



MENDE KÖZSÉG



Helyi Építési Szabályzatának eseti MÓDOSÍTÁSA

-rövid eljárásban -

~~-partnerségi egyeztetésre-~~

2025. augusztus hó

ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Mende Község Önkormányzata Cím: 2235 Mende, Fő út 14.	
Tervező:	SIN EMÍLIA egyéni vállalkozó Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6. Nyilvántartási szám: 54823059	
Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657	
Főépítész:	Marsal Béla 01-6410	

Budapest, 2025. augusztus hó

BEVEZETÉS

Mende Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2025.(IV.08.) számú határozatával döntött a HÉSZ szövegének módosítását érintő javításáról a 7.§ (4) és (5) bekezdéseinek tekintetében.

A „419 Korm.r.” 8.§-a értelmében a javításról szóló HÉSZ módosítások mentesülnek a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól, így a jelen dokumentáció a jogszabálynak megfelelően csak tervezői szakmai összefoglalót és rendelet-tervezetet tartalmaz.

„5. Mentesülés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

- a) jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,
 - b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy
 - c) a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése
 - d) országos közút vagy törzshálózati vasút építése érdekében történik, és a közlekedési létesítmény a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerint környezetvédelmi engedélyt kapott.
- érdekében történik.**

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

Az eljárás a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: „419 Korm.r.”) 69.§ (1) b) bekezdése értelmében **rövid eljárásban kerül lefolytatásra.**

„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;**
-”**

A módosítás kizárólag a HÉSZ 7.§(4) és (5) bekezdésének javítását érinti. A HÉSZ egyéb rendelkezéseinek-, valamint rajzi és szöveges mellékleteinek módosításával nem jár.

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Telekalakítási eljárások során, a HÉSZ 2019. évi elfogadása óta az elmúlt egy évben tapasztalt, a jogalkotói szándékkal ellentétes jogértelmezés gyakorlata okán az Önkormányzat szükségesnek látta a 7.§(4), (5) bekezdések javítását a rossz gyakorlat megszüntetése okán és a HÉSZ vonatkozó előírásainak egyértelműsítése céljából.

HÉSZ kivonat:

„7. Telekalakítás

7. § ...

(4) Lakó és vegyes építési övezetekben meglévő építési telkek megosztásakor a kialakuló építési telkek minimális szélessége:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16,0 méter,

b) szabadon álló beépítési mód esetén 18,0 méter, minimális mélysége 35 méter kell legyen.

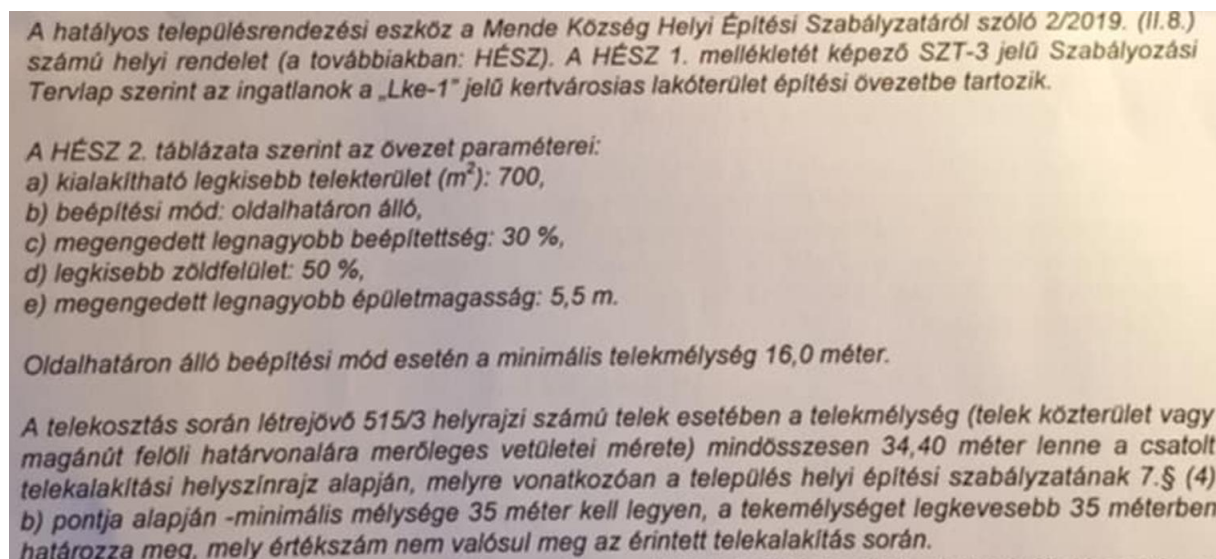
(5) Lakó és vegyes építési övezetekben telekcsoport újraosztással kialakuló építési telkek minimális méretei:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén szélessége legalább: 16,0 méter,

b) szabadon álló beépítési mód esetén szélessége legalább 18,0 méter, mélysége legalább 45 méter kell legyen.”

A jogalkotói szándéktól eltérő jogértelmezés abban merül ki, hogy a telekalakításokra vonatkozó telekméretek meghatározásáról szóló 7.§(4) és (5) bekezdésekben annak ellenére, hogy az eltérő beépítésű telkekre vonatkozó szabályok önálló a) és b) pontban kerülnek rögzítésre, a szabadonálló beépítés esetére vonatkoztatott telekmélység szabályt a hatóság a telekalakítási eljárások során az oldalhatáron álló beépítési módú telkek esetére is vonatkozóan értelmezi.

Kivonat a 860006/2025 számú határozatból:



A határozat megállapítja, hogy a telekosztással érintett ingatlan Lke-1 jelű építési övezetben fekszik. Az építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. A paraméterek beidézését követően jogszabályi hely megjelölése nélkül tévesen olyan HÉSZ előírást rögzít, amely nem is létezik:

„Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a minimális telekmélység 16,0 méter.”

Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén telekmélység meghatározását nem tartalmazza a HÉSZ, a 16,0 méter pedig a telekszélességre vonatkozó érték a HÉSZ-ben: 7.§(4) a) és (5)a) bekezdések.

Ezt követően beidézi a szabadonálló beépítési módban fekvő telkekre vonatkozó telekmélység szabályt: 7.§(4) b) pont, melynek teljesülését hiányolja az oldalhatáron álló beépítéssel szabályozott építési övezetben fekvő telek megosztása esetében.

Fenti jogértelmezés részben a **jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek** való nem teljes mértékű megfelelés is lehet, mely a felsorolásokról az alábbiak szerint rendelkezik:

„7. § (1) Felsorolás alkalmazása esetén egyértelművé kell tenni, hogy a felsorolás elemei közül
a) valamennyinek teljesülnie kell,
b) egyik sem teljesülhet,
c) pontosan egynek kell teljesülnie vagy
d) legalább egynek teljesülnie kell
(a továbbiakban: a felsorolás elemei közötti logikai kapcsolat) a joghatás kiváltásához.
(2) A felsorolás elemei közötti logikai kapcsolatot
a) a mondatnak a felsorolást megelőző vagy követő szövegrészában,
b) a felsorolás utolsó előtti eleméhez fűzött kötőszóval,
c) – ha a b) pont nem alkalmazható – a felsorolás több eleméhez fűzött kötőszóval vagy
d) a felsorolástól különálló mondatban
kell megállapítani.”

Fentiek értelmében a HÉSZ szövegének elírását (jszr-nek nem megfelelő tagolását) javítani szükséges. A vázolt jogértelmezés feloldása és a szabály egyértelműsítése érdekében javasolt az eddigi alpontok használata helyett az önálló mondatokban való megfogalmazás alkalmazása az eltérő beépítési módú telkek vonatkozásában.

.....

Sin Emília
vezető településtervező

Budapest, 2025. augusztus hó

RENDELET TERVEZET

**Mende község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(...) önkormányzati rendelete
Mende Község helyi építési szabályzatáról szóló
2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Mende község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 69. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok véleményének kikérésével Mende Község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

(1) Mende Község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2019. (II.08.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: „R”) 7. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) *Lakó és vegyes építési övezetekben oldalhatáron álló beépítési mód esetén a meglévő építési telkek megosztásával vagy telekcsoport újraosztással kialakuló építési telkek minimális szélessége 16,0 méter.*

(2) Az „R” 7.§(5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) *Lakó és vegyes építési övezetekben szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő építési telkek megosztásával vagy telekcsoport újraosztással kialakuló építési telkek minimális szélessége 18,0 méter. A kialakuló építési telek minimális mélysége*

a) meglévő építési telkek megosztásakor 35 méter.

b) telekcsoport újraosztásakor 45 méter.”

2. §

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....

Kaszanyi József
polgármester

.....

dr. Mona Gyula
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2025.-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

.....

dr. Mona Gyula jegyző