

## Főépítési feljegyzés

**Szigethalom Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek a lakossági és önkormányzati igények miatt történő módosításához az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő döntéshez**

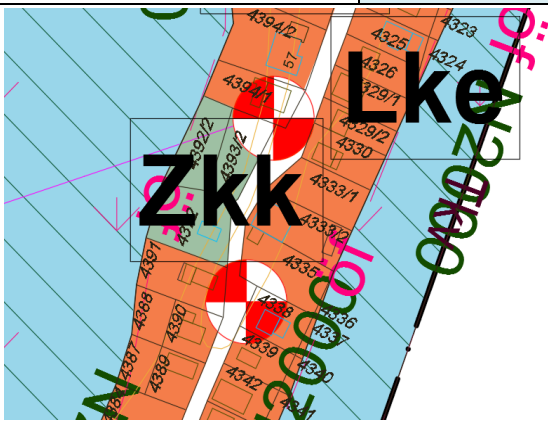
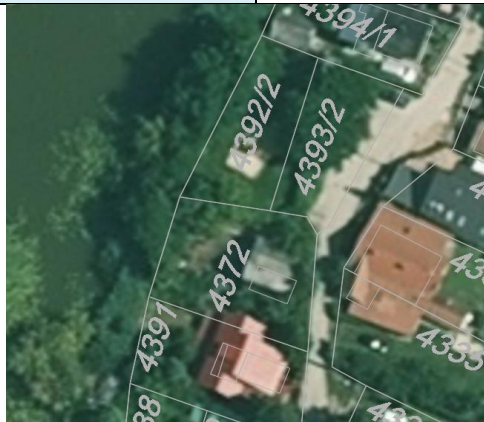
### Szigethalom Város Képviselő-testületének

A településrendezési eszközök elmúlt években érkezett, jórészt lakossági igények miatt folyamatban lévő módosításáról 141/2025. (IX. 23) számú határozatában döntött a Képviselő-testület. Ebben a határozatban az is szerepel, hogy „az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésről külön határozatban dönt”.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése értelmében településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, **új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést** és a főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A 419/2021. Korm. rendelet 50. Átmeneti rendelkezések 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint **helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**

A fenti átmeneti rendelkezés figyelembevételével jelen módosítás során egyetlen olyan új beépítésre szánt terület kijelölése szerepel a tervezetben, amely esetén nem közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, ez az 5. számú módosítás: a Dunasziget utcán, a játszótér mellett, a hatályos településrendezési eszközökben hibásan zöldterületként szabályozott telek átsorolása tulajdonosi kérésre kertvárosias lakóterületbe. A telken már most is lakóépület áll.

5.	4372 hrsz.	Zkk	▶	Lke	0,0412 ha
					
	hatályos szabályozás			ortofotó a valós állapotról	

Az **Méptv. 8. §-a** határozza meg az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeket. Ezek a következők:

<b>Méptv. 8. §</b>	<b>a módosítás tervezete a 4372 hrsz-ú telek esetén</b>
(1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és	megfelel az előírásnak
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.	vizsgálandó
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	megfelel
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és	megfelel
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető, 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.	nincs más alkalmas terület erre a célra
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, <b>és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi</b> – igazolni kell:	
a) a 7. § (2) bekezdésében, (a 7. § (2) bekezdés így szól: <i>(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az</i>	megfelel

<i>általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.)</i>	
valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,	lásd fentebb
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken,	megfelel, lásd a táblázatot
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,	nem értelmezhető erre a három telekre
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	nincs más alkalmas terület erre a célra
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.	részletezve lásd majd a véleményezési dokumentációban

A 4372 hrsz-ú telek átsorolása zöldterületből lakóterületbe a valóságban nem jelent változást, hiszen ma is lakótelekként használják, de formálisan új beépítésre szánt terület jön létre, és így a fenti jogszabályok értelmében igazolni kell, hogy ennek a 412 m<sup>2</sup>-nyi területnek az átsorolása megfelel a felsorolt két törvénynek (Méptv. és Trtv.).

**Ez az igazolás részleteiben a településszerkezeti terv módosításának elfogadásakor a településrendezési terv mellékletét képezi majd külön önkormányzati határozat formájában.**


A módosítás tervezetéhez készülő dokumentáció alapján a létrejövő új beépítésre szánt terület lényegében megfelel az Méptv.-ben előírtaknak, de ennek végleges eldöntésére a tervezet véleményezésére jogszabályban kijelölt szervek a mérvadók.

Az egyik legfontosabb kritérium az, hogy **a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökkenhet.** Ez a feltétel teljesül: a településrendezési eszközök 2018. évi felülvizsgálata során a település biológiai aktivitásértéke az új rendezési tervben kis mértékben, 48,812 értékponttal nőtt. Az azóta készült módosítások során nem volt szükség biológiai aktivitás érték számításra. A jelenlegi módosítás során a biológiai aktivitásérték 27,27592 értékponttal nő.

### Biológiai aktivitásérték számítása

Változás-sz.: <sup>1</sup>	Új-HRSZ/HRSZ-részlet: <sup>2</sup>	Területnagyság (ha): <sup>3</sup>	Meglévő-ter-felh.: <sup>4</sup>	Megl.-BA-érték: <sup>5</sup>	MEGLÉVŐ-BA-ÉRTÉKPONT: <sup>6</sup>	▶	Új-Új-ter-felh.: <sup>7</sup>	Új-BA-érték: <sup>8</sup>	Új-Új-BA-ÉRTÉKPONT: <sup>9</sup>	BA-ÉRTÉK-VÁLTOZÁS: <sup>10</sup>
1 <sup>n</sup>	052/5 <sup>n</sup>	0,24 <sup>n</sup>	K <sup>n</sup>	1,5 <sup>n</sup>	0,36 <sup>n</sup>	▶	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,12 <sup>n</sup>	-0,24 <sup>n</sup>
2 <sup>n</sup>	051/10 <sup>n</sup>	0,26 <sup>n</sup>	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	2,34 <sup>n</sup>	▶	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,13 <sup>n</sup>	-2,21 <sup>n</sup>
3 <sup>n</sup>	040/44, 040/45 <sup>n</sup>	0,16 <sup>n</sup>	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,08 <sup>n</sup>	▶	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	0,432 <sup>n</sup>	0,352 <sup>n</sup>
	040/31 <sup>n</sup>	0,06 <sup>n</sup>	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	0,162 <sup>n</sup>	▶	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,03 <sup>n</sup>	-0,132 <sup>n</sup>
4 <sup>n</sup>	051/15-051/12 <sup>n</sup>	1,05 <sup>n</sup>	K <sup>n</sup>	1,5 <sup>n</sup>	1,575 <sup>n</sup>	▶	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	9,45 <sup>n</sup>	7,875 <sup>n</sup>
5 <sup>n</sup>	4372 <sup>n</sup>	0,0412 <sup>n</sup>	ZKK <sup>n</sup>	6 <sup>n</sup>	0,2472 <sup>n</sup>	▶	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	0,11124 <sup>n</sup>	-0,1359 <sup>n</sup>
6 <sup>n</sup>	2981 <sup>n</sup>	0,06 <sup>n</sup>	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,03 <sup>n</sup>	▶	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	0,162 <sup>n</sup>	0,132 <sup>n</sup>
7 <sup>n</sup>	042/5 <sup>n</sup>	0,0147 <sup>n</sup>	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	0,1323 <sup>n</sup>	▶	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,00735 <sup>n</sup>	-0,12495 <sup>n</sup>
	042/5 <sup>n</sup>	0,0149 <sup>n</sup>	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	0,00745 <sup>n</sup>	▶	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	0,1341 <sup>n</sup>	0,12665 <sup>n</sup>
9 <sup>n</sup>	Mű-út-Kossuth-Lajos-u.-Fiumei-u.-Széchenyi-utca által határolt két-tömb és a Fiumei-út mentén a Széchenyi és a Horváth-utca között	12,0764 <sup>n</sup>	V <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	6,0382 <sup>n</sup>	▶	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	32,60628 <sup>n</sup>	26,56808 <sup>n</sup>
		0,2828 <sup>n</sup>	Cksz <sup>n</sup>	0,4 <sup>n</sup>	0,11312 <sup>n</sup>	▶	Lk <sup>n</sup>	2,7 <sup>n</sup>	0,76356 <sup>n</sup>	0,65044 <sup>n</sup>
11 <sup>n</sup>	3308 <sup>n</sup>	3,21 <sup>n</sup>	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	28,89 <sup>n</sup>	▶	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	28,89 <sup>n</sup>	0 <sup>n</sup>
12 <sup>n</sup>	a-HEV-túlföldalán, Szigethalom-É-i ipari területen	3,89 <sup>n</sup>	KÖ <sup>n</sup>	0,5 <sup>n</sup>	1,945 <sup>n</sup>	▶	Cin <sup>n</sup>	0,2 <sup>n</sup>	0,778 <sup>n</sup>	-1,167 <sup>n</sup>
13 <sup>n</sup>	4171 <sup>n</sup>	0,84 <sup>n</sup>	Ek <sup>n</sup>	9 <sup>n</sup>	7,56 <sup>n</sup>	▶	Kb-erv <sup>n</sup>	3,2 <sup>n</sup>	2,688 <sup>n</sup>	-4,872 <sup>n</sup>
14 <sup>n</sup>	573/1 <sup>n</sup>	0,1008 <sup>n</sup>	K <sup>n</sup>	1,5 <sup>n</sup>	0,1512 <sup>n</sup>	▶	Zkk <sup>n</sup>	6 <sup>n</sup>	0,6048 <sup>n</sup>	0,4536 <sup>n</sup>
										27,27592 <sup>n</sup>

Szigethalom, 2025. december 10.

  
 Krakler Judit  
 okleveles építésmérnök  
 Szigethalom város főépítésze

## **Határozati javaslat**

### **Szigethalom Város Képviselő-testülete**

**/2025. (.) Kt**

### **Határozat**

#### **Szigethalom Város Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódóan új beépítésre szánt terület kijelöléséről**

Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódóan úgy dönt, hogy a Dunasziget utca 4372 helyrajzi számú, 412 m<sup>2</sup> területű, a hatályos településszerkezeti tervben zöldterületként szabályozott telket Lke építési övezetű új beépítésre szánt területnek jelöli ki, mivel 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.

A Képviselő-testület elfogadja a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelés igazolását az elfogadott településrendezési terv mellékletét képező külön önkormányzati határozat fogja tartalmazni az Méptv. 8. § (3) bekezdésének megfelelően.