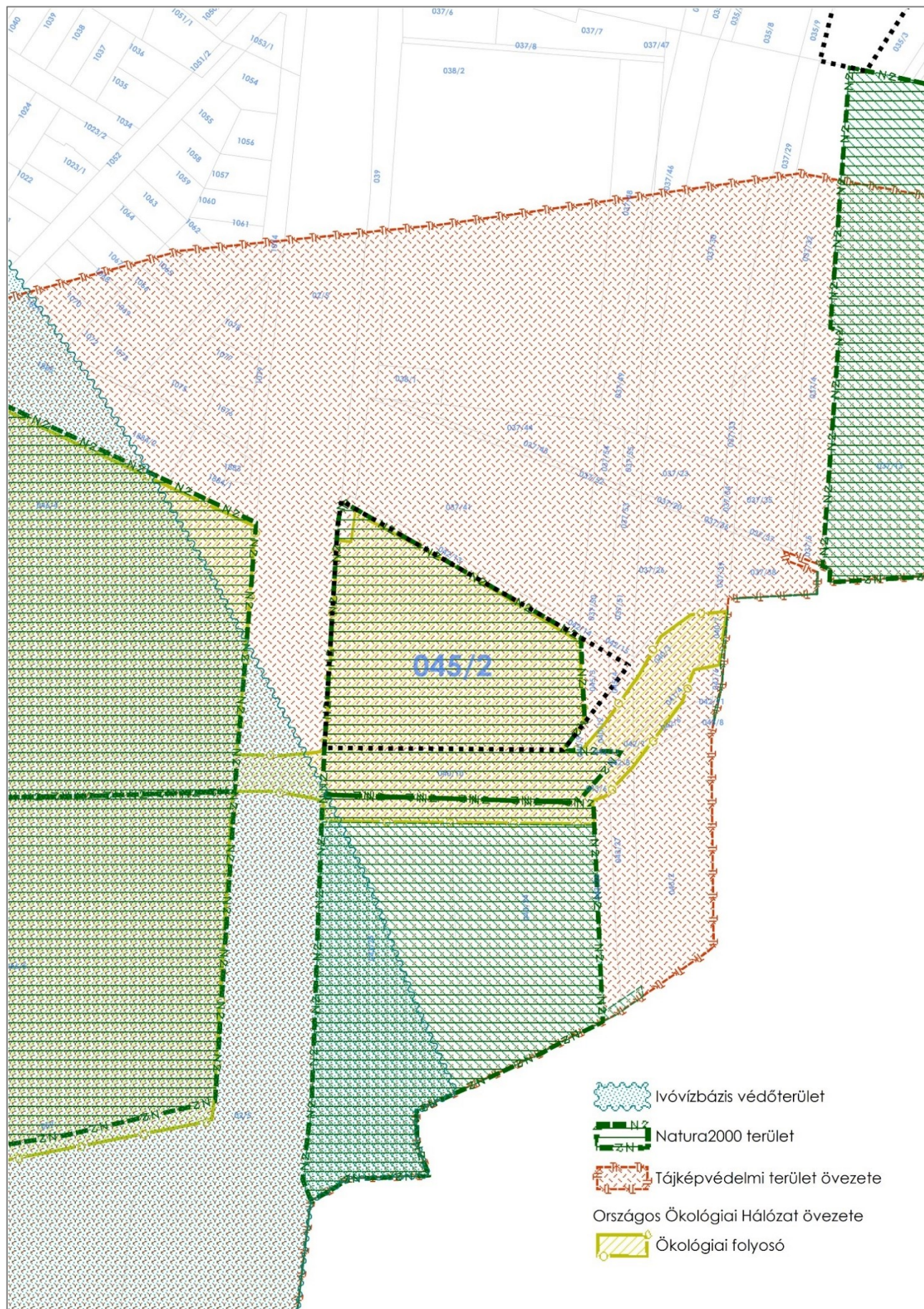
(Má)

- (1) Az övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi táblázat és előírások betartása mellett lehet:
- (2) Az **Má1** jelű övezet területén:
- a) Elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el, valamint ezekhez kapcsolódóan telkenként 1 lakóegység is építhető, amennyiben az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülnek. Lakás csak a gazdasági épületen belül, vagy azzal egy tömegben, egyidejűleg építhető meg.
 - b) Az előkert méretét amennyiben szabályozási terv nem szabályozza, úgy az előkert mértéke minimum 5,0 m.
 - c) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés, illetve a meglévő épület elbontása esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
 - d) d)
 - e) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb védőtávolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
 - f) Legalább hiányos közművesítettségű szint szükséges a beépítéshez, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

Az **Má2** jelű övezet területén:

- a) Az **Má2** jelű övezet területébe a településnek jellemzően szántóföldi növénytermesztés és gyep-rét gazdálkodás céljára kijelölt részei tartoznak.
- b) Az övezet területén a 2500 m²-t meghaladó összefüggő telken csak a mezőgazdálkodást szolgáló üzemi-gazdasági épület (terménytároló, feldolgozó, gépjavító és tároló) helyezhető el legfeljebb 3 %-os beépítéssel, 6,5 m-es legnagyobb épületmagassággal. 2500 m²-nél kisebb telek nem építhető be.
- c) A 10 000 m²-t meghaladó összefüggő telken elhelyezhető főépületként a helyben lakást szolgáló 1 lakásos lakóépület, a mezőgazdasági termelést szolgáló üzemi-gazdasági épület (terménytároló, feldolgozó, gépjavító és tároló), maximum 3 %-os beépítéssel.
- d) Legalább hiányos közművesítettségű szint szükséges a beépítéshez, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.
- e) Az övezetben a Natura2000 területekkel közös telekhatároktól az épületek min. 10m távolságra helyezendők el."

2.3. Táj- és természetvédelem



Táj- és természetvédelmi lehatárolásokkal való érintettség a tervezési területek tekintetében

A Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása, valamint az MaTrT térségi övezeti lehatárolásai alapján jelölt természetvédelmi érintettségű területek a tervezési területek közül az **1.a jelű**, 045/2 hrsz-ú területet érintik. A természetvédelmi célú lehatárolások az alábbiak:

- Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Natura2000 terület
- Nemzeti Park terület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

A módosítás során a területet beépítésre szánt ipari gazdasági területfelhasználásból (Gip) beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) kívánjuk sorolni, mely jobban megfelel minden, fent nevezett területi védelemre meghatározott szabálynak, ezzel jobban szolgálja a természetvédelem érdekeit.

2.3.1. Zöldfelületi rendszer, természeti környezet

A tervezési területek közül az **1.a. és 1.b jelű területek** az országos mezőgazdasági parcella azonosító rendszerben rögzített egyszerűsített felszínborítási térkép alapján természetes növényzettel borítottak. A **2.b jelű**, jelen módosítás eredményeként véderdő területbe sorolandó ingatlan mesterséges felszínborítású az adatszolgáltatás szerint.

Az új beépítésre szánt területnek számító átsorolással érintett területek termőföld minősége a települési átlagnál gyengébb minőségű szántó (SZ8) és kivett építési terület, így átsorolásuk természetvédelmi és mezőgazdasági érdeket nem sért.





2.4. Épített környezet

A tervezési területeken jelenleg nem található építmény, mind beépítetlen terület.

2.4.1. Tulajdonviszonyok

A módosítással érintett ingatlanok tulajdonviszony szerinti megoszlása az alábbi:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonviszony (természetes személy/gazdasági társaság/Magyar Állam/Önkormányzat)
045/2	kivett építési terület	Gazdasági társaság tulajdona
045/3	rét	Magánszemélyek közös tulajdona
045/4	rét	Magyar Állam tulajdona (vagyonkezelő: Nemzeti infrastruktúrafejlesztő Zrt.)
035/10	kivett építési terület	Gazdasági társaság tulajdona
08/39	szántó	Magánszemély tulajdona
08/40	szántó	Magánszemély tulajdona
08/41	szántó	Magánszemély tulajdona
08/20	erdő	Magyar Állam tulajdona
07/14	szántó	Magyar Állam tulajdona (vagyonkezelő: Nemzeti infrastruktúrafejlesztő Zrt.)

2.4.2. Értékvédelem

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény, régészeti érdekű terület nem található, azokat műemléki környezet lehatárolása nem érinti. A tervezett módosítás kulturális örökségvédelmi **érdeket nem sért**.

2.5. Közlekedés, közművesítés

A tervezett átsorolások során meglévő gazdasági területek kerülnek áthelyezésre az M2 jelű gyorsforgalmi út közelébe. A tervezett funkció ezen területeken egyelőre nem ismert, a módosítás csupán a jövőbeni fejlesztések lehetőségének megteremtésére szolgál, a hatályos építési jogok körét nem bővíti, így többletinfrastruktúra igényvel nem jár.

A tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás jelenleg rendelkezésre áll, illetve az a terület majdani igénybevételével párhuzamosan épülhet ki.

3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Az előzőekben bemutatott vizsgálatok alapján a módosítás tárgyát képező területcserének és az ezzel kapcsolatos tervezett övezeti átsorolásoknak jogszabályi akadálya nincs. A területen a módosítás eredményeként táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi és örökségvédelmi érdek nem sérül

A tervezett **változtatásnak jellemzően semleges hatása van a** területfejlesztés céljai elérésének térbeli-fizikai feltételeire vonatkozóan. **A gazdasági terület áthelyezése/területcseréje következtében a gazdasági terület fejlesztési potenciálja jobb lesz az által, hogy a Csörögi major és Szódliget-Szód közigazgatási határán már kialakult beépítésre szánt területekkel egy szerves településszerkezeti egységet tud alkotni.**

Fentiek alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv módosítása, a területfelhasználás fentiekben ismertetett tervezett változtatása a települési területfelhasználás térbeli rendjét, a térség gazdaságfejlesztését kedvezően befolyásolja.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

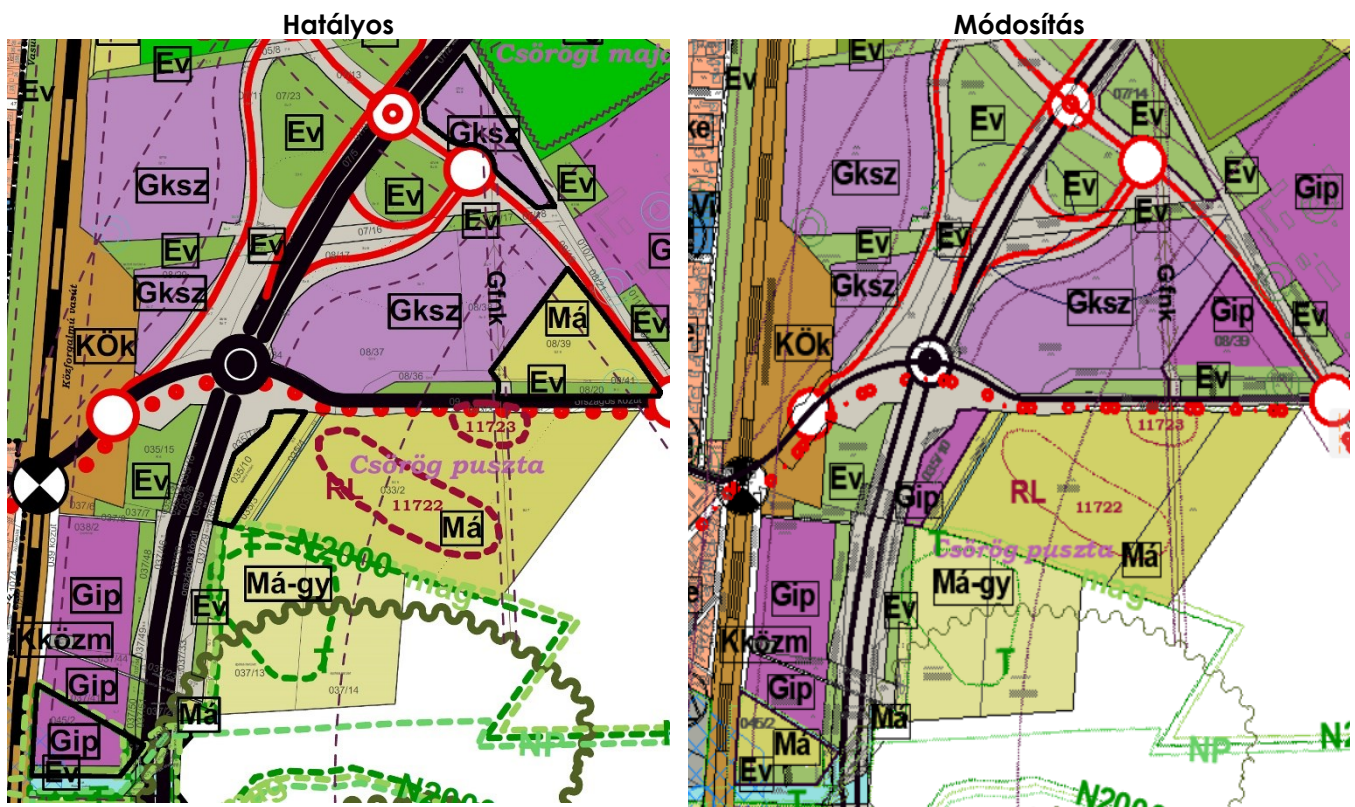
A módosítás célja, hogy a korábban térségi területfelhasználási engedély formájában jóváhagyott térségi területcseré és kivételes új beépítésre szánt területkijelölés után települési szinten is megtörténjen a tervezési területeken jelenleg kijelölt gazdasági és mezőgazdasági területek felcserélése.

A csere során a 4 részterület összesített területi mérlegét figyelembe véve hozható ki a beépítésre szánt és nem szánt területváltozás egyensúlya, tehát az az állapot, melyben a TSZT-ben jelenleg rögzített területi mérleg tulajdonképpen változatlan marad.

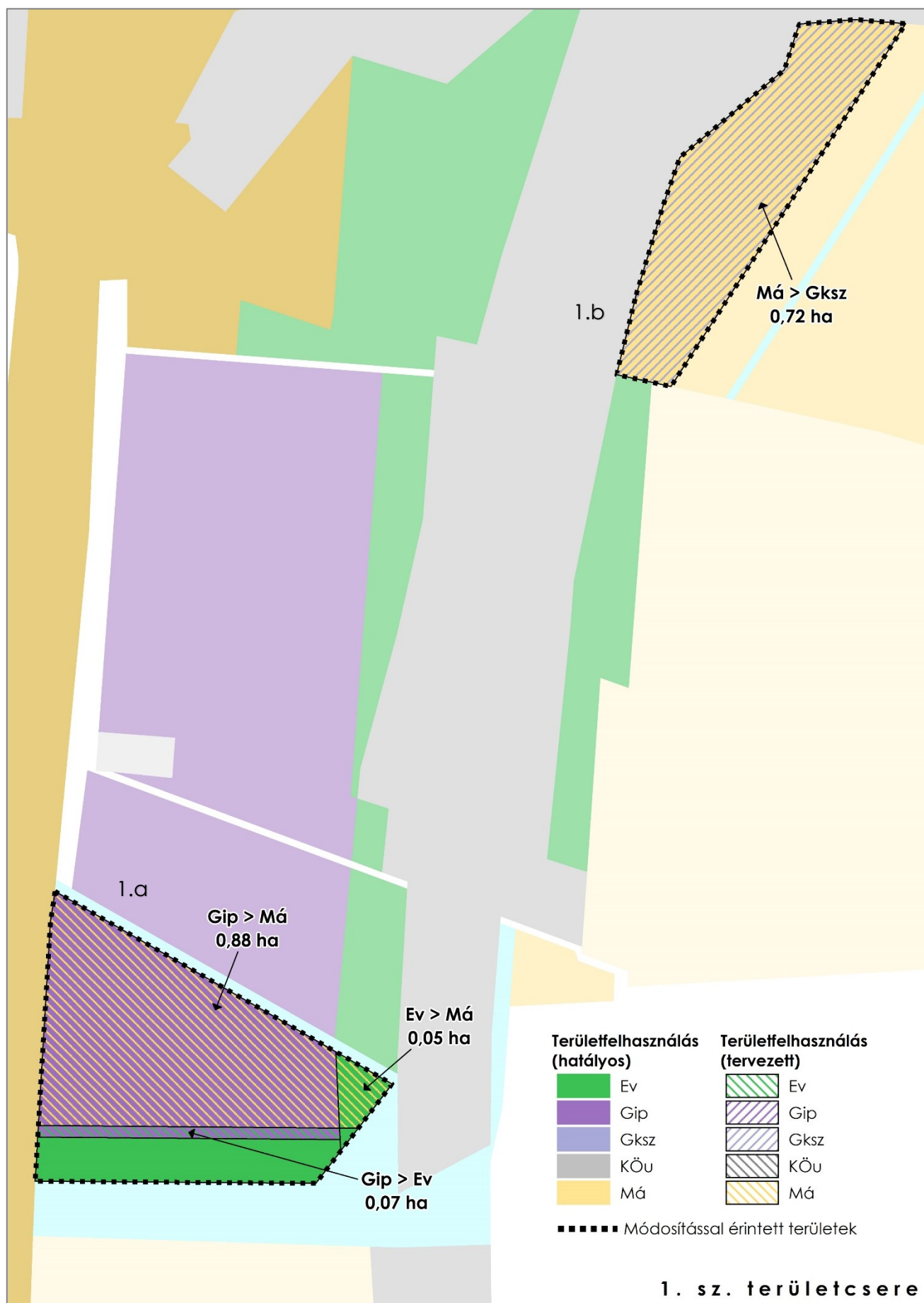
Az **1.b és 2.b jelű területek** esetén egy ingatlant érint a módosítás (035/10; 07/14) Az **1.a és 2.a területek** esetén kisebb csatlakozó telkek is bevonásra kerültek a módosításba. Ez utóbbi oka a **2.a területen** az, hogy a térségi területfelhasználási engedélykérelemben 1,48 hektár, eredetileg mezőgazdasági térségbe sorolt terület került átsorolásra települési térségbe, mely nem fedi le az érintett 08/39 hrsz.-ú ingatlan egészét. Ennek okán az ingatlan déli részén egy sáv, az alatta jelenleg kijelölt **Ev** jelű véderdő övezetbe kerül átsorolásra. A terület feltárását biztosítandó **KÖu** sáv szintén meghosszabbításra kerül, emiatt **Má** övezetből közúti közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Az **1.a jelű tervezési területen** végbement térségi átsorolás során keletkezett 0,94 hektár mezőgazdasági térség egy része esik csak a 045/2 hrsz.-ú ingatlan területére, mely jelenleg **Gip** övezetben van, a vele határos 045/3-4 hrsz.-ú telkek **Ev** jelű övezetben vannak jelenleg, ezek besorolása is **Má**-ra változik a területi mérleg kiegyenlítése érdekében.

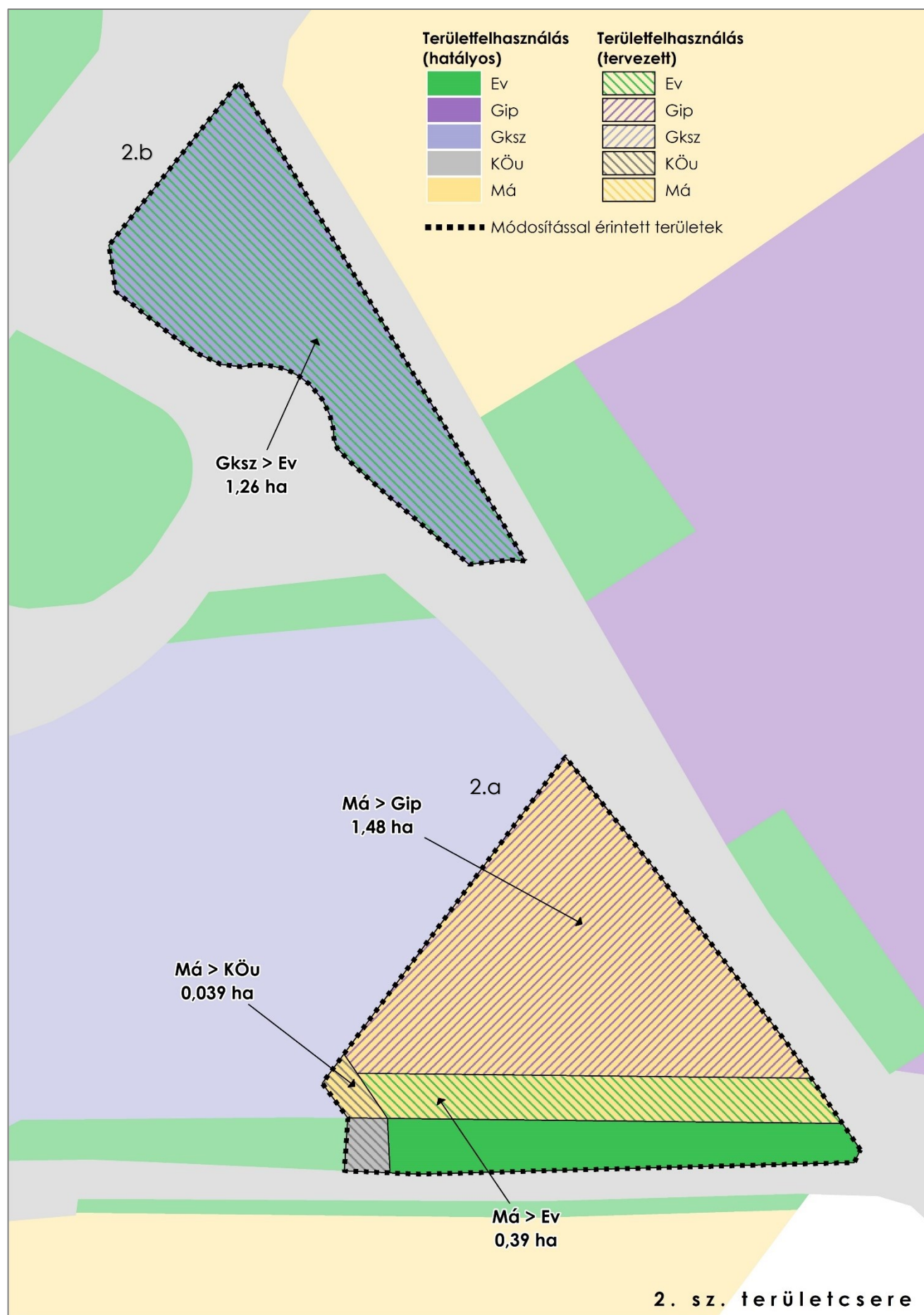
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. TSZT módosítás



5.1.1. Területi mérleg





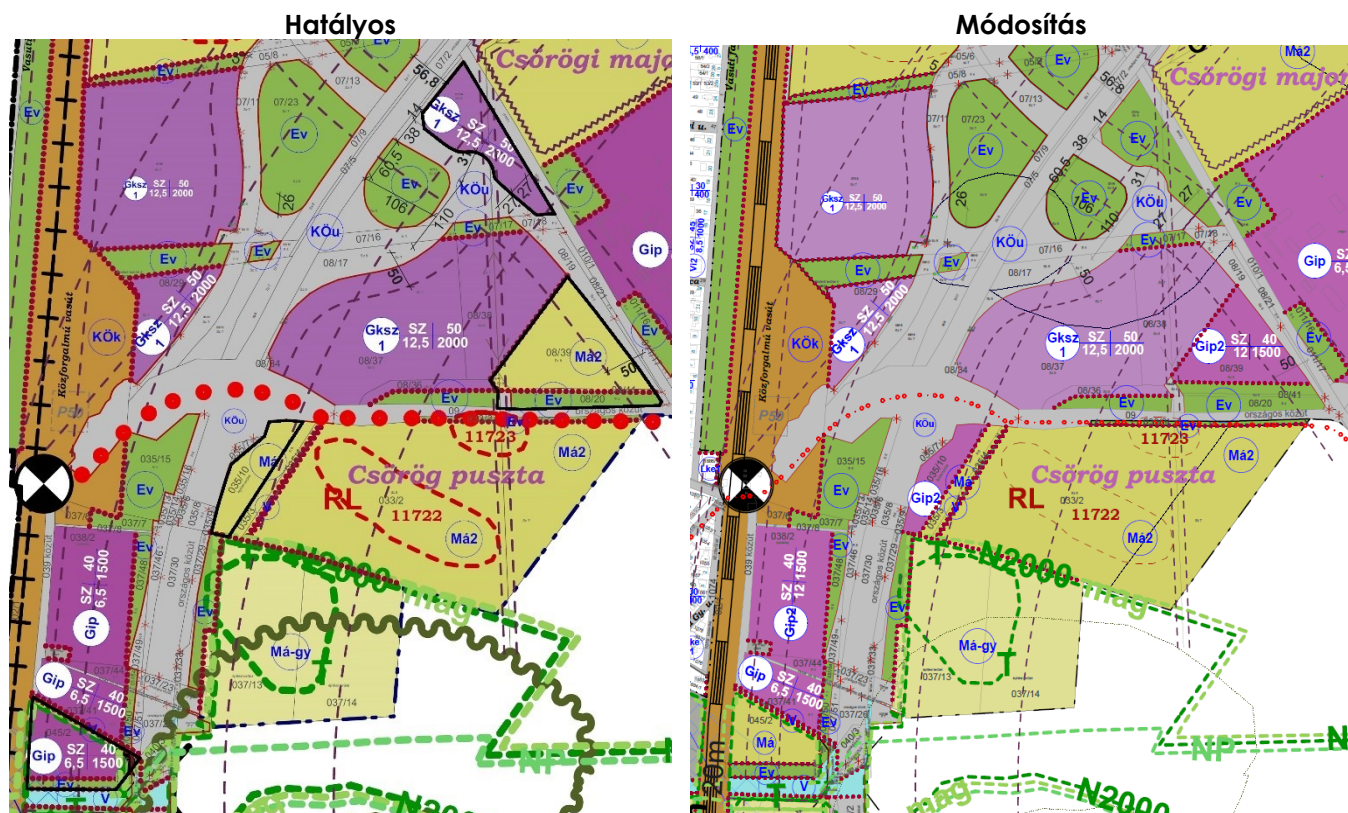
A terület átsorolással járó változások a két helyszínen az alábbiak:

	Területfelhasználás meglévő	Területfelhasználás tervezett	Terület (m ²)	Terület hektár
1. területcsere	Má	Gksz	7 167	0,72
	Ev	Má	477	0,05
	Gip	Má	8 756	0,88
	Gip	Ev	662	0,07
2. területcsere	Má	Gip	14 813	1,48
	Má	Ev	3 899	0,39
	Gksz	Ev	12 610	1,26
	Má	KÖu	387	0,04

	Terület- felhasználás	Hatályos össz.terület	Tervezett össz.terület	változás	
1. területcsere	Má	0,72	0,93	0,21	↑
	Ev	0,05	0,07	0,02	↑
	Gip	0,95	0	-0,95	↓
	Gksz	0	0,72	0,72	↑
	Beépítésre nem szánt terület növekménye:			0,23	
	Beépítésre szánt terület növekménye:			-0,23	
2. területcsere	Má	1,91	0	-1,91	↓
	Ev	0,00	1,65	1,65	↑
	KÖu	0	0,04	0,04	↑
	Gip	0	1,48	1,48	↑
	Gksz	1,26	0	-1,26	↓
	Beépítésre nem szánt terület növekménye:			-0,26	
Beépítésre szánt terület növekménye:			0,26		
ÖSSZESÍTETT TERÜLETI MÉRLEG					
	Má	2,63	0,93	-1,70	↓
	Ev	0,05	1,72	1,67	↑
	KÖu	0	0,04	0,04	↑
	Gip	0,95	1,48	0,53	↑
	Gksz	1,26	0,72	-0,54	↓
Beépítésre nem szánt terület növekménye:			0,01		
Beépítésre szánt terület növekménye:			-0,01		
ÖSSZESÍTETT EGYENLEG				0	

5.2. HÉSZ módosítás

A HÉSZ rendeletének szövegét nem szükséges módosítani a fejlesztés megvalósulásához. A szabályozási tervi mellékletet azonban az alábbi szabályozási koncepció alapján módosítani kell a TSZT-vel összhangban. A tervlapok tartalma a hatályos SZT tartalmának és jelkulcsának megfelel, a módosítás egységes szerkezetű dokumentálással készül.



6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló TÖRVÉNY (MATRT)

6.1.1. A Települési térség növekménye

Az Ország területrendezési terve

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

A jelen módosításban történő új beépítésre szánt terület kijelöléshez az illetékes Állami Főépítész már korábban térségi területfelhasználási engedéllyel hozzájárult. A módosítás a fenti előírásoknak **megfelel.**

(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.

A jelen módosítás során összesen 2,2 hektár terület kerül beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területfelhasználásba. Ennek 25%-a 0,55 hektár. A módosítás során összesen 1,72 hektár új erdőterület kerül kijelölésre, így a módosítás a fenti előírásnak **megfelel.**

(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, [...]

A módosítás során gazdasági és mezőgazdasági területek cseréje történik azonos mértékben, így a fenti előírásoknak **megfelel.**

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve

„23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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,**

A módosítás területe a települési térséghez keletről-délkeletről közvetlenül csatlakozó új gazdasági terület. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik Szödliget hatályos településrendezési eszközeiben már beépítésre szánt területbe sorolt „zöldmezős” gazdasági fejlesztési területekhez. Az előzőek figyelembevételével az **előírás teljesül.**

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.

A módosítás a fenti előírásoknak – a térségi területfelhasználási engedélykérelemhez készült területi hatásvizsgálatban szereplőknek megfelelően – **megfelel.**

(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.

A jelen módosításban történő új beépítésre szánt terület kijelöléshez az illetékes Állami Főépítész már korábban térségi területfelhasználási engedéllyel hozzájárult. A módosítás a fenti előírásoknak **megfelel**.

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

A jelen módosításban történő új beépítésre szánt terület kijelölése során csak olyan övezet kerül kijelölésre, melyben környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági és ipari rendeltetés helyezhető el. A módosítás a fenti előírásoknak **megfelel**.

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**.

A módosítás a fenti előírásoknak **megfelel**.

24. A települési térség növekménye

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. [...]

(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 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.

Szódliget	A hatályos TSZT alapján	
	Terület (ha)	Területi arány (%)
Közigazgatási terület	731,34	100
Ebből beépítésre szánt terület	119,26	27,2
Ebből beépítésre nem szánt terület	532,08	72,8

MaTrT mellékletében rögzített települési térség területe (hektár)	Települési térség területi aránya (%)	Települési térség méretének 2%-a
268,36	36,69	5,37 hektár

Jelen módosítás során új beépítésre szánt területbe sorolt területek mérete:

Területfelhasználás meglévő	Területfelhasználás tervezett	Terület (m ²)	Terület hektár
Má	Gksz	7 167	0,72
Má	Gip	14 813	1,48
		Σ	2,2

A beépítésre szánt terület növekménye nem haladja meg a településsűrűség 2%-ának területét. A módosítás a fenti jogszabályi előírásnak **megfelel**.

Országos és kiemelt térségi övezetek

1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A tervezési területek közül az 1.a jelű érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának lehatárolásával. A terület gazdasági területből mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül visszasorolásra, így a tervezett módosítás a fenti előírásoknak **megfelel**.

2. Tájképvédelmi terület övezete

A területek közül egy esik a tájképvédelmi terület övezetébe, mely beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra, így a tervezett módosítás tájképvédelmi előírásokat **nem sért**.

3. Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes település)

Szódliget nagyközség egész területe vízminőségvédelmi terület övezetébe esik. A tervezett módosítás során a vízminőségvédelemmel kapcsolatos szabályozás nem változik, arra **hatással nincs**.

4. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (teljes település)

Szódliget nagyközség területének egésze ásványi nyersanyagvagyon övezetével érintett. A módosítással érintett ingatlanokon **bányászati érdekű terület nem található**.

Pest Megye Területrendezési terve

A megyei területrendezési terv nagyrészt a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal)
- **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (Szódligetet érinti)**

A tervezett módosítás turisztikai jelentőségű területet **nem érint**.

6.2. AZ OTÉK-nak / TÉKA-nak VALÓ MEGFELELÉS

TÉKA 135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és **településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

A hatályos településrendezési eszközök 2023. évben léptek hatályba. A fentiek értelmében a jelen módosítás a 2021. 07. 15-én hatályos OTÉK alapján készült. Az előírányzott módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak, az OTÉK előírásai alól való felmentésre nincs szükség.

6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZINTENTARTÁSA

A Tr. Korm. Rendelet 18. §-ban foglaltak értelmében a rögzített BIAé növekmény erejéig jelölhető ki **egy hektár kiterjedést meghaladó mértékű új beépítésre szánt terület**, összhangban az MaTrT 12. § és 37-39. §-sal. A rögzített BIAé növekmény az Tr. Korm. Rendelet 18. § (3) alapján a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig használható csak fel, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

Jelen módosítás során 2,2 hektár terület kerül mezőgazdasági területfelhasználásból gazdasági területfelhasználásba, és ugyanennyi már beépítésre szánt terület kerül visszasorolásra beépítésre nem szánt területfelhasználásba. A települési területi mérleg tekintetében így egyensúly marad fenn, a **BIAé 8,76-tal nő.**

ÖSSZESÍTETT TERÜLETI MÉRLEG (hektár)					
Terfel. kód.	meglévő	BIA értékpont	BIAé (meglévő)	tervezett	BIAé (tervezett)
Má	2,63	3,7	9,731	0,93	3,441
Ev	0,05	9,0	0,45	1,72	15,48
KÖu	0	0,5	0	0,04	0,02
Gip	0,95	0,4	0,38	1,48	0,592
Gksz	1,26	0,4	0,504	0,72	0,288
		Σ	11,065	Σ	19,821

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

7.1. A módosítás környezeti és környezet-egészségügyi hatásai

Szödliget Nagyközség területén, a települési térséghez kapcsolódóan keleti irányban, Sződ közigazgatási határától mért 200 méteres területsávon belül, a mezőgazdasági térséghez tartozó Szödliget külterület 08/39 hrsz-ú ingatlan, az ingatlan-nyilvántartás szerint SZ8 szántó művelési ágú mezőgazdasági területeken az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésének, valamint a települési térség területcseréjével járó tervezett területfelhasználás-módosítás környezeti, társadalmi és gazdasági hatásait megvizsgálva megállapítható, hogy:

- a változtatás következtében várható hatások nem jelentősek,
- a környezetvédelmi határértékek betartását nem veszélyeztetik,
- a változások hatásterülete jellemzően az érintett területek határain belül marad, vagy csak igen kismértékben nyúlik azon túl
- a változtatás gazdasági és társadalmi hatásai településfejlesztési és településrendezési szempontból kedvezőek, jól kezelhetőek.

7.1.1. A levegőminőségre vonatkozó várható hatások

A levegőminőség alakulása szempontjából csekély mértékű a hatás a módosítással érintett területekre és környezetükre vonatkozóan. A területcserére és az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére irányuló kérelemben meghatározott ipari gazdasági területhasználat térbeli elhelyezkedését megváltoztató módosítás megvalósulása önmagában nem eredményez jelentős változást a légszennyező anyag kibocsátásban, nem generál olyan, az eltérő területfelhasználású területek szomszédságából eredő környezeti konfliktust, amit ne lehetne kezelni az építési övezetek szabályozásával, a gazdasági területek létesítésének engedélyezésekor a környezetvédelmi engedélyben előírt kötelezésekkel. A gazdasági terület kialakításakor a beépítéssel és a növényzettel állandóan fedett zöldfelületek kialakításával megszűnik a ma még szántó területek jelenlegi talajművelését kísérő felporzás, diffúz légszennyezés.

A beépítésre szánt területek tervezett, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésére figyelemmel a levegő-tisztaság védelmével kapcsolatos jogszabályokban meghatározott bejelentés kötelezett pontforrás létesítése is lehetséges. Az új térbeli kijelölésű gazdasági területek energia-ellátásából, fűtéséből és technológiájából eredő potenciális légszennyező anyag kibocsátás következtében - a későbbi környezetvédelmi engedélyekben előírtak betartása esetén - a területen és a

környezetében nem várható a határértékeket meghaladó, zavaró mértékű légszennyező hatás, határérték feletti környezeti terhelés.

7.2. A talaj minőségére, a víz- és a szélrózsióra, valamint a földtani veszélyforrásokra vonatkozó várható hatások

A gazdasági területek térbeli helyzetének megváltoztatása a talajminőség, víz- és szélrózsió, valamint földtani veszélyforrás tekintetében nem okoz érdemi változást a környezetre gyakorolt hatásokban.

Szödliget a *BATrT 10. melléklete* és az *MvM rendelet 4. melléklete* alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó település:

A területrendezési tervek kiegészítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló *9/2019 (VI.14) MvM rendelet 5.§-a* általános és a tovább tervezéshez iránymutató előírásokat határoz meg a Vízminőség-védelmi terület övezetében lévő településekre vonatkozóan. A Vízminőség-védelmi terület övezetében fekvő területekre a településrendezési eszközökben a közművesítési, szennyvíz elvezetési, kezelési feltételek előírásaként területi, illetve építési övezeti/övezeti differenciálással szigorúbb előírások is meghatározhatók.

A burkolt felületek megnövekedett mértéke részben közvetlen módon (felszín megváltoztatása, érdességi tényező változása) van hatással a földtani jellemzőkre, részben közvetetten, hiszen a szilárd burkolatokon nagyobb mennyiségben összefolyó, onnan elvezetett csapadékvíz közlekedési vagy technológiai eredetű környezetszennyező anyagokat is a talajba moshat. A csapadékvíz helyben tartása - mind az új beépítésre szánt területeken, mind a mezőgazdasági területeken, a terület vízgazdálkodása, a környezeti elemek védelme miatt fontos feladat.

A tervezett gazdasági területek a vízi közművek teljeskörű kiépítését igénylik. A település beépítésre szánt területeihez közeli fekvésük miatt a már kiépült közműhálózatok rendszeréhez (ivóvíz-ellátás, szennyvíz-elvezetés, felszíni vízelvezetés megoldása a legközelebbi és/vagy a végső befogadóig) való kapcsolódás kézenfekvő, gazdaságos megoldás lehet.

7.2.1. A hulladékgazdálkodásra vonatkozó hatás

A hulladékgazdálkodásra vonatkozóan a változtatásnak nincs jelentős környezeti hatása. A helyi építési szabályzatban és a létesítéshez szükséges környezetvédelmi engedélyekben előírt környezeti feltételek betartása mellett a kért változtatások nem okoznak környezeti terhelést. Az új gazdasági területeket majd be kell vonni a település hulladékszállítási rendszerébe.

A területcserével járó tervezett területfelhasználás-módosítással kijelölt új beépítésre szánt területeken kialakítható gazdasági területek üzemeléséből, karbantartásából eredő rendszeres és eseti hulladékelektkezés során összegyűjtött hulladék ártalommentes elszállításáról, kezeléséről az üzemtető szervezetnek kell gondoskodni.

Hulladékgazdálkodási szempontból kizáró ok nem áll fenn, a tervezett tevékenységből - hulladékokból eredően - jelentős környezeti hatások várhatóan nem származnak, a vonatkozó hatályos jogszabályokban szereplő előírások betartása esetén a tevékenység végzése a környezettudatos hulladékgazdálkodási érdekeket is szolgálhatja.

Környezetvédelmi- és Hulladékgazdálkodási engedély a gazdasági tevékenységek végzéséhez szükséges.

7.2.2. A termőföld mennyiségére vonatkozó hatás

A gazdasági területi átsorolással érintett, szántóföldi hasznosítású területek a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának tájékoztatása alapján a települési átlagnál gyengébb minőségű termőföldek. A területen a települési átlagnál gyengébb minőségű szántóföldek találhatóak. A 08/39 hrsz-ú ingatlan SZ7-SZ8 minőségű szántó besorolású. Az 1. módosításnál az új beépítésre szánt terület a mezőgazdasági térségben lévő 035/10 hrsz-ú telek az ingatlan-nyilvántartás szerint építési terület, vagyis a gazdasági terület kijelölése nem jár termőföld más célú, végleges igénybevételeivel.

7.2.3. A földtani veszélyforrásra és ásványvagyonra vonatkozó hatás

A rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással, ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területet, megkutatott területet, meglévő vagy tervezett bányatelket a módosítás nem érint.

Földtani veszélyforrás övezete a módosítás területeit nem érinti.

7.2.4. Az élővilágra (védett természeti területek, Natura2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás) vonatkozó hatás

A területen országos természeti érték, természetvédelmi terület, Natura2000 terület nem található, a tervezett új területfelhasználás, új beépítésre szánt terület kijelölése a védendő természeti környezetre nincs kedvezőtlen hatással.

Az 1.a jelű terület több természetvédelmi lehatárolással is érintett, a tervezett módosítás azonban ezen ingatlant a jelenlegi beépítésre szánt területből (Gip) beépítésre nem szánt területté (Má) kívánja módosítani, vagyis a 045/2 hrsz-ú terület természetvédelmi kijelölésével jobban összhangban lévő beépítésre nem szánt mezőgazdasági/erdő területfelhasználásba kerülhet.

A biológiailag aktív területek aránya, a biológiai aktivitásérték a területfelhasználás tervezett módosításával a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem csökken.

A tervezett tevékenység természeti értéket nem károsít, nem veszélyeztet, a természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi követelményeknek további feltételekkel megfelel, ezáltal természetvédelmi, és tájvédelmi érdekeket nem sért.

7.2.5. Az erdőterületekre (erdők rendeltetése, természetessége, károsító hatások) vonatkozó hatás

A tervezési területek nem érintenek Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületet.

7.2.6. A tájra (tájszerkezet, tájjelleg változása, tájhasználati érték növelő vagy csökkentő hatás) vonatkozó várható hatások

A módosításban szereplő két-két területet érintően a kijelölt övezetek térbeli helyváltoztatása (területcsere) történik a közigazgatási határtól mért 200m-es területsávon belüli új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésével együtt, mely változás a szödligeti táj jellegét igen kis mértékben módosítja.

A Szödliget és Sződ közös közigazgatási határán már beépített gazdasági és lakó területéhez kapcsolódóan megjelenő új gazdasági területi átsorolás nem jelent majd számottevő változást, a táj szerkezetére, a tájképre negatív hatással nincs.

A tervezett új területfelhasználás a tervezett módosítás megvalósulása esetén is jól illeszkedik majd a település meglévő szerkezetéhez, a már beépített területekhez. A tervezett módosítás táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket.

A tervezett új beépítésre szánt területek, funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás kiépítése a meglévő beépített területek infrastruktúra hálózathoz kapcsolódva lehetséges, ami a környezet igénybevétele, a településkép védelme szempontjából kedvező településrendezési és műszaki megoldás lehet.

7.2.7. Az épített környezetre (településszerkezet) vonatkozóan várható hatás

A módosítással érintett területek (a területcserében érintett, a TSZT-ben beépítésre szánt, zöldmezős fejlesztési területként kijelölt gazdasági területek is) és azok szűkebb környezete, a szomszédos területek is jelenleg beépítetlenek. A jövőben megvalósuló új építéseket a tájképvédelmi és településképvédelmi elvárásokhoz kell igazítani.

7.2.8. A környezeti zajra, rezgésre vonatkozó várható hatás

A **környezeti zaj**tól védendő területhasználatok zavartalansága érdekében a zajterhelési határértékek betartandók a kérelemmel érintett új beépítésre szánt területeken. A településrendezési eszközök a várható zaj- és rezgésterhelési hatások figyelembevételével, a megfelelő környezeti feltételek biztosításához megfogalmazták a szükséges intézkedéseket és tartalmazzák a szükséges építésszabályozási előírásokat.

7.2.9. A kulturális örökségre vonatkozó várható hatás

A módosítás hatálya alá vont területeken és tágabb környezetében műemléki védelem alatt álló érték, nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A fentiek alapján megállapítható, hogy a kért változtatás nem fog a környezeti elemekre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorolni.

7.2.10. A mezőgazdaságra vonatkozó hatás

A területfelhasználásbeli változás, területcsere az érintett telkek gyenge talajminőségi osztályba besorolása (SZ7-SZ8) miatt nincs negatív hatással a mezőgazdaságra. A mezőgazdasági szántóterületek nagysága az új beépítésre szánt területek kijelölésekor kötelező visszapótlást jelentő erdőterületek kijelölésével csökken.

7.2.11. A műszaki infrastruktúrára vonatkozó hatás

A területfelhasználás változása jellemzően nem igényel többlet infrastruktúra-fejlesztést. A változtatás eredményeként az infrastruktúra-fejlesztési igény területe változik a módosítással összhangban.



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

.../2025. (...) sz. határozat
Szödliget Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról

Szödliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

1. a 121/2016. (XII.9.) sz. KT. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete – a tervezési területek lehatárolása által érintett területek tekintetében – jelen határozat 1. mellékletében szereplő szerkezeti tervlap szerint módosul.
2. a hatályos TSZT-ben rögzített területi mérleg a következők szerint módosul:

Terfel. kód.	meglévő (ha)	tervezett (ha)	változás
Má	2,63	0,93	-1,70
Ev	0,05	1,72	1,67
KÖu	0	0,04	0,04
Gip	0,95	1,48	0,53
Gksz	1,26	0,72	-0,54

3. a település biológiai aktivitásértéke (BIAé) **8,76-tal nő**.
4. a módosítás a **területrendezési tervekkel összhangban** van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek **előírásainak megfelel**.
5. jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
6. a hatályba lépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Felelős: Polgármester, Főépítész Iroda

Hivatali felelős: Jegyző

Határidő: azonnal és folyamatos

Szödliget, **2025.** év hónap

polgármester

jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) sz. Kt. határozathoz

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

(egységes szerkezetben, külön tervlapon)



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Szödliget Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) sz. Önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2016. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Szödliget Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 135. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, illetve a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

[2] A településfejlesztési és településrendezési feladat részeként e rendelet célja a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és az egyedi módosítási kérelmek beemelése a helyi építési szabályzatba, az országos építésügyi előírásoknak és a PE/AF/00332-14/2024 számú Állami Főépítész által kiadott területrendezési engedélyben foglaltaknak megfelelően.

1. §

A Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (XII.12.). önkormányzati rendelet 1/b. melléklete helyébe a tervezési terület lehatárolásával érintett ingatlanok vonatkozásában a jelen rendelet 1. melléklete szerinti tartalom lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (...) sz. önk. rendelethez



JELMAGYARÁZAT:

	Tervezési terület határa		Szabályozási szélesség, védőtávolság
	Helyrajzi szám		Övezethatár, építési övezet határa
	Házszám		Övezet, építési övezet jele
	Telekhatár		Ipari gazdasági terület övezete
	Belterület határ		Védelmi erdőterület övezete
	Közigazgatási határ (érvényes szabályozás határa)		Általános mezőgazdasági terület övezete

Megbízó:	Sződliget Nagyközség Önkormányzata 2133 Sződliget, Szent István út 34-36.		
Megbízás:	SZÖDLIGET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA		
Rajz megnevezése:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV		
Tervezők:	 Mindszenti-Varga Endre okl. építésmérnök É, TT 13-0097 Belezsnai Teodóra okl. településmérnök TT 01-6979		
Megbízott:	MTÉrték Kft. 2600 Vác, Tabán u. 27/A	Rajz jel:	SZT-m
Méretarány:	M1:5000	Dátum:	2025. augusztus 22.

INDKOLÁS

Jelen rendeletmódosítás a hatályos településrendezési eszközök önkormányzati kezdeményezés re történő átvezetését tartalmazza, melynek célja 4 kisebb terület övezeti besorolásának módosítása. A mezőgazdasági és gazdasági övezetek cseréjét a gyorsforgalmi úthoz való elhelyezkedés és azebből fakadó jobb kihasználhatóság indokolja. A módosítást térségi területfelhasználási engedélykérelem előzte meg, melyet az illetékes Állami Főépítész PE/AF/00332-14/2024 számon jóváhagyott az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése és az említett területcserék tekintetében.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. §

A szabályozási terv a térségi területfelhasználási engedély tartalmának megfelelően módosul.

2. §

Hatályba léptető és záró rendelkezések.



TERVIRATOK

KIVONAT

Szödliget Nagyközség Képviselő-testületének
2025. szeptember 8. napján tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A hatályos településrendezési eszközök több ponton tervezett, új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésével és a települési térségre vonatkozó területcserével járó módosításának megindításáról a 035/10; 045/2; 08/39 és 07/14 helyrajzi számú területeket érintően a „Főépítési feljegyzést megalapozó és alátámasztó munkarész tartalmáról” elfogadása

Szödliget Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 67/2025. (IX.08.) határozata

Szödliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozatával dönt arról, hogy:

1. Szödliget Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását megindítja a 60/2023. (VII.11.) sz. határozattal kezdeményezett, „térségi területfelhasználási engedély kérelem és területi hatásvizsgálat” által érintett területekre vonatkozóan, a PVmKH Állami Főépítési Iroda PE/AF/00332-14/2024 számú határozattal kiadott területfelhasználási engedélye alapján,
2. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénnyel összhangban támogatja az új beépítésre szánt területek kijelölését az 1. pont szerinti területfelhasználási engedélyben meghatározottak szerint a 035/10 és 08/39 hrsz.-ú területeken, csereterületnek a 045/2 és 07/14 hrsz.-ú területeket jelöli ki,
3. az 1. pontban meghatározott, területcserével érintett ingatlanok övezeti besorolásán túl támogatja a 08/39 hrsz.-ú ingatlannal határos, 08/40 és 08/41 hrsz.-ú telkek övezeti besorolásának módosítását M42 jelű övezetről KÖu és Ev övezetekre,
4. elfogadja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rend.) 7. § (7) bekezdés szerinti, jelen határozat mellékletét képező, a módosítás tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést,
5. a módosítást a Tr. Korm. Rend 66. § szerinti általános eljárásban folytatja le, valamint felkéri a Polgármestert, hogy az eljárást az E-TÉR rendszerben indítsa el.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés a településrendezési eszközök módosításának tartalmáról

Felelős: Juhász Béla polgármester

Végrehajtást végzi: Harkácsi Margit főépítész

Határidő: folyamatos



dr. **Penk-Varga Katalin**
Jegyző



Juhász Béla
polgármester

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti

Főépítési feljegyzés

Sződliget hatályos településrendezési eszközeinek több ponton tervezett, új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésével és a települési térségre vonatkozó területcserével járó módosításának tartalmi követelményeinek meghatározására

A módosítás mértékének megfelelően a megalapozó vizsgálatban az alábbi fejezetek kidolgozása szükséges:

A területrendezési tervek vonatkozó részeinek és előírásainak bemutatása

Települési előzmények és hatályos településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett területek vonatkozásában

Jelenlegi állapot vizsgálata a módosítások terjedelmének szükséges mélységben (tulajdonviszonyok, művi értékvédelem, természetvédelem és környezetvédelem)

Az alátámasztó munkarészben az alábbi fejezetek elkészítése szükséges:

Módosítással elérendő célok megfogalmazása

Szabályozási koncepció, területi mérleg

Szakági alátámasztó munkarészek a szükséges mértékben

Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

A megalapozó és alátámasztó munkarészek egyes fejezetei összevonhatók, elhagyhatók és/vagy a tervező szakmai megítélése szerint kiegészíthetők. A dokumentáció alapját a PE/AF/00332-14/2024 számú határozattal elfogadott területfelhasználási engedélyhez készült területi hatásvizsgálat képezi, ennek munkarészei teljes egészében felhasználhatók, szükség esetén kiegészíthetők.

Jóváhagyandó munkarészek – TSZT módosító határozat és HÉSZ módosító rendelet – a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet szerint.



Harkácsi Margit

mb. főépítész