

**Marcaltó község Önkormányzat
Képviselőtestülete**

K I V O N A T

**Készült Marcaltó község Önkormányzat Képviselőtestületének 2025. november 27-én
tartott nyilvános ülésén**

Miután a napirendhez észrevétel, hozzászólás nem érkezett, a képviselők a polgármester javaslata alapján a Településterv, településfejlesztési terv beavatkozási területek, új beépítésre szánt területek, törvényi megfeleltetése tárgyában, 5 „igen” szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozták:

Marcaltó község Önkormányzat Képviselőtestületének 42/2025.(XI.27.) határozata

- Marcaltó képviselő-testülete elfogadja a leszállított a Településterv Megalapozó és Település-fejlesztési terv önkormányzati egyeztetési anyagaiban leírtakat és támogatja ezek alapján a településterv rendezési munkarészeinek kidolgozását.
- Marcaltó képviselő-testülete elfogadja az 1. számú mellékletben részletezett új beépítésre szánt területeket, azokat szabályozásra megfelelőnek tartja.
- Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó a Magyar Építészetről szóló 2023. Évi C. törvény (Méptv.) 7.és 8. §-a, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. és 13. §-a alapján előírt megfeleltetéssel (2 sz. melléklet).

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, aljegyző

Leitner Pál sk.
jegyző



Sandl Zoltán sk.
polgármester”

A kivonat hitelül:

Marcaltó, 2025. december 03.

Hegyiné Böröcz Adél
aljegyző



Marcaltó, Településterv 2025

Új beépítésre szánt területek kijelölésének igazolása a Méptv. 7. 8. §-ban foglaltaknak megfelelően.

Új beépítésre szánt területek:

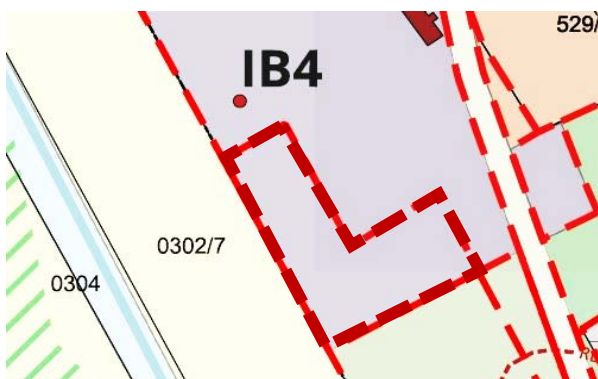
1. Terület: Zsigaháza, mezőgazdasági üzem bővítése



Helyrajzi szám: 0230/1 egy része, 0234/4-5, 7-8 10, 11 egy része,
 Terület nagysága: 9,09 ha
 Övezet módosítás: Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetből a szomszédos üzemi területek bővítése érdekében azokkal megegyező, K_{MÜ} jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetbe kerül átsorolásra.

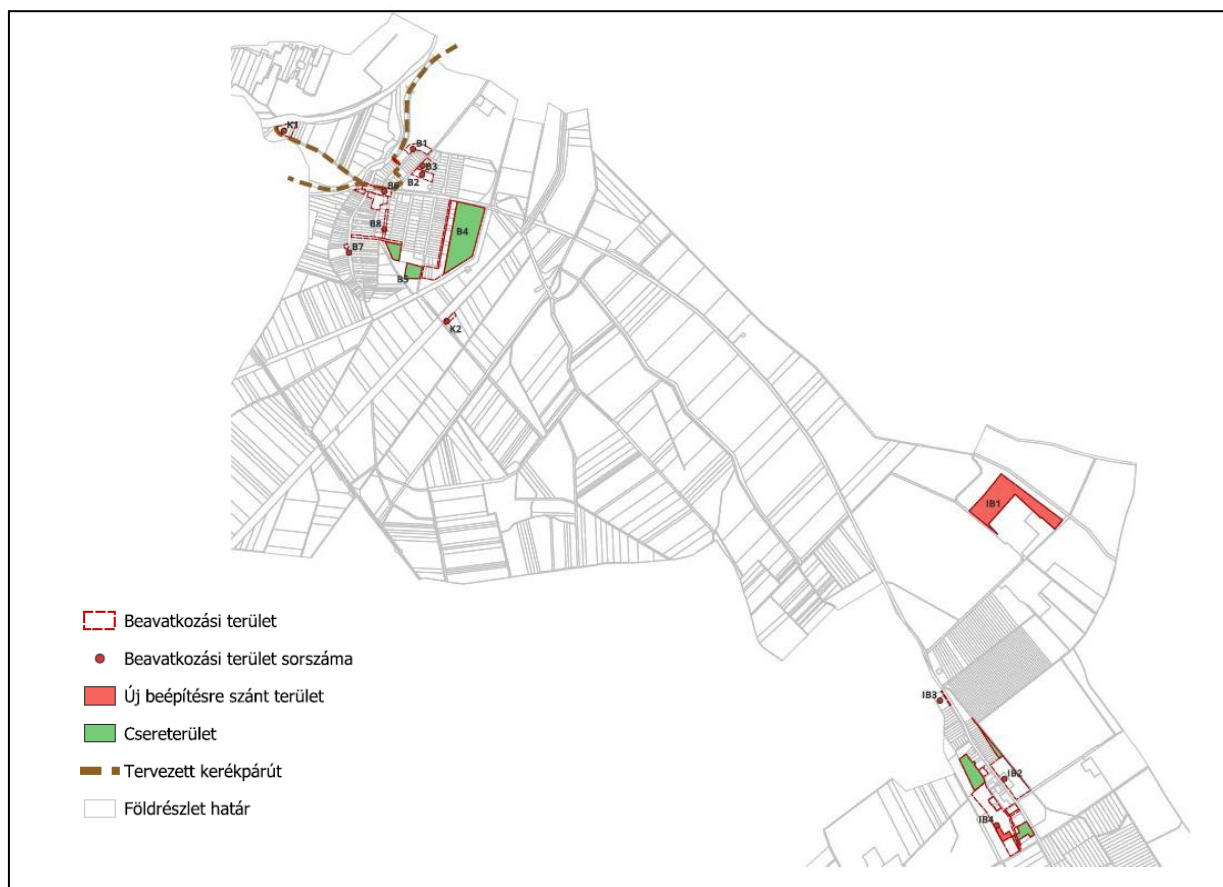
kivonat fejlesztési tervi elképzelésből

2. Terület: Ihász, ipari major bővítése



Helyrajzi szám: 529/27
 Terület nagysága: 0,54 ha
 Övezet módosítás: a Gipe jelű ipari gazdasági területnél az észszerű hasznosítás érdekében területcserével történő bővítés.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása



A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

2. táblázat	Új beépítésre szánt terület és a Méptv. 7. § (2) szerinti új kijelölés					Csereterület/BIA érték fenntartást szolgáló terület					Csereterület egyenleg	BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingat- lan(ok)	mérete	kijelölés előtti általá- nos használata	kijelölés utáni álta- lános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti álta- lános használata	átsorolás utáni álta- lános használata	átsorolás utáni BIA ér- ték egyenlege		
Fejl. te- rület jele	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA szá- mított ér- téke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított ér- téke)	terület egyenleg (ha)	BIA számított ér- tékének egyenlege)
mezőgazdasági terület igénybevételével járó új beépítésre szánt terület												
IB1	0230/1 egy része	0,38	KÖu	K _{MÜ}	-0,04	388/8-17 egyes részei	8,72	Lf-2*	Má	+11,34	+4,955*	+8,69
	0234/4-5,7-8 10, 11 egy ré- sze	8,71	Má	K _{MÜ}	-25,86	503/3 egyes ré- szei	0,51	Lf-1	Ev	+3,37		
						529/27 egyes részei	0,73	Lf	Zkp	+4,19		
							0,27	Gipe				
						031/2-9, 11, 13 egyes részei	2,15	Gipe	Zkp	+12,47		
IB4	0529/27 egy része	0,54*	Ev	Gipe	-4,64	529/27 egyes részei	2,19	K _{MÜ}	Má	+6,57		
						529/27 egyes része	0,15	Gipe	Ev	+1,29		

*zöldterületet és erdőterületet érintő új beépítésre szánt terület esetén a szükséges pótlás területe 1,25 szorzóval számított érték a Trtv. 12. § (2) bekezdés szerint A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (3) bekezdése értelmében a BAÉ növekmény az új Településterv hatályba lépéséig használható fel, utána a település BAÉ-e 0.

A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása
(Trtv. 8. alcím szerinti előírásoknak való megfelelés igazolása)

1 táblázat

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) előírásainak való megfelelés	
Trtv. 12.§ (1)	Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. Megfelel, mindkét terület 250 méternél távolabb helyezkedik el a közigazgatási területtől.
Trtv. 12.§ (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. Megfelel, lháson az erdőterületen kijelölt új beépítésre szánt terület több, mint 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterület kerül kijelölésre.
Trtv. 12.§ (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. Az a) pontban foglaltak teljesülnek, igazolást lásd: 2. táblázatban.
Trtv. 12.§ (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. Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonába kerülnek.
Trtv. 13.§ (1)	Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. A VINGIS adatbázis szerinti szőlő termőhely kataszteri területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.
Trtv. 13.§ (2)	Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. A nyilvántartás szerinti gyümölcs termőhely kataszterbe tartozó területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Új beépítésre szánt területek elhelyezkedése és a zöldterület/erdőterület pótlás helye
Méptv. előírásainak való megfelelés

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak való megfelelés	
Méptv. 7. § (2)	Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció számára. Teljesül, igazolást lásd: „A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása” 2. számú táblázatban.
Méptv. 8. § (1)	A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és Teljesül, a korábbi Településrendezési eszközök szerint a zöldterület nagysága: 7,02 ha az új településrendezési terv szerint a zöldterület övezet nagysága: 9,37 ha b) a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 %-ánál a beépítésre szánt terület nagysága a településrendezési terv szerint: 125,93 ha a zöldterület övezet nagysága a településrendezési terv szerint: 9,37 ha a zöldterület övezet a település összes beépítésre szánt területének 7,44 %-a
Méptv. 8. § (2)	Új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, Megfelel, a kijelölésre került új lakóterület és vegyes terület építési övezetek csatlakoznak meglévő települési területhez, beépítésre szánt területhez. b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölését követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és Megfelel, az új beépítésre szánt terület kijelölések nem eredményezik a szomszédos települések beépítésre szánt területeivel való összenövést, a település körüli zöld gyűrű megmarad. c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki. Megfelel, a tervezett új beépítésre szánt területek céljára nincs alkalmas barnamezős terület.