

Tordas Község Önkormányzat
Képviselő-testülete

Iktatószám: 10 - 76 /2025.
Ügyintéző: dr. Zay Andrea

Előterjesztés
2025. május 28-i rendes nyílt ülésére

Tárgy: Tordas teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 123/2018. (XI. 12.) határozat és a helyi építési szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tordas Község Képviselő-testülete az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakasz fejlesztése érdekében a 49/2024. (IV.30.) határozatával döntött településrendezési eszközök módosításáról.

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A tervezett módosítások véleményezése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra tekintettel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül megtörtént.

Az egyszerűsített véleményezési eljárás keretében az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2025. május 14-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 14-én záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Képviselő-testület, hogy az előterjesztéshez csatolt határozat javaslat elfogadásával módosítsa a településszerkezeti tervet. Alkossa meg az előterjesztéshez tartozó rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

A határozat elfogadásához az Mötv. alapján **egyszerű többség** szükséges.
A rendelet elfogadásához az Mötv. alapján **minősített többség** szükséges.

Tordas, 2025. május 19.

Márkus Pál
polgármester

Tordas Község Önkormányzat
Képviselő-testülete

Határozat-javaslat

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (V. 28.) határozata**

**Tordas teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 123/2018.
(XI.12.) határozat módosításáról**

Tordas Község hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

- 1) Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 123/2018. (XI. 12.) határozatot (továbbiakban: Határozat). A Határozat 6. mellékletét képező TSZT jelű M=1:8000 méretarányú tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű M=1:8000 méretarányú tervlap lép.
- 2) A Határozat 2. melléklete kiegészül jelen határozat szerinti 2. melléklettel.
- 3) A Határozat 3. melléklete szerinti területi mérleg helyébe jelen határozat 3. melléklete szerinti táblázat lép.
- 4) A Határozat 4. melléklete szerinti területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
- 5) A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A település közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.
- 6) A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet az .../2025.(V. 28.) önkormányzati határozathoz

MK	Kertes mezőgazdasági terület	77,66	4,63		
Má	Általános mezőgazdasági terület	1258,56	75,10		
V	Vízgazdálkodási terület	15,33	0,91		
Kb-Sz	Különleges beépítésre nem szánt terület – Szennyvízátelő és szennyvíztisztító telep	0,33	0,02		
Kb-Lsp	Különleges beépítésre nem szánt terület – Lovassport terület	3,31	0,20		
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület – Turisztikai terület	15,89	0,95		

Tordas Község Önkormányzat
Képviselő-testülete

Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető	3,79		0,23	
Közigazgatási területe		1675,90			

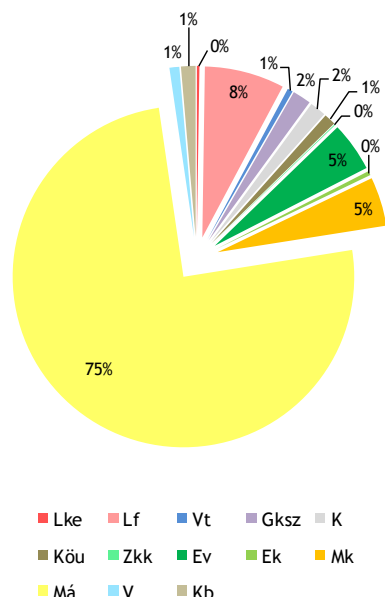
2. melléklet az/2025.(V. 28.) önkormányzati határozathoz

Módosítási feladat		Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Közlekedési terület kijelölése	1,91	Má	Köu
2.	Közlekedési terület kijelölése	0,10	Má	Köu
3.	Közlekedési terület kijelölése	0,50	Ev	Köu
4.	Közlekedési terület kijelölése	0,23	Má	Köu

3. melléklet az/2025.(V. 28.) önkormányzati határozathoz

TERÜLETI MÉRLEG					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Beépítésre szánt terület					
Lke	Kertvárosias lakóterület	4,02		0,24	
Lf	Falusias lakóterület	126,59		7,55	
Vt	Településközpont terület	8,63		0,51	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	29,35		1,75	
K-Sp	Különleges terület – sportterület	3,92	25,68	0,23	1,53
K-Kert	Kertészet	8,95		0,53	
K-Lsp	Lovassport terület	3,51		0,21	
K-Mü	Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület	9,30		0,56	
Beépítésre nem szánt területek					
Köu	Közüti közlekedési terület	18,45		1,10	
Zkk	Közkert	1,40		0,08	
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	78,56		4,69	
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	8,36		0,39	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	77,66		4,63	
Má	Általános mezőgazdasági terület	1258,56		75,10	
V	Vízgazdálkodási terület	15,33		0,91	

Lke	Lf	Vt	Gksz	K
Köu	Zkk	Ev	Ek	Mk
Má	V	Kb		



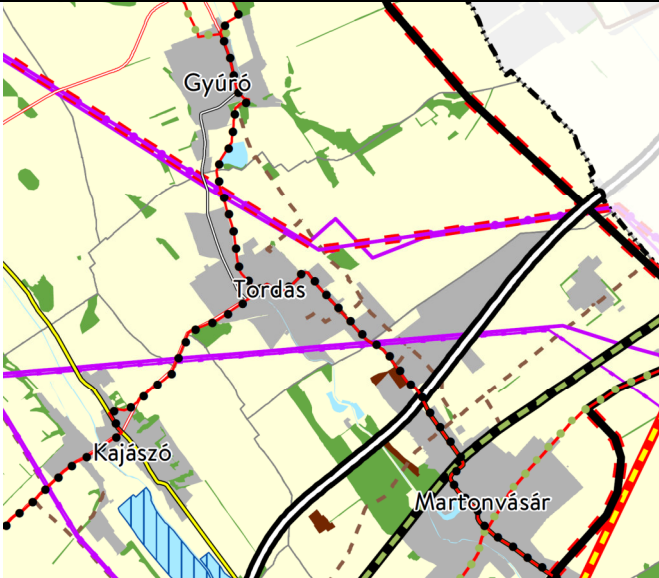
Tordas Község Önkormányzat
Képviselő-testülete

Kb-Sz	Különleges beépítésre nem szánt terület – Szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep	0,33	23,33	0,02	1,39
Kb-Lsp	Különleges beépítésre nem szánt terület – Lovassport terület	3,31		0,20	
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület – Turisztikai terület	15,89		0,95	
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető	3,79		0,23	
Közigazgatási területe		1675,90			

4. melléklet az/2025.(.....) önkormányzati határozathoz

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a vármegyei önkormányzat.

	Fejér megye szerkezeti tervének kivágata A vármegye szerkezeti terve szerint Tordas települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett. A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése mezőgazdasági térséget érint.
---	--

A tervezett módosítások mezőgazdasági térséget érintenek. A tervezett változtatás miatt a mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek csökkennek, de megfelelnek az előírásoknak.

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Mezőgazdálkodási térség Területe a FMTrT-ben: 1351,12 ha	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen	Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 1351,12 ha. Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági

Tordas Község Önkormányzat
Képviselő-testülete

	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	területfelhasználásba sorolt 1318,2-2,24= 1315,96 ha , vagyis 97,40% . Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:
--	---	--

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A módosítás a meglévő gyorsforgalmi utat érinti:

- M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

Az M7 gyorsforgalmi nyomvonala nem változik.

Az egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

Az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakasz fejlesztése Tordas közigazgatási területét érintően megfelel a területrendezési követelményeknek.

RENDELET-TERVEZET

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelete

Tordas Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

[2] Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek, Tordas Község Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2) 1. melléklet tartalmazza leírásait
- b) Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai 2. melléklet tartalmazza leírásait
- c) Szabályozási Terv és jelmagyarázata SZT-1 a 3. melléklet tartalmazza leírásait
- d) Szabályozási Terv és jelmagyarázata SZT-2 a 4. melléklet tartalmazza leírásait”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 8. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben a telekalakításra, kisajátítási terv építésügyi záradékolására kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azonban az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál”

3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 45. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 m, kivéve az M7 autópálya melletti pihenőhelyek területe, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett

Tordas Község Önkormányzat

Képviselő-testülete

legnagyobb épületmagasság 7,0 m. Az épületek, az előtetők és a parkolók lefedésére szolgáló napenergia-hasznosító létesítmények az ingatlanok telekhatárára is építhetők.”

4. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

Ez a rendelet 2025. május 30-án lép hatályba.

Márkus Pál

dr. Zay Andrea

polgármester

jegyző

1. melléklet a 11/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 11_2025. V.29. rendelet Szabályozási terv SZT-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Tordas Község Képviselő-testülete az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakasz fejlesztése érdekében a 49/2024. (IV.30.) határozatával döntött településrendezési eszközök módosításáról.

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította.

A tervezett módosítások véleményezése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra tekintettel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül megtörtént.

Az egyszerűsített véleményezési eljárás keretében az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2025. május 14-én tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2025. május 14-én záró szakmai vélemény bocsátott ki.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

A tervezett jogszabály várható következményei

Társadalmi hatásai:

A rendelet társadalmi hatást nem von maga után. Ugyanakkor az M7 autópálya bővítése

Tordas Község Önkormányzat

Képviselő-testülete

jelentősen csökkentheti a nyári időszakban tapasztalható torlódásokat, amely kedvezően hathat az utazási élményre és a közlekedési komfortérzetre.

Gazdasági hatásai:

A rendelet gazdasági hatást von maga után. Az M7 autópálya bővítése ösztönözheti a térség gazdasági fejlődését, új beruházások megjelenését és a helyi vállalkozások versenyképességét.

Költségvetési hatásai:

A rendelet költségvetési hatást von maga után. A fejlesztés kormányzati és egyéb pályázati finanszírozásból valósul meg, amely az állami költségvetésben jelentkezik.

Környezeti következmények:

A rendelet környezeti hatást nem von maga után. Azonban az M7 autópálya bővítése zaj- és légszennyezési kockázatokat hordozhat, ezért a projekt keretében 7600 méter új zajvédő fal épül a környezetterhelés mérséklése érdekében.

Egészségügyi következmények:

A rendelet egészségügyi hatást nem von maga után. Az infrastruktúra fejlesztése azonban közvetetten javíthatja a közlekedésbiztonságot, így csökkentve a baleseti kockázatokat.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. A projekt azonban egyszerűsített véleményezési eljárás keretében zajlott, így gyorsított hatósági eljárással történt az engedélyezés.

A jogszabály megalkotásának szükségessége

A megalkotásra a hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelés miatt van szükség, különösen a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projektek kapcsán.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály elfogadásának elmaradása törvényességi felügyeleti osztály felhívását vonhatja maga után, valamint az állami támogatások felfüggesztését eredményezheti. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az infrastruktúra-fejlesztési projekt végrehajtásához szükséges szakmai, pénzügyi és szervezeti feltételek adottak.