

TÉT VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ
2026. SZEPTEMBER

MSZ: Tét-2026-04

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

Németh Eszter
településtervező
TT 08-0597
Trend Terv Kft.

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ

Gyimóthy Ákos
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 városi mentőállomás támogatott projektjének megvalósításához a 172/2 és 173 hrsz.-ú telkek között a telekhatár rendezésére van szükség.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 34.§ (3) bekezdése szerint a HÉSZ előírhatja a zárt sor megszakítását:

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

1.2. a hatályos településterv ismertetése a módosítás vonatkozásában

A Helyi Építési Szabályzatról szóló Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (IV. 8.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza az OTÉK 34.§ (3) bekezdésében foglaltakat, ezért azok nem alkalmazhatók.

1.3. a településterv módosítás véleményeztetési eljárása

A javasolt eljárás rend a településtervek 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 településterv 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 településtervek, 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 településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,
- b) tájékoztatást ad a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és
- c) a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményezteteti 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

2.1 Tervezett módosítás ismertetése

Tét Város Önkormányzatának a Versenyképes Járások Program keretében támogatásban részesült projektjének („Téti Mentőállomás korszerűsítése” - projekt azonosítója: 4034400573) megvalósításához a 172/2 és 173 hrsz.-ú telkek között a telekhatár rendezésére van szükség.

A Tét Város Önkormányzata által kezdeményezett, 172/2 és 173 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatár rendezését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 815.028/2026. iktatószámú határozatában elutasította. Az elutasítás indoklása szerint, a megosztás nem felel meg a város HÉSZ-ének. A telek Vt-2 településközpont vegyes övezetbe tartozik, ahol zárt sorú beépítési módot ír elő a HÉSZ.

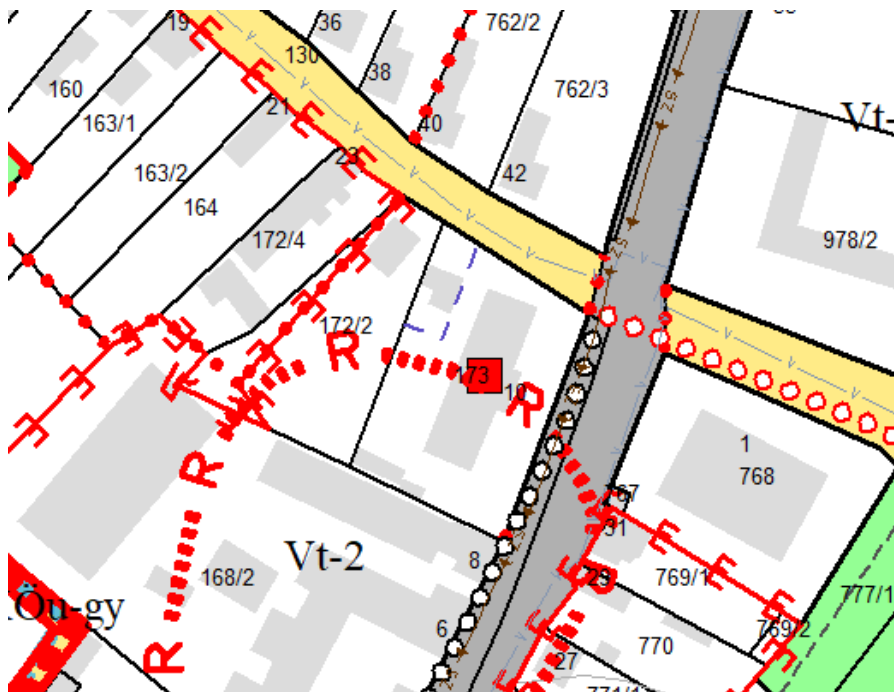
A városi mentőállomás támogatott projektjének megvalósításához a 172/2 és 173 hrsz.-ú telkek között a telekhatár rendezésére van szükség. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 34.§ (3) bekezdése szerint a HÉSZ előírhatja a zárt sor megszakítását:

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

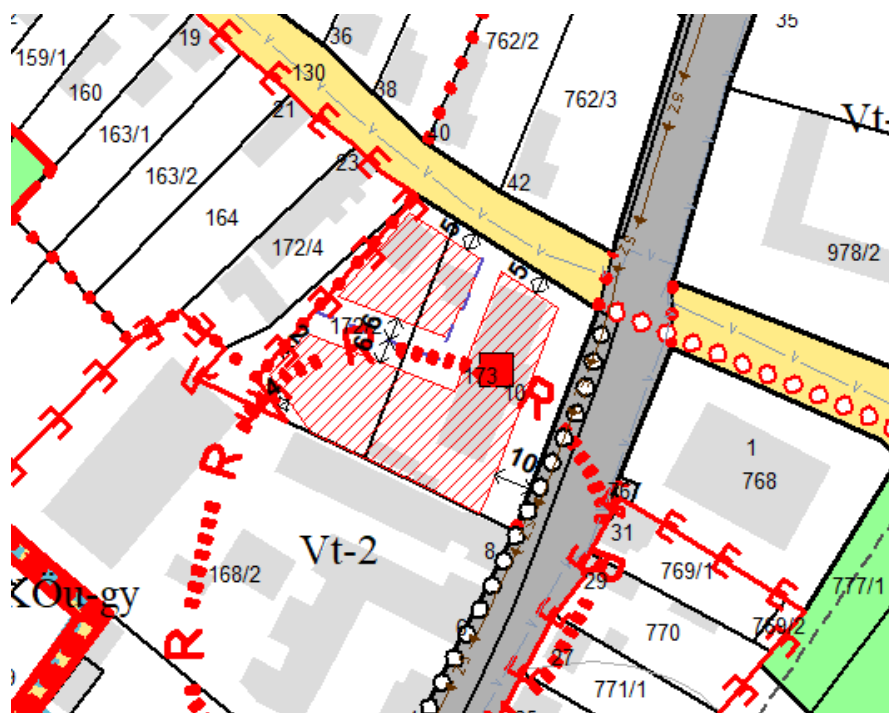
2.2 Javasolt módosítás

- 1) Javasolt változtatás: a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

A tömbben kerüljön meghatározásra építési hely kijelöléssel a házag, ahol a zárt sorú beépítés megszakadhat.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.3. Javasolt módosítás indoklása

A HÉSZ és az OTÉK hatósági értelmezése eltér az önkormányzati szándéktól.

A HÉSZ általános szabályként állapította meg a zárt sorú beépítést, melynek jogszabályi tervezői/önkormányzati értelmezése a HÉSZ készítésekor az alábbi volt:

OTÉK 34.§:

(1) Az építési telek, – továbbá, ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési határvonalakkal meghatározott terület, az építési hely, az építési hely határozza meg úgy, hogy

a) szabadon álló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen,

c) ikres beépítési mód esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen,

d) zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkertjének építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen,

OTÉK 1.melléklet

27. Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal.

28. Építési hely: az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt **beépíthető** területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) **elhelyezhető** (elhelyezhetők).

Fenti jogszabály értelmezése nem egyértelmű. Az önkormányzati jogértelmezés szerint a feltétes módon szereplő „beépíthető” területrészből nem következik egyértelműen, hogy annak beépítve is kell lenni telekosztás esetén, hiszen akár egy jövőbeli bővítési szándék miatt is kerülhet a telekhatár a jelenleg telken álló épület falától eltérő helyre.

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály és az Állami Főépítészeti Iroda fenti feltételes módú szavakat úgy értelmezte, hogy mivel a telken épület áll, ezért azt nem lehet úgy megosztani, hogy hézag maradjon a telken zárt sorú beépítés esetén.

Mivel az épület jelenleg oldalirányba nagyméretű huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászárójával rendelkezik, így a telek megosztása az épület vonalában nem lehetséges. Javasolt építési hellyel és javasolt telekhatárvonallal jelölni a zárt sorú beépítés megtörlésének helyét.

2.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatása:

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 34.§ (1) bekezdés (3) pontja lehetőséget ad a zárt sor megszakításának szabályozására a HÉSZ-ben.

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

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, részben a „az áthaladás szempontjából meghatározó terület” közé tartozik a TKR alapján.

A TKR 12.§-16.§-a rendelkezik a meghatározó területekre vonatkozó előírásokról.

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 építészetről 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.

2. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. melléklettel 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

1.2 Szabályozási Tervlap (Külterület) SZ-2