Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat

Polgármesterétől

4531 Nyírpazony, Arany János utca 14.
☎: (42) 530-030 (30) 826-6731 Fax:42/230-583
E-mail:nyirpazony@nyirpazony.hu Honlap: www.nyirpazony.hu

Ügyirat szám: NYP/3383-1/2026
Ügyintéző: Dudás Ede önkormányzati főépítész / Zelenák Zsoltné

Tárgy: HÉSZ módosítás kezdeményezése, településképvédelmi rendelet beépítés HÉSZ-be

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatának módosításáról, a településkép-védelmi előírások helyi építési szabályzatba történő beépítéséről, valamint a magánutak és tömbfeltárások szabályozásának kiegészítéséről

Előadó:

.....

Dubay László
polgármester

Törvényességi és szakmai ellenőrzést végző személy:

.....

Dr. Dancs János
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának jelenleg két külön önkormányzati rendelete szabályozza a településrendezési és a településkép-védelmi követelményeket: a Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet, valamint a Nyírpazony Nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet.

A jogszabályi környezet változása miatt a településképi követelményeket és a településkép-érvényesítési eszközökre vonatkozó helyi szabályokat a helyi építési szabályzatba kell beépíteni. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egységes szabályozási és nyilvántartási rendszer kialakítására vonatkozó előírásai, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény átmeneti rendelkezései alapján a külön településkép-védelmi rendelet önálló fenntartása helyett annak szabályait a HÉSZ egységes szerkezetében kell tovább szabályozni. A módosítás ezért nem pusztán célszerű jogharmonizáció, hanem magasabb szintű jogszabályból eredő kötelezettség teljesítése.

A módosítás során a 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet kiegészül a településkép-védelmi előírásokat tartalmazó új XXIII. Fejezettel. Az új fejezet a helyi védelemre, a településképi szempontból meghatározó területekre, a településképi követelményekre, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési és bejelentési eljárásra, továbbá a településképi kötelezésre és a településkép-védelmi bírságra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre a településképi szempontból meghatározó területekre kerül meghatározásra. A szakmai konzultáció Nyírpazony Nagyközség teljes közigazgatási területén tervezett építési tevékenység esetén kötelező, kivéve azokat az eseteket, amelyek e rendelet alapján településképi véleményezési eljárás hatálya alá tartoznak. A részletszabályok a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatályos rendszeréhez igazodnak.

A módosítás a HÉSZ mellékleti rendszerét is kiegészíti. A meglévő 1–4. melléklet változatlan számozása mellett a településkép-védelmi szabályozáshoz kapcsolódó mellékletek 5–8. mellékletként épülnek be a rendeletbe. Ezek a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását, a helyi védett épületek és értékek jegyzékét, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljáráshoz kapcsolódó kérelmi adatlapokat tartalmazzák.

A módosító rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Nyírpazony Nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet hatályát veszti, így a településrendezési és településkép-védelmi helyi szabályozás egységes szerkezetben, a helyi építési szabályzatban lesz alkalmazható.

A rendeletmódosítás a magánutak és a magánúttal történő tömbfeltárás szabályait is pontosítja. A jelenlegi HÉSZ a magánutak kialakítására csak általános rendelkezést tartalmaz; az új szabályozás ezzel szemben a lakóterületet kiszolgáló magánutak hosszához igazodó minimális szélességet, a zsákutcás kialakítás és a végforduló feltételeit, valamint a közforgalom elől el nem zárt magánutak alkalmazási körét is meghatározza.

Az 50,0 m-nél hosszabb magánút és a magánúttal történő tömbfeltárás a feltárással érintett teljes telektömbre készített telekalakítási és beépítési tervhez kötött. A terv keretében együttesen vizsgálandó a telekszerkezethez való illeszkedés, a későbbi úthálózati kapcsolatok lehetősége, a közműellátás, a csapadékvíz-kezelés, a tűzoltási és hulladékszállítási feltételek, továbbá a zöldfelületi rendszer és a fasorok kialakítása. A magánúttal feltárt új lakótelkek telekmélysége legfeljebb 40,0 m lehet, és egy telektömbön belül egymás mögött több, párhuzamos beépítési sáv nem alakítható ki.

A módosítás a kertvárosias és falusias lakóterületeken az 50,0 m-nél mélyebb telkek beépítését is rendezi. Az építési hely hátsó határvonala legfeljebb a közterület vagy a közforgalom elől el nem zárt magánút felőli telekhatártól mért 50,0 m mélységben állapítható meg. Az ezen túli hátsó telekrész főrendeltetésű épülettel nem építhető be, és területe a megengedett legnagyobb beépítettség számításakor többlet-beépítési lehetőségként nem vehető figyelembe. A szabályozás célja a tömbbelsők túlzott beépítésének megelőzése, a kertjelleg és a kialakult telekszerkezet védelme.

A helyi építési szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)

Korm. rendelet 66–67. §-ai szerinti általános eljárásban kerül lefolytatásra. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a módosítás megindítását a Képviselő-testület döntése alapozza meg, amelynek részeként a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzés elfogadása is szükséges. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyírpazony, 2026. október 26.

Dubay László
polgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatának módosítása, a településkép-védelmi előírások HÉSZ-be történő beépítése, valamint a magánutak és tömbfeltárások szabályozásának kiegészítése tárgyában

A módosítás célja, hogy a Nyírpazony Nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet településképi követelményei és településkép-érvényesítési szabályai a helyi építési szabályzat egységes szerkezetébe beépüljenek, továbbá a HÉSZ a magánutak, a magánúttal történő tömbfeltárás és a mély lakótelkek hátsó telekrészének beépítésére vonatkozó részletesebb szabályokkal egészüljön ki.

A módosítás Nyírpazony Nagyközség teljes közigazgatási területét érinti, azonban új beépítésre szánt terület kijelölésével, új területfelhasználási egység kijelölésével vagy a településszerkezeti terv módosításával nem jár.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66–67. §-ai alapján a HÉSZ módosításának egyeztetését általános eljárásban kell lefolytatni. A módosítás megindítását a Képviselő-testület döntése alapozza meg, a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzés elfogadásával.

Önkormányzati főépítészként megállapítom, hogy a módosítás szakmailag indokolt, a településképi és településrendezési helyi szabályozás egységes, áttekinthető alkalmazását szolgálja, továbbá a magánutak és tömbfeltárások szabályozásának pontosításával a településszerkezet és a tömbbelsők rendezett fejlődését segíti.

A helyi építési szabályzat módosításának megindítását és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás lefolytatását szakmailag támogatom.

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Határozat-tervezet

NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

../2026. (X. ...) határozata

Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatának módosításáról, a településkép-védelmi előírások helyi építési szabályzatba történő beépítéséről, valamint a magánutak és tömbfeltárások szabályozásának kiegészítéséről

A Képviselő-testület:

1. kezdeményezi Nyírpazony Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítását az alábbi tartalommal:
   a) a Nyírpazony Nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet településkép-védelmi előírásainak HÉSZ-be történő beépítése és az egységes szerkezet kialakítása;
   b) a magánutak és a magánúttal történő tömbfeltárás részletes szabályainak meghatározása;
   c) a kertvárosias és falusias lakóterületeken a mély telkek hátsó telekrészének, valamint az építési hely maximális mélységének szabályozása.
2. rögzíti, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.
3. a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, jelen határozat 1. számú mellékletét képező főépítészi feljegyzést elfogadja.
4. rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66–67. §-ai szerinti általános eljárásban kerüljön lefolytatásra.
5. felkéri a polgármestert, hogy a településterv módosításának általános eljárásban történő megindításához szükséges intézkedéseket tegye meg, ideértve az E-TÉR felületén szükséges egyeztetési eljárás kezdeményezését, valamint a környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti eldöntését.

Dubay László
polgármester

Dr. Dancs János
jegyző

Felelős: Dubay László polgármester

Határidő: folyamatos

Nyírpazony, 2026. október ..

A határozatot kapják:
1. Képviselő-testület tagjai
2. Polgármester
3. Jegyző

1. melléklet a .../2026. (X. ...) határozathoz

FELJEGYZÉS

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete részére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint

A módosítás tervezési területe: Nyírpazony Nagyközség teljes közigazgatási területe.

A terv típusa: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66–67. §-ai szerinti általános eljárásban készülő helyi építési szabályzat-módosítás.

A módosítás célja: a településkép-védelmi előírások HÉSZ-be történő beépítése és egységes szerkezetbe foglalása, továbbá a magánutak, a magánúttal történő tömbfeltárás és a mély lakótelkek hátsó telekrészének szabályozása.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A HÉSZ szöveges normatív tartalma és a településkép-védelmi szabályozáshoz kapcsolódó mellékletek módosulnak, illetve egészülnek ki.

A teljes közigazgatási területre rendelkezésre álló megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek felhasználhatók; a módosítással közvetlenül összefüggő részek szükség szerint kiegészítendők és aktualizálandók. A környezeti vizsgálat szükségességét a vonatkozó jogszabály szerinti eljárásban kell eldönteni.

Munkarész	Tartalom / szükségesség
1. Tájrendezési munkarész	A módosítás területfelhasználási változást nem eredményez. A meglévő munkarész felhasználható; szükség esetén a településképi és zöldfelületi összefüggések tekintetében aktualizálandó.
2. Környezetalakítási munkarész	A módosításhoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntését le kell folytatni. Környezeti értékelés csak akkor készítendő, ha azt az eljárás eredménye szükségessé teszi.
3. Közlekedési munkarész	A magánutak és a magánúttal történő tömbfeltárás új helyi szabályai miatt a közlekedési alátámasztó munkarész szükséges mértékű kiegészítése és aktualizálása indokolt.
4. Közművek	A módosítás közműterületet és közműhálózati rendszert közvetlenül nem módosít; a meglévő munkarész felhasználható.
5. Hírközlési munkarész	A módosítás a hírközlési hálózatot közvetlenül nem érinti; a meglévő munkarész felhasználható.
6. Területrendezési megfelelőség	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A területrendezési tervekkel való összhang rövid igazolása a dokumentációban rögzítendő.
7. Biológiai aktivitási érték	Biológiai aktivitási érték pótlására irányuló számítás nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
8. Településképi és örökségvédelmi munkarész	A településkép-védelmi rendelet HÉSZ-be történő beépítése miatt a településképi követelményeket, a helyi védett értékeket és a településképi szempontból meghatározó területeket érintő dokumentáció egységesítése és aktualizálása szükséges.

Dudás Ede sk.
önkormányzati főépítész

Mészáros Ákos sk.
településtervező