

**J e g y z ő k ö n y v**

Készült: Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 22-én (hétfőn) 07.00 órakor megtartott rendkívüli Képviselő-testületi ülésén.

10/2025.(IX.23.) számú rendelete: Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 4/2020.(II.19.) önkormányzati rendeletének módosításáról

---

71/2025. (IX.22.) számú határozat: Vácrátót Község Településszerkezeti tervmódosításának jóváhagyása



## J e g y z ő k ö n y v

Készült: Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 22-én (hétfőn) 07.00 órakor megtartott rendkívüli Képviselő-testületi ülésén.

Az ülés helye: Vácrátót Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, Tanácssterem  
2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.

|                      |                      |              |
|----------------------|----------------------|--------------|
| <u>Jelen vannak:</u> | Spiegelhalter László | polgármester |
|                      | Dr. Kovács Péter     | képviselő    |
|                      | Horváth Mátyás       | képviselő    |
|                      | Makovinyi József     | képviselő    |
|                      | Szlovák Ferenc       | képviselő    |

Jegyzőkönyv-vezető: Matyó Anikó jegyző

Spiegelhalter László polgármester megállapította, hogy a Képviselő-testület 5 tagja jelen van, a Képviselő-testület határozatképes.

*Szavazásra bocsátotta a napirendet és megállapította, hogy a jelenlévők egyhangú igen szavazattal a napirendi pontokat elfogadták.*

### Napirendi pontok:

1. Vácrátót Község Önkormányzat 7/2020.(II.18.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének valamint a Helyi Építési Szabályzatról és szabályozási tervről szóló 4/2020. (II.19.) önkormányzati rendeletnek a módosítása (a településrendezési terv módosításának jóváhagyása)  
Előadó: Spiegelhalter László polgármester

### 1./ napirend: Beszámoló a Vácrátóti Mókus Óvoda-Bölcsőde 2024/25-ös nevelési évről

Spiegelhalter László, polgármester: A megyei főépítésztől visszaérkezett a

Horváth Mátyás, képviselő: Beszéltünk az elkerülő útról, ami korábban kikerült, az most visszakerül?

Matyó Anikó, jegyző: Amikor elindítottuk a módosítást, akkor abban maradtunk, hogy át kell gondolnunk, a lakóparkot leürítő utak kérdését, közlekedési koncepció hiányában. Minden településnek 2027.07.01.-ig kell teljes felülvizsgálatot és településtervet készítenie. A korábbi ülésen kiválasztott tervezői csapattal volt már egyeztetésünk. Ők javasolták, hogy a közlekedést érintő felméréseket követően legyen további lépés ezt érintően.

Horváth Mátyás, képviselő: A vasútnál lesz egy körforgalom, úgy tudom. Az is bele fog ebbe kerülni ebbe a módosításba?

Matyó Anikó, jegyző: A 71-es számú vasútvonal kapcsán folyamatban van egy külön egyeztetés, az abból adódó változások külön településrendezési terv .

Horváth Mátyás, képviselő: A hatályos HÉSZ belterületi szabályozási részében a sportpálya, erdészház, Gulyás-féle terület belterületként szerepel. De csak a Lukács tanya lett belterületbe vonva. Ennek mi az oka?

Matyó Anikó, jegyző: A belterületbe vonás kapcsán nyilatkozni szükséges arról, hogy 4 éven belül milyen funkciót fogunk a belterületbe csatolt résznek adni. Mikor az egész területet felfűztük, rendezni kellett az utat is, hisz a belterületeknek közvetlenül csatlakozniuk szükséges egymáshoz. A Gulyás-féle terület kapcsán a belterületbe vonás nem fog megvalósulni, mert a terület minőségi osztálya ezt nem teszi lehetővé. Annnyira jó

minőségi osztályú a terület, hogy az illetékes földhivatal nem engedi ki művelés alól. Arra van mód, hogy a tulajdonos a terület minőségi osztályának felülvizsgálatát kezdeményezze, de ez vagy sikerül, vagy nem. Az önkormányzat, ha szeretné a sportpályát belterületbe vonni, meg tudja oldani, a pálya egy része „kivett területként” van nyilván tartva és a belterületbe vont útnak köszönhetően tud kapcsolódni a belterülethez. Ezt a módosítást, tekintettel arra, hogy a főépítési egyeztetése megtörtént vagy jóváhagyja a testület, vagy nem. A jelenlegi módosítás számunkra a Szent István park utcanyitása miatt fontos. Fizikailag létezik az utca, de a térképeken nem szerepel. Benyújtottuk a telekalakítási kérelmünket, de a megyei főépítész elutasította, mert a HÉSZ-ben nem szerepel. A Seres-területnek is fontos lenne a módosítás. Csörög mellett indulnának az építéssel, ott a szabályozási vonal távolsága, Csörög közig.területétől mért távolsága módosult, és Sirkó Csabának is fontos lenne a jóváhagyás. Az, hogy rendkívüli ülés keretében terjesztettük elő az én restanciám, ugyanis a szeptemberi rendes ülés keretében elmulasztottuk benyújtani, ezért elnézéseket kérem.

Spiegelhalter László, polgármester: Van-e bárkinek kérdése?

*Mivel a testület részéről észrevétel nem volt, a polgármester szavazásra bocsátotta a határozati javaslatot, és megállapította, hogy a Képviselő-testülete 4 igen és 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

**Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2025. (IX. 22.) számú határozata**

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, úgy határoz, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Vácrátót 7/2020.(II.18.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervlapjának és Településszerkezeti terv leírásának módosítását, a változással érintett területeken, a mellékletben foglaltak szerint hagyja jóvá:

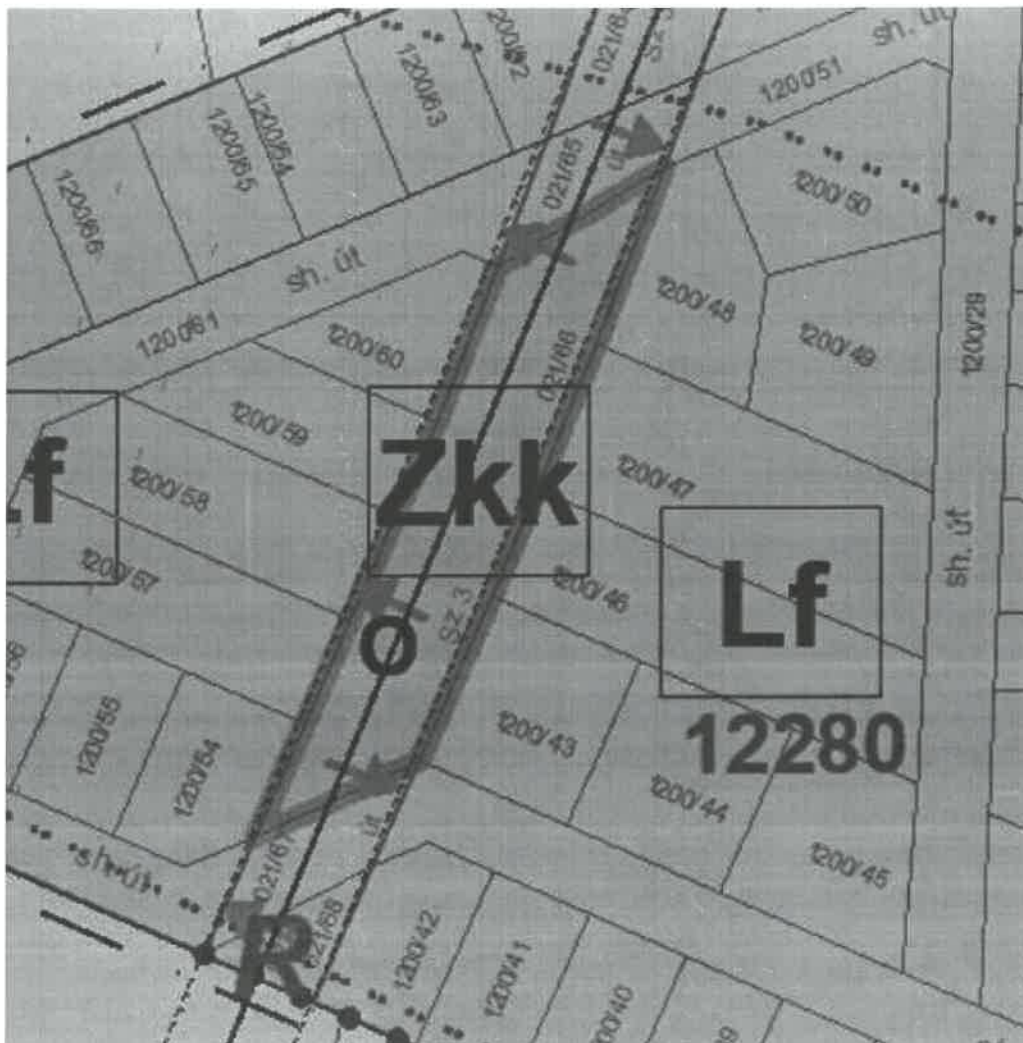
Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-m jelű Módosított településszerkezeti tervlap TSZT-m
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken „TSZT-m” tervlap:**



**Jelmagyarázat:**



**Tervezési terület határa**



**Zöldterület (közkert)**

**Hitelesítés:**

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen Településszerkezeti tervet  
a 7/2020.(II.18.) sz. öh. 1. mellékleteként fogadta el.

Vácrátót, 2023. ....

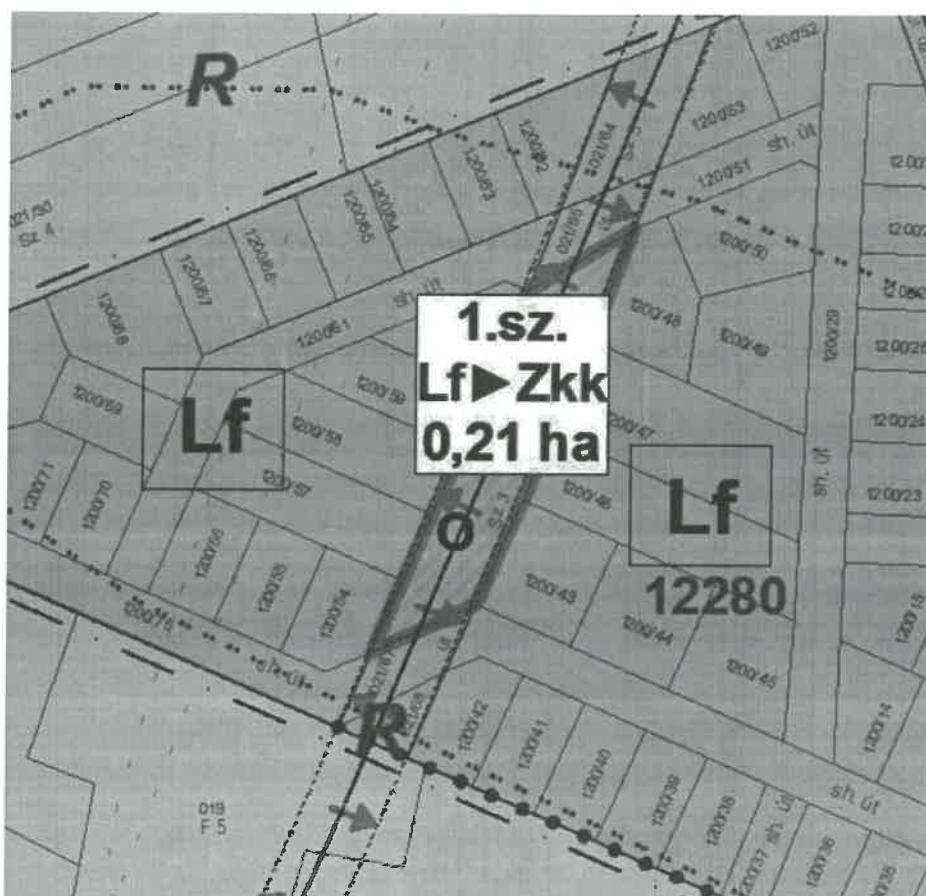
P.H.

.....  
jegyző

2.melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

| Változás s.sz.: | HRSZ/HRSZ részlet: | Meglévő ter. felh. | ► | Új ter. felh. | Területnagyság (ha): |
|-----------------|--------------------|--------------------|---|---------------|----------------------|
| 1.              | 021/66             | Lk                 | ► | Zkk           | 0,21                 |



b) Biológiai aktivitásérték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...)”.

- Mivel a terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

c) Területi mérleg

A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 4. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

| TERÜLETI MÉRLEG:               |       |           |
|--------------------------------|-------|-----------|
| Területfelhasználási kategória | Jele: | Területe: |
| Beépítésre szánt terület (ha): |       | 91,69     |

*[Handwritten signatures]*

|                                              |              |                |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|
| kertvárosias lakóterület                     | Lke          | 45,73          |
| falusias lakóterület                         | Lf           | 132,87         |
| településközpont vegyes terület              | Vt           | 2,79           |
| kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület   | Gksz         | 35,31          |
| különleges – botanikus kert                  | Kb           | 28,67          |
| különleges - sportterület                    | Ksp          | 3,77           |
| különleges – temető terület                  | Kt           | 1,12           |
| <b>Beépítésre nem szánt terület:</b>         | <b>392,8</b> | <b>ha</b>      |
| különleges idegenforgalmi terület            | Kb-i         | 41,39          |
| védelmi erdőterület                          | Ev           | 6,36           |
| gazdasági erdőterület                        | Eg           | 552,96         |
| általános mezőgazdasági terület              | Má           | 764,35         |
| védendő mezőgazdasági terület                | Mv           | 118,67         |
| vízgazdálkodási terület                      | V            | 1,91           |
| zöldterület (közkert)                        | Zkk          | 0,37           |
| közüti és kötöttpályás közlekedési terület   | KÖ           | 68,98          |
| <b>Közigazgatási terület (Takarnet, ha):</b> |              | <b>1805,25</b> |

#### d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Pest Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2020. évben megtörtént. A Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

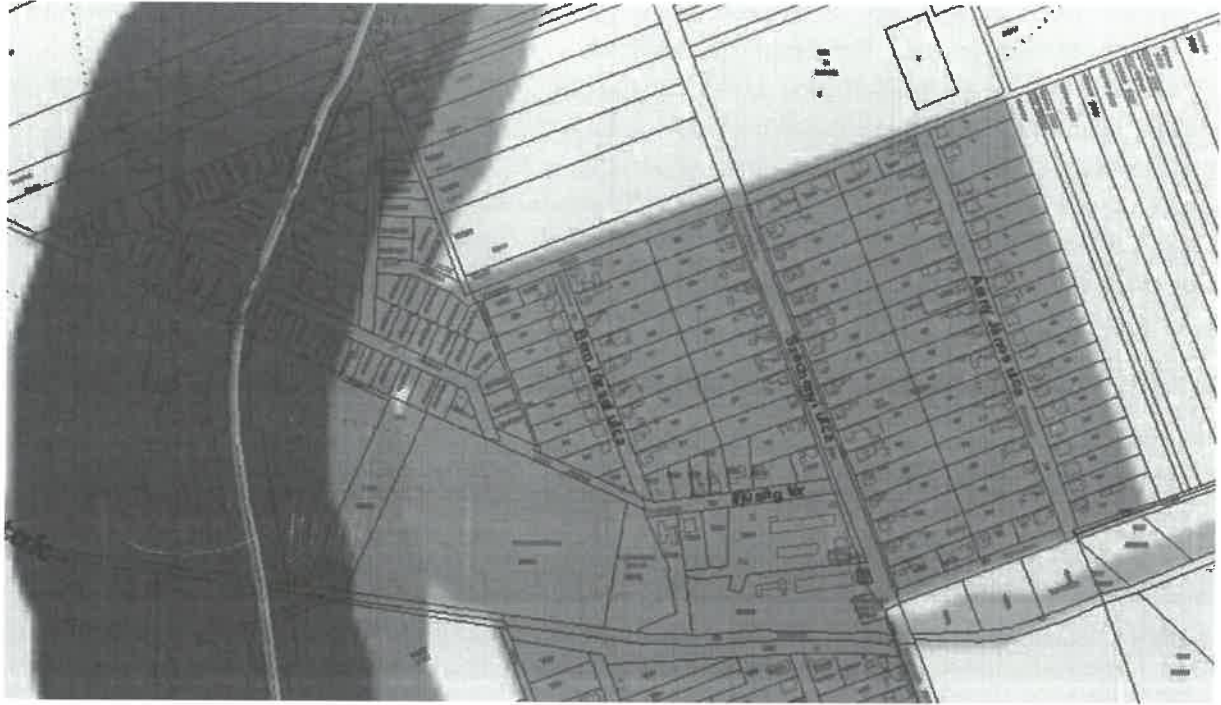
A TSZT-módosítással érintett tervezési terület (1.sz., 021/66 hrsz.) az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerint az MATrT és a PMTrT szerkezeti tervén a tervezési terület települési térségben helyezkedik el, a TRE-módosítás során a települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul.

**MATrT és PMTrT Szerkezeti terv:**

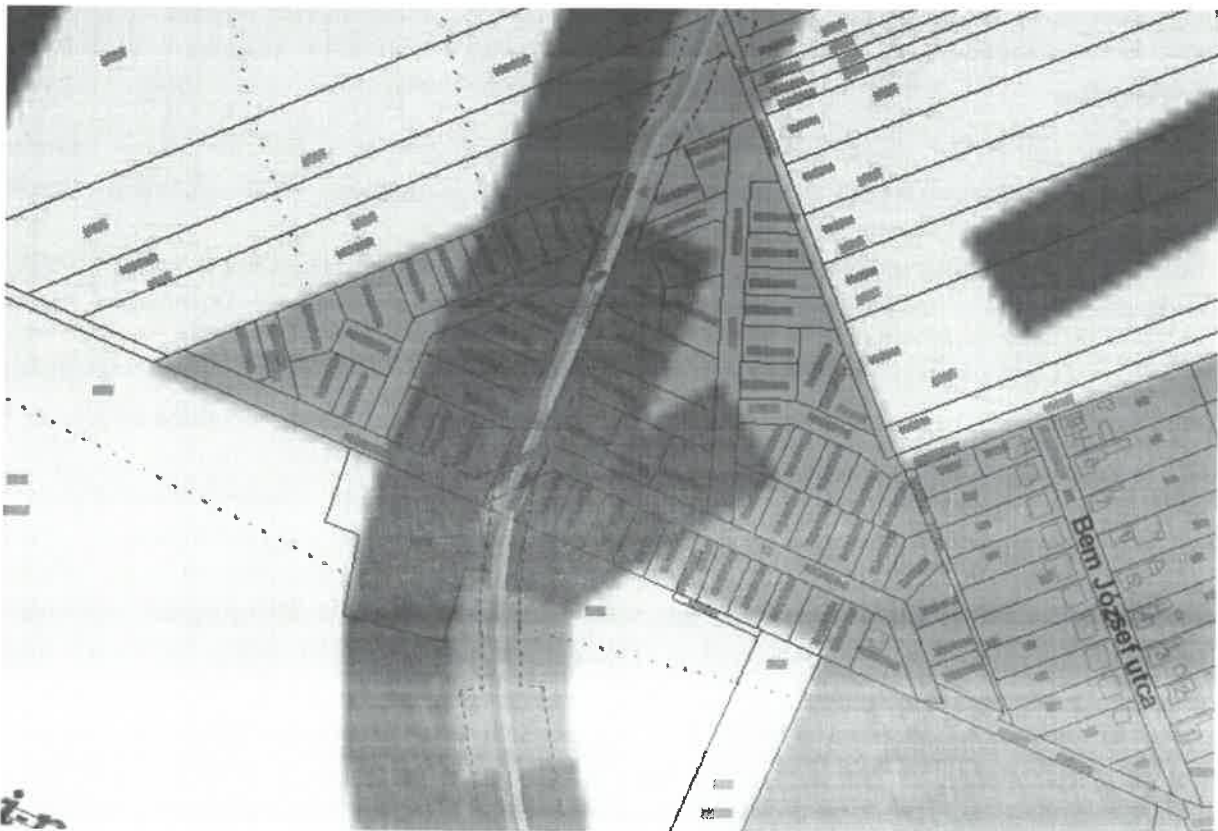
**Települési térség (az MATrT 11.§ d) alapján):**

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

► Az 1. sz. módosítás települési térséget érint, így a PMTrT-nek ez a módosítás megfelel.



*MATrT Szerkezeti terv kivágata*



*PMTrT Szerkezeti terv kivágata*

*[Handwritten signature]*

### **8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

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

(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, vagy

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.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

► A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

### **24. A települési térség növekménye**

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(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 rögzítettettség képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és

természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és

minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

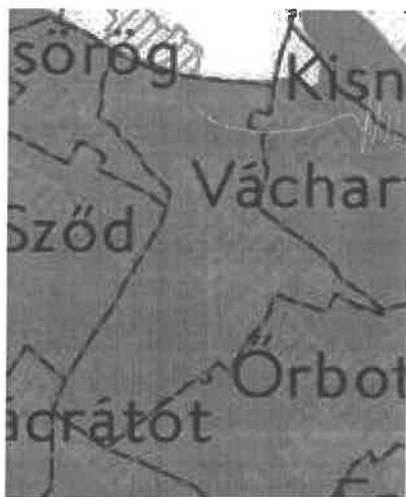
► A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

► Az MATrT szerinti térségi (országos és megyei) övezetek a módosítással érintett terület nem érinti.

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet)**

**A módosítással érintett terület (1.sz.) 1-14. melléklete közül az alábbi érinti:**

**4.m.: Vízminőség-védelmi terület övezete (a teljes települést érinti)**



**5. Vízminőség-védelmi terület övezete 5. §**

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

► Az előírást az új HÉSZ készítésekor kell érvényesíteni.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► A HÉSZ-ben bányaterület övezete nincs kijelölve.

**Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet**



A település északi részét érinti a 3.13.3. melléklet **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.**

**10. §**

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

► Az előírást az új Településterv készítésekor kell érvényesíteni.

*Ezt követően Polgármester szavazásra bocsátotta a rendelet tervezetét és megállapította, hogy Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 egyhangú igen szavazattal az alábbi rendeletet alkotta:*

**Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2025. (IX. .) számú RENDELET**

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 4/2020. (II.19.) önkormányzati rendeletének módosítását megismerte és a mellékletben foglaltak szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Spiegelhalter László polgármester megköszöni mindenkinek a megjelenést az ülést 19:43 órakor berekesztette.

Kme

  
Spiegelhalter László  
polgármester

  
Matyó Anikó  
jegyző

**H A T Á R O Z A T K I V O N A T**  
mely készült 2025. szeptember 22. napján tartott  
Képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből

**Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**71/2025. (IX.22.) számú határozata**

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, úgy határoz, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Vácrátót 7/2020.(II.18.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervlapjának és Településszerkezeti terv leírásának módosítását, a változással érintett területeken, a mellékletben foglaltak szerint hagyja jóvá:

Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-m jelű Módosított településszerkezeti tervlap TSZT-m
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Felelős: polgármester

Határidő: 2025.09.30.

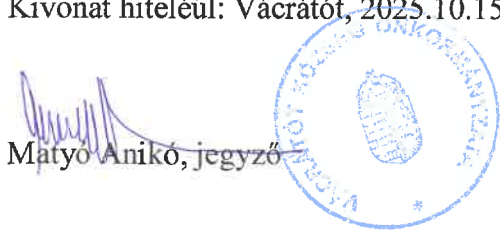
Kmf

Spiegelhalter László s.k.  
polgármester

Matyó Anikó s.k.  
jegyző

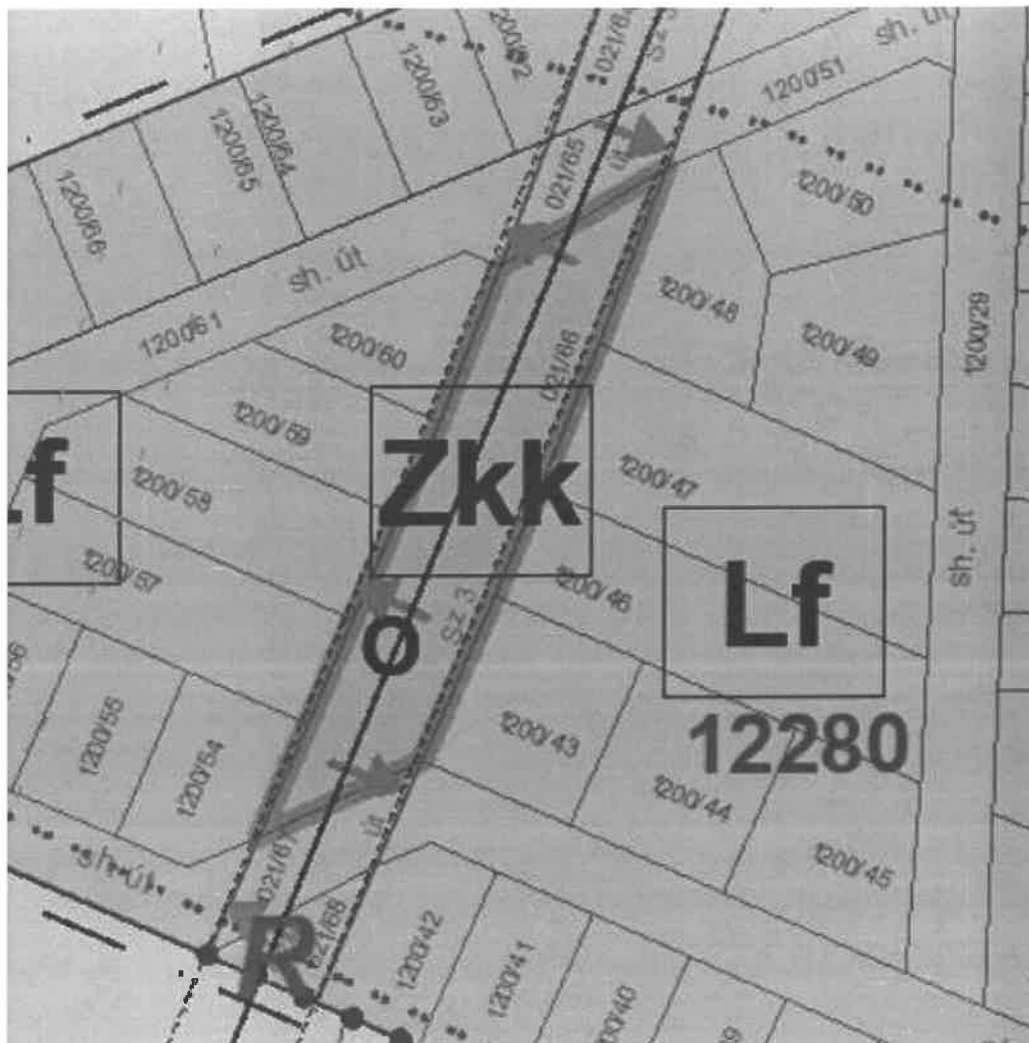
Kivonat hitelül: Vácrátót, 2025.10.15.

Matyó Anikó, jegyző



## 1.melléklet

Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken  
„TSZT-m” tervlap:



### Jelmagyarázat:



Tervezési terület határa



**Zkk**

Zöldterület (közkert)

### Hitelesítés:

Vácrátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen Településszerkezeti tervet  
a 7/2020.(II.18.) sz. öh. 1. mellékleteként fogadta el.

Vácrátót, 2023. ....

P.H.

.....  
jegyző

### c) Területi mérleg

A településszerkezeti terv M-1. mellékletének 4. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

| TERÜLETI MÉRLEG:                             |              |                |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|
| Területfelhasználási kategória               | Jele:        | Területe:      |
| <b>Beépítésre szánt terület (ha):</b>        |              | <b>91,69</b>   |
| kertvárosias lakóterület                     | Lke          | 45,73          |
| falusias lakóterület                         | Lf           | 132,87         |
| településközpont vegyes terület              | Vt           | 2,79           |
| kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület   | Gksz         | 35,31          |
| különleges – botanikus kert                  | Kb           | 28,67          |
| különleges - sportterület                    | Ksp          | 3,77           |
| különleges – temető terület                  | Kt           | 1,12           |
| <b>Beépítésre nem szánt terület:</b>         | <b>392,8</b> | <b>ha</b>      |
| különleges idegenforgalmi terület            | Kb-i         | 41,39          |
| védelmi erdőterület                          | Ev           | 6,36           |
| gazdasági erdőterület                        | Eg           | 552,96         |
| általános mezőgazdasági terület              | Má           | 764,35         |
| védendő mezőgazdasági terület                | Mv           | 118,67         |
| vízgazdálkodási terület                      | V            | 1,91           |
| zöldterület (közkert)                        | Zkk          | 0,37           |
| közüti és kötőtpályás közlekedési terület    | KÖ           | 68,98          |
| <b>Közigazgatási terület (Takarnet, ha):</b> |              | <b>1805,25</b> |

### d) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

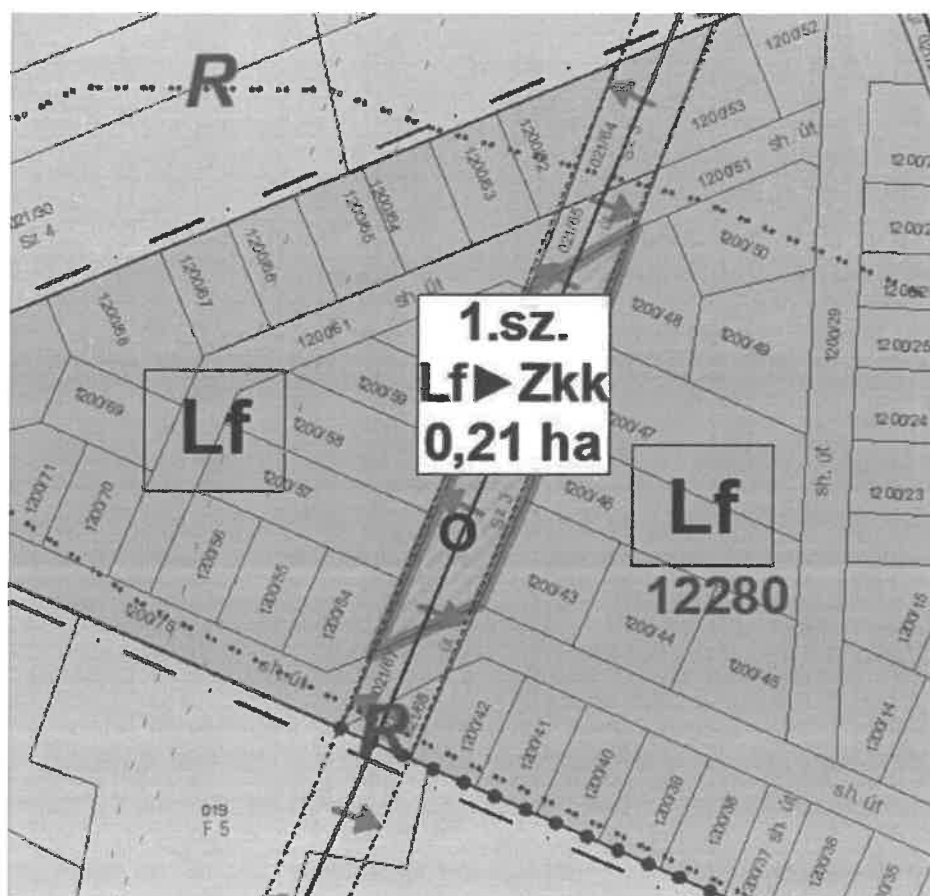
Pest Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2020. évben megtörtént. A Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

A TSZT-módosítással érintett tervezési terület (1.sz., 021/66 hrsz.) az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerint az MATrT és a PMTrT szerkezeti tervén a tervezési terület települési térségben helyezkedik el, a TRE-módosítás során a települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul.

## 2.melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

### a) Településszerkezeti változások

| TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK: |                    |                    |   |               |                      |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---|---------------|----------------------|
| Változás s.sz.:                  | HRSZ/HRSZ részlet: | Meglévő ter. felh. | ► | Új ter. felh. | Területnagyság (ha): |
| 1.                               | 021/66             | Lk                 | ► | Zkk           | 0,21                 |



### b) Biológiai aktivitásérték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...)”.

- Mivel a terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

**MATrT és PMTrT Szerkezeti terv:**

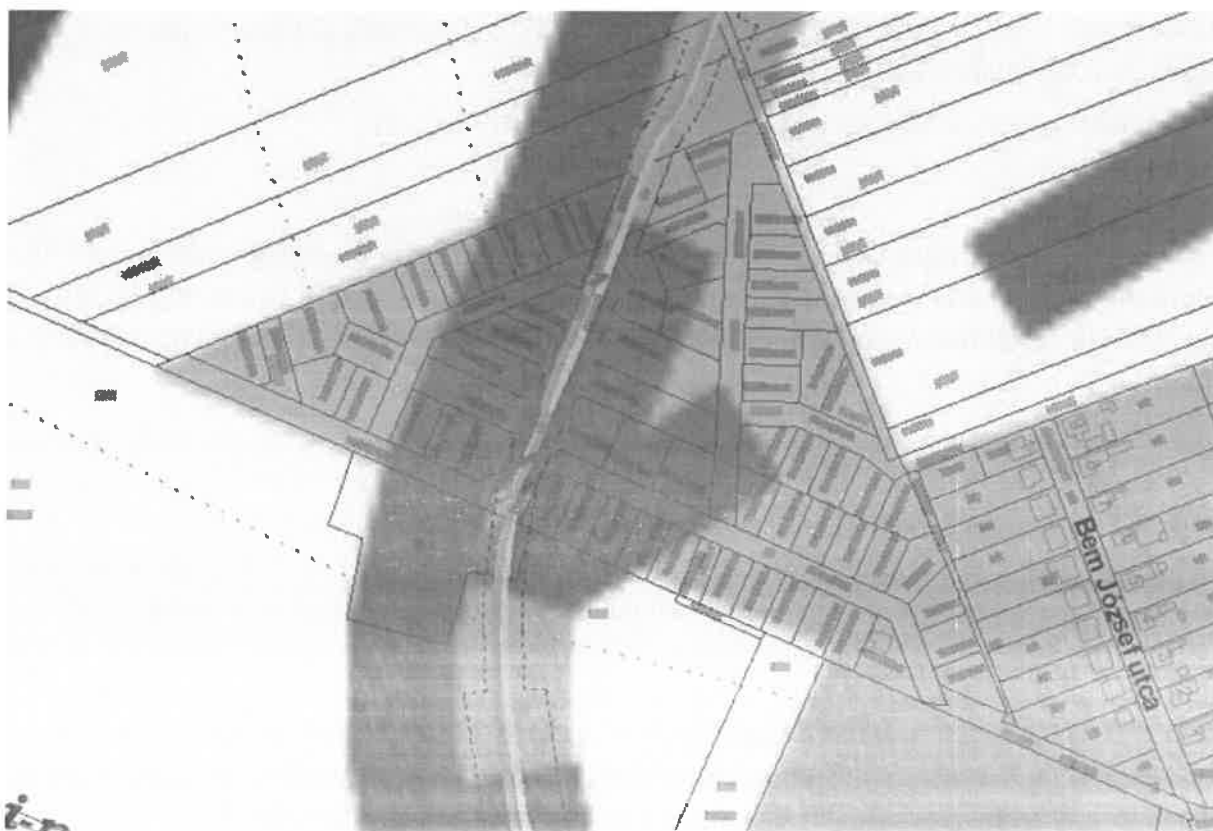
**Települési térség (az MATrT 11.§ d) alapján):**

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

► Az 1. sz. módosítás települési térséget érint, így a PMTrT-nek ez a módosítás megfelel.



*MATrT Szerkezeti terv kivágata*



*PMTrT Szerkezeti terv kivágata*

### **8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

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

(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, vagy

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.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

► A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

### **24. A települési térség növekménye**

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési

hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és

természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

► A módosítás során új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve.

► Az MATrT szerinti térségi (országos és megyei) övezetek a módosítással érintett terület nem érinti.

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet)**

**A módosítással érintett terület (1.sz.) 1-14. melléklete közül az alábbi érinti:**

**4.m.: Vízminőség-védelmi terület övezete (a teljes települést érinti)**



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. §

(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 előírást az új HÉSZ készítésekor kell érvényesíteni.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► A HÉSZ-ben bányaterület övezete nincs kijelölve.

**Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet**



A település északi részét érinti a 3.13.3. melléklet Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.

**10. §**

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

► Az előírást az új Településterv készítésekor kell érvényesíteni.

## Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének

### 10/2025. (IX.23.) önkormányzati rendelete

#### Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 4/2020. (II.19.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vácrátót Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

### 1.§

- (1) A Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2020. (II.19.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§ az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*"(5) A "3 szintű növénytelepítés"-re kijelölt területen 3 szintű növényállományt (fák, cserjék, gyepek) kell kialakítani. E területen burkolt felület, építmény nem helyezhető el."*

- (2) A HÉSZ 20.§ az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(9) A település területén nyeles telek nem alakítható ki.”*

- (3) A HÉSZ 22.§ az alábbi (8)-(9) bekezdéssel egészül ki:

*(8) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:*

*a) minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után telken belül,*

- (4) A HÉSZ 23.§ (3) bekezdés az alábbira módosul:

*(3) "Lakóterületeken előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a kialakítandó új telek szélessége, telekszélességet érintő:*

*a) telekosztás esetén: legalább 15 m."*

- (5) A HÉSZ 23.§ (5) bekezdés az alábbira módosul:

*(1) „Az építési hely a telek homlokvonalától mért legfeljebb 60,0 m mélységig tart, az ezen túli telekrészeket hátsókertnek kell tekinteni. Amennyiben a telken berajzolt építési hely eltér az elő-, oldal-, hátsókert által előírt területtől, a rajzon szereplő építési helyet kell betartani.”*

- (6) A HÉSZ 23.§ (6) bekezdés az alábbira módosul:

*„a) Egy építési telken összesen 2 lakóépület állhat és legfeljebb 2-2 önálló rendeltetési egységgel rendelkezhet. Amennyiben a telken összesen egy lakóépület épül, abban legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki. Ez az előírás új lakóépület építésére, meglévő lakóépület bővítésére és rendeltetési mód megváltoztatására egyaránt vonatkozik.,,*

- (7) A HÉSZ 24.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

*"Az Lke-2 övezetben tárolóépítmény önállóan nem, csak a lakóépülettel egybeépítetten helyezhető el."*

(8) A HÉSZ 2. melléklet táblázatának 2. sora az alábbira módosul:

| A.<br>Övezeti<br>jel: | Telekre vonatkozó előírások: |                                       |                             |                           | Építményre vonatkozó<br>előírások: |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|                       | B.<br>beépítési<br>mód:      | C.<br>min. terület (m <sup>2</sup> ): | D.<br>max.<br>beépíthetőség | E.<br>min.<br>zöldfelület | F.<br>max. épületmagasság (m):     |
| 2. Lke-2              | SZ                           | 700                                   | 30                          | 65                        | 5,5                                |

(9) A HÉSZ 3. melléklet táblázatának

a) 1. sora az alábbira módosul:

| A.<br>Övezeti<br>jel: | Telekre vonatkozó előírások: |                                       |                             |                           | Építményre vonatkozó<br>előírások: |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|                       | B.<br>beépítési<br>mód:      | C.<br>min. terület (m <sup>2</sup> ): | D.<br>max.<br>beépíthetőség | E.<br>min.<br>zöldfelület | F.<br>max. épületmagasság (m):     |
| 1. Lf-1               | O                            | 550                                   | 30                          | 60                        | 5,5                                |

b) 3. sora az alábbira módosul:

| A.<br>Övezeti<br>jel: | Telekre vonatkozó előírások: |                                       |                                    |                                  | Építményre vonatkozó<br>előírások: |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                       | B.<br>beépítési<br>mód:      | C.<br>min. terület (m <sup>2</sup> ): | D.<br>max.<br>beépíthetőség<br>(%) | E.<br>min.<br>zöldfelület<br>(%) | F.<br>max. épületmagasság (m):     |
| 3. Lf-3               | SZ                           | 700                                   | 30                                 | 60                               | 5,5                                |

## 2.§

A HÉSZ 1/a. és 1/b. mellékletét képező Kül- és Belterületi Szabályozási terv helyett jelen rendelet 1. melléklete lép hatályba.

## 3.§

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

.....  
Spiegelhalter László, polgármester



.....  
Matyó Anikó, jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2025. 09.23.

.....  
Matyó Anikó, jegyző