

.../2026. (...) 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 2. mellékletében szereplő szerkezeti tervlap szerint módosul.
2. a hatályos TSZT-ben rögzített területi mérleg a következők szerint módosul:

Jelen módosítás területi mérlege ingatlanonkénti bontásban:

	Hrsz	Területfelhasználás meglévő	Területfelhasználás tervezett	Terület (m ²)	Terület hektár
1. területcsere	035/10	Má	Gip	7 167	0,72
	045/3; 045/4	Ev	Má	477	0,05
	045/2	Gip	Má	8 756	0,88
	045/2	Gip	Ev	662	0,07
2. területcsere	08/39	Má	Gip	14 813	1,48
	08/39; 08/41	Má	Ev	3 899	0,39
	07/14	Gksz	Ev	12 610	1,26
	08/40	Má	KÖu	387	0,04

Összesített mérleg:

Terület- felhasználás	Hatályos össz.terület (hektár)	Tervezett össz.terület (hektár)	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 ↓
<i>Beépítésre nem szánt terület növekménye:</i>			0,01
<i>Beépítésre szánt terület növekménye:</i>			-0,01
ÖSSZESÍTETT EGYENLEG			0

3. a település biológiai aktivitásértéke (BIAé) **8,76-tal nő.**
4. A 2018. évi CXXXIX. törvény 40. §-ban előírt **települési térségi növekmény értéke** a területi mérleg egyenlege okán **változatlan marad.**
5. a módosítás a területrendezési tervekkel és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. vonatkozó előírásainak megfelel. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásaival összhangban készült. Ezek igazolását az **1. melléklet tartalmazza.**
6. jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
7. 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

Hivatali felelős: Jegyző

Határidő: azonnal és folyamatos

Szödliget, 2026. év hónap

polgármester

jegyző

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

2018. évi CXXXIX. törvény

Az Ország területrendezési terve - területfelhasználás

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

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

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

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]"

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

A településrendezési eszközök módosítását a módosítással érintett területek esetében a mezőgazdasági térség és a települési térség cseréjére vonatkozó, **PE/AF/00332-14/2024** határozati számú térségi területfelhasználási engedély alapozta meg, így a módosítás a térségi **előírásoknak megfelel.**

Az erdőgazdálkodási térségen belüli erdőövezeti lehatárolás csak a 08/20 hrsz.-ú telkét érinti, melynek besorolása jelen módosítás során nem változik. A módosítás a térségi **előírásoknak megfelel.**

Az Ország területrendezési terve (és magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv - Méptv.) – új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok

„12. § (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,

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.**

csereterület biztosításával járó módosítás (ha):			Méptv. 7.§ Szerinti mérték: 100% (zöld, erdő, mezőgazdasági > új beép.re szánt, vagy Kbn)	Trtv. 12. § (3) b) szerint szükséges: 100% egyéb beép.-re nem szánt > új beép.re szánt (Gksz/Gíp)	MaTrT 12. § (2) szerint szükséges: 125% zöldterület, erdő > új beép.re szánt
Má	Gksz	0,72		0,72	
Ev	Má	0,05			0,06
Má	Gíp	1,48		1,48	
Má	KÖu	0,04	0,04		
Σ szükséges (ha)				2,30	

Σ cserének kijelölt (ha)		
Gip	Má	0,88
Gip	Ev	0,07
Gksz	Ev	1,26
Má	Ev	0,39
		2,60

A módosítás a fenti előírásoknak **megfelel**.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve – új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok

„37. § A Budapesti Agglomeráció településeinek 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 Sződliget 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 kijelöléséhez 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**.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve – 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 rögzítettéhez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

Sződliget	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 területi mérlege:

ÖSSZESÍTETT TERÜLETI MÉRLEG (hektár)				
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	

A módosítás területi mérlege összességében nulla, tehát nem keletkezik új beépítésre szánt terület növekmény. A területváltozást térségi területcserére vonatkozó területfelhasználási engedély kiadása előzte meg. 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 nemszánt mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra, így a tervezett módosítás tájképvédelmi előírásokat **nem sért**.

3. Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes település)

Sződliget 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)

Sződliget 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 (Sződligetet érinti)**

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
(egységes szerkezetben, külön tervlapon)

Szödliget Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) 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 építészetéről 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 építészetéről 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. §

(1) A Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (XII.12.). önkormányzati rendelet 32. § (3) az alábbiak szerint módosul:

„(3) Az építési övezet területén telket alakítani, épületet létrehozni az alábbi paraméterek betartása mellett lehet:

<i>Ovezeti jel:</i>	<i>Telekre vonatkozó előírások:</i>					<i>Építményre vonatkozó előírások:</i>
	<i>beépítési mód:</i>	<i>mín. terület (m²):¹</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>mín. zöldfelület (%):</i>	<i>max. szintterületi mutató (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Gip	SZ	1500	40	20	1,5	6,5
Gip2	SZ	1500	40	20	1,7	12,0
Gip3	SZ	1500	40	25	1,7	12,0

¹ Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén alkalmazandó!

(2) A Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (XII.12.). önkormányzati rendelet 32. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A **Gip3** övezet területén, amennyiben az országosan védett természeti területtel határos, az (5) bekezdés szerinti zöldfelület a védett területek felé alakítandó ki a vizuális és egyéb hatások mérséklése céljából.”*

2. §

A Szödliget Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (XII.12.). önkormányzati rendelet 1/b. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

INDKOLÁS

Jelen rendeletmódosítás a hatályos településrendezési eszközök önkormányzati kezdeményezésre 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. §-hoz

A rendeletbe új övezet, a **Gip3** kerül bevezetésre az állami főépítési záró szakmai véleményben foglaltaknak való megfelelés okán. A rendelet kiegészül az országosan védett természeti területek felé történő vizuális védelmet biztosító zöldfelületi előírással.

2. §-hoz

A szabályozási terv a térségi területfelhasználási engedély tartalmának megfelelően módosul.

3. §-hoz

Hatályba léptető és záró rendelkezések.

Tárgy: Sződliget nagyközség területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése során érkezett országos főépítész véleményre adott válasz
Hivatkozási szám: EPAT/3208-1/2026/TEFO

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptuk a fenti hivatkozási számon nyilvántartott véleményét az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településrendezési eszköz-módosítási eljárásban Sződliget Nagyközség területén. Véleménye a 15 napos jogvesztő határidőn túl érkezett, így az illetékes Állami Főépítész Iroda záró szakmai véleményt adott ki részünkre, mely alapján, az abban kért módosításokkal terjesztem elő a tervezetet elfogadásra a Képviselő-testületnek.

Véleményében az alábbi indoklással nem támogatta a módosítást, melyre – a fentiek ellenére – fontosnak tartom, hogy ezúton reagáljak:

„....A tervezett változások 2,2 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák (Má jelű általános mezőgazdasági területből Gip jelű ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.”

A tervezetben szereplő, területfelhasználási egységek módosítása során kialakuló területi mérleg részterületekre lebontva az alábbi:

	Hrsz	Területfelhasználás meglévő	Területfelhasználás tervezett	Terület (m ²)	Terület hektár
1. területcse	035/10	Má	Gip	7 167	0,72
	045/3; 045/4	Ev	Má	477	0,05
	045/2	Gip	Má	8 756	0,88
	045/2	Gip	Ev	662	0,07
2. területcse	08/39	Má	Gip	14 813	1,48
	08/39; 08/41	Má	Ev	3 899	0,39
	07/14	Gksz	Ev	12 610	1,26
	08/40	Má	KÖu	387	0,04

narancs színnel: beépítésre szánt területbe történő átsorolás 2,2 ha
zöld színnel: beépítésre szánt területből történő visszasorolás 2,21 ha

„A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg nem kerül visszasorolásra az új beépítésre szánt területek nagyságával megegyező vagy azt meghaladó nagyságú, korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület. A térségi területcsere folyamán összesen 2,14 hektár nagyságú mezőgazdasági térségbe sorolt terület került átsorolásra települési térségbe, jelen módosítás esetén azonban 2,2 hektár kiterjedésű új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így tehát a területcsere során átsorolt területek nagysága nem tesz eleget a fent említett jogszabályi előírásnak.

A tervezetben szereplő, területfelhasználási egységek módosítása során kialakuló területi mérleg összesítve az alábbi (mely független a területcsere eljárásban szereplő mérlegtől):

Terület-felhasználás	Hatályos össz.terület (hektár)	Tervezett össz.terület (hektár)	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 ↓
Beépítésre nem szánt terület növekménye:			0,01
Beépítésre szánt terület növekménye:			-0,01
ÖSSZESÍTETT EGYENLEG			0

Az összesített területi mérlegnek megfelelően tehát megtörténik a megfelelő méretű területi viaszasorolás, az **összesített mérleg egyenlege 0**, tehát igazából **változás települési szinten összességében nem történik**. A véleményben szereplő **2,2 hektár** új beépítésre szánt terület kijelölésre **2,21 hektár viaszasorolás** jut (ld. előző táblázat).

A vélemény a főépítési hozzájárulás hiányát a **térségi területcsere folyamán** kialakult mérlegtől való eltéréssel és a Trtv. 12. § (3) a) pontjában foglaltakkal indokolja. A térségi eljárásban szereplő mérleg egyenlege és az az alapján a településszerkezeti tervben eszközölt eseti területi átsorolások közt nem minden esetben van 100% átfedés, a jogszabályi megfelelést ezért szerkezeti terv szinten igazoljuk. A hivatkozott jogszabályhelynek a dokumentáció eleget tesz, annak megfelel.

A módosítás során ugyan kijelölésre kerül 1,72 hektár nagyságú új erdőterület is, amely kijelölés a Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt, az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő nagyságú új erdőterület kijelölését előíró szabálynak eleget tenne, azonban e szabály gazdasági terület övezet kijelölése esetén nem alkalmazható."

A tervezetben szereplő, a Méptv. 7. § és a Trtv. 12. § vonatkozó előírásaiban foglalt csereterület biztosítási kötelezettségnek az alábbiak szerint felelünk meg, melyet a TSZT módosító határozat mellékletében is feltüntetünk majd:

csereterület biztosításával járó módosítás (ha):			Méptv. 7.§ Szerinti mérték: 100% (zöld, erdő, mezőgazdasági > új beép.re szánt, vagy Kbn)	Trtv. 12. § (3) szerint szükséges: 100% mez.gazd, víz.gazd, egyéb > új beép.re szánt (Gksz/Gip)	MaTrT 12. § (2) szerint szükséges: 125% zöld, erdő > új beép.re szánt
Má	Gksz	0,72		0,72	
Ev	Má	0,05			0,06
Má	Gip	1,48		1,48	
Má	KÖu	0,04	0,04		
Σ szükséges (ha)				2,30	
Σ cserének kijelölt					
Gip	Má	0,88			
Gip	Ev	0,07			
Gksz	Ev	1,26		2,60	
Má	Ev	0,39			

Tehát a szükségesen felül 0,3 hektár méretű olyan terület-átsorolást eszközöltünk, mely a jogszabályok szerinti csereterület kijelölésnek minősül.

„Felhívom a figyelmet továbbá, hogy a dokumentáció az új beépítésre szánt terület kijelölések vonatkozásában nem tartalmazza a Méptv. 8. § (3) bekezdés szerinti önkormányzati külön döntést az említett rendelkezésben foglalt feltételek teljesülésével kapcsolatban."

„(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,

Az előzőekben bemutatott módon a tervezet a Méptv. előírásainak megfelel.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

A biológiai aktivitásérték összesen **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

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 előírányzó 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.”

A településen barnamezős kataszterben szereplő terület nem található. A módosítás célja alapvetően az volt, hogy a település a közigazgatási területén belül található értékes, fejlesztésre alkalmas tartalék-területeivel gazdaságosabban, a közlekedési infrastruktúrát jobban figyelembe véve gazdálkodjon **anélkül, hogy többlet területeket vonna beépítésre szánt övezetbe**. Jelen módosítás nem konkrét fejlesztési szándék miatt készült, csupán technikai jellegű - **a területfelhasználási lehetőséget kívánja megteremteni** Gip jelű ipari területek számára – a hatályos tervben kijelöltekhez képest – frekvenciáltabb helyeken, közelebb az autópályához, ahol gazdasági célú fejlesztések nagyobb eséllyel valósulhatnak meg.

Még egyszer köszönjük véleményét és remélem levelem megnyugtató válaszokat tartalmaz felvetéseire vonatkozóan.

Szödliget, 2026.

Tisztelettel:

.....
polgármester nevében

.....
Harkácsi Margit főépítész



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00221-9/2026.

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: **Sződliget** településrendezési eszközök módosítása –

záró szakmai vélemény – általános eljárás

E-TÉR azonosító: 29076

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

Juhász Béla polgármester részére

Sződliget Nagyközség Önkormányzata

Sződliget

Szent István utca 34-36.

2133

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 67. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Sződliget településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

1. Felhívjuk figyelmet, hogy csak a településszerkezetet meghatározó utakat szükséges Köu területfelhasználásba sorolni a településszerkezeti terven. A 08/39. hrsz 0,039 ha területű, 15 méter kiszabályozott szélességű útszakasz, álláspontunk szerint nem településszerkezetet meghatározó út.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy térségi engedélyezésben területcserként ismert fogalom nem azonos az új beépítésre szánt terület kijelölésekor szükséges, ellentételezés érdekében történő kijelölésekkel. (Ellentételezés alatt értjük, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-nak való megfelelést.) Kérjük, a fogalmakat nem keverje.

A település kérelmezett, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 111. § (2) bekezdése szerinti, az OTÉK. II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket megállapító településrendezési eszköz megállapítási – meglévő övezetben korábban engedélyezett paraméter kiterjesztési – lehetőséget.

Az OTÉK településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához nem járulunk hozzá az alábbi kérelem vonatkozásában:

- A kérelmezett Gip-2 jelű egyéb övezet kiterjesztéséhez, a jelen tervzetben új beépítésre szánt területként kijelölt korábban Má területfelhasználásba sorolt területre, melyben a legkisebb zöldfelület mértéke csökkentett értékben került meghatározásra.

A település által alkalmazott Gip-2 övezetben engedélyezett paraméter terület-specifikus, melyet a jelen eljárásban kérelmezett terület nem teljesít, a kérelem nem megalapozott.

A terület módosítását megelőző telepítési tanulmányterv nem került bemutatásra. A telepítési tanulmányterv készítésekor elsődlegesen a kormányrendeletben meghatározott paramétereket javasolt figyelembe venni. Álláspontunk szerint a különleges településrendezési ok nem megalapozott. Továbbá megjegyezzük, hogy az OTÉK. 9/A. §, 9/B. § lehetőséget ad a telekre előírt zöldfelület egyéb módon történő teljesítésére.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK alóli felmentéssel rendelkező övezetek és engedélyezett paraméterei, megalapozott eltérési kérelem nélkül, további területekre nem vihetők át, a „kialakult állapot” indoklású övezetbe további területek nem vonhatóak be.

Felhívjuk a figyelmet, hogy azon területekre, melyekre az OTÉK eltérési kérelem nem került engedélyezésre, legfeljebb az OTÉK szerinti – az adott területfelhasználásra meghatározható – beépítési paraméterek állapíthatók meg.

Kérjük a terület felhasználások és övezetek egyértelmű elkülönítése érdekében az egyéb ipari övezeteket Gipe jelöléssel tüntessék fel.

Kérjük a tervezet, elfogadás előtti felülvizsgálatát a fenti véleményezési pontok figyelembe vételével. Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelettervezet jogszerűen akkor fogadható el, ha észrevételeink, kifogásaink szerint, a tervezet módosításra kerül.

A tervezetben, új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, ezért a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszköz tervezete megküldésre került az országos főépítész részére PE/AF/00221-8/2026 iratszámom, 2026. május 18. napján vélemény kiadása céljából.

Fenti hivatkozott jogszabály alapján az országos főépítésznek a nyilatkozat kiadására 15 nap áll rendelkezésre, a határidő jogvesztő. Országos főépítész vélemény határidőben nem érkezett. Záró véleményünket ezért, országos főépítész vélemény nélkül adjuk ki.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az

önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek **elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.** A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya főigazgató

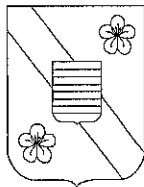
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



Sződliget Nagyközség Önkormányzata

2133 Sződliget, Szt. István u. 34.-36.

Tel.: 27/590-096; 27/590-095; Fax: 27/ 590-236

E-mail: jegyzo@szodliget.hu

Napirendi pont:

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:

A napirendet tárgyalja:

Az előterjesztést készítette:

Előterjesztő:

A napirendet tárgyaló ülés típusa:

A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:

2026. szeptember 11.

Pénzügyi Bizottság, Képviselő-testület

dr.Petik-Varga Katalin

Juhász Béla polgármester

nyílt/ zárt, rendes/rendkívüli

egyszerű/minősített

ELŐTERJESZTÉS

Sződliget Nagyközség Képviselő-testületének 2026. szeptember 11. napján tartandó ülésére

Tárgy. A sződligeti 1227/7 hrsz-ú önkormányzati ingatlan egy részének nyilvános pályázat útján történő értékesítése egységes üzletház kialakítása céljából

Tisztelt Képviselő-testület!

A sződligeti 1227/7. hrsz-ú, természetben a Sződliget, Ország út – Szódrákos utca térségében található, 19 000 m² nagyságú terület Sződliget Nagyközség Önkormányzata tulajdonában áll. A jelzett ingatlan egy részén, a 2. sz. főút Duna felőli oldalán jelenleg a Golden Kiwi Hungária Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. végez zöldség- és gyümölcskereskedést, egy horgászbolt és egy raktár működik. Az érintett 19 ezer m² nagyságú ingatlan a Határ út vonalától a Szódrákos patakig terjed – nem képezik részét a Szódrákos utca lakcímmel rendelkező lakóingatlanok. Övezeti besorolása a Helyi Építési Szabályzat szerint Vt4 (településközpont vegyes terület), kialakítható telekméret minimális 1500 m², beépítési százalék maximálisan 40%, zöldfelületi előírás 30%.

Az ingatlan közútkapcsolata az Ország út felé biztosított, és az ingatlan részét képezi a jelenlegi üzletek előtt parkolóként használt, a Turul szoborral díszített teresedés is.

Sződliget Nagyközség Önkormányzatának stratégiai célja, hogy a településképi szempontból is kiemelt jelentőségű ingatlanon egy modern, rendezett és egységes arculatú, üzletház jellegű vállalkozás jöjjön létre. Ez a fejlesztés hosszú távon biztosítaná a helyi lakosság magasabb színvonalú ellátását és a kereskedelmi szolgáltatások koncentrációját és a településképet is javítaná a frekvenciált, települést átszelő országos főútvonal mentén.

Jelen előterjesztés célja, hogy a 1227/7 hrsz.-ú ingatlan területéből egy 1500 m²-es területrészt – telekmegosztást követően – az önkormányzat a település érdekeit leginkább szolgáló módon hasznosítson. A **végleges döntés megalapozásához, valamint a lehetséges fejlesztési pályázat előkészítéséhez elengedhetetlen az érintett terület aktuális forgalmi értékének hivatalos megállapítása.** Az ingatlan érintett, kiszabályozott 1500 m²-es részének **jövőbeni esetleges értékesítése, valamint a fejlesztési pályázat előkészítése** mellett az alábbi jogi és gazdasági érvek szólnak:

A terület és a rajta lévő jelenlegi kereskedelmi funkció közvetlenül nem szolgál Magyarország Alaptörvényében vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvényben (Mötv.) rögzített kötelező vagy önként vállalt önkormányzati közfeladatot. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 7. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás elsődleges célja a közfeladatok ellátásának biztosítása. Mivel ez a feltétel jelen esetben nem áll fenn, a terület tartós önkormányzati tulajdonban tartása gazdaságilag nem indokolt; annak **tervezett** értékesítése és célzott fejlesztése szolgálhatja a közösség érdekét.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése előírja, hogy az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, a legkedvezőbb ajánlatot tevő részére lehet. **A későbbiekben kiírandó nyilvános pályázati eljárással az Önkormányzat teljesíti majd ezt a törvényi kötelezettségét, biztosítja a piaci átláthatóságot (transzparenciát), és garantálja a vagyonért kapható legmagasabb ellenérték elérését. A pályázati eljárás megindításának és a minimális induló ár meghatározásának elengedhetetlen jogszabályi előfeltétele az ingatlan aktuális forgalmi értékének igazságügyi szakértő általi megállapítása.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a módosított határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Sződliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. §-ában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 6/2012. (III. 9.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület – az ingatlan esetleges jövőbeni hasznosításának megalapozása érdekében – **első körben felkéri a Polgármestert**, hogy a sződligeti **1227/7 hrsz-ú** ingatlanból lehatárolandó, mintegy **1500 m² nagyságú területrész** aktuális piaci forgalmi értékének meghatározására **igazságügyi ingatlanszakértőt** kérjen fel, és a hivatalos értébecslési szakvéleményt készíttesse el.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elkészült igazságügyi értébecslés eredményét, valamint az ingatlanrész nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó koncepciót és pályázati felhívás tervezetét a szakvélemény kézhezvételét követően terjessze a Képviselő-testület elé döntéshozatalra.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Juhász Béla
polgármester

Sződliget, 2026. szeptember 1.