

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 29. napjára összehívott soros, nyílt ülésére**

3. napirendi pont

Az előterjesztés címe és tárgya:

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 15/2015 (VIII.12.) önkormányzati rendeletének módosításáról

A tárgykört rendező jogszabály:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- Tabajd településrendezési eszközeinek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet

Előterjesztő:

Bárányos Csaba polgármester

Az előterjesztést készítette:

Dr. Fehér Diána aljegyző

Hidasi-Nagy Adrienn jegyzőkönyvvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a helyi építési szabályzatról szóló 15/2015 (VIII.12.) önkormányzati rendeletét.

Módosítási kérelem érkezett fenti rendeletre módosítására vonatkozóan.,

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött a 2025. március 19. napján megtartott ülésén a 39/2025. (III.19.) határozatával **Tabajd településrendezési eszközeinek rövid eljárásban történő rész módosításáról** A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm. rend) 69. § (1) bekezdés d) pontja alapján.

A határozatával támogatta a helyi építési szabályzat 86 m-nél hosszabb telkek hátsókertjére vonatkozó előírás (HÉSZ 23. § (1)-(2) bekezdés) felülvizsgálatát és a TRE módosítás településtervezési feladatainak ellátásával megbízta a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (1071 Budapest, Damjanich u. 26/a, ügyvezető: Pomsár András) gazdasági társaságot.

A Korm. rend 69. § (2) bekezdése alapján:

„69. § (2) **A rövid eljárásban** a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) **a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül**, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) **a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha**

ca) **az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn**, vagy

cb) **záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek**, és

d) **a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.**”

A környezetvédelméért felelős szervek véleménye alapján a tervezett településrendezési eszközök módosítása során a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítése nem volt szükséges.

A véleményezési szakasz lezárult, partneri vélemény nem érkezett.

A Képviselő-testület a 74/2025. (VII. 15.) határozatával döntött Tabajd településrendezési eszközeinek rész módosítása vonatkozásában a véleményezési szakasz lezárásáról.

A R. 69.§ (2) bekezdés d) pontja szerint a záró szakaszban az illetékes állami főépítész (Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda) FE/ÁF/00714-4/2025. számon kiadta záró szakmai véleményét.

Az önkormányzat az elfogadásról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A záró szakmai vélemény az előterjesztéshez csatolva van.

A záró szakmai véleményben az Állami Főépítész Tabajd helyi építési szabályzata módosítására vonatkozóan egyetértő véleményt adott.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Tabajd, 2025. szeptember 26.

Tisztelettel:



Rendelet-tervezet:

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

***a Helyi Építési Szabályzatról szóló
15/2015 (VIII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról***

[1] Tabajd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendelet megalkotásával biztosítja az ökológiai folyosó védendő területén az építés tilalmát, megszünteti az érintett telkek túlszabályozását, lehetővé teszi a település többi részén a telkek szokásos használatát.

[2] Tabajd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében szereplő véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2015 (VIII.12.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) 23.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Azon telkek esetében, amelyeken a Szabályozási Terven a "telek be nem építhető része" jelölés szerepel, a hátsókert a be nem építhető rész határától az utca (közterület) felé számítható.”

2. §

(1) AR. 23. § (1) bekezdése hatályát veszti.

(2) Ez a rendelet 2025. -án lép hatályba, és 2025. -én hatályát veszti.

Aláírás.....

záradék

indokolás

megszünteti az érintett telkek túlszabályozását, lehetővé teszi a település többi részén a telkek szokásos használatát



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00714-4/2025.
Ügyintéző: Sáfár Bernadett
Telefon: 06-22/512-253

Tárgy: **Tabajd** helyi építési szabályzatának
módosítása rövid eljárásban
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: -

Báránys Csaba
polgármester
Tabajd Község Önkormányzata

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

„Tabajd helyi építési szabályzat módosítása” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. július 24-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 69. § (2) bekezdés d) pontja szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszköz:

- Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2015. (VIII.30.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terve,
- Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2015. (VIII.12.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata és szabályozási terve.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (Pomsár András vezető tervező TT /1 01-1734) által elkészített „Tabajd helyi építési szabályzat módosítás” megnevezésű, 2025. május keltezésű rövid eljárásra készült tervdokumentáció.

A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték. A tervdokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, szakképzettségét és aláírását.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a helyi építési szabályzatot módosító rendelettervezet;
- megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat;
- Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2025. (III.19.) határozata „Tabajd településrendezési eszközeinek részmodosításáról”
- Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2025. (VII. 15.) határozata „Tabajd településrendezési eszközeinek részmodosítása véleményezési szakaszának lezárásáról”

Tervezési feladat:

„ *A tabajdi hatályos HÉSZ a nyolcvanhat méternél hosszabb telek hátsókertjét az alábbi módon szabályozza.*

23. § (1) Falusias lakóterületen a 86 méternél kisebb mélységű telek hátsókertjét az OTÉK szerint kell értelmezni. Nyolcvanhat méternél hosszabb telek esetében a nyolcvan méteres telekmélységen túli terület hátsókert.

(2) Azon telkek esetében, amelyeken a Szabályozási Terven a "telek be nem építhető része" jelölés szerepel, a hátsókert a be nem építhető rész határától az utca (közterület) felé az (1) bekezdés szerint számítandó.

A fenti előírás a község olyan területein is korlátozza a hosszú telkek hátsó részének használatát, ahol ez sem környezet- vagy természetvédelmi, sem építésföldtani szempontból nem indokolt.

A feladat a HÉSZ fenti előírásának módosítása úgy, hogy az csak az indokolt helyekre és esetekre vonatkozzon.”

Az egyeztetési folyamat:

- A Képviselő-testület a Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 39/2025. (III. 19.) határozatával.
- Tabajd Község Polgármestere 2025. július 24-én „Tabajd helyi építési szabályzat módosítás” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció feltöltésével kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 69.§ (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- Az FE/ÁF/00714-2/2025 iktatószámú levélben a módosítás tényét tartalmazó döntését és az egyeztetési eljáráshoz szükséges partnerségi egyeztetést (véleményezési szakaszt) lezáró hiányzó döntés pótlását kértem.
- A Polgármester 2025. augusztus 13-án – a hiánypótlásnak eleget téve – megküldte Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2025. (III.19.) határozatát, valamint a 74/2025. (VII. 15.) határozatát mely alapján a partnerségi egyeztetés a Kr. 69. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint megtörtént.

Záró szakmai vélemény:

Tabajd helyi építési szabályzata módosítására irányuló záró szakmai véleményem egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településtervekhez, illetve azok módosításához adott záró szakmai véleményt az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a településtervezés önkormányzat által elfogadott dokumentumait a végleges döntést követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 69.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatkörömet a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
névben és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész