



# Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

---

## ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. április 11-én tartandó rendkívüli ülésére.

**Tárgy:** A településrendezési eszközök 6. sz. módosítása –partnerségi egyeztetés lezárása

**Előterjesztő:** Barna Ervin alpolgármester

**Előterjesztés előkészítője:** Marsalné Kovács Judit főépítész

**Előterjesztést előzetesen tárgyalja:** Településfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenjegyezte:** dr. Kuji Eszter jegyző

**Ellenjegyzők:** -

**Melléletek:** partneri észrevételek

**A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.**

**A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályos településrendezési eszközök 6. sz. módosításának anyagát a képviselő-testület január 31-ei ülésén tárgyalta meg. Ezt követően a változtatásokat tartalmazó egyeztetési dokumentáció partnerségi egyeztetése történt meg az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen, valamint a község honlapján is közzé téve.

A partnerségi egyeztetés *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2. §-a által lehetővé tett eltérésekkel került alkalmazásra. A véleményezésre megadott határidőn belül a partnerektől, illetve a lakosságtól két észrevétel érkezett, mindkettő a 2. számú részterülettel kapcsolatosan, a módosítást kérelmező tulajdonosok részéről, így Morva István és társaitól, Preszter Balázstól és Fábíán Páltól, valamint Faludi Jánostól (1., 2. és 3. sz. melléklet).*

A partnerségi egyeztetésre érkezett első két észrevételekre a dokumentáció tervezője szakmai választ adott (4. sz. melléklet), mely megegyezik a települési főépítész véleményével.

Mindkét észrevétel a HÉSZ-ben szerepeltetni javasolt új 49/A. § (5) és (7) pontjára vonatkozik, miszerint ezen előírásokat elfogadni nem tudják és azok módosítását vagy törlését kérik. Észrevételükben kifejtették, hogy a tervezet szerinti zárt sorú, hézagosan zárt sorú vagy láncházás beépítést nem kívánják alkalmazni, hanem szabadonállóan kívánják beépíteni az újonnan kialakítandó telkeket. A dokumentáció készítése során többszöri egyeztetés történt a tulajdonosokkal, akik ennek során a tervezői javaslatot elfogadták. A zárt sorú beépítési móddal lehet biztosítani a legnagyobb szabadságot az épületek elhelyezése esetén, ennél sokkal kötöttebb a szabadonálló vagy oldalhatáros beépítési mód. A tervezői javaslat az észrevétel elfogadása, vagyis a beépítési mód megváltoztatása oldalhatárosra és a szabadonálló elhelyezés engedélyezése 18 m-nél szélesebb telek esetén. Ez a HÉSZ 49/A. § táblázatát és az (5) bekezdését érinti. A (7) bekezdésre adott észrevétel elutasítását javasolja a tervező, mivel ez a szakmailag korrekt megfogalmazás teszi lehetővé a telekalakítást. A 18 m-es minimális telekszélesség törlésére megfogalmazott észrevétel is elfogadható, így törlésre kerülhet a táblázat harmadik sorában lévő érték.

A harmadik észrevétel Faludi Jánostól érkezett, aki a tulajdonában álló belterület 824 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó tervezett szabályozással nem ért egyet. Az ingatlan a hatályos szabályozási terven két övezetbe tartozik, egyik része lakóövezet, másik beépítésre nem alkalmas mezőgazdasági övezet. A tulajdonosi kérelem ennek az anomáliának a feloldására irányult, miszerint a telek egész területe kerüljön lakóövezetbe. A tervezet szerint az egész ingatlan – beleértve a mezőgazdasági besorolású részt is – új Lf-2 jelű falusias építési övezetbe kerülne át. Ennek az oka, hogy a magasabb szintű jogszabályok (építési törvény, területrendezési törvény és OTÉK) új beépítésre szánt terület kijelölését - különösen új lakóterület kijelölését - megnehezítik, a jogszabályoknak való megfelelést az országos főépítész ellenőrzi szakmai véleményében. Az országos főépítésznek a véleményét nem kell indokolnia, viszont kötelező azt figyelembe venni. Annak érdekében, hogy ezen ingatlanra vonatkozó módosítás hibajavításként legyen értelmezhető, olyan övezetet alakított ki a tervező, ahol a meglévő telek tovább már nem osztható, tehát az új beépítésre szánt terület intenzitás-növekedést nem hoz létre. Faludi János ezt sérelmezi, mivel a módosítást követően az ingatlan nem lesz osztható. A terület Lf-1 építési övezetbe való besorolása 2012-ben történt, nem 2002-ben. Az Lf-1 építési övezet beépítési paraméterei a 2012-es és a hatályos HÉSZ-ben is teljesen azonosak. A javasolt új Lf-2 jelű építési övezet egyetlen paraméterben tér el a hatályos állapot Lf-1 jelű építési övezetétől, a kialakítható telekméret 700 m<sup>2</sup>-ről 2000 m<sup>2</sup>-re nőne meg, vagyis Faludi János telke valóban nem lenne megosztható.

Mivel semmiféle jogszabály nem tiltja, hogy a környező ingatlanoktól eltérően más építési övezet kerüljön kialakításra a kérelmező telkén, ezért a Képviselő-testületnek kell dönteni arról, hogy elfogadja-e Faludi János észrevételét vagy nem, tehát maradjon az Lf-1 vagy új Lf-2 építési övezet kerüljön kialakításra. Tervezői álláspont szerint nagyobb eséllyel kap támogatást az országos főépítésztől a módosítás terve a tervező által javasolt telekmérettel, mint ha megoszthatóvá válik a telek. Ennek ellenére szakmailag az Lf-1 jelű építési övezet kialakítása is támogatható.

A partnerségi egyeztetésre beérkezett észrevételek, vélemények megtárgyalása és elfogadását követően a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* 62. § (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lezárható. Ezt követően a javított egyeztetési dokumentáció alapján kezdeményezhető a záró szakmai vélemény megadása a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésznél.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjeszt tárgyalja meg és a határozati javaslat alapján hozza meg döntését.

Nagytarcsa, 2024. április 9.

Gulyás Tamás István  
polgármester helyett

Barna Ervin s.k.  
alpolgármester

## Határozati javaslat

### Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2024.(IV.11.) határozata

#### .../2024. (IV.11.) Képviselő-testületi határozat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy:

1. a beérkezett partneri véleményeket részben elfogadja, a HÉSZ tervezet 49/A. § (1) bekezdés táblázat első sorában a beépítési módot oldalhatárosra módosítja és a harmadik sor kialakítható legkisebb telekszélesség értékét törli, valamint az (5) bekezdés szövegét a következők szerint módosítja: „ az építési helyen belül a szabadonálló beépítést is engedélyezni kell, ha egyidejűleg fennáll, hogy legalább 18 m telekszélesség rendelkezésre áll, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi és utcaképi szempontból szükségessé teszi a szabadonálló beépítést”,
2. Faludi János beérkezett észrevételét elfogadja, a belterület 824 hrsz-ú ingatlant Lf-1 jelű falusias építési övezetbe sorolja,
3. a beérkezett partneri véleményeket a 49/A. § (7) bekezdésére vonatkozóan elutasítja, a tervezetben javítást nem eszközöl,
4. felhatalmazza a polgármestert a javított tervdokumentáció alapján a záró szakmai vélemény kezdeményezésére a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészénél.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. május 31.