

Előterjesztés

A településrendezési eszközök módosításának elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 282/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: határozati javaslat Páty Község Településszerkezeti tervéről szóló 381/2017. (X.12.) számú határozat módosításáról és 1-5. mellékletei
 - 2. melléklet: Rendelet tervezet a helyi építési szabályzat módosításáról és melléklete (SZT-1 szabályozási tervlap)
 - 3. melléklet: Jegyzőkönyv a 2025. szeptember 10. napján megtartott egyeztető tárgyalásról (ügyiratszám: PE/AF/00365-19/2025 – iktatószám: I/6344-12/2025) és mellékletei, a beérkezett vélemények.
 - 4. melléklet: PVKH Állami Főépítész záró szakmai véleménye (ügyiratszám: PE/AF/00365-20/2025 – iktatószám: I/6344-13/2025)
 - 5. melléklet – tervezői válaszok
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
 - 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)
 - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. Korm. r.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm. rend.)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
 - 381/2017. (X.12.) Kt. határozat a Településszerkezeti Tervről (TSZT)
9. napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

I. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A korábbi döntéseknek megfelelően a Páty belterület 884/3 és 884/6 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) 19. módosításának egyeztetése a 419/2021. Korm. r. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárással lezajlott.

Az egyeztetés az E-TÉR szakrendszeren belül történt meg. Az eljárás E-TÉR azonosító száma: 17626.

A 419/2021. Korm. r. 68. § (2) bek. c) pontja szerinti egyeztető tárgyalás 2025. szeptember 10. napján megtörtént. Ezt követően a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája megküldte az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és mellékleteit, az írásban beérkezett

véleményeket (ügyiratszám: PE/AF/00365-19/2025. - iktatószám: I/6344-12/2025), valamint a 419/2021. Korm. r. 67. §-a szerinti záróvéleményt (ügyiratszám: PE/AF/00365-20/2025. - iktatószám: I/6344-13/2025).

A módosításával kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás, vélemény, észrevétel az egyeztetésben részt vevők részéről nem került rögzítésre.

A jegyzőkönyvben PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor a rendelet tervezet normaszövegével kapcsolatban tett észrevételeket, javaslatokat.

A tervezők részére a tárgyalási jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt megküldtük.

A tervező megküldte válaszait az állami főépítész javaslataival kapcsolatban. A tervezői válaszok alapján a normaszöveg javasolt módosításait megtettük.


Tekintettel arra, hogy a módosításával kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás, vélemény, észrevétel az egyeztetésben részt vevők részéről nem került rögzítésre a településrendezési eszközök módosítása elfogadása megtörténhet.

Előbb a Településszerkezeti Tervet módosító határozatot kell elfogadni, majd a Helyi Építési Szabályzatot módosító rendeletet.

A településszerkezeti terv módosítása az elfogadását követő napon, a helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítása pedig legkorábban a kihirdetését követő napon léphet hatályba.

Páty, 2025. szeptember 17.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

II Részletes indokolás

1.§-hoz

A szakasz tartalmazza a 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet a 40. § új (9) bekezdését.

2.§-hoz

A szakasz tartalmazza a 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosulását.

3.§-hoz

A szakasz a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

III. Előzetes hatásvizsgálati lap

Páty Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének módosításáról szóló/2025 (.....) önkormányzati rendelethez

I. társadalmi hatásai:

A rendelettervezetnek közvetlen társadalmi hatása nincs.

II. gazdasági hatásai:

A gazdasági szereplők egyértelmű, a fejlesztési célokhoz igazodó jogi környezetben hajthatják végre beruházásaikat.

III. költségvetési hatásai:

A tervezettől pozitív költségvetési hatások várhatók, hiszen modernebb, megfelelőbb keretet teremt a vállalati fejlesztéseknek.

IV. környezeti következményei:

A tervezett módosítás a legmesszemenőbbekig figyelembe veszi a környezeti hatásokat. Az egyes beruházások esetén beruházás önként kell vizsgálni a környezeti hatásokat.

V. egészségi következményei:

A tervezetnek egészségi hatása nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek

VII. megalkotásának szükségessége:

A rendelet megalkotására a tulajdonosok megváltozott igényei miatt van szükség.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A szabályozás hiánya beruházói bizonytalanságot eredményez.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem igényel többlet feltételt az eddigiekhez képest.

1. melléklet a 282/2025. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Páty Község Településszerkezeti tervéről szóló 381/2017(X.12.) képviselő-testületi határozat módosításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

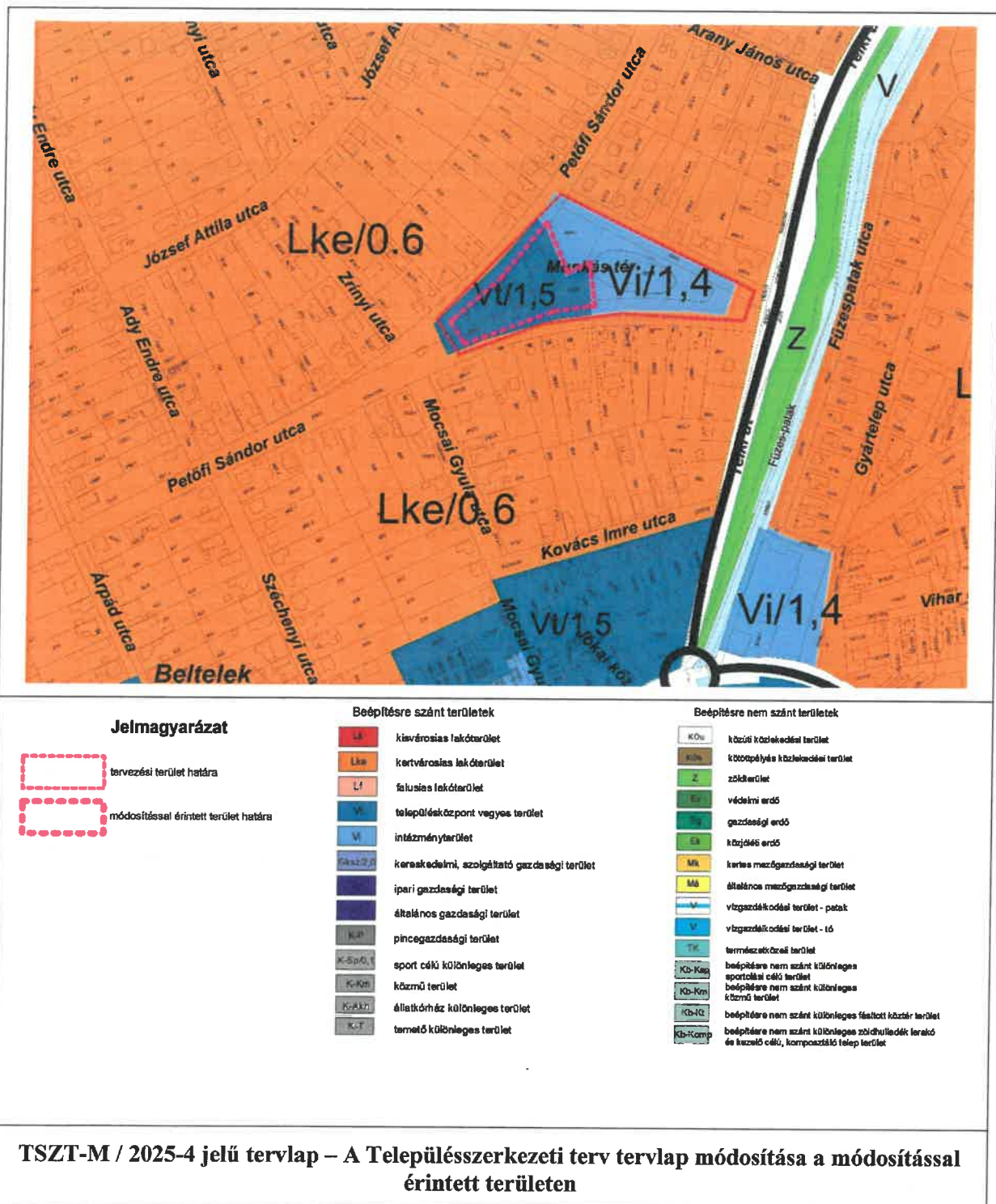
- 1., Páty község közigazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan a Páty Község Önkormányzata 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított „Településszerkezeti terv” című tervlapot az 1. mellékletet képező TSZT-M/2025-4 jelű „Módosított Településszerkezeti terv” szerint módosítja.
- 2., A Páty Község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete, „Páty Község Településszerkezeti terve leírása” című dokumentum kiegészül a 2. melléklet szerint.
- 3., Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során a 3. melléklet szerinti módosítások történnek.
- 4., Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, ezért a Páty Község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete, „Páty Község Területi mérlege – Beépítésre szánt területek és Beépítésre nem szánt területek” című táblázata a 4. melléklet szerint változik.
- 5., Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás esetében – mivel nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére – a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számításba venni, a korábbi, 195/2021. (IX.08.) határozattal jóváhagyott módosítás következtében a tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +0,01 pont!
- 6., Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás az 5. melléklet igazolása szerint megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek, valamint Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv előírásainak.
- 7., Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti terv alapján a Módosított Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 8., Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal

1. melléklet

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozatához



2. melléklet

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) határozatához

Páty Község Településszerkezeti terve leírása - módosítás

2. 1. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei:

2.1.1.Beépítésre szánt területek

2.1.1.2. Vegyes területek:

A **Vi** jelű intézményi vegyes terület egy része **Vt** jelű településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe kerül át.

3. melléklet

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) határozatához

Változások a Településszerkezetben

884/3 és 884/6 hrsz-ú területek

A 884/3 és 884/6 hrsz-ú ingatlanok a Vi jelű intézményi vegyes terület egy része Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe kerül át.

4. melléklet

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) határozatához

Páty Község Területi mérlege

Beépítésre szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Legnagyobb beépítési sűrűség	Terület ha
Lakóterületek	Kisvárosias - Lk	1,2	1,2000
	Kertvárosias Lke	0,6	305,8985
	Falusias - Lf	0,5	40,2900
Vegyes terület	Településközpont - Vt	2,0	17,1400 + 0,8760 18,0160
	Intézményi - Vi	1,5	12,5000 - 0,8760 11,6240
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató - Gksz	2,0	201,2584
	Egyéb ipari - Gip		45,0000
	Általános - Gá		104,1300
Különleges területek	Temető – K-T	0,1	5,8000
	Sportterület – K-SP	0,2	46,4666
	Közműlétesítmények K-KM	0,2	0,8000
	Állatkórház – K-Ákh	0,2	1,0000
	Pince, présház – K-P		4,0000

Beépítésre nem szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Közlekedési és közműterület	Közutak – KÖ-U	108,3406
	Vasutak – KÖ-K	12,9000
Zöldterület	Közpark - Z	11,3000
	Védőzöld - Zv	2,6420
Erdő	Védelmi - Ev	598,3200
	Gazdasági - Eg	114,7800
	Köziölési - Ek	585,9600
Mezőgazdasági	Általános - Má	1439,9200
	Kertes - Mk	154,6600
Természetközeli terület	Természetközeli terület - TK	0,9600
Vízgazdálkodási	V	29,4700
Különleges beépítésre nem szánt	Sportterület – Kb-Ksp	81,4434
	Közműterület – Kb-Km	0,6000
	Köztér, sétány – Kb-Kt	7,9300
	Komposztáló – Kb-Komp	1,0000

5. melléklet

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) határozatához

A Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

- Jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózatot nem érint.
- Jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.). térségekre vonatkozó 11. § előírásai az alábbiak szerint kerülnek betartásra:
 - A módosítással érintett területet az OTrT szerkezeti tervében **települési térségben** van. A Trtv. 11. § d) pontja alapján települési térség területén bármely építési övezet kialakítható.
 - A módosítással érintett terület a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a 36. § d) pontja szerinti térségbe esik.

A módosítás során a területfelhasználási egységek változása összhangban van a törvény előírásaival.

- A jelen módosítás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

- A Trtv. 13. §-ának előírásai is betartásra kerülnek, mivel jelen módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.
- A módosítással érintett területet az országos övezetek közül – a Trtv. övezeti mellékletei szerint – egyik övezet sem érinti.
- A kiemelt térségi övezetek közül a település területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.
- A javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv három egyedileg meghatározott övezete érinti Páty közigazgatási területét, az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, a logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete és a turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete. Mivel Pátyon nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési terület és kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölve, így ezen övezeti érintettségek a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbösek, valamint jelen módosítás nem turisztikai célú, ezért az övezetre vonatkozó előírások nem relevánsak.

2.melléklet a 282/2025 számú előterjesztéshez

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. () önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés, településrendezés. A rendeletalkotás célja, hogy 884/3 és 884/6 hrsz-ú ingatlanok esetében a telekhatár a valós használatnak megfelelően legyen kialakítható.

[2] Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján 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.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsoroltak, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

„(9) A **Vt-IKR-09** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: ikres
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 50 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %, háromszintű növényállománnyal
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 14 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert: 0 m
 - hb) az oldalkert: 3 m
 - hc) a hátsókert: 6 m
- i) Az építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag lakó, egészségügyi, oktatási, nevelési, szociális, szállás rendeltetést tartalmazhat.
- j) Telkenként két lakás építhető.

2. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Székely László
polgármester

Veres Erika
jegyző

Megjegyzés: - az SZT-1 tervlapot eredeti méretében az „SZT-1_20-2017_X-12_HESZ-19M_A.pdf” fájl tartalmazza



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

TZS
1/6344-12/2025

Ügyiratszám: PE/AF/00365-19/2025.

Tárgy: Páty településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2025. szeptember 10.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Páty Község Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Páty településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőitől megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Páty Község Önkormányzat Főépítész, Tusnády Zsolt: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00242-6/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01612-3-4/2025.
<i>Közegészségügyi szempontból tájékoztatást ad.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/5059-1/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/51633-1/2025/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12248-2/2025/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/21220-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/5-364/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Agrárügyi Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/319-11/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01189-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/00363-8/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1799-1/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/1105-134/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Pest Vármegye Önkormányzata	iktatószám: 249-8/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

1. Javasoljuk áttekinteni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet által meghatározott oldalkert fogalmát és rajz ábrázolását, melyből egyértelműen kiderül, hogy oldalkert méret meghatározás nem vonatkozik az ikres beépítés esetén az ikres csatlakozás felé eső határvonalra. Kérjük törölni a tervezet 40. § (9) h) hc) alpontból az ide vonatkozó megjegyzést.

Páty Község Önkormányzat Főépítésze, Tusnád Zsolt:

Az észrevétel szerint törlésre kerül.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

2. Javasoljuk meghatározni hogy mennyi épületet enged elhelyezni egy telken. – tervezet 40. § (9) j) pont

3. Kérjük a tervezet 40. § (9) k) pont módosítását, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (1)-(2a), (11) és 111. § (2a) bekezdések figyelembe vételével.

Megjegyezzük, hogy terület ilyen módú szabályozása súlyosbíthatja, a közterületi parkolási problémák helyzetét ezért nem javasolt, és új beépítés létesítése esetén pedig, kifejezetten kerülendő.

Az említett jogszabályhelyek alapján rendelkezés könnyíthető, de az OTÉK-tól nem lehet megengedőbb.

A szabály alapján feltételezhető, hogy bővítési szándék áll fent a területen.

Páty Község Önkormányzat Főépítésze, Tusnád Zsolt:

A területen meglévő funkciók vannak, a parkolóhelyek már kialakultak.

A templom miatt már van 50 db közterületi parkoló kialakítva, melynek használata időszakos. A bölcsőde és az öregek otthona sem igényel nagy mennyiségű állandó parkolóhelyeket.

Az öregek otthonának a bővítése jelenleg nem tervezett. A bölcsődének a tulajdonosa és fenntartója jelenleg már az önkormányzat, a bölcsődének egy tetőtér beépítési lehetősége beépítési van még, ahol további rendeltetések helyezhetők el. A bölcsőde telke jelenleg 30%-ig beépített, a zöldfelületet, beépítetlen területet, a bölcsőde használja.

Az övezetben VI-SZ-05 övezetben visszamaradt 884/7.hrsz telek magántulajdonú, arra nem vonatkozik a parkolási szabály.

A parkolóhely szabályozás az OTÉK. való megfelelés érdekében felülvizsgálatra kerül.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlap csak a módosítási terület hatályában módosulhat, a teljes tervlap lecserélése, a tervezési terület lehatárolása nélkül nem támogatott.

A rendelet egységes szerkezetben való közzététele során kerülhet le a módosítási területről a lehatárolás. Tisztában vagyunk azzal, hogy a LocLex, a rendelet rajzi részének módosítása esetén nem elég rugalmas, de az sem feltétlenül probléma, ha az egységes szerkezetű teljes települést ábrázoló tervlapon rajta marad az utolsó módosítási terület lehatárolása.

A módosítási tervlap maradhat teljes település ábrázolással, de le kell határolni a módosítási területet. A módosító rendelet rajzi melléklet nevében/megjelölésében/címében fel kellene tüntetni, hogy a szabályozási terv csak a lehatárolt tervezési terület hatályában módosul. Javasoljuk a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 128. § (2) bekezdés alkalmazását.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00365-.../2025.

Tárgy: Páty településrendezési eszközeinek módosítása
- egyeztető tárgyalás

Időpont: 2025. augusztus 6. 10:30 óra

Helyszín: PVKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Sas utca 25. 1364 Budapest, Pf. 270.	VÁRADI TITKOS [Signature]	
PÁTY KÖZSÉG KÖRNYEZETVÉDELMI KÖZÖSSÉG	Tóth Zoltán [Signature]	06 30 292000 +expite@paty.hu

Folytatás a következő oldalon.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Elektronikusan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Koszej Adél
osztályvezető
2025.09.04. 09:11:12

Váradai Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Budapest
Sas u. 25.
1051

Iktatószám: BP/0801/00242-6/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Páty község településrendezési eszközeinek
19. sz. módosítása (884/3, 884/6 hrsz.
ingatlanok) – egyszerűsített eljárás /
tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 760658737

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Páty község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00365-2/2025. iktatószámú, 2025. szeptember 3-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2025. szeptember 10-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszej Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor főépítész
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/01612-3/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Páty község településrendezési
eszközeinek módosítása – egyszerűsített
eljárás keretében írásos vélemény
megküldése **környezet- és település-
egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: PE/AF/00365-2/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügyel kapcsolatban – 2025. szeptember 10-én tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

Páty település – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☐ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4619 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/5059-1/2025.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Páty településrendezési eszközeinek
módosítása

Hiv.sz.: PE/AF/00365-2/2025.

Váradi Tibor,
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
B u d a p e s t

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Páty településrendezési eszközeinek a 844/3 és 844/6 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A módosítási szándékkal érintett terület országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet, az országos ökológiai hálózat övezeteit, valamint egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.

A módosítás az ingatlan megoszthatósága érdekében történik. A módosítás Igazgatóságunk véleménye szerint jelentős táji- és természeti változást nem idéz elő.

A fentiek alapján a tervdokumentáció szerinti módosítás táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, a **terv jóváhagyása ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.**

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 19.§ f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. szeptember 5.

Üdvözléssel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

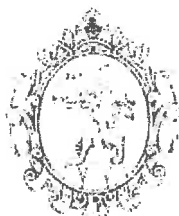
Kapják: 1. Címzett PMKHAFL KRID: 760658737
2. Irrattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.09.09 10:47:56
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Bolla-Nagy Izabella

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Bánfi Réka
Időpont: 2025.09.04 12:26:32 CEST



PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881
ELNOK@PESTMEGYE.HU

Váradi Tibor

állami főépítész úr részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítész

1051 Budapest

Sas utca 25. IV. em.

Ikt. szám: 249-8/2025

Hiv. szám: PE/AF/00365-2/2025

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Állásfoglalás Páty község településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti megkeresésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Páty község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 68. § szerinti véleménykérő levelére a 64. § szerinti véleményem a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A Páty 884/3 és 884/6 hrsz-ú ingatlanok fejlesztéséhez köthető, tervezett módosítási szándékok megfelelnek
 - a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.
 - b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MuM rendelet előírásainak.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak a
 - a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTtT), valamint
 - b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival.
3. A módosítási szándékot nem ellenzem

Budapest, 2025. szeptember 04.

Üdvözlettel:



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

TZs
1/6344-13/2025

Ügyiratszám: PE/AF/00365-20/2025.

Tárgy: Páty településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 17626

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Székely László polgármester részére

Páty Község Önkormányzata

Páty

Kossuth utca 83.

2071

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Páty településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a **záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint **a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 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.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

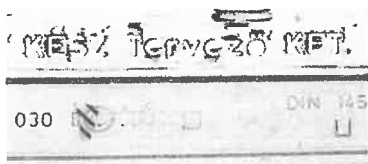
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



KÉSZ Közmu és Energetikai Tervező Kft.
Budapest, 1016 Naphegy u. 26.
kozmu@kesztervezo.hu
tel: +36-1-4890365
mobil: +36-30-9992796

10660
TZ
1/6344-15/2025

Tárgy: Tervezői válasz a Páty belterület 884/3 és 884/6 hrsz-ú telkek településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán érkezett záró szakmai véleményekre

Tisztelt Polgármester úr, tisztelt Főépítész úr!

A Páty belterület 884/3 és 884/6 hrsz-ú telkek településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos jegyző és záró szakmai véleményt köszönettel megkaptuk.

A megküldött észrevételeket és javaslatokat áttekintettük. Az államigazgatási szervek által megküldött vélemények kifogást, észrevételt nem tartalmaznak.

A PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor által megküldött javaslatokra a következő tervezői válaszokat adjuk.

Észrevétel 1.

1. Javasoljuk áttekinteni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet által meghatározott oldalkert fogalmát és rajz ábrázolását, melyből egyértelműen kiderül, hogy oldalkert méret meghatározás nem vonatkozik az ikres beépítés esetén az ikres csatlakozás felé eső határvonalra. Kérjük törölni a tervezet 40. § (9) h) hc) alpontból az ide vonatkozó megjegyzést.

Tervező válasz:

A rendelet tervezet 40. § (9) bek. h) pont hb) alpontja tartalmaz előírást az oldalkerttel kapcsolatban. Az észrevételnek megfelelően az alpont szövegét a tervezetben a következőre javasoljuk módosítani:

„hb) az oldalkert: 3 m”

Észrevétel 2.

2. Javasoljuk meghatározni hogy mennyi épületet enged elhelyezni egy telken. – tervezet 40. § (9) j) pont

Tervező válasz:

A Vt jelű építési övezet általános előírásait a HÉSZ 39. §-a tartalmazza. A 39. § (5) bekezdése szabályozza az épületek számát. Külön az övezet eseti előírásai között nem indokolt azt szabályozni.

Észrevétel 3.

3. Kérjük a tervezet 40. § (9) k) pont módosítását, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (1)-(2a), (11) és 111. § (2a) bekezdések figyelembe vételével.

Megjegyezzük, hogy terület ilyen módú szabályozása súlyosbíthatja a közterületi parkolási problémák helyzetét ezért nem javasolt, és új beépítés létesítése esetén pedig kifejezetten kerülendő.

Az említett jogszabályhelyek alapján rendelkezés könnyíthető, de az OTÉK-tól nem lehet megengedőbb.

A szabály alapján feltételezhető, hogy bővítési szándék áll fent a területen.

Tervező válasz:

Az OTÉK 42. § (1)–(2a), (11) és 111. § (2a) bekezdése a következőket tartalmazza:

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

111. §

(2a) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében – az építmény fekvése szerinti telek tömegközlekedési ellátottságára, településen belüli elhelyezkedésére és beépítési módjára tekintettel – a 42. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények is megállapíthatók azzal, hogy a többlet gépjármű tekintetében a 4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-ánál kevesebbet a helyi építési szabályzat nem írhat elő.”

Tekintettel a kialakult állapotra és a fenti jogszabályi előírásokra javasoljuk a tervezetből a k) pont törlését.

Észrevétel 4.

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlap csak a módosítási terület hatályában módosulhat. a teljes tervlap lecserélése, a tervezési terület lehatárolása nélkül nem támogatott.

A rendelet egységes szerkezetben való közzététele során kerülhet le a módosítási területről a lehatárolás. Tisztában vagyunk azzal, hogy a LocLex, a rendelet rajzi részének módosítása esetén nem elég rugalmas, de az sem feltétlenül probléma, ha az egységes szerkezetű teljes települést ábrázoló tervlapon rajta marad az utolsó módosítási terület lehatárolása.

A módosítási tervlap maradhat teljes település ábrázolással, de le kell határolni a módosítási területet. A módosító rendelet rajzi melléklet nevében/megjelölésében/címében fel kellene tüntetni, hogy a szabályozási terv csak a lehatárolt tervezési terület hatályában módosul. Javasoljuk a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 128. § (2) bekezdés alkalmazását.

Tervező válasz:

A módosuló SZT-1 jelű szabályozási tervlapon lehatároljuk a módosítással érintett területet.

Javasoljuk a rendelet normaszövegének véglegesítésnél a fentiek figyelembe vételét.

Kelt.: Budapest, 2025. szeptember 17.

.....
Hanczár Zsoltné
városépítési és városgazdasági szakmérnök,
okl. gépészmérnök
ügyvezető
Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.

