



# Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

---

## ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉSE

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. február 24-én tartandó ülésére.

**Tárgy:** a településrendezési eszközök 5. sz. módosítása – államigazgatási szervektől és a partnerektől beérkezett vélemények ismertetése, a véleményezési szakasz lezárása

**Előterjesztő:** Barna Ervin polgármester

**Előterjesztés előkészítője:** Marsalné Kovács Judit főépítész

**Előterjesztést előzetesen tárgyalja:**

**Törvényességi szempontból ellenjegyezte:** dr. Huszár Máté jegyző

**Ellenjegyzők:**

**Melléletek:** tervezői összefoglaló

**A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni**

**A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Február 21-én 10 óra 30 perces kezdettel egyeztetést folytattunk a Malomárok ingatlantulajdonosaival, melyen ismételten megtárgyaltuk a HÉSZ 5. sz. módosításhoz írásban is benyújtott lakossági észrevételeket. A megbeszélés során az oldalkertre és a garázs létesítési kötelezettségre vonatkozó észrevételeik megfontolását javaslom, valamint egyértek azon észrevétellel is, hogy a lakásszám meghatározása tekintetében a tervezett szabályozás nem egyértelmű.

Az egyeztetésen mindegyik fél által elfogadva a február 18. napján kelt előterjesztés határozati javaslat 1. pontjának módosítását javaslom, miszerint szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert mértéke 19 méter szélességet meg nem haladó teleknél a hatályos HÉSZ ne változzon meg, valamint a garázs építése ne legyen feltétele a lakóépület létesítésnek, csak annak megvalósítási lehetősége szerepeljen az új szabályozásban. A felvetett szakmai javaslatot az ingatlantulajdonosok elfogadták. A határozati javaslat 2. és 3. pontját változatlanul fenntartom.

Fábián Anita február 21-én ismételt lakossági észrevételt tett email-en, melyben kifejtette: tervező helytelen övezetet tüntetett fel az általa megadott felvetéshez. Tulajdonosnak az Lke-1 építési övezetre vonatkozó lakásszám tekintetben volt észrevétele, nem tervező által feltüntetett Vt-4 építési övezetre. Ezen elektronikus üzenetében fenntartja javaslatát, miszerint a tulajdonában lévő pontosan 1000 m<sup>2</sup>-es telken is adjon két lakás építésére lehetőséget a HÉSZ. A HÉSZ módosításának kezdetén kifejezte azon szándékát a képviselő-testület, miszerint csökkenteni kell a többlakásos házak építésének a lehetőségét a településen. Ezen okból került meghatározásra a lakásszám, vagyis kizárólag az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken téve lehetővé két lakás létesítését. Ezen tervezett szabályozás fenntartását javasolva Fábián Anita kérelemének elutasítását javaslom.

A tervezői válaszok további pontjainak elfogadását javaslom az eredeti határozati javaslatnak megfelelően.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat alapján hozza meg döntését.

Nagytarcsa, 2025. február 21.

Barna Ervin Árpád s.k.  
polgármester

## Határozati javaslat módosítása

### .../2025. (II....) Képviselő-testületi határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. az előterjesztés mellékletét képező tervezői válaszokat a következő módosításokkal fogadja el:
  - a) a HÉSZ 15.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: *„Nagytarcsa közigazgatási területén az épületek normatívák szerinti parkoló igényét helyi parkolási rendelet hiányában telken belül kell biztosítani. A kertvárosias és falusias lakóövezetek építési telkein a rendeltetési egységekhez egy személygépkocsitárolót építeni kell, vagy annak későbbi megvalósítására építési helyen belül helyet kell biztosítani a telek legnagyobb beépítettségének figyelembevételével.”*
  - b) a HÉSZ 15.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép: *"A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az oldalkert legkisebb mérete: a) az oldalhatáron álló beépítési móddal meghatározott övezetekben 4 m, de ha a telek utcafronton mért szélessége eléri a 12 m-t, akkor 5 m, b) a szabadonálló beépítési móddal meghatározott övezetekben 3 m, de ha a telek utcafronton mért szélessége meghaladja a 12 m-t, akkor 4 m."*
  - c) a Fábian Anita észrevételét az LKe-1 építési övezetre vonatkozó, két lakást lehetővé tevő minimális telekméret meghatározására tett javaslatát elutasítja, azonban a HÉSZ 34.§ (5) bekezdését az alábbiak szerint pontosítja: *„A kertvárosias és falusias lakóövezetekben telkenként a kialakított építési telek nagyságától függően: a) 1000 m<sup>2</sup>-es vagy annál kisebb telekterületig csak egylakásos, b) 1.000 m<sup>2</sup> feletti telekterületről legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.”*
2. a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést lezárja,
3. felhatalmazza a polgármestert a javított dokumentáció alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítész záró szakmai véleményének beszerzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal