SOLTVADKERT VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításnak jóváhagyása (határozattal)

E l ő z m é n y e k
Soltvadkert Város Képviselő-testülete hatályos településrendezési eszközeinek alábbi módosításait kezdeményezte a 40/2025.(IV.30.) KT. határozatában:

1. módosítás: **1360 hrsz-ú és 0186/45 hrsz-ú telkek ipari területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.2.pont)
2. módosítás: **2007 hrsz-ú telek és a 3521 hrsz-ú telek egy részének lakóterületből gazdasági területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.3.pont)
3. módosítás: **0218/25 hrsz-ú hulladékudvar ipari területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.4.pont)
4. módosítás: **Szentháromság utca 525-527 hrsz-ú telkeket érintő szabályozás módosítása** (40/2025.(IV.30.) 1.5.pont)
5. módosítás: **Állami adatok átvezetéseként a 744 hrsz-ú ingatlanon található lakóház műemléki védetté nyilvánításának, valamint a kapcsolódó műemléki környezetnek a feltüntetése.**

E g y e z t e t é s
A jóváhagyást megelőző egyeztetés a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) 66.§ szerinti általános eljárásban eljárásban történt.

A Lechner Tudásközpont E-TÉR digitális web felületére helyezett tervezetről az államigazgatási szervek és a partnerek adtak véleményt. A partnerek továbbá a honlapon közzétett, a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető és a lakossági fórumon ismertetett tervezetet véleményezhették.

Az egyeztetés eredményét Képviselő-testület 2026. május 27-i ülésén megismerte. A jogszabályon alapuló államigazgatási szervi észrevételek és a lakossági fórumon elhangzott kérés átvezetésének feltételével 50/2026.(V.27.) KT. határozattal az egyeztetést lezárta.

Z á r ó v é l e m é n y e z é s
Ezután a tervező által elkészített munkarészek Lechner Tudásközpont E-TÉR digitális web felületén keresztül az állami főépítészi hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájába (továbbiakban: állami főépítész) kerültek.
Az állami főépítész 2026. június 19-én BK/AFI/00394-4/2026. számon kiadott Vhr. 67.§(2) bekezdés szerinti záró véleményének alapját képező műszaki dokumentáció informatikai hiba folytán nem az egyeztetést lezáró határozat szerinti volt, ezért javított záró vélemény került kiadásra.
Az előterjesztéshez csatolt BK/AFI/00394-6/2026. számú javított záró véleményben jogszabállyal nem alátámasztott javaslat átvezetését, a mezőgazdasági és a lakóterület felőli 15m-es beültetési kötelezettségi előírást az előterjesztett rendelet nem tartalmazza.

Fenti kivételével az előterjesztettek a záró véleményben foglaltaknak megfelelnek, jóváhagyásuknak jogi akadálya nincs.

Mellékletek: BK/AFI/00394-6/2026. sz. záró vélemény és BK/AFI/00394-4/2026. sz. közbenső vélemény

Soltvadkert, 2026. július 13.

Temerini Ferenc
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Soltvadkert Város Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ alapján biztosított jogkörében a jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1.) A TSZT jelű m=1:16 000 méretarányú településszerkezeti terven

a) településfejlesztési döntés alapján:

aa) 0186/45 HRSZ-ú telket mezőgazdasági területből ipari területbe sorolja az 1/1. melléklet szerint

ab) 2007 HRSZ, valamint a 3521 HRSZ-ú telek egy részét kisvárosias lakóterületből ipari területbe sorolja az 1/2. melléklet szerint

ac) 0218/25 HRSZ különleges beépítésre nem szánt hulladékudvar területből ipari területbe sorolja az 1/3. melléklet szerint

ad) Állami adatok átvezetéseként műemléki környezet ábrázolását a 1/4. melléklet szerint módosítja

b) területrendezési tervi megfelelés érdekében:

ba) 0262/25 HRSZ egy részét (0,36 ha) kereskedelmi szolgáltató területből mezőgazdasági területbe sorolja az 1/5. melléklet szerint.

bb) 281/1 HRSZ egy részét, valamint a 278 HRSZ egy részét (összesen 0,157 ha) kereskedelmi szolgáltató területből közlekedési területbe sorolja az 1/6. melléklet szerint.

2.) A **„Területi mérleg”** megnevezésű 4. mellékletet pontosítja a kisvárosias lakóterület, valamint a falusias lakóterület értékeivel, valamint a kisvárosias lakóterület, gazdasági terület (kereskedelmi szolgáltató és ipari terület), különleges beépítésre nem szánt terület vonatkozó sorát a jelen módosítások következtében az alábbiak szerint módosítja:

Beépítésre szánt területek

Kisvárosias lakóterület	271,15
Falusias lakóterület	37,9
Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató és ipari terület)	396,9

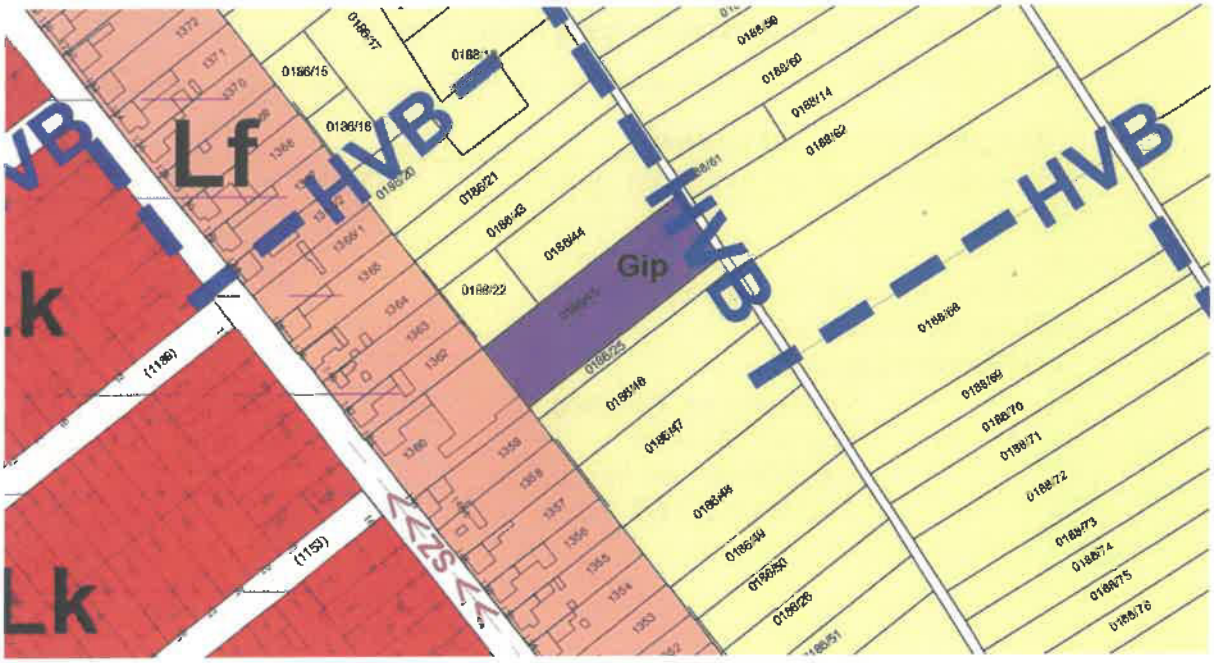
Beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt terület	75,85

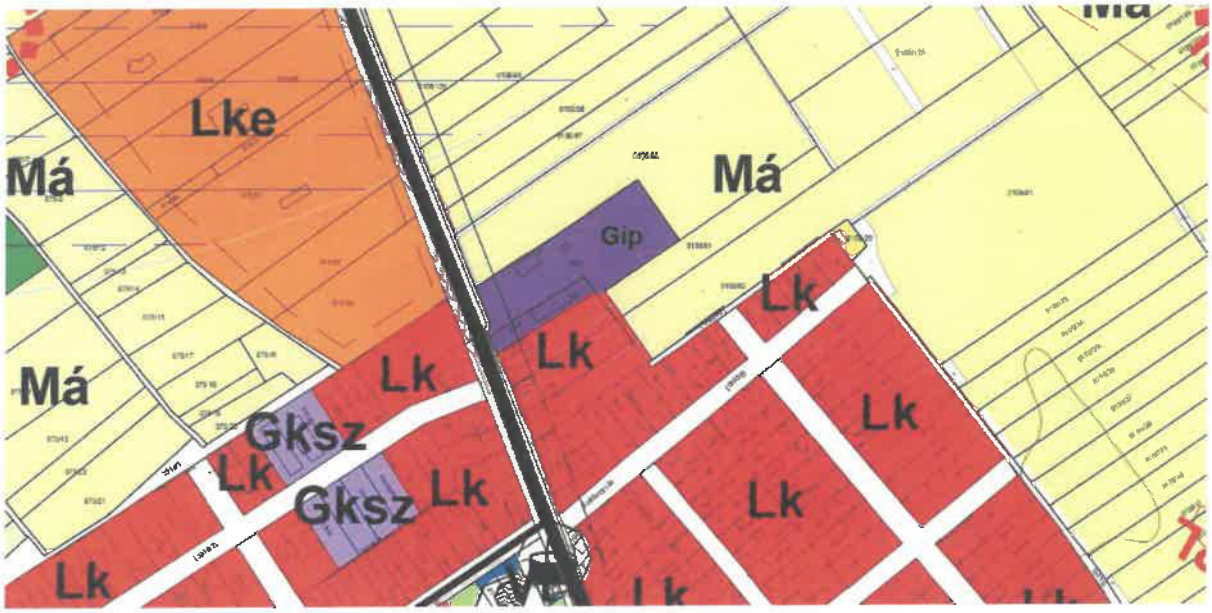
Felelős: Temerini Ferenc polgármester
Határidő: folyamatos
Határozatot kapják:
Polgármesteri Titkárság
Jegyzői Titkárság
Gazdálkodási-és Adócsoport
ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.

…/2026.(…) KT. határozat 1. melléklete

1/1. melléklet

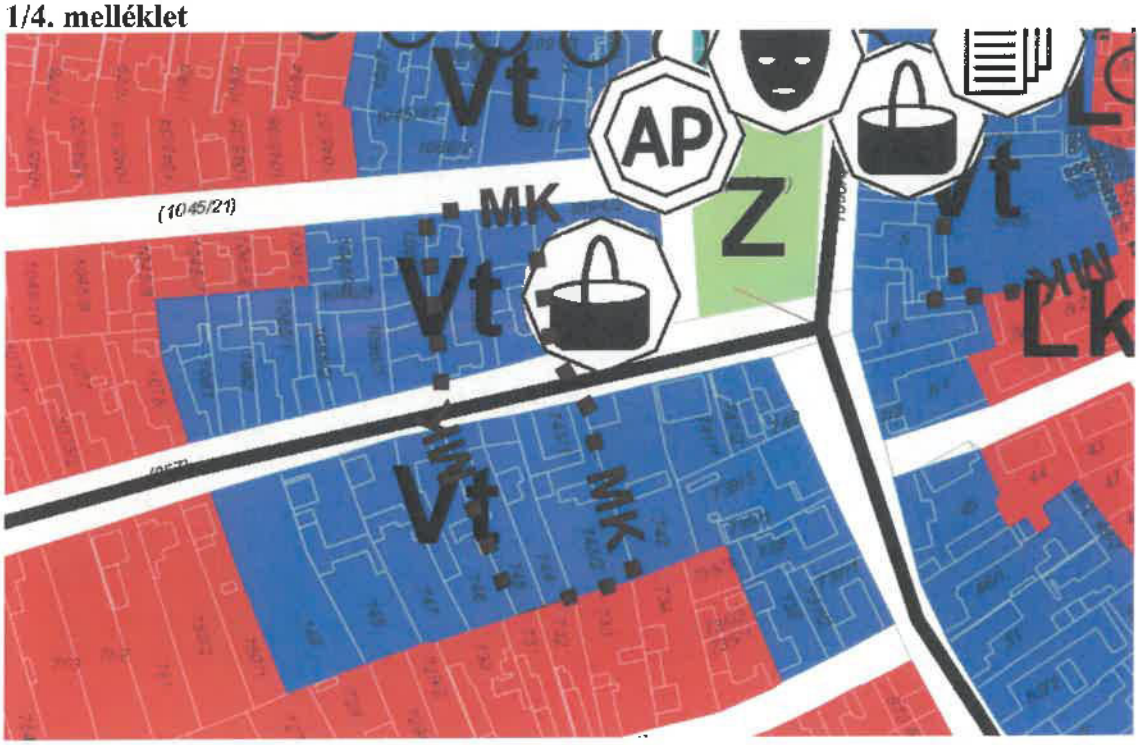


1/2. melléklet

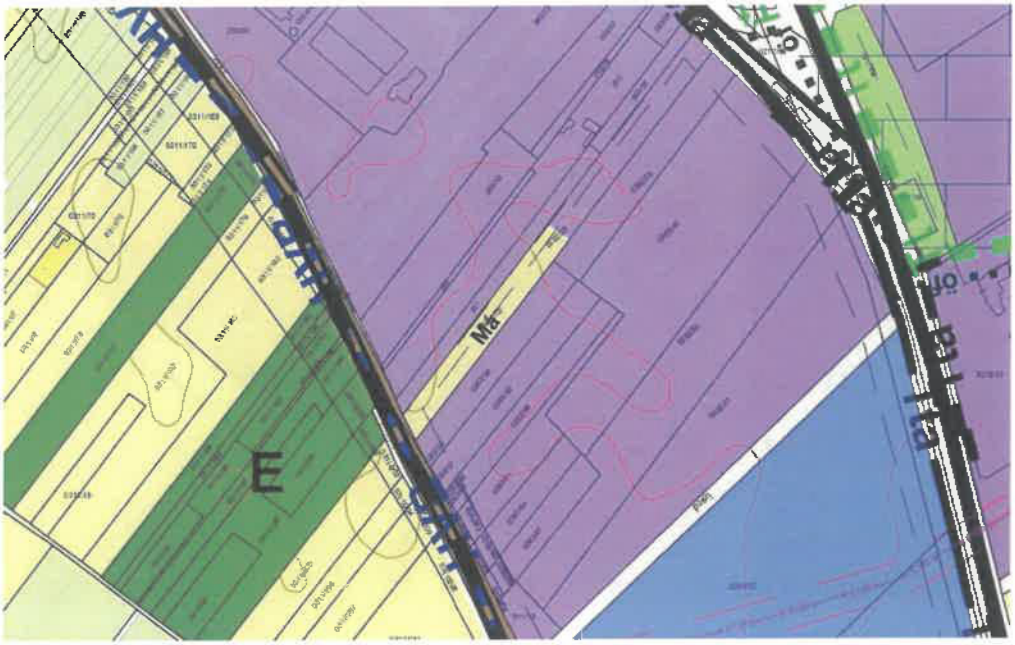


1/3. melléklet

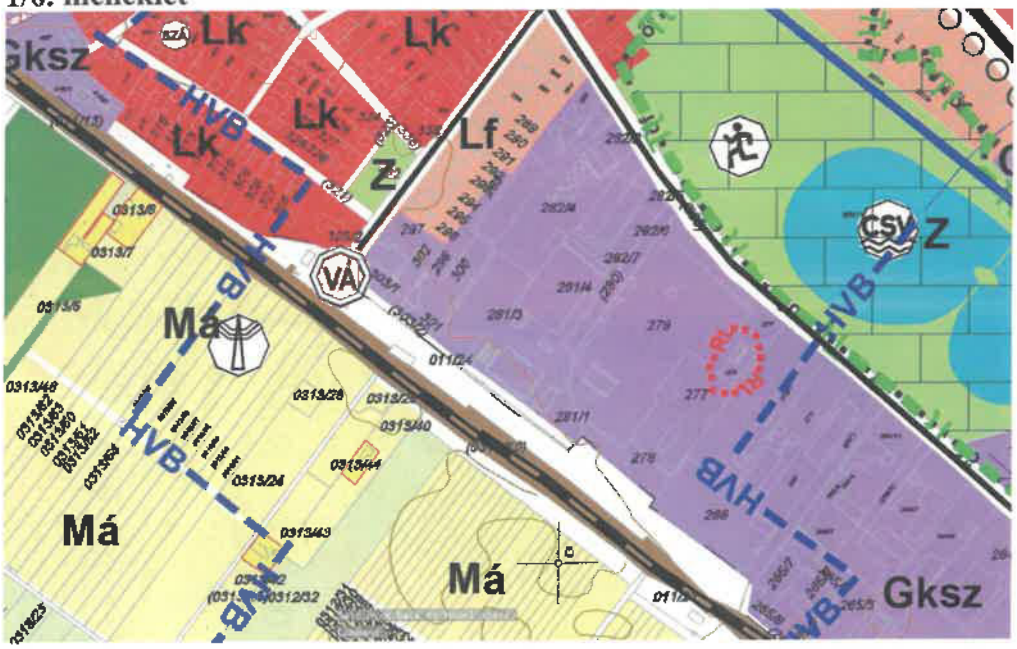
1/4. melléklet



1/5. melléklet



1/6. melléklet



BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/AFI/00394-6/2026. *hiv. szám:* 1/10-27/2026.
Ügyintéző: Szénás Tamás
76/513-767
szenas.tamas@bacs.gov.hu

Soltvadkert Város Önkormányzata
Temerini Ferenc Polgármester Úr részére
digitális egyeztető felületen

Tárgy: *Soltvadkert Város településrendezési eszközeinek a 40/2025. (IV. 30.) KT számú településfejlesztési döntésével kezdeményezett általános eljárás szerinti módosítása – javított záró szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Vhr.*) *67. § (2) bekezdésében* foglalt jogkörben a fenti iktató számú jelzése és az ahhoz csatolt javított dokumentáció alapján, a korábban kiadott BK/AFI/00394-4/2026. számú záró szakmai véleményünket javítva, záró szakmai véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

1. A **BK/AFI/00394-2/2026. iktatószámú közbenső véleményünk 2. pontjában szereplő, a javított dokumentációra vonatkozó javaslat beépítése után** és a véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeink **figyelembe vétele mellett javasoljuk** a településrendezési eszközök **elfogadását** az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:
   - *1. számú módosítás:* a külterületi 0186/45 hrsz-ú ingatlan „Má-1" jelű általános mezőgazdasági övezetből „Gip-1" jelű általános gazdasági építési övezetbe sorolása; továbbá a fejlesztés és a 3. számú módosítás területi kompenzációja érdekében a külterületi 0262/25 hrsz ingatlan északi felének „Gksz-2" jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből „Má-1" jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; továbbá
   - *2. számú módosítás:* a belterületi 2007 hrsz-ú ingatlan és a 3521 hrsz-ú ingatlan nagyobb északi részének „Lk-4" jelű kisvárosi lakóterületből „Gip-1" jelű általános gazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; valamint
   - *3. számú módosítás:* a külterületi 0218/25 hrsz-ú ingatlan „Kbh" jelű különleges beépítésre nem szánt hulladékudvar övezetből „Gip-1" jelű általános gazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; továbbá
   - *4. számú módosítás:* a belterületi 525, 526 és 527 hrsz-ú ingatlanak érintő közterületi szabályozás módosítása kapcsán az ingatlanokat érintő szabályozási vonal törlése a záródokumentáció szerint; valamint
   - *5. számú módosítás:* a belterületi 744 hrsz-ú ingatlanon található műemlékvédelem alatt álló lakóház védetté nyilvánításának, valamint a kapcsolódó műemléki környezet szabályozásba vezetése a záródokumentáció szerint; továbbá
   - a helyi építési szabályzatnak az előző ponthoz tartozóan módosítása a záródokumentációban foglaltak szerint.

2. Az érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló egyéb észrevételeit a konkrét beruházások során figyelembe kell venni.

3. A jelenleg érvényes településrendezési eszközök alkalmazásával és módosításával kapcsolatban az alábbi hatályos előírásokra kívánom felhívni az Önkormányzat figyelmét:

   a) Az *Vhr. 78. § (1a) bekezdés c) pontja* értelmében a 2012. augusztus 06. napján hatályos *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet* alapján készült helyi építési szabályzatok módosításánál *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Rend.*) *I–IV. Fejezetének* és *mellékleteinek* tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

   b) *A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* (továbbiakban: *Méptv.*) *229. § (3) bekezdése* szerint azon településeknek, amelyek a *Rend.* tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a *Rend.* tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb *2027. július 1-ig* hatályba kell léptetniük.

   c) A *2012. augusztus 6-án* hatályos szabályoknak vagy a *Rend.*-nek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosítására *2027. június 30-ig* van lehetőség. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a *Rend.* tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően *2027. június 30-ig* maradhatnak hatályban, módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

   d) A *Méptv. 229. (3) bekezdésében* foglalt szabályozás alapján a településtervek készítése, módosítása és a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosításakor a *Vhr.* eljárási rendelkezései alkalmazandó.

   e) A *Méptv. 229. § (5) bekezdésének* megfelelően a *2021. július 1-jét* megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel a *Vhr.* szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, *2027. június 30-ig* településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített *2021. július 1-jét* megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg a *Vhr.* követelményeinek, a *Vhr.*-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely *2027. június 30-ig* hatályos.

   f) A *Méptv. 229. § (6) bekezdése* szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet *2027. június 30-ig* kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a *Vhr. 72. § (1) bekezdése* szerint a polgármester
   - a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
   - a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

5. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (1) bekezdése* alapján *„ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez."*

6. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (2) bekezdése* értelmében *„ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat az Eljr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."*

7. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy *az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése* és *3. számú melléklete* alapján a településrendezési eszközöket a terv-mellékletekkel együtt az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az Építésügyi Dokumentációs Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

8. A jövőbeni módosítások dokumentálásánál az alábbiakat kérjük figyelembe venni:
   - A véleményezési dokumentáció kidolgozása során a *Vhr. 7. § (9) bekezdésére* figyelemmel, a teljesség igényével szükséges 1-1 mondattal azon alátámasztó munkarészekre is kitérni, melyeket a módosítás nem érint.
   - A véleményezési és az elfogadásra kerülő dokumentációnak szükséges a készítésben résztvevő valamennyi tervező nevét, jogosultságát, aláírását, elérhetőségét tartalmaznia. A tervlapokon elegendő a vezető tervezőre vonatkozó adatok rögzítése.
   - Kérjük a jóváhagyott dokumentációt Hivatalunk részére **jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy példány elektronikusan** rögzítve megküldeni. Amennyiben a módosítás nem kerül az alap településrendezési eszközzel egységes szerkezetbe kinyomtatásra, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. Az elektronikus adathordozón kérjük szerepeltetni a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletet is. **Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is.** Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

Kecskemét, *„időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Dr. Zombor Attila főigazgató
nevében és megbízásából

Szénás Tamás József
Digitálisan aláírta: Szénás Tamás József
Dátum: 2026.07.03 12:12:06 +02'00'

Szénás Tamás
állami főépítész

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda
6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.
☎ 76/795-090 foepitesz@bacs.gov.hu HKP: BKMKH, KRID: 407787956

BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/AFI/00394-2/2026. *hiv. szám:* 1/10-12/2026.
Ügyintéző: Szénás Tamás
76/513-767
szenas.tamase@bacs.gov.hu

Soltvadkert Város Önkormányzata
Temerini Ferenc Polgármester Úr részére

Soltvadkert

Kossuth Lajos u. 6.

6230

Tárgy: *Soltvadkert Város településrendezési eszközeinek a 40/2025. (IV. 30.) KT számú településfejlesztési döntéssel kezdeményezett módosítása általános eljárás szerint – közbenső vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációról *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet* (továbbiakban: *Vhr.) 66. § (2) bekezdésben* foglalt jogkörben a közbenső véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

1. A módosítási dokumentáció nem tartalmazza, ezért kérjük a *Vhr. 7. § (1) bekezdésben*, valamint *1. számú melléklet 4.* és *2. számú melléklet 3. pontjában* foglaltak szerint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat részét képező, de hiányzó, az **önkormányzati főépítész,** a település tervező és a szakági tervezők aláírását **is tartalmazó aláíró lap** pótlását.
2. Az **1. és 2. számú módosítás** esetében az ingatlanok „Gip-1" jelű ipari övezetbe való átsorolásával az ingatlanokkal szomszédos lakó, illetve mezőgazdasági övezetben lévő telek, az ipari funkcióból eredő környezeti ártalmak miatt védelemre szorulnak. Mindere tekintettel szakmai megítélésünk szerint a tájba illesztés és a különböző **területhasználatok szétválasztása érdekében az övezethatár mentén** javasoljuk a 1360, a 0186/45, a 2007 és a 3521 hrsz-ú ingatlanok esetében, az el nem épített részek tekintetében **15,0 m-es beültetési kötelezettségű terület kijelölését.**
3. Az **1. számú módosítás** esetében, a területi kompenzációval érinett ingatlan tekintetében, a jogbiztonság és az egyértelmű jogértelmezhetőség érdekében kérjük a szabályozási tervlapon (21.22. szelvény) szereplő, módosuló mezőgazdasági és gazdasági **övezethatárok jellemző pontjainak kótázását a 0262/25 hrsz-ú ingatlan tekintetében.**
4. A **3. számú módosítás** esetében a jogbiztonság és az egyértelmű jogértelmezhetőség érdekében kérjük a **szabályozási vonal módosítás tekintetében a szabályozási tervben szereplő jelkulcsi elem (piros vastag vonal) alkalmazását,** valamint a **módosuló szabályozási vonal jellemző pontjainak kótázását.**

5. Az IJR LocLex alrendszer célja az önkormányzati rendeletek szerkesztésének és a módosításokkal egységes szerkezetű rendeletszövegek elkészítésének, valamint az önkormányzati rendeletek Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendelettárában történő publikálásának a támogatása. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy a **2021. április 1-től a helyi rendelet és módosításának tervezetét is a LocLex rendszerben kell elkészíteni, tehát már a véleményezési dokumentációban is e rendszerben elkészített tervezetet szükséges dokumentálni. Kérjük ennek megfelelően eljárni.**

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:

6. Felhívjuk a figyelmet a *Vhr. 75. §-ában* szereplő partnerségi egyeztetés szabályaira.
7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. A *Vhr. 66. § (4)-(8) bekezdései* értelmében szakmai *„véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a Vhr. 66. § (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni."*

   A *Vhr. 66. § (7)-(8) bekezdései* alapján *„A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre. A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni."*
8. A *Vhr. 66. § (9) bekezdése* szerint a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv véleménye 6 hónapig érvényes.
9. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 67. § (1) bekezdése* alapján a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a *Vhr. 59. § (2) bekezdése* szerinti döntéseket, a *7. § (7) bekezdés* szerinti főépítészi feljegyzést, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is. A *Vhr. 67. § (2)-(7) bekezdései* értelmében a *„záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított*

   a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

   b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy

   c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. (…)

   Az állami főépítész a Vhr. 67. § (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra – a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az (...) egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és a (...) hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész a záró szakmai véleményét a Vhr. 67. § (6) bekezdésben foglalt feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy ha a (...) feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt."

10. Felhívjuk a figyelmet a *Vhr. 72. § (1) b) pontjára*, melynek értelmében a polgármester az elfogadott rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR elektronikus alkalmazás felületre.

11. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (1) bekezdése* értelmében ha *„az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.".* Továbbá a *Vhr. 74. § (1) bekezdése* alapján ha *„az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.".*

12. A véleményezési eljárás lefolytatása után elfogadott településrendezési eszközöket minden esetben **kérjük, Hivatalunk részére jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel és egyéb dokumentummal együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy elektronikus példányban megküldeni.** Ha a módosítás nem kerül egységes szerkezetbe az alap településrendezési eszközzel, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. **Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is.** Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

13. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök alkalmazásával és módosításával kapcsolatban továbbá <u>az alábbiakra</u> hívjuk fel az Önkormányzat figyelmét:

    a) Az *Vhr. 78. § (1a) bekezdés c) pontja* értelmében a 2012. augusztus 06. napján hatályos *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet* (OTÉK) alapján készült helyi építési szabályzatok módosításánál *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Rend.*) *I–IV. Fejezetének* és *mellékleteinek* tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

    b) A *Méptv. 229. § (3) bekezdése* szerint azon településeknek, amelyek a *Rend.* tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a *Rend.* tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb *2027. július 1-ig* hatályba kell léptetniük.

    c) A *2012. augusztus 6-án* hatályos szabályoknak vagy a *Rend.*-nek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosítására *2027. június 30-ig* van lehetőség. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a *Rend.* tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően *2027. június 30-ig* maradhatnak hatályban, módosításukra is eddig van lehetőség.

d) A *Méptv. 229. (3) bekezdése* alapján a településtervek készítése, módosítása és a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosításakor a *Vhr.* eljárási rendelkezései alkalmazandó.

e) A *Méptv. 229. § (5) bekezdésének* megfelelően a *2021. július 1-jét* megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel a *Vhr.* szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, *2027. június 30-ig* településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített *2021. július 1-jét* megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg a *Vhr.* követelményeinek, a *Vhr.*-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely *2027. június 30-ig* hatályos.

f) A *Méptv. 229. § (6) bekezdése* szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet *2027. június 30-ig* kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

Kecskemét, *„időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Dr. Zombor Attila főigazgató
nevében és megbízásából

Szénás Tamás József
Digitálisan aláírta: Szénás Tamás József
Dátum: 2026.05.15 12:40:51 +02'00'

Szénás Tamás
állami főépítész

Kapja:
- Címzett E-TÉR-ben és SKVONK, KRID: 763047908, + e-mail: polgarmester@soltvadkert.hu
- Irattár

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda
✉ 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.
☎ 76/795-090 foepitesz@bacs.gov.hu HKP: BKMKH, KRID: 407787956

SOLTVADKERT VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításnak jóváhagyása (rendelettel)

E l ő z m é n y e k
Soltvadkert Város Képviselő-testülete hatályos településrendezési eszközeinek alábbi módosításait kezdeményezte a 40/2025.(IV.30.) KT. határozatában:

1. módosítás: **1360 hrsz-ú és 0186/45 hrsz-ú telkek ipari területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.2.pont)
2. módosítás: **2007 hrsz-ú telek és a 3521 hrsz-ú telek egy részének lakóterületből gazdasági területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.3.pont)
3. módosítás: **0218/25 hrsz-ú hulladékudvar ipari területbe sorolása** (40/2025.(IV.30.) 1.4.pont)
4. módosítás: **Szentháromság utca 525-527 hrsz-ú telkeket érintő szabályozás módosítása** (40/2025.(IV.30.) 1.5.pont)
5. módosítás: **Állami adatok átvezetéseként a 744 hrsz-ú ingatlanon található lakóház műemléki védetté nyilvánításának, valamint a kapcsolódó műemléki környezetnek a feltüntetése.**

E g y e z t e t é s
A jóváhagyást megelőző egyeztetés a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) 66.§ szerinti általános eljárásban eljárásban történt.

A Lechner Tudásközpont E-TÉR digitális web felületére helyezett tervezetről az államigazgatási szervek és a partnerek adtak véleményt. A partnerek továbbá a honlapon közzétett, a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető és a lakossági fórumon ismertetett tervezetet véleményezhették.

Az egyeztetés eredményét Képviselő-testület 2026. május 27-i ülésén megismerte. A jogszabályon alapuló államigazgatási szervi észrevételek és a lakossági fórumon elhangzott kérés átvezetésének feltételével 50/2026.(V.27.) KT. határozattal az egyeztetést lezárta.

Z á r ó v é l e m é n y e z é s
Ezután a tervező által elkészített munkarészek Lechner Tudásközpont E-TÉR digitális web felületén keresztül az állami főépítészi hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájába (továbbiakban: állami főépítész) kerültek.
Az állami főépítész 2026. június 19-én BK/AFI/00394-4/2026. számon kiadott Vhr. 67.§(2) bekezdés szerinti záró véleményének alapját képező műszaki dokumentáció informatikai hiba folytán nem az egyeztetést lezáró határozat szerinti volt, ezért javított záró vélemény került kiadásra.
Az előterjesztéshez csatolt BK/AFI/00394-6/2026. számú javított záró véleményben jogszabállyal nem alátámasztott javaslat átvezetését, a mezőgazdasági és a lakóterület felőli 15m-es beültetési kötelezettségi előírást az előterjesztett rendelet nem tartalmazza.

Fenti kivételével az előterjesztettek a záró véleményben foglaltaknak megfelelnek, jóváhagyásuknak jogi akadálya nincs.

Mellékletek: BK/AFI/00394-6/2026. sz. záró vélemény és BK/AFI/00394-4/2026. sz. közbenső vélemény

Soltvadkert, 2026. július 13.

Temerini Ferenc
polgármester

Kihirdetést követően a rendeletet kapják:

- Polgármesteri Titkárság
- Jegyzői Titkárság
- ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az irományt az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-124235222-1
Készült: 2026.07.13. 14:20
Nyomtatta: dr. Viszkók Zoltán

Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2026. (VII. 15.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról szóló

7/2021. (VIII.11.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja az aktuális fejlesztések érdekében egyes övezetek és építési övezetek újraszabályozása, illetve ezek átvezetése a helyi építési szabályzatban annak érdekében, hogy az államigazgatási eljárásokban alkalmazhatóak legyenek.

[2] Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 szerinti általános egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljáró partnerek és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, az Alsó-Tiszavidéki Vízügyi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Útügyi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, az Országos Atomenergia Hivatal, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

[(Gip-1) általános építési övezetben:]
„*g)* A kialakult épületállomány figyelembevételével az övezethatár mentén 5 m-es beültetési kötelezettség."

2. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (VIII.11.) önkormányzati rendelet
a) 44. § g) pontja,
b) 51. §-a,

4. §

Ez a rendelet 2026. július 16-án lép hatályba.

Temerini Ferenc
polgármester

Dr. Viszkók Zoltán
jegyző

Kihirdetési záradék:
Kihirdetve: 2026. július 15.
Hirdetőtábla

Dr. Viszkók Zoltán
jegyző

„*2. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„*4. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 4_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Általános indoklás:

Soltvadkert Város helyi építési szabályairól szóló rendelet módosítására irányuló államigazgatási eljárás végéhez ért, most a rendelet módosításával megtörténik a módosítások rendeleti átvezetése.

Részletes indoklás:

Az 1. §-hoz:

Ezen szakasz kiegészíti az egyéb ipari területre vonatkozó építési előírásokat.

A 2. §-hoz:

Ezen szakasz tartalmazza a rendelet 2. és 4. mellékletének változásait.

A 3. §-hoz:

Ezen szakasz tartalmazza a hulladékudvar építési övezet előírásainak hatályon kívül helyezését.

A 4. §-hoz:

Ezen szakasz tartalmazza a hatályba léptető rendelkezéseket.

BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/AFI/00394-6/2026. *Ikv. szám:* 1/10-27/2026.
Ügyintéző: Szénás Tamás
76/513-767
szenas.tamas@bacs.gov.hu

Soltvadkert Város Önkormányzata
Temerini Ferenc Polgármester Úr részére
digitális egyeztető felületen

Tárgy: *Soltvadkert Város településrendezési eszközeinek a 40/2025. (IV. 30.) KT számú településfejlesztési döntésével kezdeményezett általános eljárás szerinti módosítása – javított záró szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Vhr.*) *67. § (2) bekezdésében* foglalt jogkörben a fenti iktató számú jelzése és az ahhoz csatolt javított dokumentáció alapján, a korábban kiadott BK/AFI/00394-4/2026. számú záró szakmai véleményünket javítva, záró szakmai véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

1. A **BK/AFI/00394-2/2026. iktatószámú közbenső véleményünk 2. pontjában szereplő, a javított dokumentációra vonatkozó javaslat beépítése után** és a véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeink **figyelembe vétele mellett javasoljuk** a településrendezési eszközök **elfogadását** az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:
   - *1. számú módosítás:* a külterületi 0186/45 hrsz-ú ingatlan „Má-1" jelű általános mezőgazdasági övezetből „Gip-1" jelű általános gazdasági építési övezetbe sorolása; továbbá a fejlesztés és a 3. számú módosítás területi kompenzációja érdekében a külterületi 0262/25 hrsz ingatlan északi felének „Gksz-2" jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből „Má-1" jelű általános mezőgazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; továbbá
   - *2. számú módosítás:* a belterületi 2007 hrsz-ú ingatlan és a 3521 hrsz-ú ingatlan nagyobb északi részének „Lk-4" jelű kisvárosi lakóterületből „Gip-1" jelű általános gazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; valamint
   - *3. számú módosítás:* a külterületi 0218/25 hrsz-ú ingatlan „Kbh" jelű különleges beépítésre nem szánt hulladékudvar övezetből „Gip-1" jelű általános gazdasági területbe sorolása a záródokumentáció szerint; továbbá
   - *4. számú módosítás:* a belterületi 525, 526 és 527 hrsz-ú ingatlanak érintő közterületi szabályozás módosítása kapcsán az ingatlanokat érintő szabályozási vonal törlése a záródokumentáció szerint; valamint
   - *5. számú módosítás:* a belterületi 744 hrsz-ú ingatlanon található műemlékvédelem alatt álló lakóház védetté nyilvánításának, valamint a kapcsolódó műemléki környezet szabályozásba vezetése a záródokumentáció szerint; továbbá
   - a helyi építési szabályzatnak az előző ponthoz tartozóan módosítása a záródokumentációban foglaltak szerint.

2. Az érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló egyéb észrevételeit a konkrét beruházások során figyelembe kell venni.

3. A jelenleg érvényes településrendezési eszközök alkalmazásával és módosításával kapcsolatban az alábbi hatályos előírásokra kívánom felhívni az Önkormányzat figyelmét:

   a) Az *Vhr. 78. § (1a) bekezdés c) pontja* értelmében a 2012. augusztus 06. napján hatályos *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet* alapján készült helyi építési szabályzatok módosításánál *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Rend.*) *I–IV. Fejezetének* és *mellékleteinek* tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

   b) *A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* (továbbiakban: *Méptv.*) *229. § (3) bekezdése* szerint azon településeknek, amelyek a *Rend.* tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket - vagy egyáltalán nem készítettek a *Rend.* tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb *2027. július 1-ig* hatályba kell léptetniük.

   c) A *2012. augusztus 6-án* hatályos szabályoknak vagy a *Rend.*-nek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosítására *2027. június 30-ig* van lehetőség. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a *Rend.* tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően *2027. június 30-ig* maradhatnak hatályban, módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

   d) A *Méptv. 229. (3) bekezdésében* foglalt szabályozás alapján a településtervek készítése, módosítása és a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosításakor a *Vhr.* eljárási rendelkezései alkalmazandó.

   e) A *Méptv. 229. § (5) bekezdésének* megfelelően a *2021. július 1-jét* megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel a *Vhr.* szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, *2027. június 30-ig* településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített *2021. július 1-jét* megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg a *Vhr.* követelményeinek, a *Vhr.*-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely *2027. június 30-ig* hatályos.

   f) A *Méptv. 229. § (6) bekezdése* szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet *2027. június 30-ig* kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a *Vhr. 72. § (1) bekezdése* szerint a polgármester
   - a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
   - a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

5. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (1) bekezdése* alapján *„ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez."*

6. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (2) bekezdése* értelmében *„ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat az Eljr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."*

7. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy *az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése* és *3. számú melléklete* alapján a településrendezési eszközöket a terv-mellékletekkel együtt az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az Építésügyi Dokumentációs Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

8. A jövőbeni módosítások dokumentálásánál az alábbiakat kérjük figyelembe venni:
   - A véleményezési dokumentáció kidolgozása során a *Vhr. 7. § (9) bekezdésére* figyelemmel, a teljesség igényével szükséges 1-1 mondattal azon alátámasztó munkarészekre is kitérni, melyeket a módosítás nem érint.
   - A véleményezési és az elfogadásra kerülő dokumentációnak szükséges a készítésben résztvevő valamennyi tervező nevét, jogosultságát, aláírását, elérhetőségét tartalmaznia. A tervlapokon elegendő a vezető tervezőre vonatkozó adatok rögzítése.
   - Kérjük a jóváhagyott dokumentációt Hivatalunk részére **jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy példány elektronikusan** rögzítve megküldeni. Amennyiben a módosítás nem kerül az alap településrendezési eszközzel egységes szerkezetbe kinyomtatásra, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. Az elektronikus adathordozón kérjük szerepeltetni a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletet is. **Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is**. Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

Kecskemét, *„időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Dr. Zombor Attila főigazgató
nevében és megbízásából

Szénás Tamás József
Digitálisan aláírta: Szénás Tamás József
Dátum: 2026.07.03 12:12:06 +02'00'

Szénás Tamás
állami főépítész

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda
6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.
☎ 76/795-090 foepitesz@bacs.gov.hu HKP: BKMKH, KRID: 407787956

BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/AFI/00394-2/2026. *hiv. szám:* 1/10-12/2026.
Ügyintéző: Szénás Tamás
76/513-767
szenas.tamase@bacs.gov.hu

Soltvadkert Város Önkormányzata
Temerini Ferenc Polgármester Úr részére

Soltvadkert

Kossuth Lajos u. 6.

6230

Tárgy: *Soltvadkert Város településrendezési eszközeinek a 40/2025. (IV. 30.) KT számú településfejlesztési döntéssel kezdeményezett módosítása általános eljárás szerint – közbenső vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációról *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet* (továbbiakban: *Vhr.) 66. § (2) bekezdésben* foglalt jogkörben a közbenső véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

1. A módosítási dokumentáció nem tartalmazza, ezért kérjük a *Vhr. 7. § (1) bekezdésben*, valamint *1. számú melléklet 4.* és *2. számú melléklet 3. pontjában* foglaltak szerint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat részét képező, de hiányzó, az **önkormányzati főépítész,** a település tervező és a szakági tervezők aláírását **is tartalmazó aláíró lap** pótlását.
2. Az **1.** és **2. számú módosítás** esetében az ingatlanok „Gip-1" jelű ipari övezetbe való átsorolásával az ingatlanokkal szomszédos lakó, illetve mezőgazdasági övezetben lévő telek, az ipari funkcióból eredő környezeti ártalmak miatt védelemre szorulnak. Mindere tekintettel szakmai megítélésünk szerint a tájba illesztés és a különböző **területhasználatok szétválasztása érdekében az övezethatár mentén** javasoljuk a 1360, a 0186/45, a 2007 és a 3521 hrsz-ú ingatlanok esetében, az el nem épített részek tekintetében **15,0 m-es beültetési kötelezettségű terület kijelölését.**
3. Az **1. számú módosítás** esetében, a területi kompenzációval érinett ingatlan tekintetében, a jogbiztonság és az egyértelmű jogértelmezhetőség érdekében kérjük a szabályozási tervlapon (21.22. szelvény) szereplő, módosuló mezőgazdasági és gazdasági **övezethatárok jellemző pontjainak kótázását a 0262/25 hrsz-ú ingatlan tekintetében.**
4. A **3. számú módosítás** esetében a jogbiztonság és az egyértelmű jogértelmezhetőség érdekében kérjük a **szabályozási vonal módosítás tekintetében a szabályozási tervben szereplő jelkulcsi elem (piros vastag vonal) alkalmazását,** valamint a **módosuló szabályozási vonal jellemző pontjainak kótázását.**

5. Az IJR LocLex alrendszer célja az önkormányzati rendeletek szerkesztésének és a módosításokkal egységes szerkezetű rendeletszövegek elkészítésének, valamint az önkormányzati rendeletek Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendelettárában történő publikálásának a támogatása. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy **a 2021. április 1-től a helyi rendelet és módosításának tervezetét is a LocLex rendszerben kell elkészíteni, tehát már a véleményezési dokumentációban is e rendszerben elkészített tervezetet szükséges dokumentálni. Kérjük ennek megfelelően eljárni.**

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:

6. Felhívjuk a figyelmet a *Vhr. 75. §-ában* szereplő partnerségi egyeztetés szabályaira.
7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. A *Vhr. 66. § (4)-(8) bekezdései* értelmében szakmai *„véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a Vhr. 66. § (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni."*

   A *Vhr. 66. § (7)-(8) bekezdései* alapján *„A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre. A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni."*
8. A *Vhr. 66. § (9) bekezdése* szerint a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv véleménye 6 hónapig érvényes.
9. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 67. § (1) bekezdése* alapján a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a *Vhr. 59. § (2) bekezdése* szerinti döntéseket, a *7. § (7) bekezdés* szerinti főépítészi feljegyzést, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is. A *Vhr. 67. § (2)-(7) bekezdései* értelmében a *„záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított*

   a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

   b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy

   c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. (…)

   Az állami főépítész a Vhr. 67. § (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra – a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az (...) egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és a (...) hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész a záró szakmai véleményét a Vhr. 67. § (6) bekezdésben foglalt feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy ha a (...) feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt."

10. Felhívjuk a figyelmet a *Vhr. 72. § (1) b) pontjára*, melynek értelmében a polgármester az elfogadott rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR elektronikus alkalmazás felületre.

11. Tájékoztatjuk, hogy a *Vhr. 73. § (1) bekezdése* értelmében ha *„az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez."*. Továbbá a *Vhr. 74. § (1) bekezdése* alapján ha *„az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével."*.

12. A véleményezési eljárás lefolytatása után elfogadott településrendezési eszközöket minden esetben **kérjük, Hivatalunk részére jegyző és polgármester által hitelesítve egy teljes (valamennyi alátámasztó munkarésszel és egyéb dokumentummal együtt), eredeti méretarányban nyomtatott, és egy elektronikus példányban megküldeni**. Ha a módosítás nem kerül egységes szerkezetbe az alap településrendezési eszközzel, úgy elegendő a módosítási dokumentáció nyomtatott változata, viszont az elektronikus adathordozón szerepeljenek a teljes közigazgatási területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök. **Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is.** Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

13. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök alkalmazásával és módosításával kapcsolatban továbbá **az alábbiakra** hívjuk fel az Önkormányzat figyelmét:

    a) Az *Vhr. 78. § (1a) bekezdés c) pontja* értelmében a 2012. augusztus 06. napján hatályos *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet* (OTÉK) alapján készült helyi építési szabályzatok módosításánál *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *Rend.*) *I–IV. Fejezetének* és *mellékleteinek* tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

    b) A *Méptv. 229. § (3) bekezdése* szerint azon településeknek, amelyek a *Rend.* tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a *Rend.* tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb *2027. július 1-ig* hatályba kell léptetniük.

    c) A *2012. augusztus 6-án* hatályos szabályoknak vagy a *Rend.*-nek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosítására *2027. június 30-ig* van lehetőség. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a *Rend.* tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően *2027. június 30-ig* maradhatnak hatályban, módosításukra is eddig van lehetőség.

d) A *Méptv. 229. (3) bekezdése* alapján a településtervek készítése, módosítása és a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz módosításakor a *Vhr.* eljárási rendelkezései alkalmazandó.

e) A *Méptv. 229. § (5) bekezdésének* megfelelően a *2021. július 1-jét* megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel a *Vhr.* szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, *2027. június 30-ig* településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készített *2021. július 1-jét* megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg a *Vhr.* követelményeinek, a *Vhr.*-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely *2027. június 30-ig* hatályos.

f) A *Méptv. 229. § (6) bekezdése* szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet *2027. június 30-ig* kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

Kecskemét, *„időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Dr. Zombor Attila főigazgató
nevében és megbízásából

Szénás Tamás József
Digitálisan aláírta: Szénás Tamás József
Dátum: 2026.05.15 12:40:51 +02'00'

Szénás Tamás
állami főépítész

Kapja:
- Címzett E-TÉR-ben és SKVONK, KRID: 763047908, + e-mail: polgarmester@soltvadkert.hu
- Irattár

SOLTVADKERT Belterületi térség szabályozási terve Jelmagyarázat

HATÁRVONALAK

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ (hatályos), ha nem igazgatási határ is egyben, egyúttal övezeti határ
- Tervezett belterületi-, és beépítésre szánt területi határ (egyúttal övezeti határ)

Felülettel jelölt elemek (színváltás egyúttal övezeti határ is)

- Zöldterület
- Erdő
- Különleges beépítésre nem szánt terület
- Vízgazdálkodási terület (V övezet)
- Vasút terület (KÖk-1 övezet)
- Természetközeli terület (Tk övezet)
- Önkormányzati külterületi út (KÖu-3) övezet

Vonalas szabályozási elemek

- Övezeti határ (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- Szabályozási vonal (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)
- Építési hely

ADATSZOLGÁLTATÁSBÓL ÉS EGYÉB JOGSZABÁLYOKBÓL ÁTVETT ELEMEK

- Régészeti lelőhely
- Műemlék
- MK — Műemlék ex lege védett környezete
- Helyi védett épület (12/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelet alapján)
- mag — Ökológiai hálózat magterület övezet határa (egyúttal Má-2) övezeti határvon)
- öf — Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa (egyúttal Má-2 övezeti határvonal)
- HVB — Hidrogeológiai védőövezet "B" zóna
- Rendszeresen belvízjárta terület (ADUVIZIG adatszolgáltatása)
- Barnamezős terület
- Közlekedési védőterület határa

IRÁNYADÓ ELEM

- 53. főút település nyugati elkerülő útjának szabályozási vonala
- Tanya

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Építési övezeti jelek

Lke-1 Lke-2 Lke-3 (Lk-3*) Lke-4 Lk-5 (Lk-5*) Lk-6	Kisvárosias lakóterület építési övezetei
Lke-1	Kertvárosias lakóterület építési övezetei
Lf-1 Lf-2	Falusias lakóterület építési övezetei
Üü-1	Üdülőházas terület építési övezetei
Üh-1	Hétvégiházas terület építési övezete
Vi-1 Vi-2	Intézmény terület építési övezetei
Vt-1 Vt-2 Vt-3	Településközpont terület építési övezetei
Gksz-1 Gksz-2 Gksz-3	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei
Gip-1 Gip-2 Gip-3	Egyéb ipari terület építési övezete
Ktf Kftu Kl Ktá Kmü	Különleges beépítésre szánt terület építési övezete

Övezeti jelek

KÖu-1 KÖu-2 KÖu-3 KÖk-1 KÖk-2	Közlekedési területi övezetek
Zkk-1 Zkk-2 Zkp-1 Zkp-2 Zkp-3	Zöldterületi övezetek
Má-1 Má-2 Má-3 Mk-1	Mezőgazdasági terület övezetei
Eg Ev	Erdőterületi övezetek
V	Vízgazdálkodási terület
Kbt Kbk Kbst Kbsp Kben Kbf Kbb	Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

Az alaptérkép állami alapadatok felhasználásával - a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28/A.§ szerinti adatbázis felhasználásával készült. (2018. júniusi nyilvántartás)

Csewar Gábor TH-03-0218
TV-03-0218
TE-03-0216

Máló Zita TK-03-0359

Rhorer Ádám TK-01-0157

ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.
Kaposvár, Rózsa Ferenc u. 1.
Telefon, fax: 82/420-610
Email: epiterem@terebes.hu
Ügyvezető: Vas Tibor
Felelős tervező:
Szilbertorm Erzsébet TT-03-108
Munkatárs:
Dr. Boltáné Darida Mária

Megbízó: Soltvadkert Város Önkormányzata
Tárgy: SOLTVADKERT Szabályozási terv
Munkaszám: 7/2021.(VIII.11.) önk. rendelet 2.melléklete
Lépték: 1:2 000
Méretarány:
Dátum: 2021.

SZ-2

4. melléklet a 7/2021.(VIII.11.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek

Törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
676	19286		Református templom ex-lege műemlćki környezete	Műemléki környezet	1101/4, 1101/5, 1101/6, 1519, 1521/2, 16, 17/1, 17/3, 19
678	20731		Ev. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	12, 9, 8/6, 8/5, 8/7, 8/25, 1100/3, 1100/2, 1100/1, 2014, 2010/2, 2010/1, 1101/3, 13
677	20732		R.k. temetőkápolna ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1727, 0180/37, 0180/38, 0180/39, 0180/40, 0180/22, 0180/12, 0180/42, 1718, 1720, 1721, 1723, 1724, 1725, 1726
16429	31511		Lakóház műemléki környezete	Műemléki környezet	743/1, 743/2, 745, 1045/43, 1089, 1092, 857
676	2342	Bocskai u. 7.	Református templom	Műemlék	18
677	2343	Koltói Anna u. 14.	R.k. temetőkápolna	Műemlék	1719/1, 1719/2
678	2344	Bocskai István utca 1.	Ev. templom	Műemlék	11
16429	31510	Mátyás király u. 6.	Lakóház	Műemlék	744