

SÜTTŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A BELTERÜLET 181/2 HRSZ-Ú ÉS 200 HRSZ-Ú TELEK TERÜLETÉRE ÉS KIJELÖLT
KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 69.§ (1) BEK. D) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

A módosítás a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 121.§ (2) bekezdés a) pontja szerint, az OTÉK
2012.augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával,
a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bek. szerinti tartalommal készült!



2 0 2 6 . A U G U S Z T U S H Ó

TOPO PLAN Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1. IV.em.31.

Tel: +36 30/246-8132; +36 70/367-5331

E-mail: pocsok@gmail.com

SÜTTŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT), HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK (HÉSZ ÉS SZT) MÓDOSÍTÁSA

a belterület 194 hrsz-ú és 200 hrsz-ú telek területére és kijelölt környezetére vonatkozóan

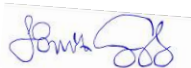
a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69.§ (1) bek. d) pontja
szerinti egyszerűsített eljárásban

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ	TERVEZŐ
SÜTTŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2543 Süttő, Templom tér 9. Polgármester: Nothartné Visked Georgina Jegyző: Styeczné Padányi Mónika Települési főépítész: Gyárfás Henriett	TOPO PLAN Tervezőiroda Kft. 2040 Budaörs, Patkó utca 1. IV.em.31.

Tervszám: TOPO-6/2025

TERVEZŐK NÉVSORA

SAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	TOPOLAND Bt. Tóthné Pocsok Katalin ügyvezető		
Településtervezés	Horváth Gergely okl. építészmérnök okl. településmérnök településtervező TT/1 01-1120		
	Tóthné Pocsok Katalin vezető településtervező TT1 13-2115		
Táj- és természetvédelem, zöldterületek, környezetvédelem	TOPO PLAN Kft. Tóthné Pocsok Katalin okl. kertészmérnök (táj-és kertépítész)	környezetgazdálkodási szakmérnök TK 13-2115	
	Kiss-Polák Andrea okl. tájépítészmérnök, településmérnök TK 13-1860, TT 13-1860, K 13-1860		

2026. AUGUSZTUS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozati javaslat: Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) határozata Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2011.(VI.21.) Kt. határozatával elfogadott Süttő Község Településszerkezeti terve módosításáról4

Rendelet-tervezet: Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 12/2011.(VI.23.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező T-2 jelű „Belterületi szabályozási terv” tervlap módosításáról.....6

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI	9
II. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	12
1. A tervmódosítás oka és a módosítást alá vont terület ismertetése.....	12
2. A településrendezési eszközökben bekövetkező változások, a módosítás leírása.....	18
2.1. A hatályos településszerkezeti tervet érintő módosítások.....	18
2.2. Szabályozási koncepció.....	22
3. A módosítás szakági vonatkozásainak összefoglalója.....	25
3.1. Településtervezői megállapítások és javaslatok.....	25
3.2. Egyéb szakági vonatkozások.....	25
3.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat.....	25
3.4. Környezeti hatások és feltételek, környezeti értékelés.....	26
3.5. Az örökségvédelem vonatkozásai.....	30
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása.....	31

Terviratok/Mellékletek

Melléklet-1 Süttő Község Önkormányzat Kt. 105/2025. (XII.02.) számú határozata a tervezett módosítás támogatásáról, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról

Melléklet-2 Süttő Község Önkormányzat Kt./2026. (....) számú határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről

Melléklet-3 Süttő Község Önkormányzat Kt. .../2026. (...) számú határozata a partnerségi egyeztetés lezárásáról

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

**Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (VIII.....) határozata**

**Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2011.(VI.21.) Kt. határozatával
elfogadott Településszerkezeti terv módosításáról**

Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének **35/2011.(VI.21.) Kt. határozatával** elfogadott Településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint elfogadja:

1. A Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló **35/2011.(VI.21.) Kt. határozat** mellékletét képező **T-2 jelű „Településszerkezeti terv”** tervlap a jelen határozat mellékletét képező **T-2/2026 MÓD fedvény terv** szerint „A módosítás területi hatálya” határvonallal jelölt területre vonatkozóan módosul. Fentieknek megfelelően a Süttő község közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületekre vonatkozó módosítások átvezetésre kerülnek.
2. A Településszerkezeti terv leírása nem módosul.
3. E határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Határidő: kiértékelés azonnal

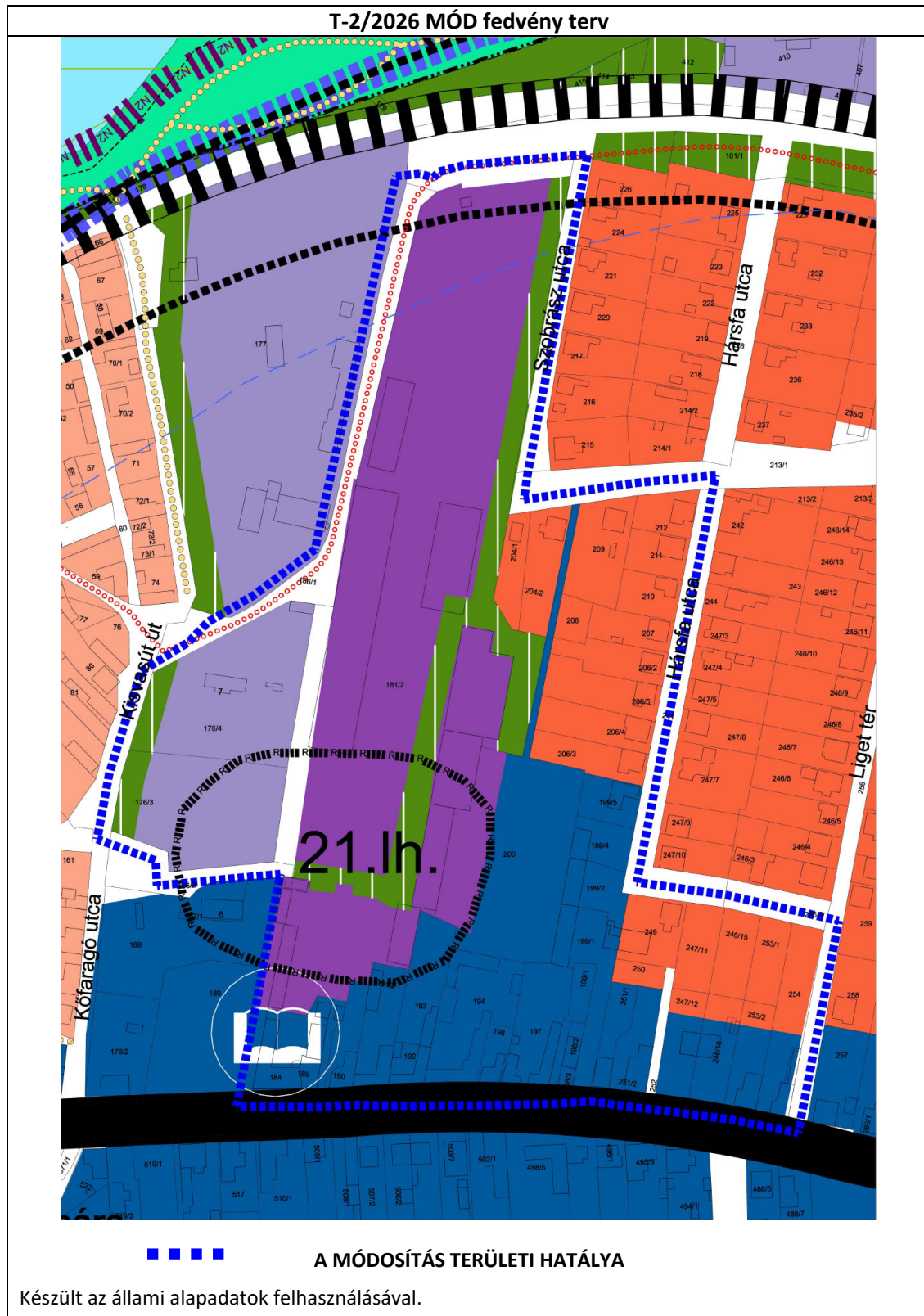
Felelős: polgármester

k.m.f.

.....
Nothartné Viszkei Georgina
polgármester

.....
Styeczné Padányi Mónika
jegyző

Melléklet Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) határozatához
(Süttő Község 35/2011. (VI.21.) Képviselő-testülete Településszerkezeti tervről szóló határozatának módosítása a módosítás területére vonatkozóan egységes szerkezetben a Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (IV. 12.) Kt. határozatával.)



 a zöld sraffos jelet a hatályos TSZT jelmagyarázata nem tartalmazza, nem önálló területfelhasználást jelöl, a Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területet szimbolizálja.

Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026.(VIII.....) rendelete
a Süttő Község 12/2011. (VI.23.) Önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat
módosításáról

Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, illetve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, államigazgatási véleményező szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Süttő község *A helyi építési szabályzatról* szóló 12/2011. (VI.23.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező **T-2 jelű** „Szabályozási terv-belterület” tervlap a jelen rendelet mellékletét képező

T-2/2026 MÓD fedvény terv szerint „A módosítás területi hatálya” határvonallal jelölt területre vonatkozóan módosul.

2. § A HÉSz 12. Ipari gazdasági terület – egyéb ipari terület (Gip-1) szakasz 12. § (6) bek. c) pont tartalma helyébe az alábbi szövegrész tartalma kerül:

c) A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő, *a Gip jelű ipari gazdasági területen a vegyes területtel közös telekhatár mentén, a Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű, legalább 5,0 m széles teleksávban háromszintes növényállomány telepítése kötelező.*

3.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Nothartné Viszkei Georgina
polgármester

.....
Styeczné Padányi Mónika
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2026.napján kihirdettem.

.....
Styeczné Padányi Mónika
jegyző

Melléklet Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) rendelethez

(Süttő Község 12/2011. (VI.23.) Önkormányzati rendeletének módosítása a módosítás területére vonatkozóan egységes szerkezetben a Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (IV. 12.) önkormányzati rendeletével.)

■ ■ ■ ■ A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. A MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2025. (XII.2.) határozatában döntött, hogy a **Süttő belterület 200 hrsz-ú ill. a Süttő belterület 181/2 hrsz-ú telket magában foglaló tömb területére elindítja a hatályos településrendezési eszközök** (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) **módosítását, azzal a kikötéssel, hogy a területfelhasználási módok határának módosításával egy időben a gazdasági terület és a településközpont terület határán kötelező védőfásítás kerül feltüntetésre a szabályozási terven.**

Az érintett **tömb területét** a település számára fontos, gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítás érdekében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a fenti határozatában megállapítja, hogy **új beépítésre szánt terület kijelölése** Süttő területén a tervezett módosítás keretében csak a hatályos Szabályozási terven tervezett szabályozási vonal visszavonása miatt történik, **a meglévő beépített telkek területhasználata tekintetében nem történik. Jelen esetben csak a közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.**

Hatályos településrendezési eszközök:

- 35/2011.(VI.21.) sz képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv (TSZT),
- 12/2011.(VI.23.) Önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSz és SZT)

Süttő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 105/2025. (XII.2.) önkormányzati határozatában döntést hozott, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának elkészítésére a TOPO PLAN Tervezőiroda Kft.-t (székhelye:2040 Budaörs, Patkó u. 1. IV. em. 31; adószáma: 14318922-2-13; ügyvezető: Tóthné Pocsok Katalin, jogosultság száma: TTI, TK, TR 13-2115) bízta meg.

Jelen módosítás **a területfelhasználási módok határának kismértékű módosításával és ezzel egyidejűleg a gazdasági terület és a településközpont terület határán kötelező védőfásítás jelölésével** változtatást eredményez a településszerkezeti terven, az építési szabályzatban és annak mellékletét képező szabályozási terven.

A véleményezési dokumentáció két részből áll:

- a véleményezésre szánt jóváhagyásra váró munkarész (határozat-tervezet és melléklete; rendelet-tervezet és melléklete)
- a véleményezésre szánt önkormányzati döntéseket megalapozó és alátámasztó munkarész.

A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2024. 12. 31. hatályos állapota alapján, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) pontjában meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával készül.

A változás jellege miatt a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) előírásai szerint egyszerűsített eljárással történhet, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az eljárás a Korm. Rendeletben foglaltaknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül zajlik.

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítás során a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén keresztül és a községi honlapon megjelenő felhívással e-mail útján történik. Ezen idő alatt lakossági fórumot is kell tartani, ahol a partnerek személyesen megtehetik észrevételeiket, vagy írásban a fórum időpontját követő 5 napon belül a megadott címre elküldhetik.

A véleményezési anyag megtekinthető az E-TÉR felületén, valamint a községi honlapon digitálisan, továbbá a Polgármesteri Hivatalban nyomtatott formában. A beérkezett partneri véleményekre adott tervezői válaszok alapján dönt a Képviselő-testület az észrevételek figyelembevételéről és lezárja a partnerségi véleményezést. Ezt követően polgármesteri kérelemre kezdhető meg az eljárás záró szakasza.

A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, amelyet az állami főépítész hív össze.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik, ezért Süttő polgármestere a véleményezési dokumentáció egyeztetésének megindítása előtt megkérte a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek nyilatkozatát, hogy a KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatását megvizsgálva szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés készítését.

A környezet védelméért felelős szervek beérkezett válaszaikban a hatáskörükbe tartozó környezet- és természetvédelmi szakterületüket illetően úgy ítélték, hogy **módosítás következtében várható környezeti hatások nem jelentősek, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.** (lásd az alábbi táblázatot a megküldött válaszokról).

A tervezett módosításról szóló előzetes tájékoztató és véleménykérő levéllel megkeresett környezetvédelemért felelős szervek a környezeti vizsgálat szükségességéről adott véleményét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Válasz
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Ü.sz.: KE/8/423-2/2026.	A módosítás az épített környezet tekintetében nem befolyásolja olyan mértékben a környezeti állapotot, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartanám.
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály Ü.sz.: KE/041/02620-2/2026.	A módosítással érintett terület nem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet, nem érinti a Natura 2000-es hálózatot, továbbá nem érinti az Ökológiai Hálózatot sem. A Hatóság a fentiek alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Ü.sz.: DJNPI/3626-1/2026.	A módosítással érintett terület országos vagy helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) nem érint. A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek nem részei. A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a helyi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály Iktatószám: GY/64/03578-2/2026	A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek. A Kormányhivatal véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelet 11.melléklet 7. és 8. sora alapján adta meg.
Komárom-Esztergom Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Iktatószám: KE/047/00951-2/2026.	A település illetékességi területén a Kat. és a R. hatálya alá tartozó felső-, alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem nincs, így a környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nem várható. Tájékoztatom továbbá, hogy a településen veszélyességi övezet nincs kijelölve, így veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete azt nem érinti. Fentiek alapján iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek
Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság hatáskörét „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (i.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2.) pontja állapítja meg. Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm hiányát, ezért Süttő Község Önkormányzata (székhelye: 2543 Süttő, Templom tér 9.) által benyújtott dokumentumot a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalhoz áttettem, melyről az ügyfelet értesítettem.
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	A Főosztály a módosítása ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, egyben nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja

**Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítása a 181/2 és a 200 hrsz-ú telek területére
és kijelölt környezetére vonatkozóan
Partnerségi véleményezési dokumentáció – 2026. augusztus**

Népegészségügyi Főosztály Iktatószám: KE/NEF/00486-2/2026.	szükségesnek.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Iktatószám: NNGYK/49015-2/2026.	Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.
Pest Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály Ü.sz.: PE/ERDŐ/3896-2/2026.	A tervezett módosítások közvetlenül <u>nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt.</u> A vizsgált tevékenység (módosítás) <u>erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.</u> A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében <u>a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom.</u> Valamint az <i>egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 21/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés</i> alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály Ü.sz.: KE/040/1118-2/2026.	A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya (továbbiakban: osztályom) Süttő Község Önkormányzata Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási terve (HÉSz) módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása kapcsán indult eljárásában az alábbi talajvédelmi szakhatósági véleményt adja: Osztályom a környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály Ü.sz.: BP/2602/00490-2/2026.	A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére <i>az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kikötéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.</i> Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítással érintett 181/2, 194 és 200 hrsz.-ú ingatlanok közül a 181/2 és 200 hrsz.-ú ingatlanokon régészeti lelőhelyek találhatók, a következőképpen: - a 181/2 hrsz.-ú ingatlan a 2603 azonosító számú <i>Rákóczi utca - Kőfaragó üzem</i> és a 2583 azonosító számú <i>Vasútállomás</i> régészeti lelőhelyek területe, továbbá - a 200 hrsz.-ú ingatlan a 2603 azonosító számú <i>Rákóczi utca - Kőfaragó üzem</i> régészeti lelőhely területe.
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. Iktatószám: KE/NEF/00486-2/2026.	A Főosztály a módosítása ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, egyben nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. Iktatószám: BP/FNEF/04317-2/2026.	A község területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

II. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A TERVMÓDOSÍTÁS OKA ÉS A MÓDOSÍTÁS ALÁ VONT TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervmódosítás magán tulajdonosok kezdeményezésére, az önkormányzat 105/2025. (XII.2.) határozatában foglaltak szerint támogatva történik.

Süttő Község Önkormányzatának 105/2025. (XII.2.) határozata lehetőségét adta a hatályos településrendezési eszközök (a továbbiakban: **TRT**), a 35/2011.(VI.21.) sz képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv (TSZT) és a 12/2011.(VI.23.) Önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSz és SZT) módosításának.

A módosítás hatálya alá vont terület lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjában a telektömbre vonatkozóan leírtaknak megfelelően történt.

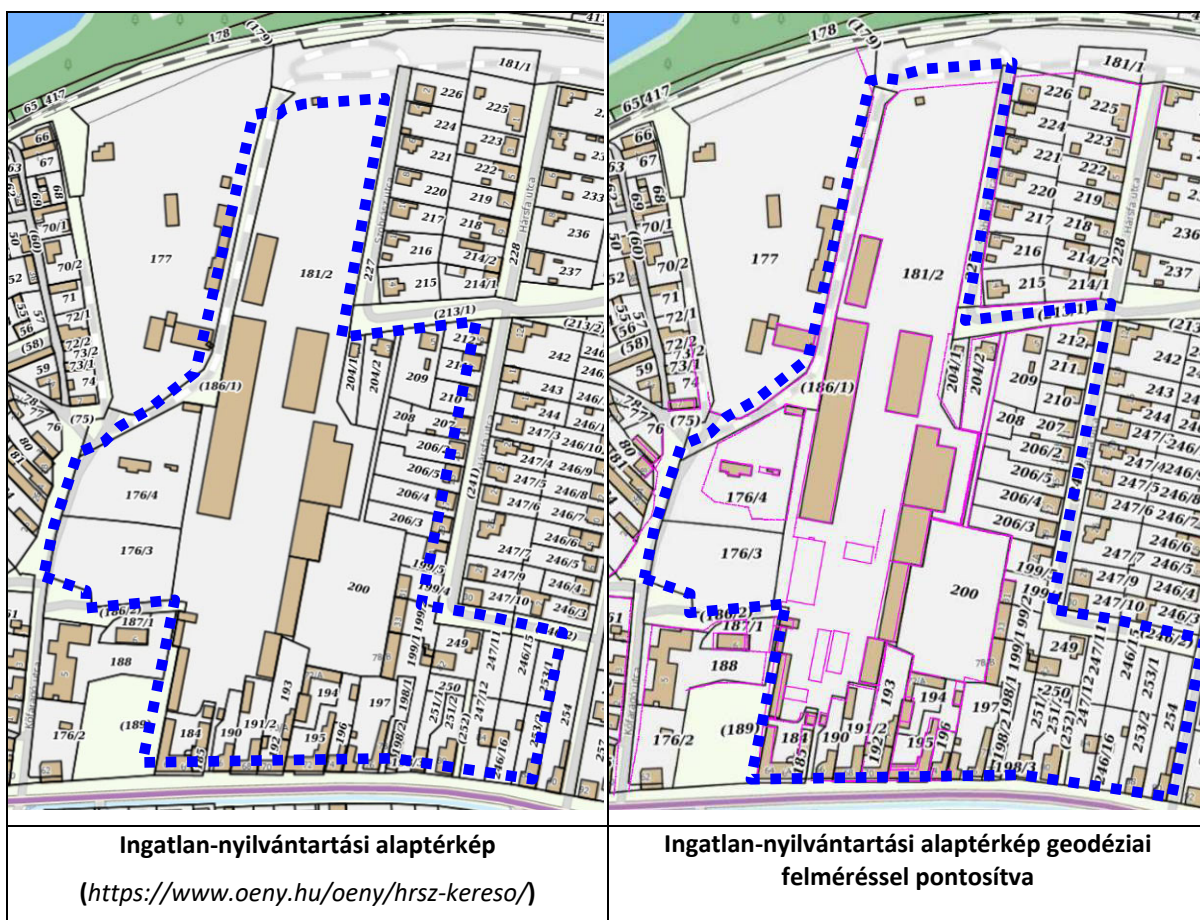
A tervezési terület határai a Rákóczi Ferenc utca (10. sz. főút) – Kőfaragó tér – Kisvasút utca – Szobrász utca – Hársfa utca – Ligettér utca.

A módosítás tartalma az érintett telektulajdonosok új területhasznosítási igényei - a gazdasági terület fejlesztése és a vegyes területen belül új lakófunkció megvalósíthatósága - érdekében indokolt, a tulajdonosok közös érdekében tervezett telekalakítási és övezetmódosítási elképzelések miatt szükséges. A hatályos Szabályozási terven a 200 hrsz-ú telek Szobrász utcai közterületi kapcsolatát adó nyél 6m széles közút szabályozása a módosítással megszűnik, a Vt-1jelű vegyes övezetben szabályozott 200 hrsz-ú telek területét érintő, irányadó telekhatárral jelölt telekalakítás után, a telek északi részén a kertvárosias lakóterülettel határosan kialakuló új telek közterületi kapcsolatát továbbra is a Vt övezetben szabályozott telekhez tartozó nyél biztosítja a Szobrász utca közterülete felé. A 200 hrsz-ú telek déli részén alakuló új telek közterületi kapcsolatát a 195 hrsz-ú telekkel történő összevonás után a Rákóczi Ferenc utca közterülete biztosítja. A tervezett telekalakítások a hatályos HÉSz övezeti előírásainak figyelembevételével történnek.

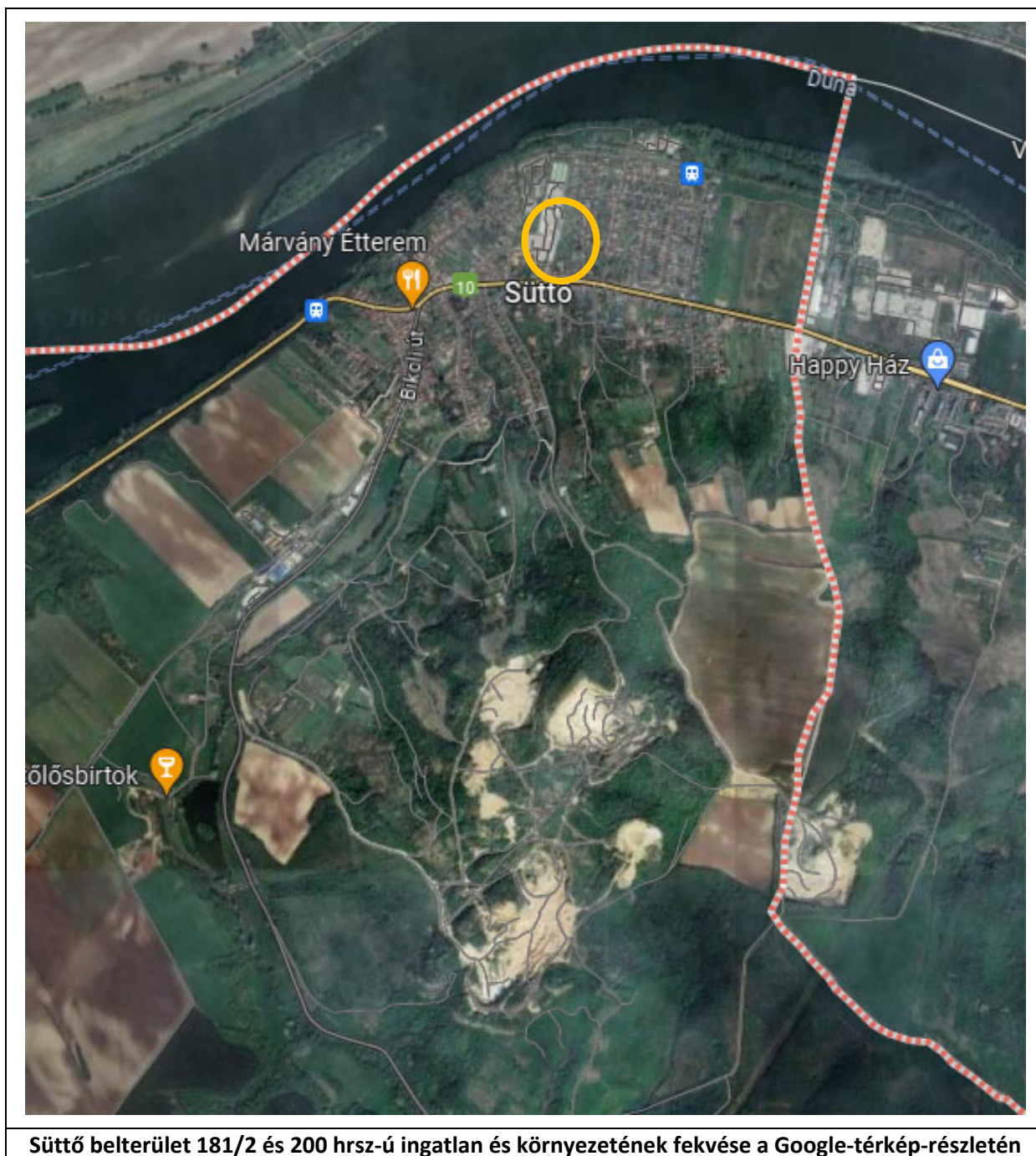
A módosításhoz a <https://www.oeny.hu/oeny/hrszereso/> adatbázisból letölthető, a telekalakításhoz a megbízó által készített geodéziai felméréssel pontosított alább mellékelt alaptérképet használtuk fel.

Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítása a 181/2 és a 200 hrsz-ú telek területére
és kijelölt környezetére vonatkozóan

Partnerségi véleményezési dokumentáció – 2026. augusztus







Süttő belterület 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan és környezetének fekvése a Google-térkép-részletén

Területfelhasználás

A módosítással érintett Süttő belterület 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök tartalma szerint eltérő területfelhasználásúak.

A hatályos településszerkezeti terven a 181/2 hrsz-ú telek ipari gazdasági területként (Gip), a 200 hrsz-ú telek településközpont vegyes területként (Vt) meghatározott. A módosítás hatálya alá vont területen belül, de a tervezett módosítással nem érintett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználású a 176/1 hrsz-ú telek.

Süttő belterület 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlanok tervezett telekhatár módosítása az eltérő területhasználatú, illetve övezeti besorolású szomszédos telkek között szabályozott övezethatárok kismértékű övezethatár módosítását is igényli.

A hatályos településszerkezeti terv a gazdasági területeken (Gksz és Gip) a lakó és vegyes területekkel szomszédos telekhatárokon telken belüli (nem önálló területfelhasználásként) tervezett védőzöldsávot jelöl az eltérő területhasználatok szomszédságából potenciálisan jelentkező zavaró környezeti hatások mérséklése, határérték alatt tartása érdekében. A hatályos szabályozási terv ezt a tervezett „védőzöldsávot” a telekhatár menti beültetési kötelezettségként jelöli, szabályozza (*beültetési kötelezettségű terület határa jellel*).

Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban: **KEVTrT**) 1. mellékletét képező Komárom-Esztergom Vármegye Szerkezeti tervén **a módosítás területe a települési térségbe sorolt.**

Közművesítettség, közműellátás

A településközpontban „Vt jelű” településközpont vegyes terület, az „Lke jelű” kertvárosias lakóterület és a” Gip jelű” gazdasági terület közművel ellátott, közművesített.

Közlekedés, megközelítés

A módosítás hatálya alá vont terület gépjárműves megközelítése jellemzően a Rákóczi Ferenc út (10.sz. főút) felől, arról leágazva a Kőfaragó tér és a Kisvasút utca nyomvonalán, illetve a Táncsics utca – Szobrász utca nyomvonalán lehetséges. A terület közlekedési rendszere kialakult.

Táj- és természetvédelem

A belterület és azon belül a módosítás hatálya alá tartozó területrész a KEVTrT 3.4. melléklet **tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.** A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet MvM rendelet Tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásai a módosítás esetében nem relevánsak.

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem része országos, vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területnek.

A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** az KEVTrT 3/1. melléklete szerinti **országos ökológiai hálózat – magterület, ökológiai folyosó és pufferterület – övezetével.**

Süttő a KEVTrT 3.13. melléklet *naturpark-szelid turizmusfejlesztés egyedi övezetében (Gerecse Natúrpark)* és a szőlőkataszteri területtel érintett település övezetében meghatározott település. A módosítás területének sajátosságai, belterületi területfelhasználási jellege szempontjából ezen térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak nincs értelmezhetősége.

Épített értékek, régészeti lelőhelyek

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem érintett országos, vagy helyi művi védelemmel védett területtel, épülettel. A módosítás területén belül fekvő, egy nyilvántartott régészeti lelőhely

lehatárolása azonban a telekosztással érintett 200 hrsz-ú ingatlant kismértékben és a 181/2 hrsz-ú ingatlan déli részét teljes egészében érinti.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos BP/2602/00490-2/2026. ügyiratszámú válaszlevelében tájékoztatott:

„**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a tárgyi módosítással érintett 181/2, 194 és 200 hrsz.-ú ingatlanok közül a 181/2 és 200 hrsz.-ú ingatlanokon** régészeti lelőhelyek találhatók, a következőképpen:

- a 181/2 hrsz.-ú ingatlan a **2603** azonosító számú *Rákóczi utca - Kőfaragó üzem* és a **2583** azonosító számú *Vasútállomás* régészeti lelőhelyek területe, továbbá
- a 200 hrsz.-ú ingatlan a **:2603** azonosító számú *Rákóczi utca - Kőfaragó üzem* régészeti lelőhely területe.”

Településkép

A településkép védelem helyi előírásairól Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 13/2018. (XI. 16.) önkormányzati rendeletet alkotta meg. A módosítás hatálya alá vont terület a településképi rendelet meghatározása szerint a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes történeti falu területének része.

A településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes történeti falu területére vonatkozó *területi építészeti követelményeket* a településképi rendelet 11. §-a határozza meg. *Egyedi építészeti követelményekre* vonatkozóan a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes történeti falu területére a településképi rendelet 12. §-a tartalmaz előírásokat.

Környezeti- és a környezet védelmét befolyásoló adottságok

A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** a KEvTrT 3.6. melléklet *vízminőség-védelmi terület övezetével* és a KEvTrT 3.7. melléklet *nagyvízi meder övezetével*.

Süttő a KEvTrT 3.8. melléklet *honvédelmi és katonai célú terület övezetében*, a KEvTrT 3.9. melléklet *ásványi nyersanyagvagyron övezetében* és a KEvTrT 3.10. melléklet *földtani veszélyforrás terület övezetében* meghatározott település. A KEvTrT övezetre vonatkozó előírásai:

„**KEvTrT 10. § (3) bekezdés** Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.”

A területen belül a jelenlegi területfelhasználás és szomszédsági viszonyuk hosszú ideje kialakult állapotnak megfelelő, melyeknek a környezetminőségét, a betartandó környezeti határértékeit alapvetően a lakóterületekre vonatkozó rendelkezések határozzák meg, illetve a lakóterületekkel való szomszédság befolyásolja az övezethatárok mentén.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK, A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Süttő Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§-ban foglalt **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint folytatja le Süttő Község Településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének (továbbiakban: HÉSz) módosítását.

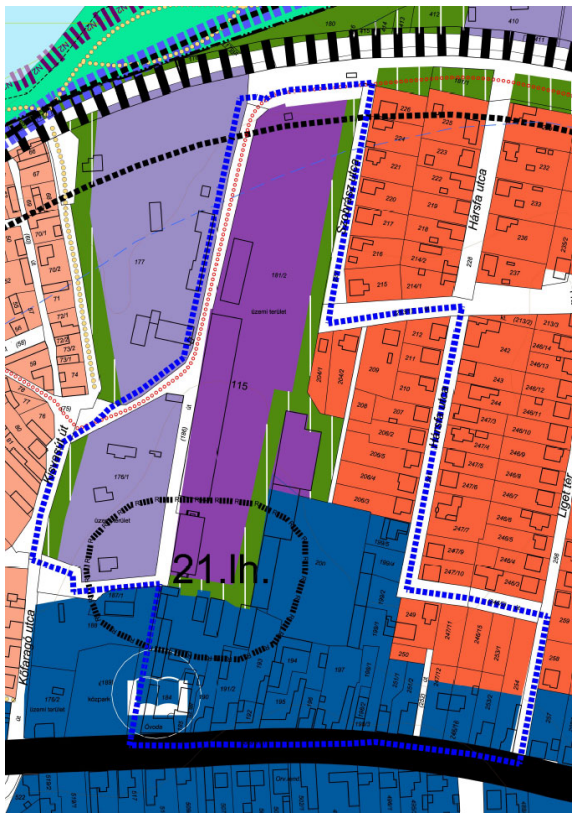
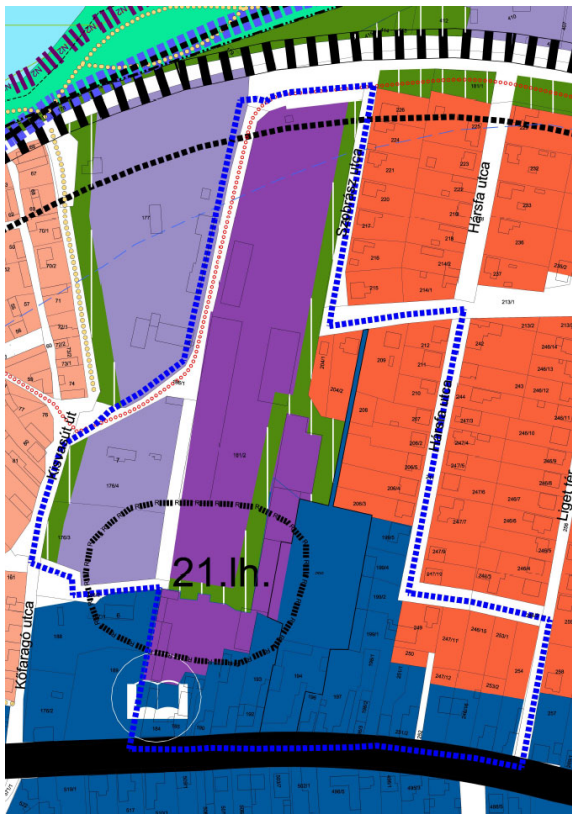
A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 121.§ (2) bekezdés a) pontja szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával, a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 45.§ (6) pontjában meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával készül.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 35/2011.(VI.21.) sz képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv (TSZT):
- 12/2011.(VI.23.) Önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (HÉSz és SZT)

2.1. A hatályos településszerkezeti tervet érintő módosítások

A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervet is érinti. A TSZT módosítás során a hatályos Szabályozási tervvel és az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően kialakult valós területhasználattal való egyezés, összhang megteremtése érdekében és eredményeként a Gip jelű ipari gazdasági terület 5924 m² nagyságú területtel nő, a Vt jelű vegyes terület ezzel egyidejűleg csökken a TSZT területi mérlegében.

	
Süttő Község 35/2011. (VI.21.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve (TSZT), részlete a 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan környezetében	Településszerkezeti terv módosítása a 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan környezetében
■ ■ ■ ■ a módosítás területi hatálya	

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**. A településszerkezet érdemben nem változik, a területfelhasználás kis mértékben változik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.-) Korm. rendelet (TÉKA) 13. §-a alapján:

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. §

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

A fenti jogszabályi hely rendelkezése alapján a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésével nem kell számolni.

Biológiai aktivitásérték számítás

A magyar építészetről szóló 2026. évi C. Tv. (Méptv.) 8.§ (3) bek. b) pontja szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-ában szereplő előírásai szerint, annak 9. mellékletében alkalmazott biológiai aktivitásérték mutatóinak alkalmazásával kell számítani.

Mivel a TÉKA 13.§ (6) bekezdése értelmében jelen termódosítás során, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell számításal igazolni, vagyis biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges.

2.2. Szabályozási koncepció

A módosítás a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSz) és a Szabályozási tervet is érinti. A Süttő belterületén a magántulajdonban lévő 200 hrsz-ú és 194 hrsz-ú ingatlant, valamint a Reneszánsz Kőfaragó Zrt. tulajdonában lévő 181/2 hrsz-ú ingatlant érintő telekrendezés érdekében a területfelhasználás kismértékű módosítását követő építési övezeti szabályozás a cél.

A tervezett változtatás az alábbi részleteken összehasonlíthatóan:

--

A szabályozási koncepció szerint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2011. (VI.23.) önkormányzati rendelet, a **HÉSZ övezeti és építési övezeti előírásainak, a Gip-1 jelű ipari gazdasági területekre vonatkozó előírások kiegészítő módosítása tervezett.** A módosítás hatálya alá vont területen szabályozott „Lke-2” jelű kertvárosias lakóterület és a Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai nem változnak, csak a telekrendezés következtében a köztük lévő övezethatárok módosulnak.

A HÉSZ normaszövegében az egyeztetések következtében változás következik be még a terven jelölt beültetési kötelezettségű (kötelezően zöldfelületként kialakítandó) telekrészekre vonatkozó előírásokban. A Gip jelű ipari gazdasági területen a vegyes területtel közös telekhatár mentén, a Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű, legalább 5,0 m széles teleksávban háromszintes növényállomány kötelező telepítését írja elő a szabályzat az alábbiak szerint:

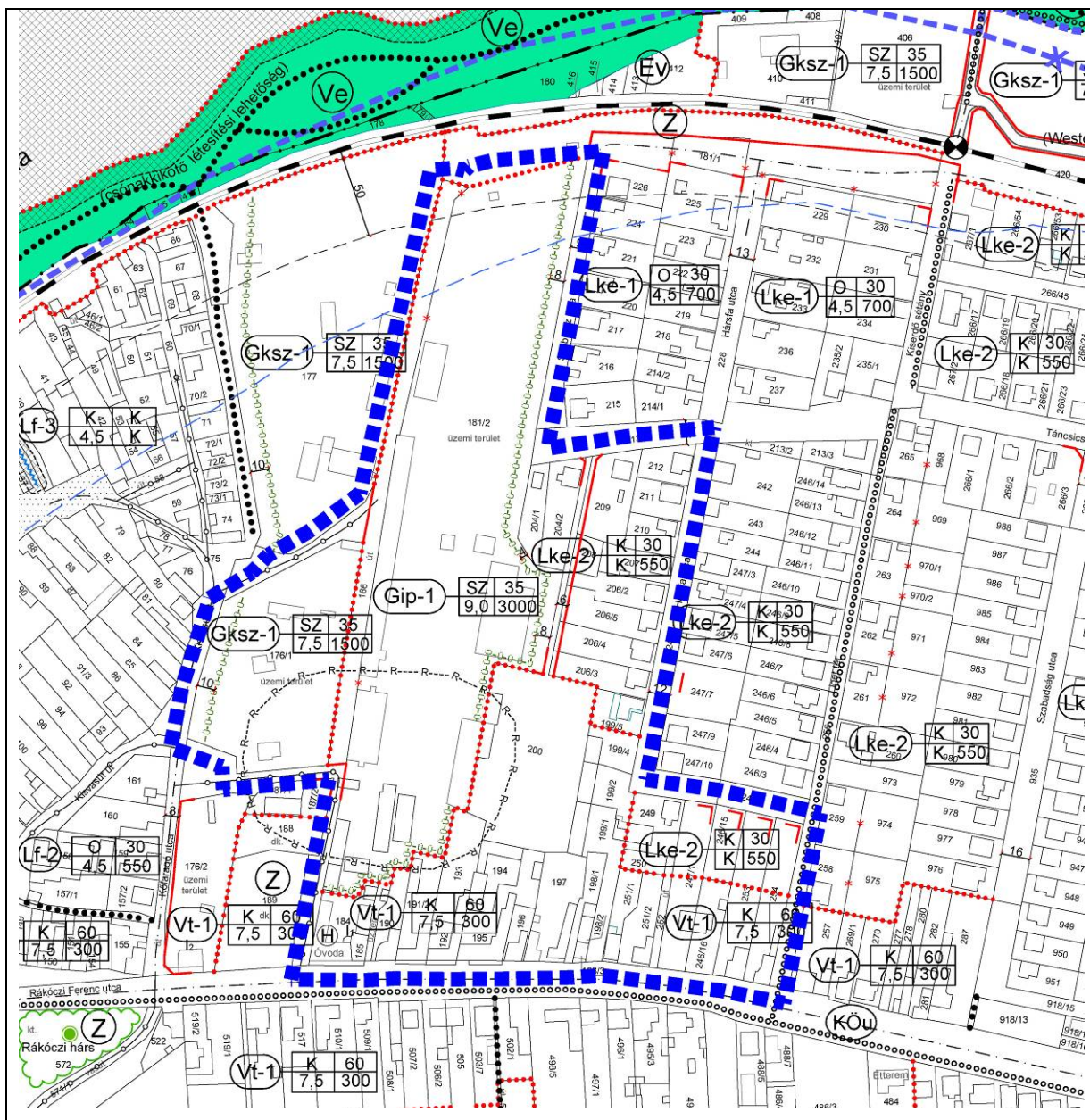
„ A HÉSZ 12.Ipari gazdasági terület – egyéb ipari terület (Gip-1) szakasz 12. § (6) bek. c) pont tartalma helyébe az alábbi c) pont tartalma lép:

- c) A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő, *a Gip jelű ipari gazdasági területen a vegyes területtel közös telekhatár mentén, a Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű, legalább 5,0 m széles teleksávban háromszintes növényállomány telepítése kötelező.*”



Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítása a 181/2 és a 200 hrsz-ú telek területére
és kijelölt környezetére vonatkozóan

Partnerségi véleményezési dokumentáció – 2026. augusztus



Süttő Község 12/2011. (VI.23.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos Szabályozási terv
részlete a 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan környezetében



a módosítás területi hatálya



3. A MÓDOSÍTÁS SZAKÁGI VONATKOZÁSAI

3.1. Településtervezői megállapítások és javaslatok

A tervezett módosítás: a településszerkezeti tervet is érinti. A terv a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a Településszerkezeti terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási terv (SZT) módosítására irányul:

- a Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet és a Gip-1 jelű ipari gazdasági övezet közötti övezethatár kismértékű módosítása a kialakult tulajdonviszonyok szerint;
- a Süttő 200 hrsz-ú számú un. „nyeles” telek jelenlegi közterületi kapcsolatát biztosító teleknyúlvány hatályos Szabályozási terv szerinti közterületi úttá szabályozásának megszüntetése, a nyúlványos telek jelenlegi közterületi kapcsolatának megtartása; a 200 hrsz-ú telek megosztása az irányadó telekhatár, a telekosztás vonatkozó szabályainak és a javasolt helyi szabályozási előírások figyelembevételével, majd a 200 hrsz-ú telek a 194 hrsz-ú telekkel határos új telekrészének összevonása a 194 hrsz-ú telekkel;
- a hatályos településrendezési eszközökben Vt-1 jelű településközpont vegyes területként meghatározott 200 hrsz-ú telek, valamint a Gip-1 jelű ipari gazdasági területként meghatározott 181/2 hrsz-ú ingatlan közös telekhatárának módosítása a kialakult beépítés figyelembevételével,
- A Gip jelű területfelhasználás lehatárolásának javítása szükséges Vt jelű területfelhasználásra a 181/2 hrsz-ú telek területére vonatkozóan a hatályos SZT szerinti Gip-1 jelű építési övezet határának figyelembevételével.

3.2. Egyéb szakági vonatkozások

Közlekedés

A módosítással érintett terület megközelítése délről közvetlenül a Rákóczi Ferenc utca (10.sz. főút) felől, északról a Szobrász utcáról lehetséges. A Reneszánsz Zrt. telephelyének gépjárművel való megközelítésére a Rákóczi Ferenc utca (10.sz. főút) és az abból északi irányba kiágazó Kőfaragó tér és Kisvasút utca nyomvonal vehető igénybe.

Közműellátás, elektronikus hírközlés

A módosítás hatálya alá vont terület közműellátási szükségleteit jelen tervmódosítás nem befolyásolja, új közműellátási igények a módosítás következtében nem jelentkeznek, illetve a tervezett változtatások a hatályos településrendezési tervekben foglaltakhoz képest új közműfejlesztést várhatóan nem indokolnak.

3.3. Tájrendezési javaslatok, zöld-infrastruktúra fejlesztési javaslat

A módosítás hatálya alá vont belterület nem érintett a KEvTrT 3.4. melléklet *tájképvédelmi terület* övezetével. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet MvM rendelet 4.§ (2) bekezdés Tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásaival a tervezett módosítás nem ellentétes.

„MvM rendelet 4. §

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

A módosítás területe a településképi védelméről szóló 13/2018. (XI. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint a „Településképi szempontból meghatározó terület – A történeti falu” része.

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem része országos, vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területnek és nem tartozik a Natura 2000 hálózatban meghatározott területekhez sem.

A módosítás hatálya alá tartozó terület az KEvTrT 3/1. melléklete alapján nem része az országos ökológiai hálózatnak, nem érintett az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezeteivel sem.

Süttő a KEvTrT 3.13. melléklet *naturpark-szelid turizmusfejlesztés egyedi övezetében (Gerecse Natúrpark)* és a szőlőkataszteri területtel érintett település övezetében meghatározott település. A módosítás hatálya alá vont területen tervezett változtatások az ezen övezetekre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

3.4. Környezeti hatások és feltételek, környezeti értékelés

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét SKVr. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

Süttő Község Önkormányzata az SKVr. 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján **megkérte a környezet- vagy természetvédelmi szakterületért felelős államigazgatási szervek véleményét**, hogy a változtatási szándék ismeretében **a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás**, valamint **nyilatkozzanak, hogy szükségesnek tartják-e a SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését**. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tekintetében a R. 4.§ (3) bekezdés szerinti, a R. 2. számú mellékletében foglalt szempontok alapján készült tájékoztatást az Önkormányzat a véleménykérő levélhez mellékelve megküldte **a környezet- vagy természetvédelmi szakterületért felelős érintett államigazgatási szerveknek.**

A módosítás várható környezeti hatásai jellegének és mértékének megítéléséhez az önkormányzat az alábbi tájékoztatást adta:

- A tervezett módosítás: a településszerkezeti tervet is érinti. A terv a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a Településszerkezeti terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és a Szabályozási terv (SZT) módosítására irányul:
 - a Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet és a Gip-1 jelű ipari gazdasági övezet közötti övezethatár kismértékű módosítása a kialakult tulajdonviszonyok szerint;
 - a Süttő 200 hrsz-ú számú un. „nyeles” telek jelenlegi közterületi kapcsolatát biztosító teleknyúlvány hatályos Szabályozási terv szerinti közterületi úttá szabályozásának megszüntetése, a nyúlványos telek jelenlegi közterületi kapcsolatának megtartása; a 200 hrsz-ú telek megosztása az irányadó telekhatár, a telekosztás vonatkozó szabályainak és a javasolt helyi szabályozási előírások figyelembevételével, majd a 200 hrsz-ú telek a 194 hrsz-ú telekkel határos új telekrészének összevonása a 194 hrsz-ú telekkel;
 - a hatályos településrendezési eszközökben Vt-1 jelű településközpont vegyes területként meghatározott 200 hrsz-ú telek, valamint a Gip-1 jelű ipari gazdasági területként meghatározott 181/2 hrsz-ú ingatlan közös telekhatárának módosítása a kialakult beépítés figyelembevételével,
 - A Gip jelű területfelhasználás lehatárolásának javítása szükséges Vt jelű területfelhasználásra a 181/2 hrsz-ú telek területére vonatkozóan a hatályos SZT szerinti Gip-1 jelű építési övezet határának figyelembevételével.
- Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete Komárom-Esztergom vármegye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban: **KEvTrT**) 1. mellékletét képező Komárom-Esztergom vármegye szerkezeti tervén a módosítás területe a települési térségbe sorolt.
- Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete Komárom-Esztergom vármegye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban: **KEvTrT**) 1. mellékletét képező Komárom-Esztergom vármegye szerkezeti tervén a módosítás területe belterületi ingatlanként a települési térségbe sorolt. A tervezett módosítás az alábbiak szerint a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) 27.§. (4) bekezdés előírásaival összhangban van, nem ellentétes.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület az **KEvTrT** 3/1. melléklete alapján az országos ökológiai hálózatnak az övezeteivel – *magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete* - nem érintett.
- A települési térségbe tartozó módosítási területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása nem ellentétes a **Trtv.**, a **KEvTrT**, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, szabályozásával.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület nem része országos, vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területnek, nem része Natura 2000 kijelölésű természetvédelmi jelentőségű területnek sem.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület nem érintett országos, vagy helyi művi védelemmel védett területtel, épülettel. A módosítás területén belül fekvő, egy nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása azonban a telekosztással érintett 200 hrsz-ú ingatlant kismértékben és a 181/2 hrsz-ú ingatlan déli részét teljes egészében érinti. **A módosítás az örökségvédelemre**

vonatkozó előírások szerint történhet, a tervezett változtatás az örökségvédelmi érdekekkel nem ellentétes.

- A területfelhasználás jellege, az építési övezeti besorolás és az annak előírásai nem változnak, a területhasználat intenzitása csak a hatályos övezeti előírásokat érvényesítve növekedhet.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** a KEvTrT
 - 3.2. melléklet a *kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével*
 - 3.3. melléklet *erdők övezete, és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével,*
 - 3.4. melléklet *tájképvédelmi terület övezetével.*
 - 3.6. melléklet *vízminőség-védelmi terület övezetével és*
 - 3.7. melléklet *nagyvízi meder övezetével.*
- Süttő a KEvTrT 3.8. melléklet *honvédelmi és katonai célú terület övezetében*, a KEvmTrT 3.9. melléklet *ásványi nyersanyagvagyon övezetében és a* KEvmTrT 3.10. melléklet *földtani veszélyforrás terület övezetében*, valamint a KEvmTrT 3.13. melléklet *naturpark-szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetében (Gerecse Natúrpark) és a szőlőkataszteri területtel érintett település övezetében* meghatározott település. A térségi övezeti előírásokat a területi adottságoknak megfelelően differenciáltan kell alkalmazni, szükség szerint a helyi építési előírásokban rögzíteni. **A térségi övezeti előírások a tervezett módosítás szempontjából nem relevánsak.**
- A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.** A településszerkezet érdemben nem változik, a területfelhasználás kis mértékben változik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.-) Korm. rendelet (TÉKA) 13. §-a alapján:

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. §

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás nem létesül. Süttő a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2022. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 3. számú légszennyezettségi zónába tartozik.
- A közlekedési eredetű zajterhelés a módosítással érintett területen nem releváns. A gazdasági tevékenységek célját szolgáló létesítmény üzemelésénél a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet 1. pontjának zajterhelési határértékeinek kell teljesülnie a szomszédos vegyes terület és lakóterület zajterhelési határértékeinek megfelelően.
- A módosítás nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **MTrT**), Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete Komárom-

Esztergom megye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban: **KEvTrT**) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, szabályozásával.

- A területfelhasználás jellege a telekalakítás, illetve ennek következtében az övezethatárok kismértékű változása ellenére nem változik, a területhasználat intenzitása ennek megfelelően nem módosul.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** a KEvTrT 3.2. melléklet a *kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*, és a *jó termőhelyi adottságú szántók övezetével* és a KEvTrT 3.3. melléklet *erdők övezete*, és az *erdőtelepítésre javasolt terület övezetével*.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** a KEvTrT 3.4. melléklet *tájképvédelmi terület övezetével*. Az MvM rendelet 4.§ Tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásai nem relevánsak.
- A módosítás hatálya alá tartozó terület **nem érintett** a KEvTrT 3.6. melléklet *vízminőségvédelmi terület övezetével* és a KEvTrT 3.7. melléklet *nagyvízi meder övezetével*.
- Süttő a KEvTrT 3.8. melléklet *honvédelmi és katonai célú terület övezetében*, a KEvTrT 3.9. melléklet *ásványi nyersanyagvagyon övezetében* és a KEvTrT 3.10. melléklet *földtani veszélyforrás terület övezetében*, valamint a KEvTrT 3.13. melléklet *naturpark-szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetében (Gerecse Natúrpark)* és a *szőlőkataszteri területtel érintett település övezetében* meghatározott település.

MvM rendelet 11. § „(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3)* A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A hatályos településrendezési eszközök a tervekészítés időszakában kapott és feldolgozott adatok alapján a módosítás hatálya alá vont területen nem jelölnek *földtani veszélyforrással érintett területet*.

A környezet védelméért felelős szervek a szakterületükre vonatkozóan adott válaszaik alapján a **módosítás következtében várható környezeti hatások nem jelentősek, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.**

A Képviselő-testület a beérkezett vélemények alapján úgy dönt, a településrendezési eszközök módosítása kapcsán megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményét figyelembe véve, hogy a módosítás következtében várható környezeti hatások nem jelentősek, a környezet jelenlegi állapotát nem befolyásolják kedvezőtlenül, ezért **a R. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Eljr.) 7.§ (4) bekezdése szerint az Eljr. 2. melléklet 2. pontja szerinti **települési környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.**

3.5. Az örökségvédelem vonatkozásai

A módosítás hatálya alá vont terület – jellemzően a gazdasági terület déli részén, 181/2 és 178/1 hrsz-ú telkek területe - az E-TÉR adatszolgáltatása és az új Településtervhez készülő Örökségvédelmi hatástanulmány alapján is egy régészeti lelőhellyel is érintett.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos BP/2602/00490-2/2026. ügyiratszámú válaszlevelében tájékoztatót:

„**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a **tárgyi módosítással érintett** 181/2, 194 és 200 hrsz.-ú ingatlanok közül a **181/2 és 200 hrsz.-ú ingatlanokon** régészeti lelőhelyek találhatók, a következőképpen:

- a 181/2 hrsz.-ú ingatlan a **2603** azonosító számú *Rákóczi utca - Kőfaragó üzem* és a **2583** azonosító számú *Vasútállomás* régészeti lelőhelyek területe, továbbá
- a 200 hrsz.-ú ingatlan a **:2603** azonosító számú *Rákóczi utca - Kőfaragó üzem* régészeti lelőhely területe.”

„A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) a **Kötv. 62. § a) pontja** szerinti állásfoglalását ki kell kérni.”

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az **tíz évnél régebbi**, akkor azt a **rendezés alá vont területre el kell készíteni**. (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

A **készülő új Településterv** megalapozó vizsgálataihoz és a **Fejlesztési tervhez** új örökségvédelmi hatástanulmány készül, mivel a hatályos koncepcióhoz készített örökségvédelmi hatástanulmány **tíz évnél régebbi**. **A jelen tervmódosítással kapcsolatban szükséges Örökségvédelmi hatástanulmány az új településtervhez készülő önálló régészeti hatástanulmány része**, melyet Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő készített.

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2025. (XII.02.) határozatában döntött a településrendezési tervének módosításáról, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról. Az elfogadott Feljegyzés rögzíti:

„A módosítás hatálya alá vont területet nyilvántartott régészeti lelőhely kismértékben érinti, de a változtatás a kulturális örökség védelmét nem veszélyezteti.”

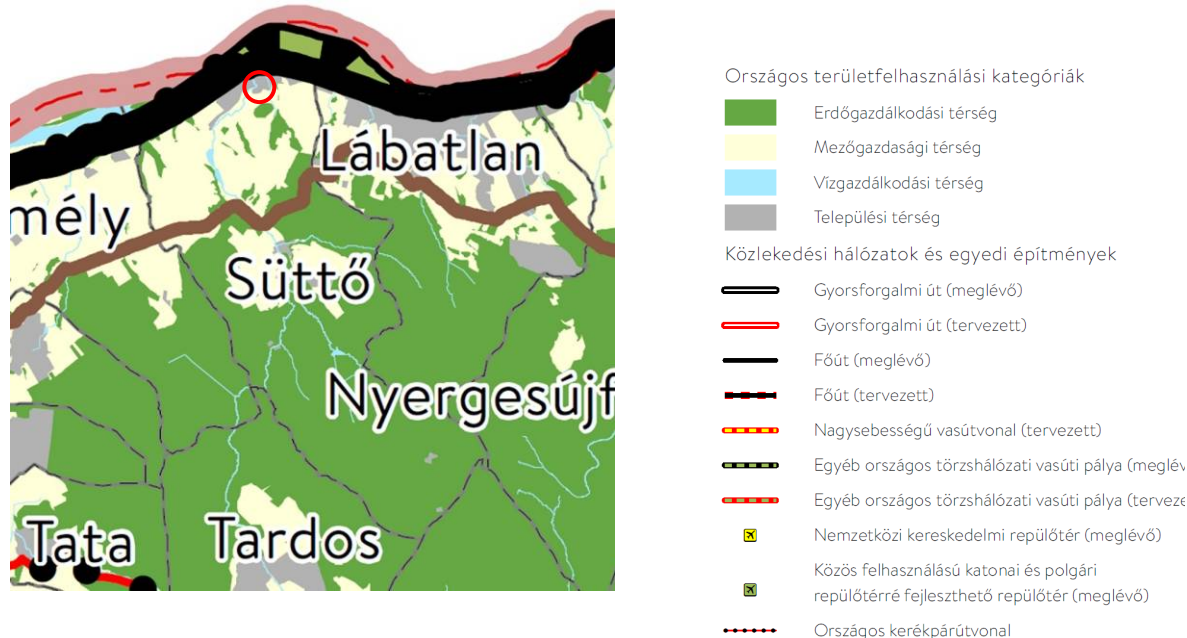
4. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A településszerkezeti terv módosításának összhang-igazolása a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **Trtv.**), Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete *Komárom-Esztergom megye Területrendezési Tervéről* (a továbbiakban: **KEvmTrT**), valamint a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásainak figyelembevételével történik.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTrT)

2. melléklet Az Ország szerkezeti terve vonatkozó részlete

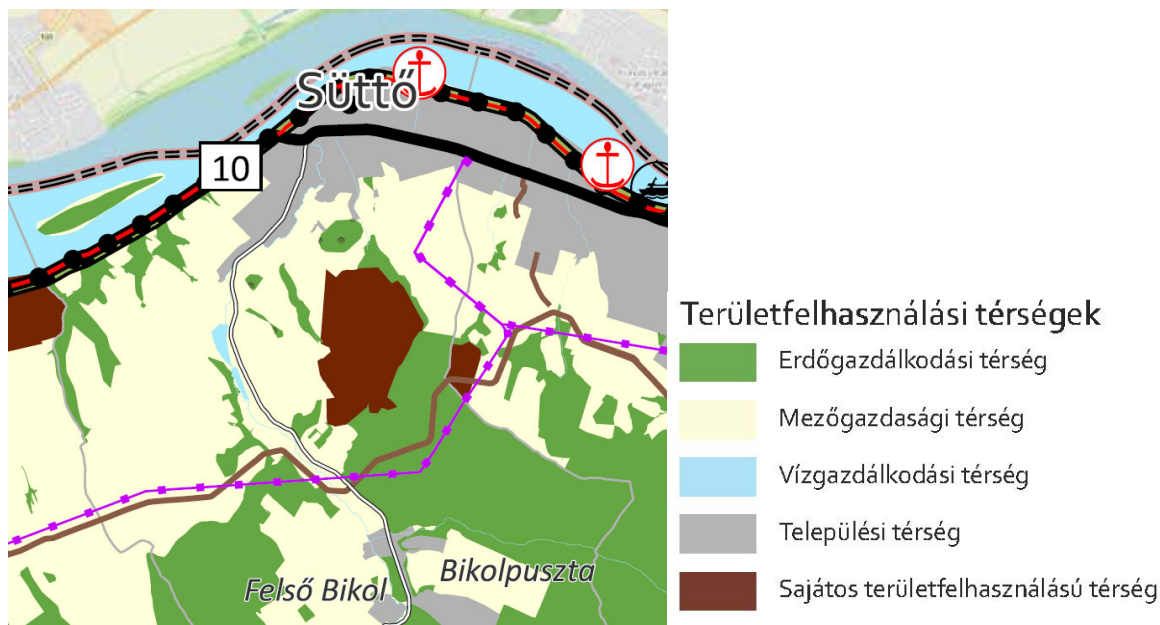


Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Süttő Község közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a települési térségbe tartoznak.

A módosítás hatálya alá vont terület - azon belül a módosítással érintett 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan és környezete – a települési térség része.

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEVMTrT)

1. melléklet Térségi Szerkezeti Terv vonatkozó részlete



A KEvmTrT. 1. mellékletét képező Komárom-Esztergom Vármegye Szerkezeti tervén a módosítás hatálya alá vont terület - azon belül a módosítással érintett 181/2 és 200 hrsz-ú ingatlan és környezete – a települési térség része.

A Trtv.11. §-a szerint

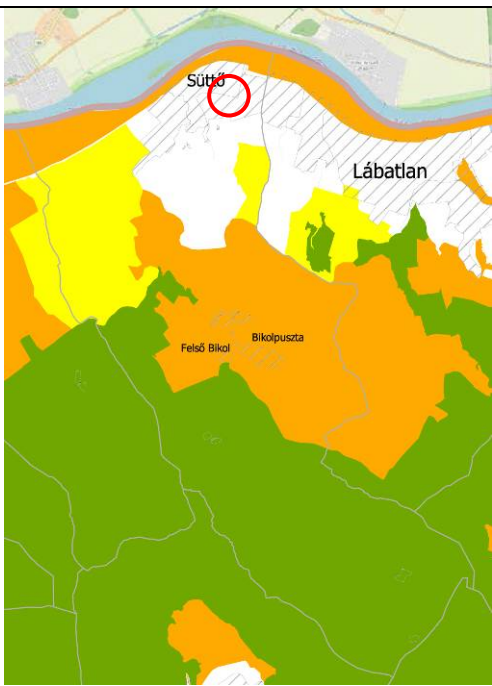
„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

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

A módosítás hatálya alá vont területen tervezett változtatások ezen előírással nem ellentétesek, a települési térségen belül a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználása hibajavításként kis mértékben módosul. A települési térségben egyaránt kijelölhető Gip jelű területfelhasználás lehatárolásának javítása szükséges Vt jelű területfelhasználásra a 181/2 hrsz-ú telek területére vonatkozóan a hatályos SZT szerinti Gip-1 jelű építési övezet határának figyelembevételével.

Süttő Község közigazgatási területét és a módosítás területét az Országos Övezeti Terv alábbi országos és térségi övezetei érintik a KEVTrT szerint:

- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a puffterület övezete

	A település területe mind a három övezettel érintett. A módosítás hatálya alá tartozó terület az KEvTrT 3/1. melléklete alapján nem érintett az országos ökológiai hálózat egyik övezetével sem. A tervezett módosítás esetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: Trtv.) 25. §, 26.§ és 27.§-a országos ökológiai hálózat övezeteire vonatkozó előírásai nem relevánsak.
3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a puffterület övezete	

- 3.8. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 3.9. melléklet - Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3.10. melléklet - Földtani veszélyforrás terület övezete
- 3.12. melléklet – Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei
- 3.13. melléklet - Naturpark-szelid turizmusfejlesztés egyedi övezete (Gerecse Natúrpark)
- 3.15.1. melléklet - Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete
- 3.15.2. melléklet – Zsugorodó kertes területek övezete

Süttő a KEvTrT 3.8. melléklet *honvédelmi és katonai célú terület övezetében*, a KEvTrT 3.9. melléklet *ásványi nyersanyagvagyon övezetében* és a KEvTrT 3.10. melléklet *földtani veszélyforrás terület övezetében*, valamint a KEvTrT 3.12. melléklet *komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeti (Duna-mente)* és a KEvTrT 3.13. melléklet *naturpark-szelid turizmusfejlesztés egyedi övezetében (Gerecse Natúrpark)* és a KEvTrT 3.15.1. melléklet *szőlőkataszteri területtel érintett települések övezetében*, valamint a KEvTrT 3.15.2. melléklet *Zsugorodó kertes területek övezetében* meghatározott település.

MvM rendelet 11. § „(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3)* A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.” A bányatelek

megállapítása a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával történt.

A módosítás hatálya alá vont területen földtani veszélyforrás előfordulása nem ismert.

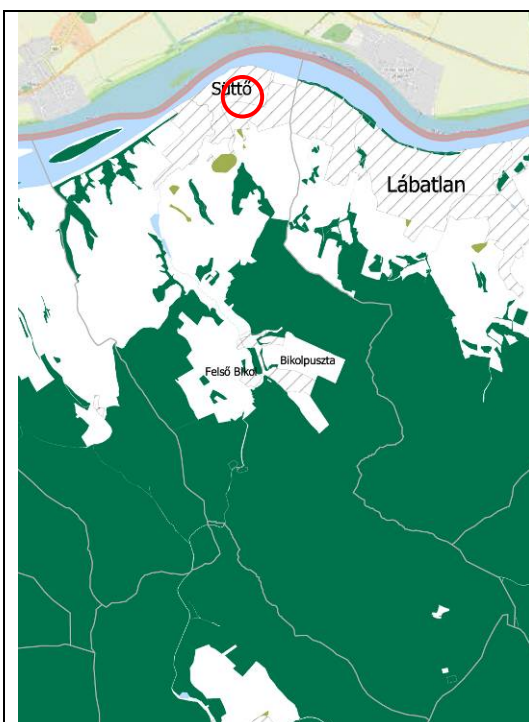
„KEvTrT 10. § (3) bekezdés Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arcúlati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.” – A módosításban hibajavításként tervezett területfelhasználás változás az előírással nem ellentétes, a kialakult, természetben meglévő területfelhasználást követve, az építési jogot adó építési övezeti szabályozásnak megfelelően történik.

Süttő Község közigazgatási területét és a módosítás területét az Országos Övezeti Terv alábbi országos és vármegyei övezetei nem érintik a KEvmTrT szerint:

- 3.2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A KEvTrT 3.2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével a település északnyugati szélén egy kisebb terület érintett. A módosítás hatálya alá tartozó terület az övezettel nem érintett.

- 3.3. melléklet – Erdők övezete

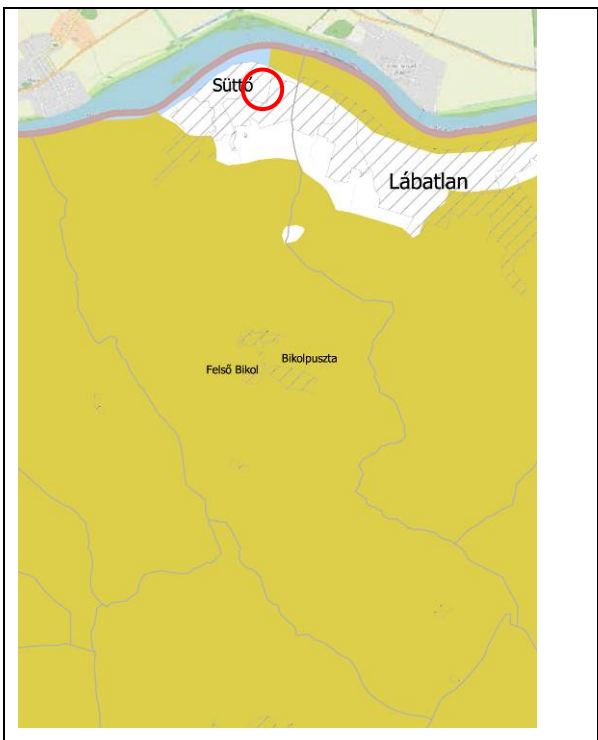


A település területe érintett az erdők övezetével és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetével is.

A módosítás hatálya alá tartozó területet az erdők övezete és az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetei nem érintik.

3.3. melléklet – Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete

- 3.4. melléklet Tájképvédelmi terület övezete

	A település területének nagy része érintett az övezettel, a módosítás területe nem érintett. A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet rendelkezéseit kell figyelembe venni, amelyek jelen esetben nem relevánsak.
3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete	

- 3.5. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3.6. melléklet - Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.7. melléklet - Nagyvízi meder övezete
- 3.11. melléklet – Térszervező települések övezete
- 3.14. melléklet – Majorsági táj övezete

A módosítás hatálya alá tartozó terület nem érintett a KEvTrT 3.6. melléklet *Világörökségi és világörökségi várományos terület*, a KEvTrT 3.6. melléklet *vízminőség-védelmi terület övezetével* és a KEvTrT 3.7. melléklet *nagyvízi meder övezetével*, valamint a 3.11. melléklet *térszervező települések övezetével* és a 3.14. melléklet *majorsági táj övezetével*.

A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervet is érinti. A Településszerkezeti terv módosul.

A Településszerkezeti terv és az országos és vármegyei területrendezési tervek összhangját a települési térségbe tartozó belterületen tervezett módosítás nem befolyásolja.

Melléklet-1 Süttő Község Önkormányzat 105/2025. (XII.02.) Kt. határozata a tervezett módosítás támogatásáról, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról

HATÁROZAT KIVONAT

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 2-ai
testületi ülésének jegyzőkönyvéből

105/2025. (XII.02.) Kt. határozat

Süttő településrendezési tervének módosításáról, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy **Süttő belterület 200 hrsz-ú ill. a Süttő belterület 181/2 hrsz telket magában foglaló tömb területére elindítja a hatályos településrendezési eszközök** (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) **módosítását, azzal a kikötéssel, hogy a területfelhasználási módok határának módosításával egy időben a gazdasági terület és a településközpont terület határára kötelező védőfásítás kerül feltüntetésre a szabályozási terven.**

Az érintett **tömb területét** a település számára fontos, gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testület megállapítja, hogy **új beépítésre szánt terület kijelölése** Süttő területén a tervezett módosítás keretében csak a hatályos Szabályozási terven tervezett szabályozási vonal visszavonása miatt történik, **a meglévő beépített telkek területfelhasználata tekintetében nem történik. Jelen esetben csak a közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.**

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést az alábbiak szerint fogadja el:

FELJEGYZÉS

Süttő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározáshoz

Süttő készítendő településrendezési tervmódosításához

Tervezett módosítás: Süttő belterület 200 hrsz-ú ill. a Süttő belterület 181/2 hrsz telket magában foglaló tömb területén a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI és az ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA

A megalapozó vizsgálat elkészítése csak az érthetőséget szolgáló mértékben szükséges, mert Süttő településre jelenleg folyamatban van a hatályos településrendezési terv felülvizsgálata, a településre településtervezés készül.

A megalapozó vizsgálatához csak az alábbiak elkészítése szükséges:

- a település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata;
- a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett terület vonatkozásában;

A fent leírtak ismeretében egyéb vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen, mert azok a módosítás léptékében nem meghatározó elemek, ugyanis a módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit és a változások együttesen nem növelik a területfelhasználás intenzitását.

A módosítás hatálya alá vont területet nyilvántartott régészeti lelőhely kismértékben érinti, de a változtatás a kulturális örökség védelmét nem veszélyezteti.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMEI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a település szerkezetét infrastruktúra hálózatát nem érinti
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elkészítendő
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható, mivel az érintett terület települési térségben található.
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban van a módosítás.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében

**Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítása a 181/2 és a 200 hrsz-ú telek területére
és kijelölt környezetére vonatkozóan
Partnerségi véleményezési dokumentáció – 2026. augusztus**

	egy rövid összefoglaló
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, mivel közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	Elkészítendő a módosítás léptékében egy rövid közlekedési összefoglaló, amely bemutatja a terület megközelítését.
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem, a közlekedési hálózat változatlan
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
4.1. Víziközművek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.3. Hírközlés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

Süttő Község településrendezési eszközeinek módosítása a 181/2 és a 200 hrsz-ú telek területére
és kijelölt környezetére vonatkozóan
Partnerségi véleményezési dokumentáció – 2026. augusztus

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elkészítendő, a módosítás léptékében
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elkészítendő
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, a területen beépítés nem tervezett
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján elhagyható vagy elkészítendő

Süttő 2025. november 20.

(*László*)
települési főépítész

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

1. Melléklet: Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás területi lehatárolása, a tervezett módosítást bemutató tervi kivágatok, Google fotó

2., Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Baranya Zsuzsanna sk
alpolgármester

Styeczné Padányi Mónika sk
jegyző

A kivonat hitelül:
Süttő, 2025. december 3.



Styeczné Padányi Mónika
Styeczné Padányi Mónika
jegyző

HATÁROZAT KIVONAT

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 2-ai
testületi ülésének jegyzőkönyvéből

106/2025. (XII.02.) Kt. határozat

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza az alpolgármestert, Baranya Zsuzsannát a Reneszánsz Zrt. helyi vállalkozás, mint Költségviselő a tervezési díj pénzügyi fedezésére a Süttő Község Önkormányzatával, mint Megbízóval, valamint a TOPOLAND Bt. (székhelye: 2040 Budaörs, Patkó u. 1. IV. em. 31; adószáma: 20207436-1-13) ügyvezetőjével, Tóthné Pocskó Katalinnal (jogosultság száma: TT1, TK, TR 13-2115), mint tervezővel kötendő háromoldalú szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Baranya Zsuzsanna alpolgármester

Baranya Zsuzsanna sk
alpolgármester

Styeczné Padányi Mónika sk
jegyző

A kivonat hitelélül:
Süttő, 2025. december 3.



Styeczné Padányi Mónika
Styeczné Padányi Mónika
jegyző

Melléklet-2 Süttö Község Önkormányzat ../2026. (IV....) Kt. határozata a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Melléklet-3 Süttö Község Önkormányzat Kt. ../2026. (IV....) Kt. határozata a partnerségi egyeztetés lezárásáról