



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00165-23/2025.

Tárgy: Telki településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2025. május 07.

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

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, 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 Telki Község Polgármestere kezdeményezte.

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

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

Telki Község Önkormányzata által megbízott Kasib Komplex Kft. képviselőjében, Pintér Ferenc településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítésze, 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/0801/00085-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/00898-3-4/2025.
<i>Közegészségügyi észrevételt tesz.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/27242-1/2025/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: 6004-3/2025/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 014708-0017/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/11196-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/5-176/2025.
<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/1313-2/2025.
<i>Régészeti lelőhely érintettséget jelez.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/00631-2/2025.
<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/00847-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/909-1/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/1105-57/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/5127-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Pest Vármegye Önkormányzata	iktatószám: 121-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:**Helyi építési szabályzat:**

- tervezet 10. § – Kérjük újragondolni a bevezetni kívánt rendelkezést. A szabályozási terv szerint, a megnevezett hrsz.-ek közterületek, azok kialakításáról az önkormányzatnak kell gondoskodnia. A *közterület-alakítási tervet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá, a terv közzétételétől az érintett közterületen építési tevékenység a közterület-alakítási tervvel összhangban végezhető.*

A helyi építési szabályzat alapján a közútkezelő nem járhat el. Az önkormányzati határozatba foglalt normatív utasítás szükséges a közterület alakítására vonatkozó szabályok betartatásához.

Telki Község Önkormányzata által megbízott Kasib Komplex Kft. képviselőjében, Pintér Ferenc településtervező: A jelenlegi helyi építési szabályzatban szereplő rendelkezést, terjesztenénk ki a tervezési területre.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

Megjegyezzük, hogy a meglévő szabály alkalmazása is vitatható.

- tervezet 18. § – Ne határozzon meg övezetekre elővásárlási jogot. Javasoljuk, hogy az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a szabályozási terven megfelelő jelöléssel lássa el és mellékletben tüntesse fel a módosításkori érintett helyrajzi számokat, a jogot a rajzi jelölés is biztosítja, így telekalakítás esetén is fennmarad az elővásárlási jog. Megjegyezzük, hogy az elővásárlási jog sajátos jogintézmény (korlátozás, kötelezettség), így annak megfelelően kérjük kategorizálni a szabályozási tervlapon is a jelölést.

- tervezet 18/A. § – Felhívjuk a figyelmet, hogy a beépítési kötelezettség önkormányzati hatósági döntésben állapítható meg, területét a szabályozási tervnek jelölnie kell, sajátos jogintézményként (korlátozás, kötelezettség). Kérjük törölni a rendelkezést.

Étv. 29. § (2) A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

Az összefüggést a rendelet és a hatósági határozat között, a szabályozási terv jelölése biztosítja.

- tervezet 18/B. § Felhívjuk a figyelmet, hogy beültetési kötelezettség nem határozható meg úgy, hogy majd egy hatósági döntés keletkezteti a kötelezettséget. Kérjük törölni a rendelkezést.

A beültetési kötelezettség olyan sajátos jogintézmény (korlátozás, kötelezettség), melynek lehatárolását a szabályozási tervnek tartalmaznia kell, nem javasolt elem, hanem sajátos jogintézmény.

Étv. 29. § (4) A települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza.

-
- tervezet 37. § (2) – Kérjük a funkció szóhasználat mellőzését, a helyi építési szabályzat rendeltetéseket és építményeket szabályoz.
 - tervezet 38. § (1) – Táblázat
 - o Megjegyezzük, hogy a táblázat a rendelet melléklete lehet. A rendeletalkotó Loclex rendszer, a rendelet rendelkező részében elhelyezett táblázatot nem fogadja el, és a Jszt. is előírja a táblázatok mellékletben való rögzítését (Jszt. 127. § (4) bekezdés).
 - o Megjegyezzük, hogy amennyiben a táblázat újra szabályozásával készítik a tervezetet, úgy az összes táblázati elem felülvizsgálatát kérjük.
 - o A Jszt. alapján a táblázatban módosítható egy sor, vagy akár egy mező is, ha a táblázat oszlop és sor jelölésekkel ellátott.
 - o Megjegyezzük, hogy a táblázatok csillagozása nem szabályos forma. A lábjegyzetek nem tartalmazhatnak rendelkezéseket.
Továbbá a táblázat rendelkezés típusú szerkezeteket nem tartalmazhat, a rendelkezések hivatkozhatnak a táblázat elmeire.
Felhívjuk a figyelmet, hogy telek beépíthetőségének legnagyobb mértéke nem köthető parkolóhely biztosításhoz. A paramétereket meghatározó táblázat csak az övezetben meghatározott legnagyobb beépítettséget tartalmazhatja.
 - tervezet 38. § (6) a) – Javasolt meghatározni a „több” épület elhelyezhetőségnél hogy mennyi telek-négyszetméterenként lehet elhelyezni egy épületet.
 - tervezet 38. § (6) b) és 38. § (7) h) ha) – Megjegyezzük, hogy a vendégszobaszám elsősorban közegészségügyi előírásokhoz kötött. A gépjármű elhelyezéséről az OTÉK. 4. melléklet 3. pont alapján kell gondoskodni. Szükség esetén, az OTÉK. szerinti fogalmat alkalmazza.

Telki Község Önkormányzata által megbízott Kasib Komplex Kft. képviselőjében, Pintér Ferenc településtervező: A korábbi szabályozást bővíti a rendelkezés módosítása.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

- tervezet 38. § (6) e) és 38. § (7) h) he) – Az építési helyet ne kösse közterületnevekhez, az építési helyet javasolt feltüntetni a szabályozási terven.

Telki Község Önkormányzata által megbízott Kasib Komplex Kft. képviselőjében, Pintér Ferenc településtervező: A korábbi szabályozást módosítja a rendelkezést.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

- tervezet 38. § (6) k) – Felhívjuk a figyelmet, hogy rendeltetés a mennyisége nem köthető út műszaki kialakítottságához. A szabályozási terv szerint, a megnevezett hrsz.-ek közterületek, azok kialakításáról az önkormányzatnak kell gondoskodnia.

Az önkormányzat településrendezési szerződésben felkérheti a beruházót a közterület kialakításához való hozzájárulásra. A rendeletben csak a beépíthetőség paramétereit adhatja meg.

Telki Község Önkormányzata által megbízott Kasib Komplex Kft. képviselőjében, Pintér Ferenc településtervező: A partnerségi egyeztetés során az érintettek elfogadták a rendeletben rögzített kötelezést.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

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 építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész