

ELŐTERJESZTÉS

Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. október 29-én 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosításának a megtárgyalása

Előterjesztő: Szuróczki Csaba polgármester

Előterjesztés készítője: Tér-T-Rend Kft.

Előterjesztés tartalma: Rendelettervezet

Szavazás módja: Minősített többség

Megtárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság,
Településfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Tisztelt Képviselő-testület!

Márciusi képviselő testületi ülésen Inárcs Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete tájékoztatva lett, hogy az Önkormányzat egyszerűsített eljárással kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását, miszerint egy telekre csak legfeljebb egy lakásos lakóépület építésére legyen lehetőség. A beérkezett árajánlatok közül a tervezési feladattal a legkedvezőbb ajánlatot adó TÉR-T-Rend Kft. lett megbízva.

Az egyszerűsített eljárás keretében a partnerségi egyeztetés (államigazgatási szervek beérkezett véleménye alapján) lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetés lezárult.

A Tér-T-Rend Kft megküldte az állami főépítész véleményét és az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet, hogy a módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel. Ennek megfelelően a helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosítását el lehet végezni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Inárcs, 2025. október 21.


Szuróczki Csaba
polgármester

A blue circular official stamp of the Inárcs Municipality is positioned over the signature. The stamp contains the text 'INÁRCS' at the top and 'POLGÁRMESTER' at the bottom, with a small coat of arms in the center.

Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelettervezet

a helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Inárcs Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezet, mely elsősorban laza beépítésű összefüggő, nagy kertes lakóépület elhelyezésére szolgál.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakó építési övezetben építési telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Falusias lakó építési övezetben építési telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

3. §

Ez a rendelet 2025. október 31-én lép hatályba, és 2025. november 1-jén hatályát veszti.

Végső előterjesztői indokolás

Márciusi képviselő testületi ülésen Inárcs Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete tájékoztatva lett, hogy az Önkormányzat egyszerűsített eljárással kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását, miszerint egy telekre csak legfeljebb egy lakóépület építésére legyen lehetőség. A beérkezett árajánlatok közül a tervezési feladattal a legkedvezőbb ajánlatot adó TÉR-T-Rend Kft. lett megbízva.

Az egyszerűsített eljárás keretében a partnerségi egyeztetés (államigazgatási szervek beérkezett véleménye alapján) lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetés lezárult.

A Tér-T-Rend Kft megküldte az állami főépítész véleményét és az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet, hogy a módosító tervvel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel. Ennek megfelelően a helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosítását el lehet végezni.

A Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A szabályozás alapvető célja, hogy Inárcs nagyközség közigazgatási területén belül a kertvárosias és falusias lakó építési övezetben építési telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység legyen elhelyezhető.

A rendelettervezet megalkotásának közvetlen gazdasági hatása nincs.

2. A rendelettervezet környezeti és egészségügyi hatása

A rendelettervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

3. A rendelettervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása

A rendelet módosításával az adminisztratív terhek nem növekednek.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége

A rendelet módosítása valós igény alapján a hatályos jogszabályokban foglaltak megfelelően történik.

5. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendelet módosítása következtében az adminisztratív terhek személyi, tárgyi, szervezeti feltételei jelentősen nem változnak, azok az Inárcsi Polgármesteri Hivatalnál rendelkezésre állnak.

6. A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények

A rendelet módosítása valós igény alapján a hatályos jogszabályokban foglaltak megfelelően történik.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00266-25/2025.

Tárgy: Inárcs településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 26867

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Szuróczki Csaba polgármester részére

Inárcs Nagyközség Önkormányzata

Inárcs

Rákóczi út 4.

2365

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Inárcs településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00266-24/2025.	Tárgy: Inárcs településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében
	Időpont: 2025. szeptember 24.
	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 Inárcs Nagyközség Polgármestere kezdeményezte. Az egyeztető tárgyalás Inárcs 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.

Inárcs Nagyközség Önkormányzata által megbízott TÉR-T-Rend Kft. képviselőjében, Cseri Gabriella 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/0801/00632-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01662-3-4/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/3873-3/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/53436-1/2025/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12727-2/2025/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/22125-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/5-377/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Agrárügyi Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/5659-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.253/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/2455-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01226-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/01448-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1847-1/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/1105-138/2025.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/8726-2/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Csévharaszt Község Önkormányzata	iktatószám: CSH/2014-4/2025..
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata** képviselőjében, **Schindler-Kormos Eleonóra**, aki ismertette a 781-3/2025. számú véleményében foglaltakat, a módosítási szándék ellen kifogást nem emel. Az alábbiakkal egészítette ki a véleményét:

A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek, de felhívom a figyelmet arra, hogy a célzott, tervezett kisebb beépítési intenzitást ugyan segíti a lakórendeltetések számának csökkentése, de az egyéb, elhelyezhető rendeltetések számának, valamint az elhelyezhető épületek számának korlátozása nélkül önmagában nem lesz lehetséges.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

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: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetéről 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