

A határozati javaslatot törvényességi szempontból megvizsgáltam:

Németh Dóra jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 26-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés településrendezési tervi eszközök módosítását megalapozó döntésről (msz: TT-26309)
Előterjesztő: Raff Tamás polgármester
Előkészítő: Kuntner Ferenc települési főépítész

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyúl Község Képviselő- testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019 (XII.9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 2. § (2) pontja a belterületbe vonásra vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, mely jogszabályi ellentmondást tartalmaz:

(2) Belterületbe kell vonni a beépítés előtt a lakóterületeket, vegyes területeket, illetve üdülőterületeket. Lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen belterületbe vonás előtt lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.

A cél a jogszabályok közötti összhang megteremtése, mivel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírásai alapján az építési telek fogalmának megfelelő telek beépítésének korlátozása nem célja az önkormányzatnak. A beépíthetőség földhivatali fekvéshez való kötése a hatályos jogszabályi előírások figyelembevételével nem javasolt.

A HÉSZ 2. § (2) pontjának előírása miatt egy közművesített, építési szabályoknak kialakított, közúti kapcsolattal rendelkező beépítésre szánt falusias lakóterület övezetben található, végleges más célú hasznosítási engedéllyel rendelkező (művelésből kivett), zártkerti vagy külterületi fekvésű telken lakóépület nem helyezhető el a belterületbe vonást megelőzően a HÉSZ 2. § (2) bekezdése alapján.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását*

tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A képviselő-testületnek fentiek értelmében a Településrendezési tervi eszközök módosítási eljárás indításáról határozatot kell hozni az alábbi tartalommal.

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026.(...) Határozati-javaslat

Nyúl község településrendezési tervének módosításáról (munkaszám: TT-26309)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján a képviselő-testület a következő döntést hozza:

1. A képviselő-testület Nyúl község helyi építési szabályzatának módosítását határozza el. A TT-26309 munkaszámú módosítás célja a Helyi Építési Szabályzataról szóló Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2019. (XII.9.) önkormányzati rendelete 2.§ (2) bekezdésének hatályon kívül helyezése.
2. A településrendezési terv módosítása során Nyúl község közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat.
3. A jelen határozat mellékletét képező megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést a képviselő-testület elfogadja.

Felelős: Raff Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Nyúl, 2026. május 20.


Raff Tamás
polgármester


1. melléklet

Nyúl Község Képviselő-testülete ./2026.(....) Kt. határozatához

Készítette: Kuntner Ferenc települési főépítész

Címzett: Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete

Feljegyzés és Szakmai összefoglaló a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítése alóli mentesülésről (munkaszám: TT-26309)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A módosítás összefoglalása:

Kiindulási állapot, jogszabályi ellentmondás:

Nyúl község képviselő testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019 (XII.9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 2. § (2) pontja a belterületbe vonásra vonatkozó előírásokat fogalmaz meg.

(2) Belterületbe kell vonni a beépítés előtt a lakóterületeket, vegyes területeket, illetve üdülőterületeket. Lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen belterületbe vonás előtt lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.

Módosítás célja:

A HÉSZ 2. § (2) pontjának hatályon kívül helyezése.

A cél a jogszabályok közötti összhang megteremtése, mivel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírásai alapján az építési telek fogalmának megfelelő telek beépítésének korlátozása nem célja az önkormányzatnak. A beépíthetőség földhivatali fekvéshez való kötése a hatályos jogszabályi előírások figyelembevételével nem javasolt.

Módosítás indoklása:

A HÉSZ 2. § (2) pontjának előírása miatt egy közművesített, építési szabályoknak kialakított, közúti kapcsolattal rendelkező beépítésre szánt falusias lakóterület övezetben található, végleges más célú hasznosítási engedéllyel rendelkező (művelésből kivett), zártkerti vagy külterületi fekvésű telken lakóépület nem helyezhető el a belterületbe vonást megelőzően a HÉSZ 2. § (2) bekezdése alapján.

Magasabb rendű jogszabályok vizsgálata:

Az építési telek fogalmát a Méptv. határozza meg.

16. §

27. építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;

Sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), sem a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) nem tartalmaz a belterületre vonatkozó előírásokat.

OTÉK és a TÉKA a beépíthetőséget és a telken elhelyezhető rendeltetéseket nem a földhivatali fekvéstől (belterület, külterület vagy zártkert) hanem az övezeti vagy építési övezeti besorolástól teszi függővé.

A HÉSZ-ben a beépítés földhivatali belterületi fekvéshez való kötése ellentétes a magasabb rendű jogszabályokkal, ezért a jogszabályi összhang megteremtése érdekében, az erre vonatkozó rendelkezés hatályon kívül helyezése javasolt.

Mivel a módosítás jogszabályi összhang megteremtésének tekintendő, ezért a Korm. rendelet 8. § alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni.

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

a) **jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,**

b) *elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy*

c) *a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése*

d) – a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerint környezetvédelmi engedély birtokában – országos közút vagy törzshálózati vasút építése

érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,

b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,


c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

A módosítást javaslom rövid eljárás keretében lefolytatni, mivel arra a Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés a) pontja lehetőséget nyújt.

Nyúl, 2026. május 15.



Kuntner Ferenc
települési főépítész

