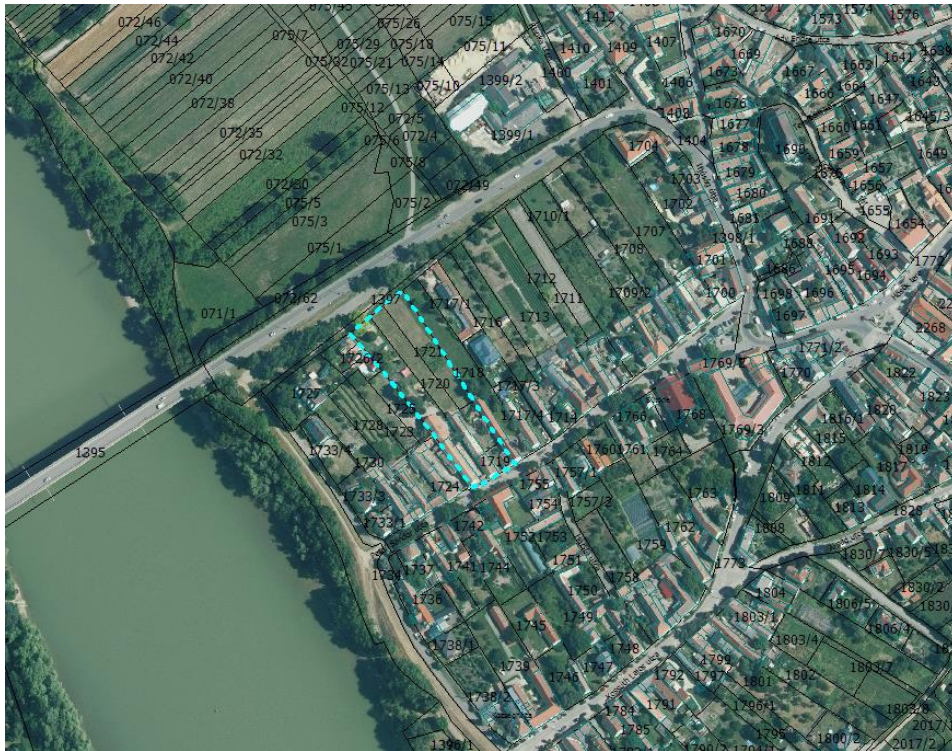


Tahitótfalu Község Önkormányzata



TAHITÓTFALU KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA
A 1719-1722 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)



Megrendelő:
Tahitótfalu Község Önkormányzata
(2021 Tahitótfalu, Kossuth Lajos u. 4.)



Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2026. január hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	

Önkormányzat képviselőjében

Önkormányzati
Főépítész:

Hathy Zsuzsanna



Bp. – Tahitótfalu 2026 január hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.INDOKLÁS	5
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	6
5.TERVEZÉSI FELADAT	7
6.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	10
7. SZAKÁGI JAVASLATOK	15
7.1.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	15
7.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata	15
7.1.2. Szabályozási terv módosítási javaslata	16
8. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	19
8.1. igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	19
8.2. igazolás-országos és térségi övezeti kategóriák.....	19
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról.....	21
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	23

1. BEVEZETÉS

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Tahitótfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 187/2025. (12.11.) Kt. határozatával döntött Tahitótfalu Község Településrendezési tervének módosítása tárgyában. (Lásd: 1. melléklet) Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) ba) és bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§ (2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Tahitótfalu Község Önkormányzata, és az Area Plan Kft 2025 decemberben tervezési szerződést írt alá Tahitótfalu Község Településrendezési eszközeinek -, (továbbiakban: TRE) 1719-1722 hrsz-ú területre vonatkozó módosítása tárgyában.

A létrejött tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Településrendezési eszközeinek 1719-1722 hrsz-ú területre vonatkozó módosítása.

- 1. projektlem: Epreskert Óvoda tornaszobával való bővítése és játszóudvar bővítése céljából A Petőfi Sándor út menti 1719-1722 hrsz-ú terület Vt-3 és Lf-1 építési övezetbe tartozó telkeinek új Vt-8 építési övezetbe és Vt területfelhasználásba sorolása történik.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv módosítását indította el. A TRT- módosítást a Korm. rend. 68.§. és az építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (5) bekezdése és a TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a Korm. rendelet 2023. október 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és az [OTÉK](#) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével és tartalmi követelményeknek megfelelően, egyszerűsített eljárásban hajtja végre. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti értékelés szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt.

A környezeti értékelés szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az Hivatali kapun lezárult.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a) szerint.

Tahitótfalu Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és/vagy személyesen, illetve lakossági fórumon véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a/2026. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd: 2. melléklet)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ -a szerint történik.

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervezetek a záró szakaszban véleményezik a tervet., majd az Állami Főépítész záró szakmai véleményét tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

3.INDOKLÁS

A HÉSZ módosítását Tahitótfalu Község Önkormányzatának nyertes pályázata (TOP_Plusz-3.3.1-21) teszi szükségessé. A fejlesztés célja a 1722 hrsz. alatti Epreskert Óvoda tornaszobával történő bővítése. Az épületfejlesztés mellett elengedhetetlen a játszóudvar területének növelése is, hogy az egy gyermekre jutó zöldfelületi mutatók megfeleljenek az előírásoknak.

A játszóudvar bővítése a szomszédos ingatlanok egy részének az óvoda telkével történő összevonásával valósítható meg. Ehhez a településrendezési eszközök (HÉSZ és TSZT) módosítása szükséges a 1720–1721 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében, az övezethatárok pontosításával.

A módosítás során a Petőfi Sándor út menti 1719–1721 hrsz-ú területek (amelyek korábban Vt-3 és Lf-1 övezetekbe tartoztak) egységesen új Vt-8 építési övezetbe és településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába kerülnek.

Városfejlesztési cél:

A Tahitótfalui Óvodák kihasználtsága a legfrissebb adatok alapján teljes, ezért az intézményfejlesztés elengedhetetlen. A tervezett módosítás összhangban van a község fejlesztési stratégiájával. A Képviselő-testület a módosítást a közszolgáltatások színvonalának emelése és az intézményi infrastruktúra rehabilitációja érdekében támogatja.

A tervmódosítás az óvodai ellátás megfelelő biztosítása és telekrendezés lehetősége érdekében történik. Mivel az óvoda Vt-1 építési övezetben van, mely övezeti előíráson az Önkormányzat változtatni kíván, és területét növelni szeretné, ezért szabályozási terv módosítására szükséges, de új építési övezet bevezetésével. Az övezeten belül az óvodai ellátást szolgáló terület által érintett telkek összevonása tervezett.

Fejlesztési igény és műszaki tartalom:

- Az óvoda épülete 2000-ben gazdasági résszel és csoportszobával bővült, azonban ezen módosítások ingatlan-nyilvántartási átvezetése eddig elmaradt. A jelenlegi projekt keretében:
- Az épület északnyugati irányban bővül egy lapostetős nyaktaggal (előtér, udvari mosdó) és egy magastetős egységgel (logopédiai szoba, tornaszoba, szertár, vizesblokkok).
- A tornác átalakításával megvalósul az épületrész akadálymentesítése.
- Új parkolóhelyek létesülnek a hátsó út felőli megközelítéssel, köztük akadálymentes várakozóhellyel.
- Fenntarthatóság: Az új épületrész fűtését hőszivattyús rendszer biztosítja, a villamosenergia-ellátást pedig 12 kW teljesítményű napelem-rendszer egészíti ki.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 177/2014.(10.01.) Kt. határozattal elfogadott Tahitótfalu Község településszerkezeti terve (TSZT)
- 7/2014.(X.02.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

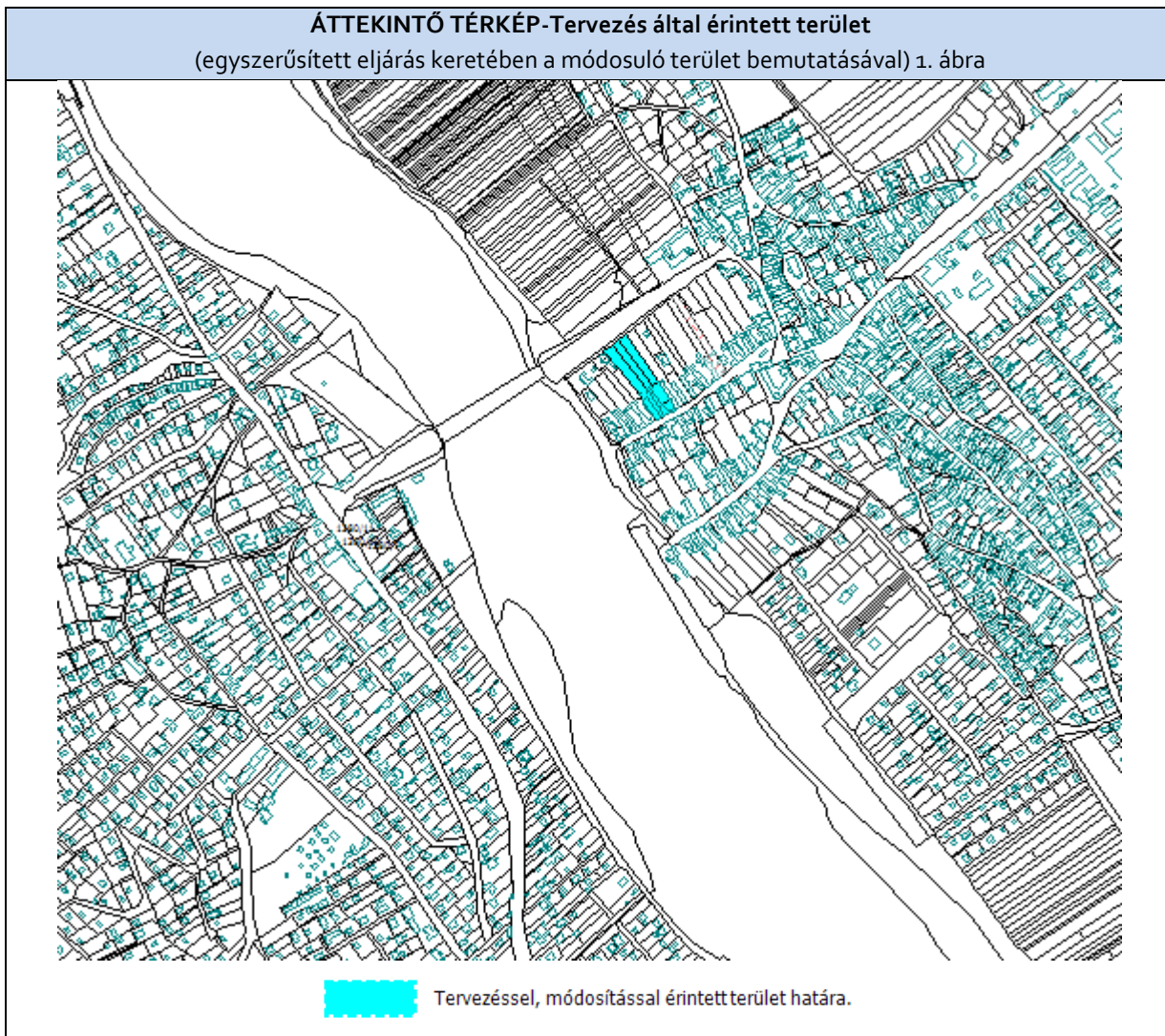
- 10/2016. (XII.19.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról 7/2014.(X.02.) önk. rendelet módosításáról
- 2/2019.(III.1.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról 7/2014.(X.02.) önk. rendelet módosításáról
- 5/2023.(VII.7.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról 7/2014.(X.02.) önk. rendelet módosításáról
- 1/2025. (I. 31.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról 7/2014.(X.02.) önk. rendelet módosításáról
- 9/2025. (IX. 5.) önk. rendelet Tahitótfalu Község helyi építési szabályzatáról 7/2014.(X.02.) önk. rendelet módosításáról

A HÉSZ rajzi mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:4.000
SZT	Külterületi szabályozási terv	M= 1:10.000

5. TERVEZÉSI FELADAT

A tervezési területek lehatárolását, településen belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat az SZT módosítás a 1:4.000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.



Az Epreskert Óvoda (1722 hrsz.) bővítése során a tornaszoba építése mellett a jelenlegi, elvárások alatti zöldfelületi arányt is javítani kell.

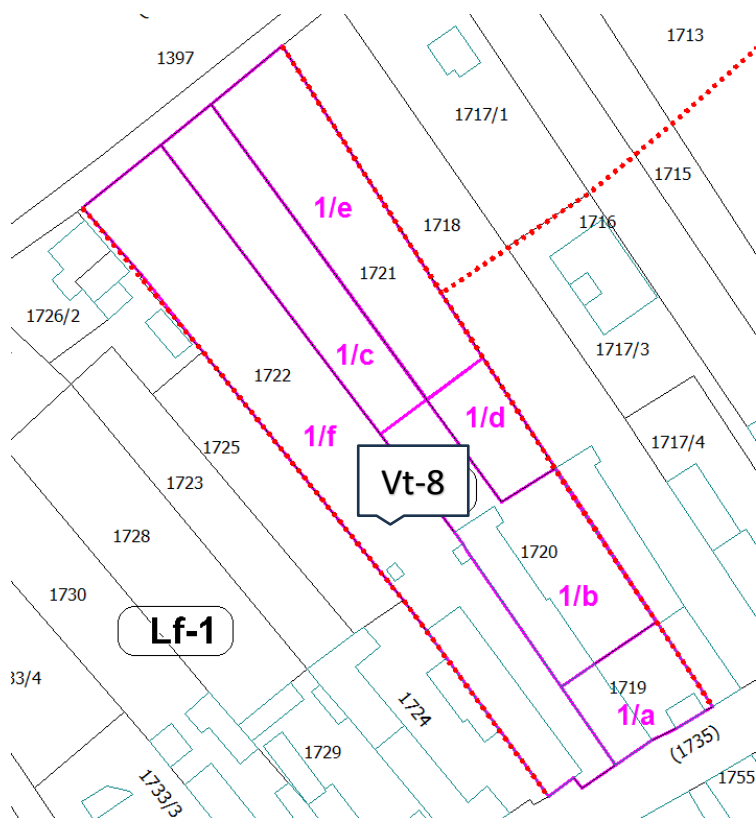
A koncepció szerint a 1722 hrsz-ú telek és a 1720 hrsz-ú ingatlanból leválasztott 780 m²-es telekrész egyesül.

Mivel így a 1720 hrsz-ú ingatlan megmaradó 1000 m²-es része zárványtelekké válna, azt a 1721 hrsz-ú telekkel vonják össze a közterületi kapcsolat biztosítása érdekében. Ehhez ez a terület is Vt-8 övezeti átsorolást igényel.

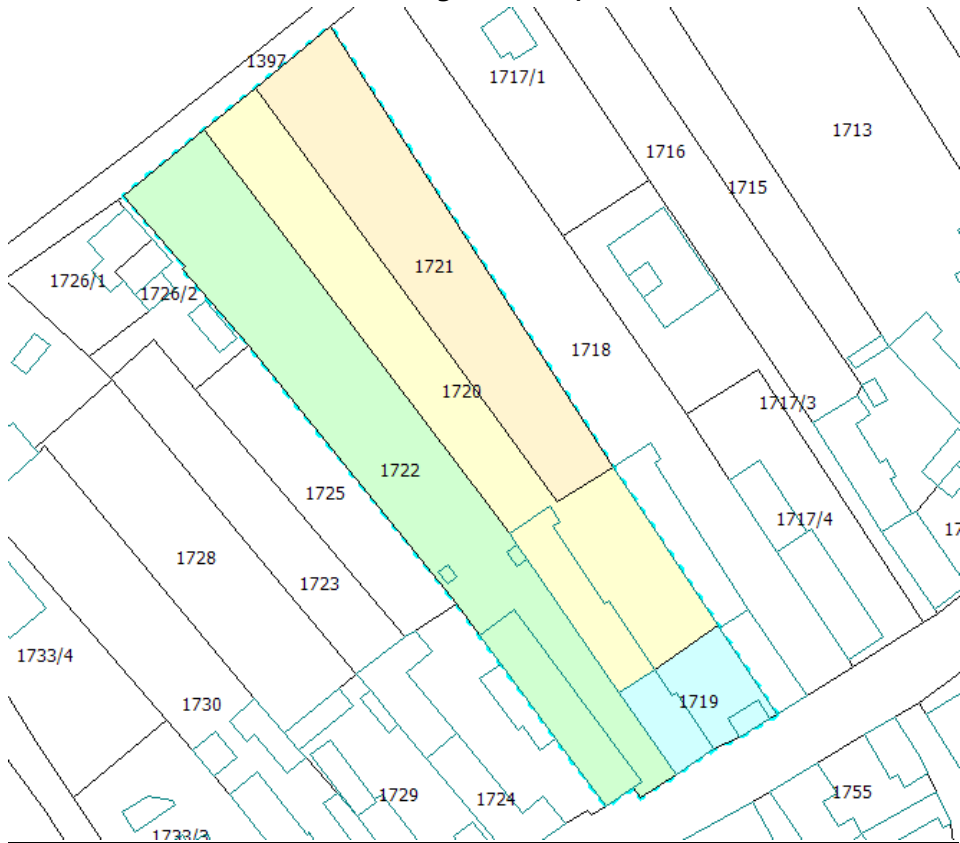
Településszerkezeti szempontból indokolt a 1719 hrsz-ú ingatlan Vt-8 övezetbe sorolása is az egységes szabályozás érdekében.

Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/céltervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/m ²	Hatályos terület-felhasználás besorolás	Tervezett település-szerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1/a.	A telek Lf-1 övezetből és területfelhasználásból Vt-8 övezetbe és területfelhasználásba kerül településszerkezeti okból	1719	700	Lf falusias lakó terület	Vt település-központi vegyes terület	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/b	Az 1780 m ² -es telek , mely jelenleg 2 (Vt-1 és Lf-1) övezetbe van egységesen Vt-8 övezetbe kerül.	1720 területrésze	1000	Lf falusias lakó terület	Vt település-központi vegyes terület	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/c		1720 területrésze	780	Vt település-központi vegyes terület	nem módosul	Vt-1 jelű település-központi vegyes öv	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/d.	Az 1350 m ² -es telek , mely jelenleg 2 (Vt-1 és Lf-1) övezetbe van egységesen Vt-8 övezetbe kerül.	1721 területrésze	305	Lf falusias lakó terület	Vt település-központi vegyes terület	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/e.		1721 területrésze	1045	Vt település-központi vegyes terület	nem módosul	Vt-3 jelű település-központi vegyes öv.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/f	Az óvoda övezeti besorolása és területfelhasználása nem módosul	1722	2270	Vt település-központi vegyes terület	nem módosul	Vt-1 jelű település-központi vegyes öv	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.



Jelenlegi telekállapot



Lechner:ortofoto

6.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

Településközpont vegyes területek:

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amelyben lakófunkció is elhelyezhető. Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a kertvárosias és falusias lakóterületre előírt.

A község központi belterületén kijelölt önkormányzati tulajdonú vegyes területei vagy beépültek, vagy méretük okán a tervezett intézmények bővítéséhez szabályozási beavatkozás szükséges.

Új vegyes övezet bevezetése indokolt a jelen tervmódosítás keretében, de a meglévő óvoda telkének bővítése és a telekhatárrendezések érdekében a Vt-8 építési övezet bevezetésére van szükség a tervezett telekalakítás megvalósítása és a realizált beépítettség és zöldfelületi arányok figyelembevételével.

A cél, hogy Tahitótfalun a lakóterületek és az ott élőket kiszolgáló községi intézményrendszer és szolgáltatások magas szintet érjenek el.

A terület adottságai, fejlesztési igénye a műszaki leírás alapján:

¹„A telken jelenleg egy 4 csoportos óvoda van feltüntetve. 2000-ben bővítve lett egy gazdasági épületrésszel valamint további egy csoportszobával, de a bővítés nem került azóta sem feltüntetésre a földhivatali térképre. Ennek feltüntetését a további bővítés engedélyezési eljárása során meg kell oldani. Tárgyi tervezési feladat egy tornaszobával történő bővítésről szól. Továbbá megvizsgáltuk az óvoda szabványt, mely alapján a meglévő öltözőt, mosókonyhát és nevelőtestületi szobát nagyobbra tervezni szükséges. Az épületet északnyugati irányba bővítjük egy lapostetős nyaktaggal és egy magastetős épületrésszel. A lapostetős nyaktagba helyezük el az előteret és egy udvari gyerekmosdót. Az épület hátsó tornácában az új intézményvezetői szoba kap helyet. A magastetős épületrészben egy új logopédia szoba, a tornaszoba, a hozzátartozó szerttár, valamint a férfi alkalmazottnak öltöző, WC és egy karbantartó helyiség kerül elhelyezésre. A meglévő épület kétszintes épületrészét és az új nyaktagot, illetve a hátsó teraszt egy lapostetős tornáccal kötjük össze. Az épület első részében a tornác átalakításával akadálymentes bejáratot biztosítunk az egyik csoportszobába. Az új szükséges tervezett parkoló a hátsó útról közelíthető meg. Szilárd burkolatról megközelíthető kialakítással valósul meg. Akadálymentes parkolót terveztünk a hátsó, és az első parkolóhoz is. A tárgyi ingatlan mellett lévő telek egy része az ingatlanhoz fog kerülni.

Gépészeti leírás:

Az új épületrész fűtési igényét különálló napelemrendszerrel kiegészített hőszivattyúval oldjuk meg.

Villamos leírás:

Az épületre 12kV napelem kerül.”

Megállapítható, hogy az új Vt-8 építési övezet bevezetésével az óvoda telkének bővítéséhez szükséges telekalakítási eljárásról a bővítési terület telkét és környezetét érintően településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel.

Közlekedési és közmű adottságok:

A tervezési terület közlekedési és közműkapcsolatai biztosítottak, teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A módosítási területeken országos védett épület, építmény, régészeti lelőhely nem található. Örökségi elemekre gyakorolt hatások nincsenek. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

¹ DKD Kft. _2510 Dorog, Hantken Miksa u. 1

Kivonat a tervezett helyszínrajzból: (DKD Kft._2510 Dorog, Hantken Miksa u. 1)



Látványterv: (DKD Kft. 2510 Dorog, Hantken Miksa u. 1)

PROJEKT	
VÁZLATIEM	
Övedésbővítés	
sornaszobával	
Eprókai Óvoda	
2021 T. április, Puffi Sándor	
utca 12.	
tervez: 8910	
MEGVALÓ	
Tahitótfalu Községi Óvoda-angolanyelvű	
2021 Tahitótfalu, Kovács Lajos utca 4.	
TERVEZŐ	
DKD IRT	
210 Dugy István utca 1041 Budapest Tervezési és Építési Közvetítő és Közvetítő Kft.	
vezető:	Danófi Kriszta
tervező:	Dr. Ágoston Dr. Csézy Dr. Horváth
TERVEZÉSI	
Látványképek	
skála:	1:4, 1:3.892, 1:2.000
lap:	É-14
tervezés:	2023. szeptember 15.
tervező:	DKD IRT

Hatályos Vt építési övezetekre vonatkozó előírások:

27. Településközpont Terület

29. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető:

- a) Lakóépület, legfeljebb két lakással
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) igazgatási és egyéb irodaépület,
- e) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A területen a (5) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.

(5) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

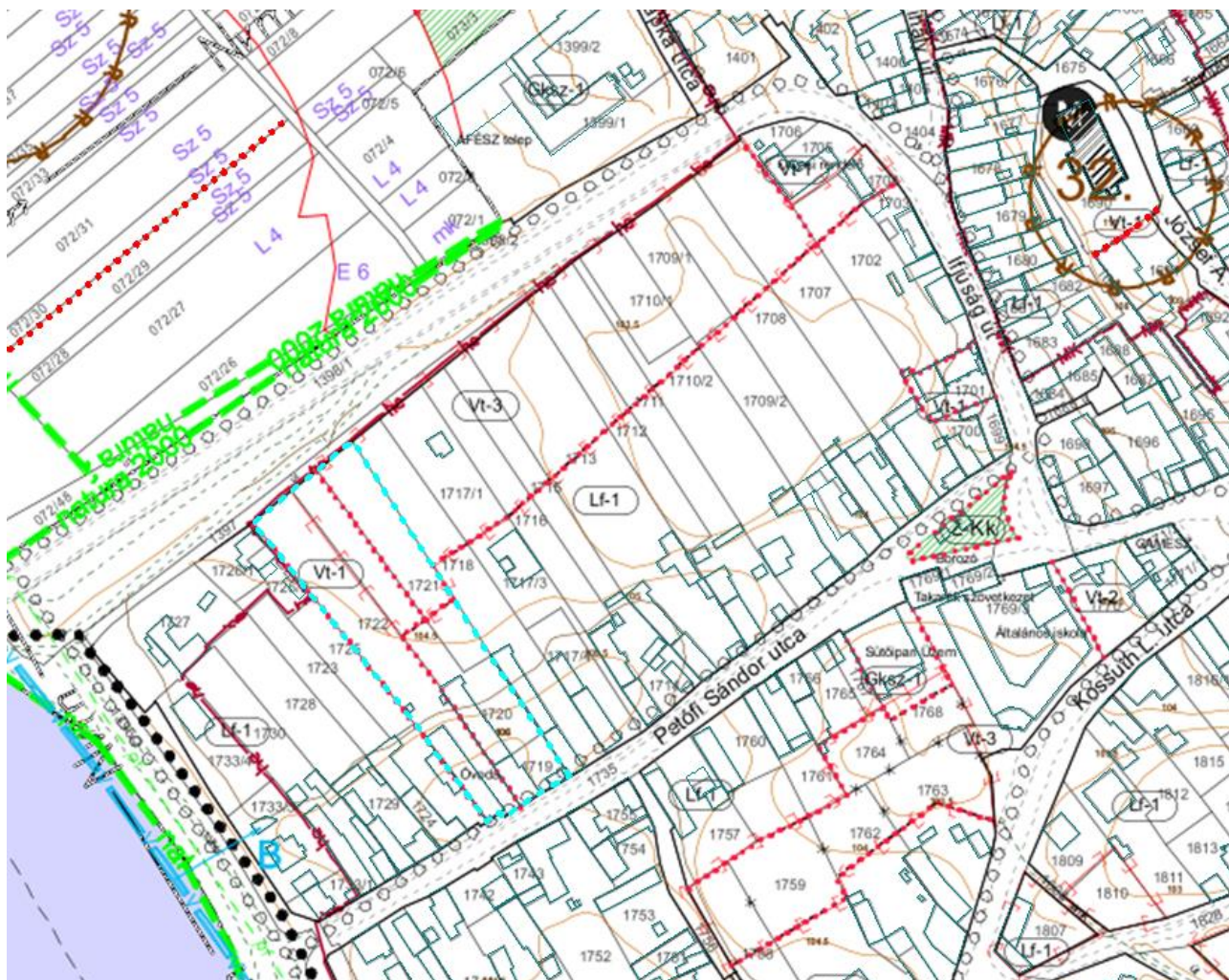
- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára
 - b) közműpótló építmény
 - c) állattartás céljára szolgáló építmény
- (6) A területet teljes közművel kell ellátni.
- (7) Az oktatási, kulturális, egyházi, egészségügyi és szociális épületek telke körül 50 m-es védőterületen belül állattartó építmény, zajos, bűzös tevékenységgel járó funkció nem létesíthető.

29.§

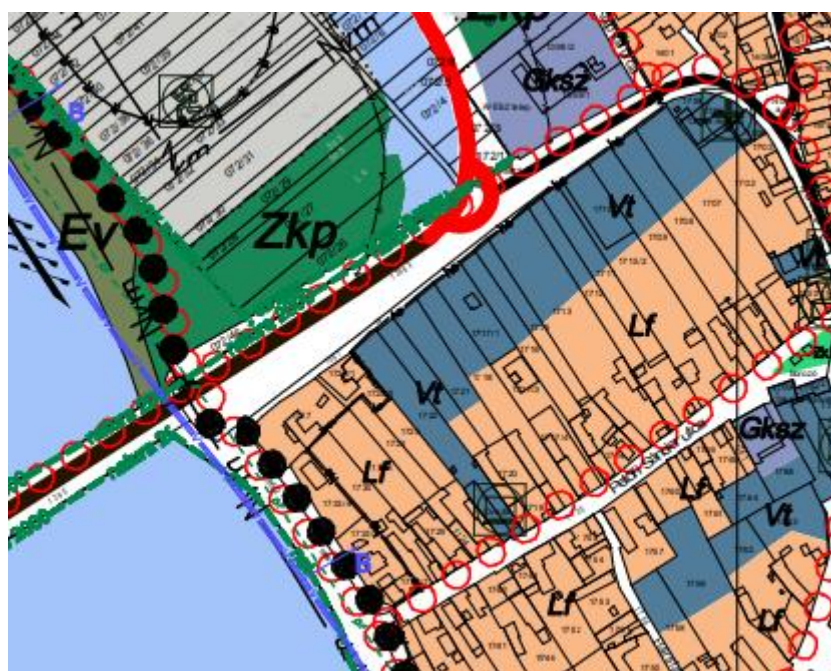
(14) A Településközpont vegyes terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 4. táblázat tartalmazza.²²

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke %	
3	Vt-1	O/Z	500	65	10	7,5
4	Vt-2	Z	800	50	20	7,5
5	Vt-3	SZ	2500	40	30	10,0
6	Vt-4	SZ	2000	30	40	7,5
7	Vt-5	Z	600	65	10	4,5
8 ²³	Vt-6	Z	700	80	10	7,5
9 ²⁴	Vt-7	SZ	1500	10	25	4,5

Hatályos szabályozási terv kivonata



Hatályos települészerkezeti terv kivonata



7.1.2. Szabályozási terv módosítási javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt településközponti vegyes (Vt) kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az alkalmazott övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal is összhangban legyen.

A 1722 hrsz-on működő Epreskert óvoda pályázaton vesz részt, ahol jelenleg az egy főre eső zöldfelület mértéke alul marad az elvárttól, továbbá a tornaterem építése tervezett., ezért az Óvoda telkének bővítése szükséges.

A felvázolt koncepció szerint a 1722 hrsz-ú telek és a 1720 hrsz-ú telek Vt övezetbe sorolt 780 m²-es telekrészének egyesítésével alakulna ki a megfelelő méretű óvoda telke.

Azonban így a 1720 hrsz-ú telek megmaradó 1000 m²-es része zárványtelek maradna, ezért azt a 1721 hrsz-ú telekkel szükséges egyesíteni a közterületi kapcsolat biztosítása érdekében, és ehhez ez a módosítással érintett telkeken övezeti átsorolásra van szükség és új Vt-8 építési övezet bevezetése javasolt a módosítással érintett területen.

Településszerkezeti szempontból javasolt, hogy a 1719 hrsz-ú telek szintén Vt-8 építési övezetbe sorolása.

A tervmódosítás keretében a 1719-1721 hrsz-ú terület Vt-3 és Lf-1 jelű építési övezetéből Vt-8 jelű építési övezetbe kerül, mely keretében a tervezett rendeltetések elhelyezhetők, a zöldfelület biztosított lesz a beépült települési környezetet figyelembevéve kezelhető az új épület(ek) elhelyezése és a visszamaradó telkek számára is fennmarad az építési telek fogalmának feltételrendszere.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási és településszerkezeti pontosítása merült fel igényként. A tervmódosítási szándék kizárólag a településszerkezeti és szabályozási terv mellékletének módosítását igényelte, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSOK EREDMÉNYÉNEK ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (ha)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1/a	700	1719	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/b	1000	1720 területrésze	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/d	305	1721 területrésze	Lf-1 jelű falusias lakó övezet.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.
1/e	1721 területrésze	1045	Vt-3 jelű település-központi vegyes öv.	Vt-8 jelű település-központi vegyes öv.

Az övezethatár módosítása szükséges a szabályozási tervlapon!

A Hész módosítása a mellékletét képező SZT jelű belterületi tervlapot érinti.

A Hatályos HÉSZ új Vt-8 építési övezet bevezetését igényli.

Összefoglalva:

- Építési övezet módosítása Vt-3 és Lf-1-ről Vt-8-ra.
- A termómódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- Biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A termómódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A meglévő és tervezett telekállapotnak megfelelően a szabályozási terv módosítása megtörténik.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület által érintett.

Tervezett telekalakítási helyszínrajz:**TELEKALKITÁSI
HELYSZÍNRAJZ**

Méretarány = 1 : 1000

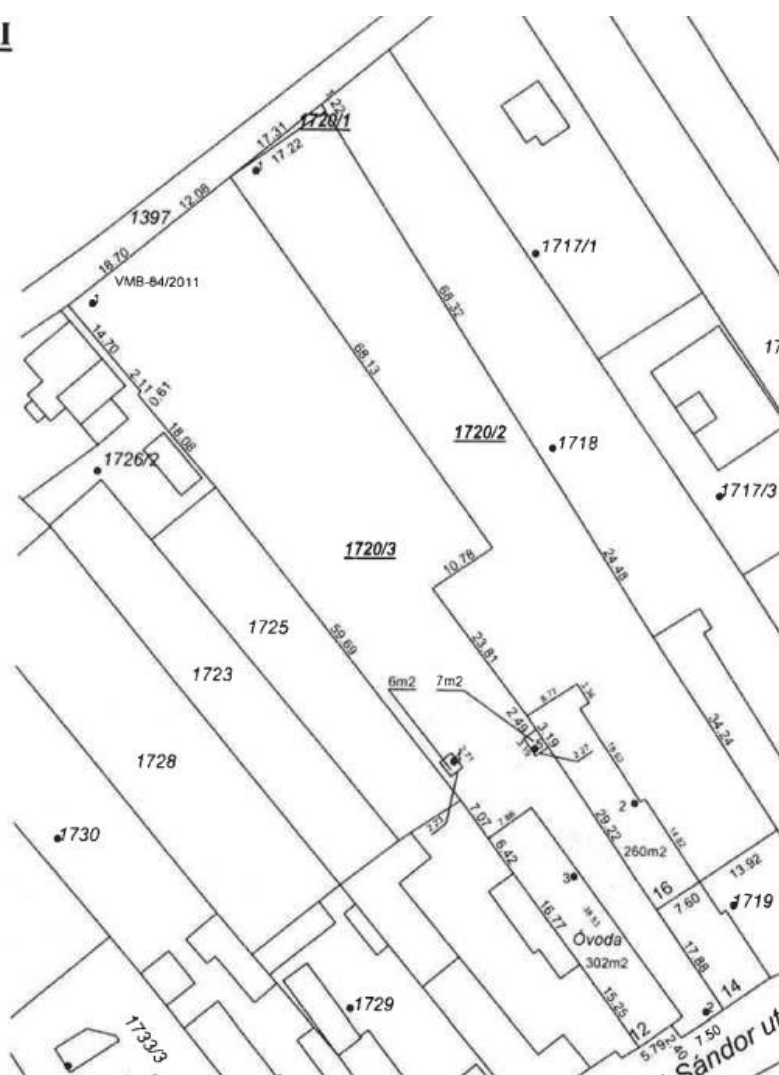
Tahitótfalu 1720,

1721, 1722

helyrajzi számú

telekcsoport

újraosztása



8. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

8.1. igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

Az előírásnak a 1719-1721 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

8.2. igazolás-országos és térségi övezeti kategóriák

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Tahitótfalu település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete, 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett teljes közigazgatási terület
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett közvetlenül
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) településhatáros lehatárolás.	érintett	nem érintett közvetlenül

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érinti. Az előírásnak megfelelően Tahitótfalu hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv		
kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítási elem nem érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

A Tahitótfalu Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési terv módosítását készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
Városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2026.január 05.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

KIVONAT

Tahitótfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 11-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Tahitótfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének
187/2025. (12.11.)
HATÁROZATA**

Tahitótfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Tahitótfalu 1719-1722 hrsz-ú telkekre vonatkozóan Tahitótfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2014. (X. 2.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) valamint Tahitótfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 177/2014.(X.01.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervének módosítását megkezdi és a hivatkozott telkeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. a HÉSZ módosításának a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont ba) és bb) szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
3. A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdésének megfelelően a határozat 1. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést elfogadja.
4. Felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Sajtos Sándor sk.
polgármester



Miklós Melinda sk.
jegyző

Kivonat hitelül:

Tahitótfalu, 2025. december 15.


Miklós Melinda
jegyző



1. melléklet a187/2025.(XII.11.) Kt. határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Tahitótfalu Község Településrendezési eszközeinek módosítása 1719-1722 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal szükséges elkészíteni Tahitótfalu Község településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat valamint annak mellékletét képező szabályozási terv) módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A módosítás nem érint természetvédelmi területet, országos épített örökséggel érintett területet (műemlékek, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, azonban a területi mérleg változik, annak rögzítése szükséges.

A módosítás során településrendezési szakági munkarész elkészítése szükséges.

Javasolt tartalmi elemek:

1. A tervmódosítás célja
2. Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. A módosítás indoklása.
5. Településrendezési javaslat: javasolt településszerkezeti terv és szabályozási koncepció

Tahitótfalu, 2025. december 5.



Hathy Zsuzsanna
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról