

**TÉT VÁROS  
TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ  
2026. ÁPRILIS

## TERVEZŐI NYILATKOZAT


### Tét város településtervének módosításához

Tét város településtervének módosításához.

Alulírott tervező kijelentem, hogy Tét város településterveinek módosítása során az általunk készített településterv, különösen a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénynek
- a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (OTÉK)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek és
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
<b>Németh Eszter</b> településtervező TT 08-0597 Trend Terv Kft.	

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS	
<b>Gyimóthy Ákos</b> települési főépítész	

# 1. ELŐZMÉNYEK

Tét Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 9/2024.(IV.8.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Tét Város Önkormányzata Képviselő-testülete.

A településen a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

## 1.1. a településterv módosításának programja

A téti napelemparkokat telepítő, Uniper Renewables Hungary Kft. kereste meg Tét Város Önkormányzatát azzal a kérdéssel, hogy a napelemparkok energiahálózatát befogadó transzformátor állomás bővítését az eredetileg is ezt a célt szolgáló, 055/31 és 055/33 hrsz.-ú ingatlanjaira tervezi. A két ingatlan a város településterve szerint Gksz-3, beépítésre szánt, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt terület. Minkét telek a beruházó tulajdonában van, ezért azok az övezet területén belül összevonhatók.

A fenti projekt területe közvetlenül csatlakozik a 055/8 és 055/9 hrsz.-ú ingatlanokhoz, amelyek, különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (napelemparkok) övezetbe sorolt a településterv.

A tervezett transzformátor állomás tervezett építési területe a napelempark területéhez közvetlenül csatlakozik, ami nem zavaró, hiszen a napelempark és a csatlakozó transzformátorállomás bővítése ugyanazon célt szolgálja.

## 1.2. a hatályos településterv ismertetése a módosítás vonatkozásában

A hatályos HÉSZ, mint általános szabályt, az építési helyek meghatározására vonatkozólag a következőket rögzíti:

*A HÉSZ 5.§ (7) bekezdés: „Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,*

- a) Lakó, vegyes és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m,*
- b) egyéb építési övezetekben és övezetekben 10 m.”*

A transzformátor állomás bővítésének tervezett megvalósítása érdekében az építési hely jelölése szükséges a Szabályozási Tervlapon, a tervezési terület szerinti Gksz-3, beépítésre szánt, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén.

### 1.3. a településtervezés módosítás véleményeztetési eljárása

A javasolt eljárás rend a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján határozhat meg.

A módosítás rövid eljárással történhet a Korm. rendelet 69.§-a alapján.

#### **69. §**

**(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezés rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás**

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) **építési hely**, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

**d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;**

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

### 1.4. partnerségi egyeztetés

A 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

„75. § (1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervezés, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere

a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településtervezés, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,

b) tájékoztatást ad a településtervezés, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és

c) a településtervezés, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményeztetni a partnerekkel.”

Tét Város Önkormányzati Képviselő-testületének 14/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

## 1.5. a módosítás tartalmi követelményei

A Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdése szerint:

### 8. §

(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 településtervezési módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indoklását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

### Értékelés:

- 1) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
- 2) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését.
- 3) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken.
- 4) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel a kapott E-TÉR adatszolgáltatás alapján közvetlenül nem érintett.

Fentiek értelmében – mivel a hivatkozott 8.§ (2) bekezdésben foglalt feltételek együttesen fennállnak, a tervezett módosításhoz nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni.

A helyi építési szabályzat módosítását **szakmai összefoglalóban** indokolni kell. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indoklását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

## 2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Tét Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 9/2024.(IV.8.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Tét Város Önkormányzata Képviselő-testülete.

A településen a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

### 2.1 Tervezett módosítás ismertetése:

A téti napelemparkokat telepítő, Uniper Renewables Hungary Kft. kereste meg Tét Város Önkormányzatát azzal a kérdéssel, hogy a napelemparkok energiahálózatát befogadó transzformátor állomás bővítését az eredetileg is ezt a célt szolgáló, 055/31 és 055/33 hrsz.-ú ingatlanjaira tervezi. A két ingatlan a város településterve szerint Gksz-3, beépítésre szánt, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt terület. Minkét telek a beruházó tulajdonában van, ezért azok az övezet területén belül összevonhatók.

A fenti projekt területe közvetlenül csatlakozik a 055/8 és 055/9 hrsz.-ú ingatlanokhoz, amelyek, különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület (napelemparkok) övezetbe sorolt a településterv.

A tervezett transzformátor állomás tervezett építési területe a napelempark területéhez közvetlenül csatlakozik, ami nem zavaró, hiszen a napelempark és a csatlakozó transzformátorállomás bővítése ugyanazon célt szolgálja.



*részlet a tervezett transzformátor állomás helyszínrajzából*

A hatályos HÉSZ, mint általános szabályt, az építési helyek meghatározására vonatkozólag a következőket rögzíti:

A HÉSZ 5.§ (7) bekezdés: „Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,

- a) Lakó, vegyes és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m,
- b) egyéb építési övezetekben és övezetekben 10 m.”

A transzformátor állomás bővítésének tervezett megvalósítása érdekében az építési hely jelölése szükséges a Szabályozási Tervlapon, a tervezési terület szerinti Gksz-3, beépítésre szánt, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén.

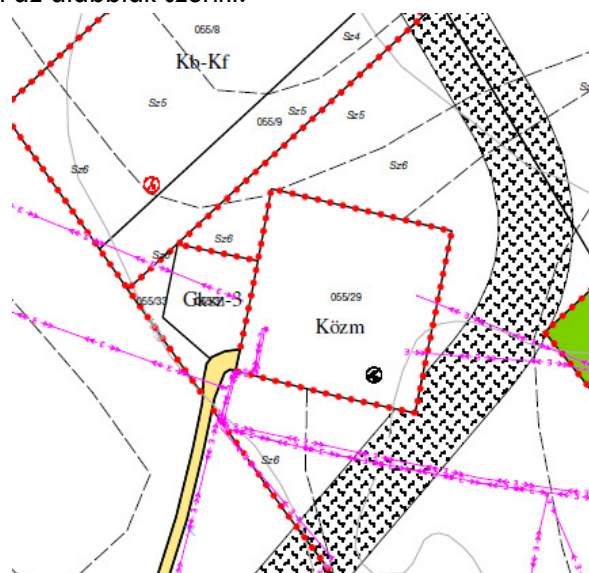
## 2.2 Javasolt módosítás

Javasolt változtatás:

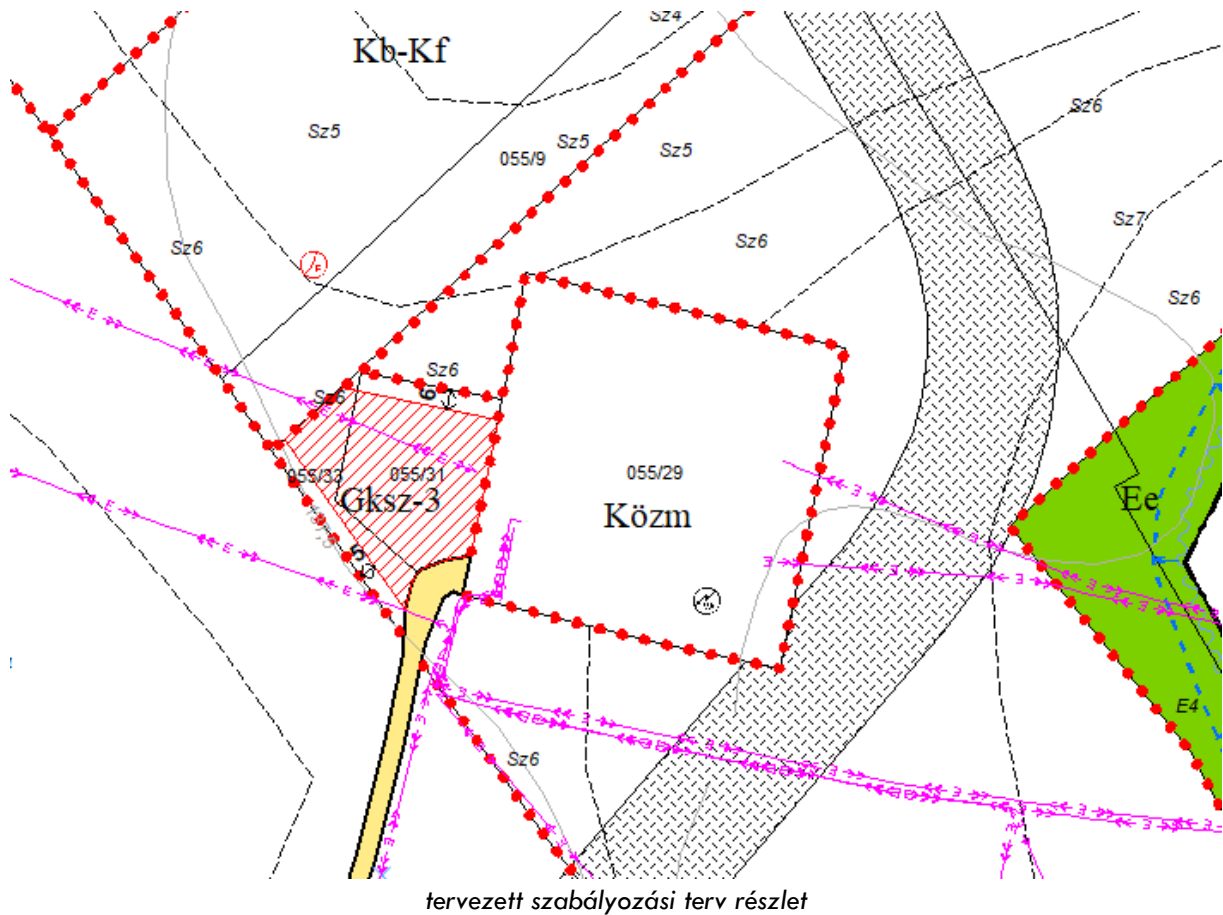
Az építési hely jelölése a Szabályozási Tervlapon, a tervezési terület szerinti Gksz-3, beépítésre szánt, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén az alábbiak szerint:



Tervezési terület a digitális ortofotón



hatályos szabályozási terv részlet



2) A HÉSZ rendelet szövegében módosítás nem szükséges.

### 2.3. Javasolt módosítás indoklása

A hatályos HÉSZ, az építési helyek meghatározására vonatkozólag a következőket rögzíti:

*A HÉSZ 5.§ (7) bekezdés: „Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,  
Lakó, vegyes és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalkertárón álló beépítés esetén 4 m,  
egyéb építési övezetekben és övezetekben 10 m.”*

A hatályos HÉSZ nem teszi lehetővé, hogy a transzformátor bővítésének építési területe 10 m-nél jobban megközelítse a rendeltetése szerint a fejlesztéssel szorosan összefüggő, és azzal kapcsolódó 055/29 és 055/9 közmű szolgáltató és napelempark célját szolgáló területeket.

A HÉSZ 5.§ (7) bekezdése általános előírása alóli kivételt akkor enged meg, ha az építési helyet a Szabályozási Terv jelöli.

## 2.4. Jogsabályi követelményeknek való megfelelés bemutatása:

1. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 45.§ (1) bekezdés:

*„Az építési telek – továbbá, ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési hely határozza meg. Az építési hely  
a) szabadon álló beépítési mód esetén a teleknek az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által határolt területe,”*

**A javasolt módosítás a TÉKA előírásával összhangban van.**

2. A településkép védelméről szóló Tét Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2018. (IV.26.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: TKR) való összhang vizsgálata:

Az érintett telektömb részben településképileg nem meghatározó területbe tartozik a TKR alapján.

**A TKR nem tartalmaz olyan rendelkezést, ami ellentétes lenne a tervezett HÉSZ módosítással. A TKR-rel a módosítás összhangban van.**

**Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (... . ...) önkormányzati rendelete**  
**Tét Város Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**a Helyi Építési Szabályzatáról szóló**  
**9/2024. (IV.8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek törvény 22. § (1) bekezdésben 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, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek törvény 75. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2024. (IV.8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklet lép.

3. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. és 2. mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2026. ....-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Tét, 2026. év..... hó ..... nap

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

**1. melléklet Tét Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
.../2026 (... . ...) önkormányzati rendelethez**

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (IV.8.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

- 1. melléklet: 1.1 Szabályozási Tervlap (Belterület) SZ-1**
- 2. melléklet: 1.2 Szabályozási Tervlap (Külterület) SZ-2**