

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Polgármester

Tárgy:

Tárgy: A településrendezési eszközök
módosításával kapcsolatban beérkezett kérelmek
és észrevételek

Iktatószám:

E1/91-48/2026

Készítette:

Tóth Tímea műszaki ügyintéző

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez egyszerű többség szükséges!

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2026. szeptember 10.

D. U.



Szatymaz Községi Önkormányzat

6763 Szatymaz, Kossuth Lajos utca 30. • 0662-583-560 • pmhivatal@szatymaz.hu

Hivatali kapu: SZATYMONK 254567754

Ikt. szám: E1/91-48/2026

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban beérkezett kérelmek és észrevételek

Tisztelt Képviselő-testület!

Szatymaz Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a **191/2026. (VIII. 16.) KT határozatával** döntött a településrendezési eszközök módosításának lefolytatására irányuló eljárás megindításáról.

A településterv előkészítése során Szatymaz Község Önkormányzata célul tűzte ki, hogy a helyi vállalkozások, valamint a település lakossága számára lehetőséget biztosítson a készülő új Településtervvel kapcsolatos igényeik, kérelmeik és észrevételeik előterjesztésére.

Ennek érdekében az Önkormányzat a helyi vállalkozókat e-mailben, a lakosságot pedig a **Mi Lapunkban, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján** közzétett felhívás útján tájékoztatta arról, hogy a településrendezési tervezés folyamatában lehetőségük van kérelmeik és észrevételeik benyújtására.

A felhívás célja az volt, hogy a beérkező javaslatok szakmai szempontból megvizsgálásra kerüljenek, és amennyiben azok a vonatkozó jogszabályi, településrendezési követelményeknek megfelelnek, lehetőség szerint beépíthetők legyenek a készülő új Településtervbe.

A meghatározott benyújtási határidőig összesen **10 db kérelem és észrevétel** érkezett az Önkormányzathoz.

A beérkezett kérelmek és észrevételek az alábbiak:

Kérelem sorszáma	Típus	Hrsz.	Kérés/Javaslat
1,	lakossági	074/21; 22	Ma-1 területen lakóépület létrehozása
2,	lakossági	023/27	Belterületbe vonási kérelem
3,	lakossági	1646	1. MK-1 területen lakóépületté nyilvánítás 2. sebességszabályozó táblák kihelyezése 3. Kerékpárút Szeged-Balástya között 4. Bokrok, fák ültetési távolságának módosítása
4,	lakossági	010/15	Ingatlan tanyás övezeti besorolás
5,	lakossági	1525	MK-1 övezeteti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége
6,	lakossági	066/16; 17	MK-1 övezeteti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége
7,	lakossági	844	Belterületi telek megoszthatósága

8,	vállalkozó	0240/54	Má-1 besorolásból Gazdasági területbe
9,	vállalkozó	0204/37	Megvalósult naperőmű beruházás
10,	vállalkozó	040/49	1. Tájképvédelmi körzet határa vonal törlése 2. 040/1, 040/9, 040/73, 040/27 hrsz. a szomszédos telekhez hasonlóan Gksz-1 zónába sorolása 3. szélérőművek telepítésének lehetősége 4. kerékpárút Balástya- Szeged

A beérkezett kérelmek és észrevételek a településtervezők által szakmai szempontból megvizsgálásra és értékelésre kerültek.

Kérelem sorszáma	Kérés/Javaslat	Tervezői észrevétel
1,	074/21;22 hrsz. Ma-1 területen lakóépület létrehozása,	HÉSZ felülvizsgálatakor módosítható a TÉKA 34.§ (6)-(7a) figyelembevételével
2,	023/27 hrsz. Belterületbe vonási kérelem	Rendezési tervben továbbra is jelölendő belterületbe vonásra javasolt terület, a belterületbe vonást az önkormányzat saját hatáskörben kezdeményezheti.
3,	1. 1646 hrsz. MK-1 területen lakóépületté nyilvánítás 2.sebességszabályozó táblák kihelyezése 3. Kerékpárút Szeged-Balástya között 4. Bokrok, fák ültetési távolságának módosítása	1. Önkormányzati támogatás hiányában a HÉSZ-ben a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés nem lesz továbbra sem megengedett. 2. Nem a településterv része. 3. A döntésnek megfelelően kezelendő a településtervben. (Rendezési terv tartalmazza) 4. Ha településképi szempontból az önkormányzat szükségesnek tartja a HÉSZ felülvizsgálatakor bekerülhet annak rendelkezései közé.
4,	010/15 hrsz. Ingatlan tanyás övezeti besorolás	A rendezési terven felültetésre kerültek a már tanyás telkek és a tanyás telek kialakítására kijelölt területek, szabályozási elemként a szabályozási terven és ahhoz kapcsolódó rendelkezéssel a HÉSZ rendelkezései között.
5,	1525 hrsz. MK-1 övezeti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége	Önkormányzati támogatás hiányában a HÉSZ-ben a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetésre nem lesz továbbra sem megengedett.
6,	066/16;17 hrsz. MK-1 övezeti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége	Önkormányzati támogatás hiányában a HÉSZ-ben a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetésre nem lesz továbbra sem megengedett.
7,	844 hrsz. Belterületi telek megoszthatósága	A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet 17. Falusias lakóterület 18. § (4) bekezdése alapján a "A falusias lakóterületen a kialakítható minimális telekméret 900 m ² , kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki." Ha az önkormányzat támogatja, a véleményezés és záróvéleményezés során megkérhető az állami

		főépítész hozzájárulása a TÉKÁ-tól történő eltéréshez, de ezt az állami főépítész nem köteles megadni. (legalább tömbönként egységesen szükséges kezelni a problémakört)
8,	0240/54 hrsz. Má-1 besorolásból Gip-1	A módosítás önkormányzati támogatás esetén befogadható, azonban tekintettel arra, hogy beépítésre szánt területbe történik az átsorolás, amely építési beruházás előkészítéséhez szükséges, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2.§ és 19.§ alapján telepítési tanulmányterv készítendő, amely nem a településterv tervezési folyamatának része, hanem önálló tervezési folyamat. A telepítési tanulmánytervet a módosítást kezdeményező beruházó/tulajdonos településrendezési jogosultsággal rendelkező tervezővel készítteti, amely döntést elősegítő dokumentáció az önkormányzat számára, ami bemutatja a tervezett beruházást és a természeti környezettel való viszonyát. Amennyiben az önkormányzat támogató döntést hoz a beruházással kapcsolatban, akkor utána kerülhet be a módosítás a településtervbe. A telepítési tanulmányterv alapján köthető településrendezési szerződés a módosítást kérelmező beruházó/tulajdonos és az önkormányzat között, településrendezési szerződés melléklete a telepítési tanulmányterv.
9,	0204/37 hrsz. Megvalósult naperőmű beruházás	A rendezési tervben módosításra kerül (HÉSZ és szabályozási terv módosítása)
10,	1. 040/49 hrsz. Tájképvédelmi körzet határa vonal törlése 2. 040/1, 040/9, 040/73, 040/27 hrsz. szomszédos telekhez hasonlóan Gksz-1 zónába sorolása 3, szélerőművek telepítésének lehetősége 4, kerékpárút Balástya-Szeged	1. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 23.§ (2) bekezdés alapján a tájképvédelmi terület övezetének határa a településterv készítése során módosítható az illetékes nemzeti park igazgatóságával történő egyeztetés alapján, amelyet javasolt ezt a véleményezési szakaszt megelőzően megtenni, mivel a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján a nemzeti park a téradatgazda. 2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (1) bekezdése alapján "Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki." 3. Az önkormányzat elvi támogatása esetén azok elhelyezésének lehetőségével kapcsolatban önálló vizsgálat szükséges, amelynek függvényében kerülhet be a módosítás a településtervbe. 4. A kerékpárút nyomvonalának jelölése a településterv rendezési és fejlesztési tervében szerepel.

A szakmai vélemények alapján megállapítható, hogy a benyújtott javaslatok egy része a készülő új Településtervben figyelembe vehető, illetve megfelelő szakmai és jogszabályi

feltételek fennállása esetén beépíthető, míg egyes kérelmek esetében azok településrendezési szempontból nem támogathatók.

...../2026. (.....) KT. számú határozat

Tárgy:

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban beérkezett kérelmek és észrevételek

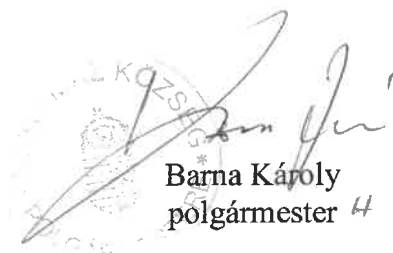
Szatymaz Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban: Méptv.) 4. §-ában foglaltak értelmében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a Méptv. 22. § (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján

1. dönt arról, hogy a Szatymaz közigazgatási területére készülő új településtervhez a határozat elválaszthatatlan részét képező mellékletben szereplő
 - 1.1. sorszámú módosítási igényeket támogatja,
 - 1.2. 8., 10/3 sorszámú módosítási igényekről a későbbiekben dönt
 - 1.3. sorszámú módosítási igényeket a tervezői szakmai indokok alapján nem támogatja.
2. dönt arról, hogy az 1.2. pontban szereplő módosítási igényekkel kapcsolatos hiányosságok pótlásának – például: telepítési tanulmányterv készítése, csereterület biztosítása, településrendezési szerződés tervezete benyújtásának – határideje: 2026. december 31. napja és kijelenti, hogy amennyiben valamely hiányosság pótlása ezen határidőre nem történik meg, a településterv tervezési feladatai között a továbbiakban nem szerepelteti.
3. a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Barna Károly polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Szatymaz, 2026. szeptember 10.



Barna Károly
polgármester 4

Határozat melléklet

Kérelem sorszáma	Típus	Hrsz.	Kérés/Javaslat	Képviselő-testületi döntés
1;	lakossági	074/21; 22	Ma-1 területen lakóépület létrehozása	
2,	lakossági	023/27	Belterületbe vonási kérelem	
3,	lakossági	1646	1. MK-1 területen lakóépületté nyilvánítás 2. sebességszabályozó táblák kihelyezése 3. Kerékpárút Szeged-Balástya között 4. 4. Bokrok, fák ültetési távolságának módosítása	2.nem a Településterv része 3. szerepel a HÉSZ-ben
4,	lakossági	010/15	Ingatlan tanyás övezeti besorolás	HÉSZ szerint Ma-1 tanyás övezet
5,	lakossági	1525	MK-1 övezeteti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége	
6,	lakossági	066/16; 17	MK-1 övezeteti zónában lakóépületté nyilvánítás lehetősége	
7,	lakossági	844	Belterületi telek megoszthatósága	280/2024. (IX. 30.) Korm. kizárja
8,	vállalkozó	0240/54	Má-1 besorolásból Gazdasági területbe	
9,	vállalkozó	0204/37	Megvalósult naperőmű beruházás	
10,	vállalkozó	040/49	1. Tájképvédelmi körzet határa vonal törlése 2. 040/1, 040/9, 040/73, 040/27 hrsz a szomszédos telekhez hasonlóan Gksz-1 zónába sorolása 3. szélérőművek telepítésének lehetősége 4. kerékpárút Balástya- Szeged	2. 2018. évi CXXXIX. tv kizárja elvi támogatás 4. szerepel a HÉSZ-be