

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy:

Egyeztetés Komádi Város településrendezési tervének 2025. I. módosításáról (HB/14-ÁF/00108-4/2025. ügyiratszámú, 2025. július 3. napján kelt általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott állami főépítési véleményről)

Időpont: 2025. július 29. 10:00 óra

Helyszín: Komádi Polgármesteri Hivatal, 4137 Komádi, Hósk tere 4.

Jelenlévők:

- Zoboki Bernadett, HBVKH Állami Főépítési Iroda - Állami Főépítész, főosztályvezető
- Kőszeghy Ábel, okleveles településmérnök (településtervező), KőszeghyArt Bt. - Debrecen
- Komádi Városi Önkormányzat képviselői: Kertész Attila önkormányzati főépítész, Tóth Ferenc polgármester, Háziné dr. Szelecsán Barbara aljegyző
- jegyzőkönyvvezető: Nagyné Kántor Edina igazgatási ügyintéző

Az egyeztetés tárgya a Komádi Város településrendezési tervének módosításához készített véleményezési dokumentációra adott, 2025. július 3-án kelt állami főépítési vélemény és tervezői észrevételek megvitatása volt főként annak 9. pontjában rögzített észrevételek

Tóth Ferenc polgármester köszöntötte a megjelenteket és ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, ezután megjelentek pontonként egyeztetették a HB/14-ÁF/00108-4/2025. ügyiratszámú, 2025. július 3. napján kelt általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott állami főépítési véleményben (a továbbiakban: ÁF vélemény) foglaltakat és az azokra adott települési és tervezői válaszokat és az alábbiakat rögzítik:

ÁF vélemény 2. pontra adott tervezői válasz: A szakági tervezők az aláíró lapon feltüntetésre kerülnek. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 3. pontra adott önkormányzati válasz: Az önkormányzati főépítész közhiteles nyilvántartásban történő bejelentése a nyilvántartást végző Hajdú-Bihar Vármegyei Építész Kamarával történt egyeztetés szerint folyó év augusztus 1 nappal kerülhet pótlásra. Az állami főépítész tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az eljárás jogszerű lefolytatása érdekében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1) bekezdése alapján kötelező az önkormányzati főépítész alkalmazása és annak közhiteles nyilvántartásba (FÉNY) történő bejegyeztetése. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 4. pontra adott önkormányzati főépítész válasza: Az önkormányzati főépítési feljegyzés az ÁF véleményben foglaltak alapján kiegészítésre kerül. Az állami főépítész az önkormányzati főépítész válasszal egyetért.

ÁF vélemény 5. pontra adott településtervezői válasz: a megalapozó munkarész az ÁF véleményben foglaltak alapján kiegészítésre kerül. Az állami főépítész a településtervező válaszával egyetért.

ÁF vélemény 7. pontra adott önkormányzati válasz: A településrendezési szerződésről (és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervről pl. HÉSZ 14. § d) pontban a „K/4.3.” városi sportcentrumra vonatkozó tanulmányterv kötelezettségről) az önkormányzat az általános egyeztetési eljárás záró szakaszában írásban tájékoztatja az állami főépítészt. Az állami főépítész az önkormányzati válasszal egyetért.

ÁF vélemény 8. pont: intézkedést nem igényel.

ÁF vélemény 9. a) pont: A 2. módosítási ponttal kapcsolatos észrevételek (1919 hrsz. ingatlan)

- **aa) Harangtorony zajhatása:**

- **Állami főépítési észrevétel:** Vizsgálni kell a harangtoronyra vonatkozó előírásokat és a lehetséges zajhatást a védett területekre.
- **Tervezői válasz:** A jelenlegi eljárás a területfelhasználás kereteit (építési jogot) alapozza meg, nem egy konkrét épület engedélyezése. A zajkibocsátás vizsgálata a konkrét építészeti-műszaki tervek ismeretében, az építési engedélyezési eljárás során releváns és lehetséges, a vonatkozó kormányrendeletek alapján. Az észrevétel a tervezés ezen fázisában időelőtti.
- **Állami főépítési észrevétel, javaslat:** A zajhatások tekintetében előremutató lenne már most, a dokumentáció alátámasztó munkarészeiben rögzíteni, hogy a tervezési területen, illetve annak közvetlen környezetében található-e védendő terület. Tekintettel arra, hogy a meglévő templom építési joggal rendelkezik, valamint esetlegesen harangtornya is van, szükséges bemutatni, miben tér el a tervezett állapot a jelenlegitől (például magasság, elhelyezés stb.). Ezáltal a zajhatás akár már kialakult állapotként is értékelhető.

Kérdezi, hogy azon a telken ahol a templom épülete tervezett, mekkora az építménymagasság és van-e kivétel előírás megállapítva a harangtoronyra vonatkozóan, hogy pl. az a harangtorony mértékével növelhető. Amennyiben ilyen nincs, abban az esetben a HÉSZ kiegészítése szükséges.

- **Megállapodás:** A felek egyetértettek abban, hogy a zajvédelmi kérdések vizsgálata az építési engedélyezési eljárás feladata, és a templom már engedélyt kapott azzal, hogy a harangtorony magasságára vonatkozó HÉSZ előírás szükségessége vizsgálandó.

- **ab) Helyi védett épületek:**

- **Állami főépítési észrevétel:** A tervlapon szereplő helyi védett épületek törlését a dokumentáció nem támasztja alá, és igazolni kell az összhangot a településképi dokumentumokkal.
- **Tervezői válasz:** A módosítás célja nem a védelem törlése, hanem éppen ellenkezőleg: a szabályozási terv jelöléseinek összhangba hozása (frissítése) a hatályos 22/2017. (XII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott településképi rendeletben (a továbbiakban: Tkr.)

már rögzített védettségekkel. Ez egy jogharmonizációs lépés, amely megteremti az összhangot, így a településképi dokumentumok módosítása nem szükséges.

- **Állami főépítési észrevétel:** A Tkr. 2. melléklete három helyi védett épületet tartalmaz (Komádi, Hősök tere 4. – Hrsz.: 1/5; Komádi, Fő utca 82. – Hrsz.: 97; Komádi, Fő utca 117. – Hrsz.: 1959/2). Ennek megfelelően a tervezési területen belül található helyi védett épületeket a szabályozási terv tervezetén kötelező feltüntetni.
- **Megállapodás:** A felek egyetértettek abban, hogy a szabályozási terv tervezetének záró szakaszban történő megküldésekor a szabályozási terv tervezete már a helyi védett épületek vonatkozásában a Tkr. és a szabályozási terv összhangjával kerül véglegesítésre, továbbá a tervlapok jelmagyarázatának kiegészítését vizsgálni szükséges.

• **ac) Elírás az övezet jelölésében:**

- **Állami főépítési észrevétel:** A dokumentáció 17. oldalán a szövegben "Vt-1.5.", míg a tervrajzon "Vt-1.6." jelölés szerepel.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel jogos, elírás történt. A helyes jelölés a **Vt-1.6.** A hiba a végleges dokumentációban javításra kerül.
- **Megállapodás:** A felek a hiba javítását szükségesnek tartják.

9. b) és 9. i) pont: Telekhatártól eltérő szabályozás (4047 és 4046 hrsz. területek)

- **Állami főépítési észrevétel:** A telekhatártól eltérő övezeti határvonal szakmailag nem megfelelő, a tervezett területrészt használatra nem alkalmas.
- **Tervezői válasz:** A szabályozási vonal nem a jelenlegi, hanem egy tervezett telekalakítás utáni, funkcionálisan indokolt, jövőbeli telekhatárt követ. A szabálytalan alakot jogszabályi korlát, a közigazgatási határtól számított 250 méteres védőtávolság betartása indokolja, amelybe a terület egy kis "csücske" belelóg. A telekalakítás után a terület használhatóvá válik.
- **Megállapodás:** Az állami főépítész a 250 méteres szabályra vonatkozó indoklást elfogadta.

9. c) pont: Zárványtelek (4050 hrsz.)

- **Állami főépítési észrevétel:** A 4050 hrsz.-ú telek zárványtelek, vizsgálni kell a megközelíthetőségét.
- **Tervezői válasz:** A telek "Ev" (Védelmi erdő) besorolású, beépítésre nem szánt terület. Megközelítése szükség esetén magánúttal megoldható. A telek helyzete egy fennálló állapot, melynek rendezése nem tárgya a jelen módosításnak. A tervezés során folytatott egyeztetések szerint a telek valószínűleg azonos tulajdonban van a szomszédos erdőterülettel, így a probléma összevonással orvosolható.
- **Állami főépítési észrevétel:** Javasolja, hogy a vizsgálatok során vegyék figyelembe az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Földügyi Korm. rendelet) 23/E. § § (1)–(2) bekezdéseiben foglaltakat. Különösen hangsúlyozandó, hogy „a magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, valamint a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

- **Megállapodás:** A tervező vállalta, hogy a záró dokumentációban egy tulajdonosi nyilatkozattal vagy vizsgálattal igazolja, hogy a telek megközelítése vagy összevonása megoldott, ezzel a zárványjelleg felszámolható.

9. d) pont: Má-t övezet hiánya a területi mérlegből

- **Állami főépítési észrevétel:** A területi mérlegből hiányzik az "Má-t" jelű terület. Igazolni kell, hogy a tervezett tanyás övezet nem érint természetvédelmi területet.
- **Tervezői válasz:** A jelzett terület a dokumentáció több oldalán (34-35., 54., 85.) is szerepel a táblázatokban az "Általános mezőgazdasági terület - tanya (Má-t)" megnevezés.
- **Megállapodás:** A dokumentációban igazolni szükséges, hogy a tanyás terület természetvédelmi területtel nem érintett.

9. e) pont: Az Ev övezet rendeltetésének indoklása

- **Állami főépítési észrevétel:** Indokolni kell, miért nem szükséges a védelmi cél fenntartása a módosítással érintett területrészen.
- **Tervezői válasz:** Az "Ev" övezet a déli ipari terület pufferzónája. A módosítás csak egy elenyésző méretű sávot szüntet meg a racionálisabb telekalakítás érdekében, de a védelmi funkciót ellátó erdősáv jelentős része megmarad, így a védelmi képesség érdemben nem csökken.
- **Megállapodás:** A felek az indoklást elfogadták.

9. f) pont: Erdőterületek művelésbe vonása (2212, 2213, 2214 hrsz.)

- **Állami főépítési észrevétel:**
Ismertetni szükséges, hogy a jelenleg „kivett, beépítetlen” területek miként kerülnek erdő művelésbe. A szabályozási terven megjelölt kötelező szabályozási elemeket a hatósági eljárások során végre kell hajtani. Ennek megfelelően a művelési ág változások (kivett megnevezés) vonatkozásában a területek felülvizsgálata indokolt, és olyan helyeken kell erdő, közkert vagy közpark területeket kijelölni, amelyek az egyes telekalakítási eljárások során megfelelnek a Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdésében foglalt előírásoknak.
(„A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett terület esetén megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.”)
A fenti feltételek teljesülése nélkül a jelenlegi szabályozás joghatás kiváltására nem alkalmas.
- **Állami főépítési javaslat:** Az önkormányzatnak az ingatlanügyi hatósággal előzetes egyeztetése szükséges, a konkrét ingatlanokra vonatkozóan, melyek **belterületi kivett** területek vonatkozásában az erdő művelési ággá történő művelési ág váltás engedélyezhető-e és hogyan. Amennyiben nem, abban az esetben további településtervezői vizsgálatok, valamint az önkormányzattal és az érintett tulajdonosokkal folytatott egyeztetések alapján történő szabályozási terv átdolgozása indokolt pl. közkert, közpark, vagy olyan területen erdő kijelölése, ahol a szabályozás ténylegesen végrehajtható.
- **Tervezői válasz:** A településrendezési terv az "Ev" (Védelmi erdő) besorolás kijelölésével a jogi keretet teremti meg az erdőtelepítéshez. A tényleges megvalósítás (erdőgazdálkodás) már tulajdonosi feladat, amely nem a településrendezési terv hatásköre. A területek a zöldterületi mérleg korrekcióját szolgálják. A hivatkozott Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdése már

nem is releváns az idézett formában. A 2025. augusztus 28-án hatályba lépő módosítás szerint a Földügyi Korm. rendelet 23/J. § (2) bekezdése a következőképpen fogalmaz: „A meglévő vagy a 23/E. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint kialakuló földrészlet megközelítése céljára szolgáló közterület vagy magánút, továbbá az árok kialakítása kivételével a telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint kell meghatározni.”

- **Önkormányzati válasz:** Az egyeztetés során sem az az ingatlanügyi hatóság sem az erdészeti hatóság nem kifogásolta a terület átminősítését, az adott ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak, így a szükséges zöldfelület létrehozása az Önkormányzat feladata, további egyeztetést nem igényel

9. g) pont: Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása

- **Állami főépítési észrevétel:** A záró dokumentációban tételesen igazolni kell a vonatkozó jogszabályoknak (MoTrT, Méptv.) való megfelelést (többek között a Méptv. 8. § (1) előírásnak való megfelelést, mely szerint A zöldterület övezet nagysága .. a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
- **Tervezői válasz:** A véleményezési dokumentáció (42-47. o.) már részletesen tartalmazza a kért igazolást, pontokba szedve a zöldterületi mérlegre, a biológiai aktivitásra, a településszerkezeti illeszkedésre és az infrastrukturális ellátottságra vonatkozó megfelelést. A zöldfelület mértéke a csereerdősítéssel nem csökken.
- **Megállapodás:** Az indoklás a dokumentáció része. A záró szakmai véleményezési dokumentációban a kért igazolás pótlásra kerül. i megfelelés igazolását, elsősorban a 3%-os zöldfelületi előírásnak történő megfelelést.

9. h) pont: A “tanya” kijelölésének véglegesítése

- **Állami főépítési észrevétel:** A "tanya" kijelölését a jogszabályi előírásoknak (pl. minimális telekméret) megfelelően kell véglegesíteni.
- **Tervezői válasz:** A terv nem "tanyát", hanem "Má-t" (általános mezőgazdasági - tanya) övezetet jelöl ki, amely lehetővé teszi a tanya jellegű beépítést. A kialakítandó telek mérete megfelel a Méptv. definíciójának. A HÉSZ a jogi keretet teremti meg a meglévő állapot rendezésére. A természetvédelmi hatóság a módosítást nem kifogásolta.
- **Megállapodás:** A felek a tervezői álláspontot elfogadták, Állami főépítész kéri, hogy a természetvédelmi hatóság véleményét akár egyeztetési határidőn túl is kérje meg a település a jogbiztonság érdekében.

9. j) pont: Hátsókert mélységének növelése

- **Állami főépítési észrevétel:** Részletesen indokolni kell, hogy a beépíthető mélység 40 méterről 60-80 méterre növelése milyen településszerkezeti változást idéz elő.
- **Tervezői válasz:** A módosítás nem a beépítettség mértékét (%), hanem a beépítés helyének rugalmasságát növeli a kialakult, mély, szalagtelkes szerkezethez igazodva. Mivel a beépítési intenzitás és a zöldfelületi arány nem változik, és a változás a közterületről nem látható telekrészeket érint, a módosításnak nincs releváns településszerkezeti vagy utcaképi hatása.

- **Megállapodás:** Az indoklás elfogadásra került, Állami főépítész kéri a záró véleményhez a szöveges indoklás pontosítását.

9. k) pont: A Vt-1.6 övezet egyedisége

- **Állami főépítész észrevétel:** Vizsgálni kell, hogy a "Vt-1.6" övezet máshol is előfordul-e a településen.
- **Tervezői válasz:** A Vt-1.6 egy új, egyedi, ún. célövezet, amely kizárólag a 1919 hrsz.-ú ingatlanra lett létrehozva a tervezett egyházi központ speciális igényei miatt. Máshol nem fordul elő és nem is tervezett az alkalmazása.
- **Megállapodás:** Az észrevétel tisztázásra került.

9. l) pont: Hivatkozás a hatályon kívül helyezett Étv.-re

- **Állami főépítész észrevétel:** A rendelet-tervezetben a HÉSZ egy hatályon kívüli törvényre (Étv.) hivatkozik. A hatályos HÉSZ 9. § teljeskörű felülvizsgálata szükséges az illeszkedési szabályok vonatkozásában a hatósági hatáskörök tekintetében is.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel jogos. Bár az illeszkedés elve a hatályos Méptv.-ben is szerepel (jogfolytonosság), a hivatkozást a végleges rendelet-tervezetben a hatályos jogszabály (Méptv. 83. §) megfelelő pontjára kell javítani.
- **Megállapodás:** Az illeszkedésre vonatkozó előírások tekintetében a hatályos HÉSZ 9. §-ának teljes körű felülvizsgálata megtörténik (a hivatkozás javítandó, hatósági hatáskör felülvizsgálendő, vagy kiegészítendő). Továbbá indokolt ellenőrizni, hogy a HÉSZ egyéb előírásainak felülvizsgálata is szükségessé válik-e az említett összefüggésekre tekintettel.

9. m) pont: Hivatkozás a TÉKA-ra

- **Állami főépítész észrevétel:** A rendelet-tervezetben a TÉKA-ra való hivatkozás nem megfelelő, a HÉSZ-nek önállóan kell tartalmaznia az előírásokat.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel helytálló. A hibás hivatkozás törlésre kerül, és a szükséges előírások tételesen beépülnek a HÉSZ szövegébe.
- **Megállapodás:** A felek a javítás szükségességében egyetértettek.

9. n) pont: Tervlapok egységesítése

- **Állami főépítész észrevétel:** A különböző időállapotú tervlapok új, egységes jelkulccsal történő egybeszerkesztése nem lehetséges.
- **Állami főépítész írásbeli észrevételének Állami főépítész szóbeli kiegészítése:** az alaptérképre vonatkozó leírás tájékoztatásként került a véleménybe. Azt releváns esetben kell figyelembe venni.
- **Tervezői válasz:** Az észrevétel egy félreértésen alapul. A dokumentáció nem javasol ilyen egybeszerkesztést, hanem a módosítási pontokat külön-külön, önálló tervlapokon kezeli és a tervezési területen kívüli alaptérképi aktualizálást nem tartalmaz
- **Megállapodás:** Az észrevétel tisztázásra került.

További Állami főépítési észrevételek:

- amennyiben egy adott utca építési telkein előkert(ek)re és építési vonal(ak)ra vonatkozó értékek kerültek meghatározásra, és a szabályozási terv módosítása során – például közbenső telkek esetén – eltérő építési övezetek kerülnek bevezetésre, úgy a visszamaradó építési telkek vonatkozásában ezen értékek feliratozását, ill. annak hiányát felül kell vizsgálni.
- a településen műemléki védelem alatt álló Nagygazdaház (Széll-ház) [11597; [18824]] és a Református templom [1842; [5343]] műemléki környezetét érintettség esetén a tervezési területen belül szíveskedjenek feltüntetni.

Összegzés és további feladatok

Az egyeztetés konstruktív légkörben zajlott, a felvetett észrevételeket sikerült tisztázni. A tervező a dokumentációban szereplő néhány adminisztratív hiba és hivatkozás javítását vállalta a záró szakmai véleménykérő dokumentáció elkészítése során.

Konkrét feladatok az észrevételeknél tett megállapodásban rögzítettek szerint, melyek közül kiemelten kezelendők a következők:

1. Főépítési bejelentés pótlása
2. A "Vt-1.6" övezet jelölésének egységesítése a dokumentációban. (9.ac)
3. Nyilatkozat csatolása a 4050 hrsz.-ú zárványtelek tulajdonosi viszonyairól és a megközelíthetőség rendezéséről. (9.c)
4. A HÉSZ-ben szereplő, hatályon kívüli Étv.-re való hivatkozás frissítése a hatályos Méptv.-re. (9.l)
5. A TÉKA-ra való hivatkozás törlése és a vonatkozó előírások beépítése a HÉSZ-be. (9.m)
6. A záró dokumentációban a jogszabályi megfelelés (különösen a zöldterületi mérleg) hangsúlyosabb igazolása. (9.g)

Polgármester úr megköszönte a jelenlévők részvételét, és az egyeztetést lezárta.

Összeállította: Kertész Attila önkormányzati főépítész



Kertész Attila
önkormányzati főépítész