

Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX. 15.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzat módosításáról

[1] Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében,

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet „A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános és részletes előírásai” alcíme a következő 27/A–27/C. §-sal egészül ki:

„27/A. § [A vt-3 övezet részletes előírásai]

(1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 170
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület lehet két lakással,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- d) igazgatási, iroda rendeltetést,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és
- g) sport rendeltetést tartalmazhat.

27/B. § [A vt-4 övezet részletes előírásai]

(1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 60
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%):80
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):0
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- h) A közműellátás mértéke: teljes
- i) A telken belül:
 - ia) az előkert: 0 m,
 - ib) az oldalkert: 1,0 m,
 - ic) a hátsókert: 1,0 m

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- b) igazgatási, iroda rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekhez tartozó szükséges parkolóhelyek az építési övezet telkeinek telekhatárától mért, legfeljebb 200 m-en belül a Rákóczi Ferenc utca és a Szelei út menti, illetve a Fő tér nyugati vagy déli oldala menti közterületeken kialakíthatók.

27/C. § [A vt-5 övezet részletes előírásai]

(1) A **Vt-5** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) **650**
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők:

- a) lakóépület lehet egy lakással,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.”

2. §

A Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 53. §-a a következő (6)–(10) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A természet- és tájvédelmi területek mezőgazdasági övezeteit a védett természeti területek és a védetté nem nyilvánított természeti területek alkotják. A védett természeti területek külön országos vagy helyi rendelettel védetté nyilvánított területek: tájvédelmi körzethez tartozó és Natura2000 területek, helyi védettségű természetvédelmi területek, a természetvédelemről szóló törvény ereje

által („ex lege”) védett természeti területek, továbbá az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek.

(7) Az övezetekre vonatkozó általános előírások:

- a) az övezetekben új épület csak a táj- és természetvédelem érdekében és a terület természeti állapotának fenntartása, a táj gondozása érdekében építhető, egyéb épület nem építhető.
- b) a meglévő épületek a szintterület növelése nélkül felújíthatók, amennyiben meglévő rendeltetésük a terület táj- és természetvédelmi rendeltetését nem zavarja,
- c) toronyszerű építmény – kilátó kivételével – nem létesíthető,
- d) az övezetekben az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
- e) az övezetekben beépíthető telekminimumot el nem érő területeken új épület nem létesíthető, a meglévők a szintterület növelése nélkül helyben felújíthatók.
- f) Az övezetekben szint alatti építmények, valamint távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető.

(8) A Tápió – Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzethez (TK) tartozó területek felhasználási és beépítési előírásait a TK Kezelési Terve rögzíti, ezek mellett a (2) bekezdés előírásai is betartandók.

(9) A TK területén levő MaTk mezőgazdasági övezetben csak a 10 ha-t meghaladó területek építhetők be legfeljebb 0,1 %-ban, az ennél kisebb területeken épület és építmény nem helyezhető el, az MaTk-1 övezet területén a földhivatali nyilvántartás szerinti meglévő épület a földhivatali nyilvántartás szerinti rendeltetéssel megtartható a (2) bekezdés b) figyelembevétele mellett.

(10) A védett övezetek területén 10.000 m²-nél kisebb, az MaTk-1 övezet területén 2 500 m²-nél kisebb telkek nem alakíthatók ki, az azonos övezethez tartozó telkek összevonhatók.”

3. §

(1) A Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

(2) A Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

4. §

Hatályát veszti a Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 53. § (1)–(5) bekezdése.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba

Farnos, 2025. szeptember 15



Horváth László
polgármester



Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

ZÁRADÉK

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.
Farmos, 2025. szeptember 15.

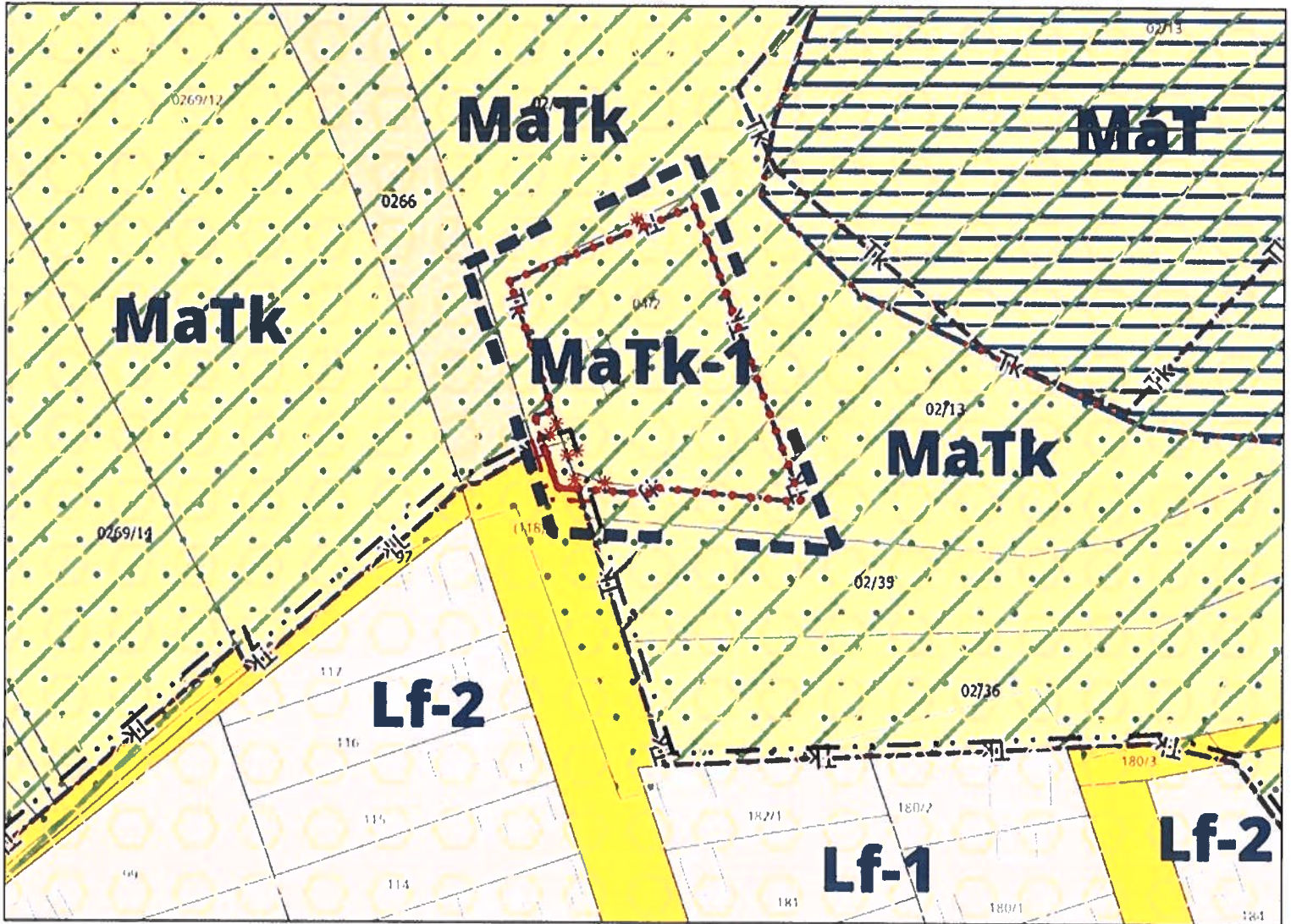
Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző



1. melléklet a 12/2025. (IX. 15.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet 1 (1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Farnos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Farnos Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Horváth Adrienne	Tervszám: 264/2024	SZT-M/1

MaTk

02/13

0266

04/2

02/13

MaTk-1

MaTk

4,3 m

7,3 m

10,5 m

7,6 m

7269/14

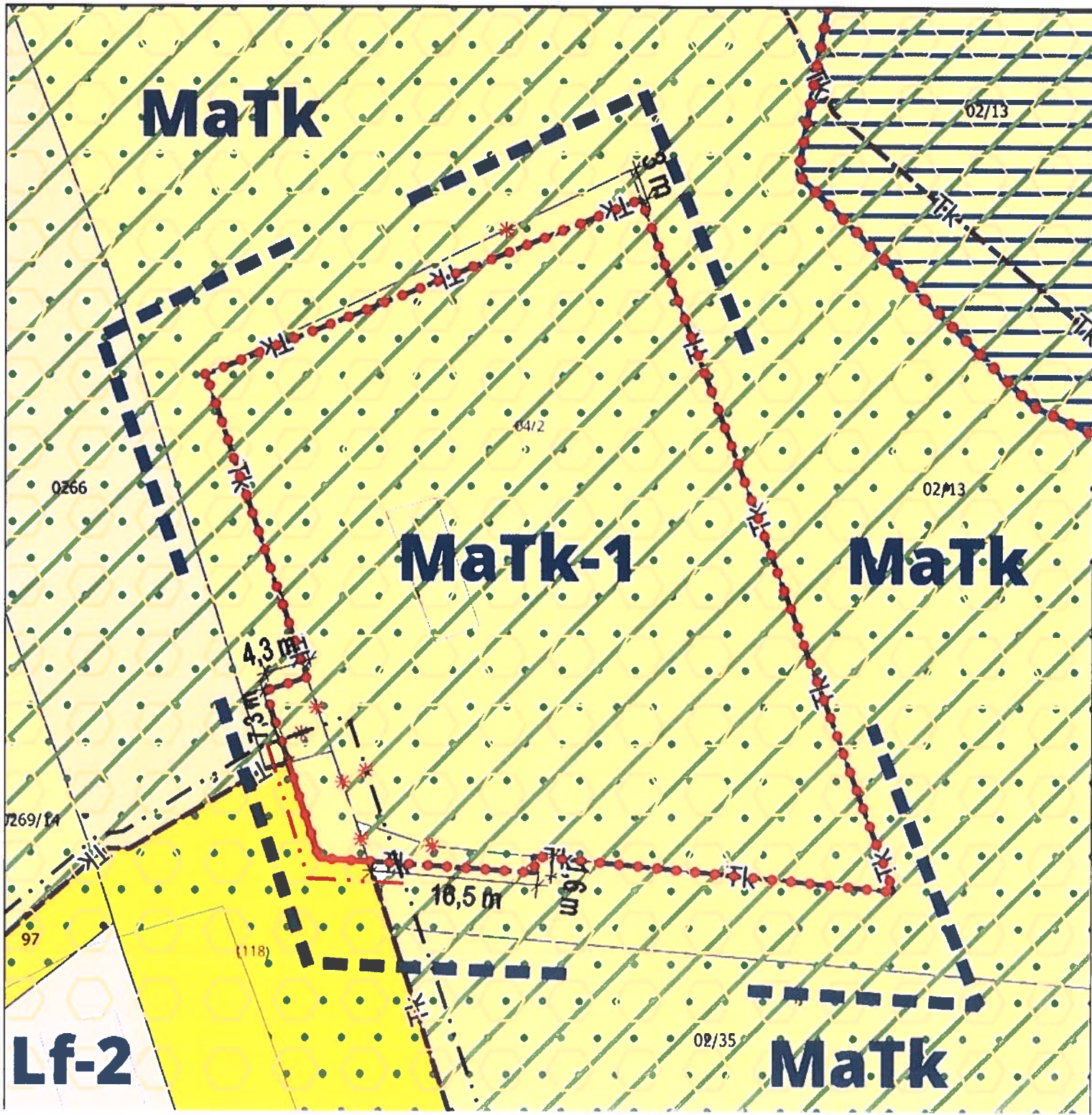
97

(118)

02/35

Lf-2

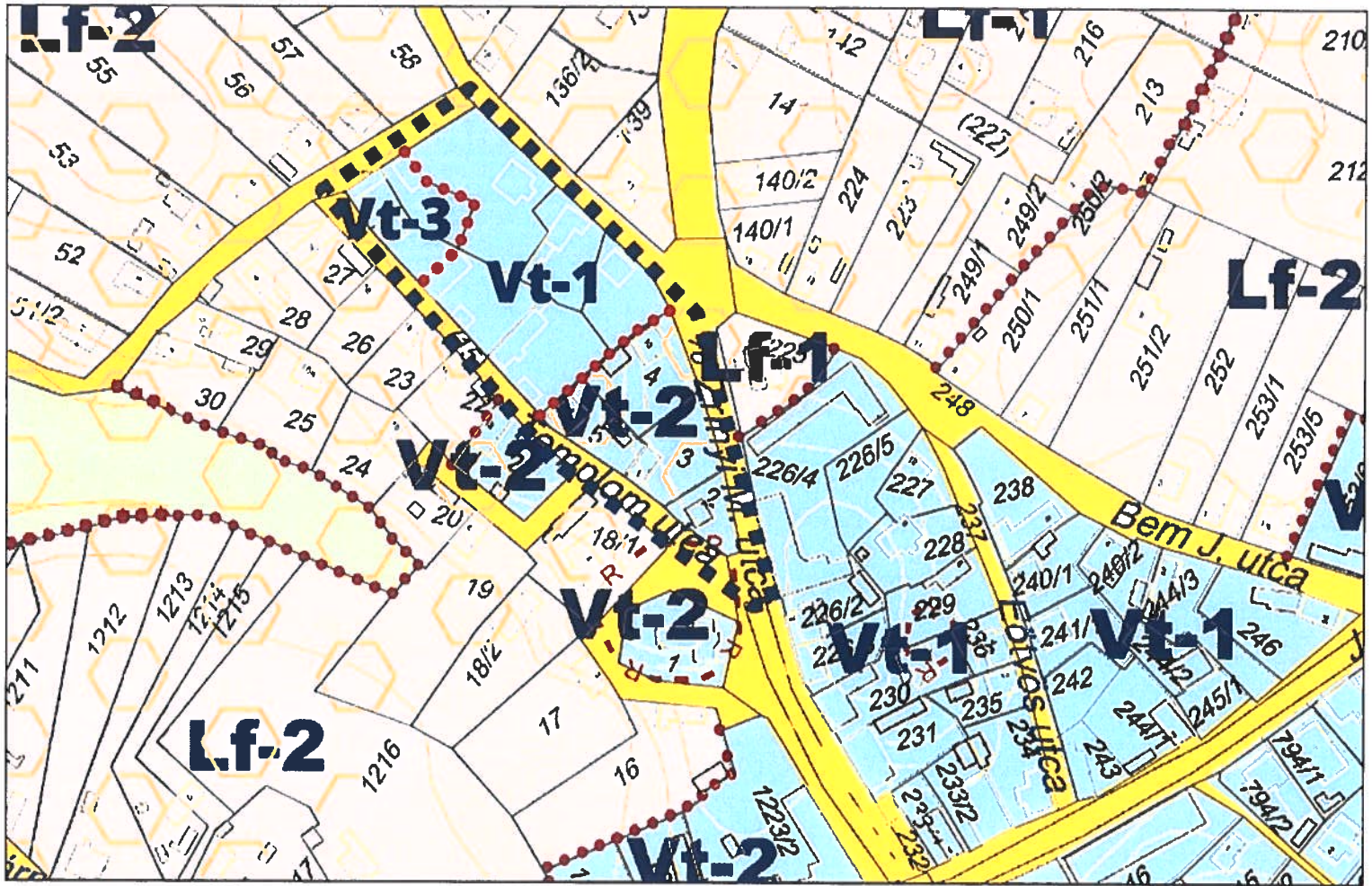
MaTk



2. melléklet a 12/2025. (IX. 15.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



tervezési terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ha

Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

Farnos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan

Terv megnevezése:

Farnos Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan

Képviselő-testületi jóváhagyás

2025 augusztus

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576

Horváth Adrienne

Tervszám:
264/2024

SZT-M/2

Végső előterjesztői indokolás

Farmos Község Önkormányzata lefolytatta Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását 4 részterületekre vonatkozóan című termódosítás egyeztetését. A termódosítás az Önkormányzat megbízásából az egyes részterületek tulajdonosainak költségviselésében készült el.

Jelen **TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését** Farmos Község Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § § eljárási szabályai szerinti **ún. egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, **mivel** a termódosítás során **ún. új beépítésre szánt terület kijelölés NEM történt.**

A **TRE módosítás támogatásáról, egyeztetésének lefolytatásáról** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírása alapján a Képviselő-testület az 56/2025.(IV.24.) önkormányzati **ún. együttes határozatában döntött, valamint ebben a határozatban került meghatározásra a term tartalma is.**

A módosítás kapcsán, mint első egyeztetés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresésre került érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen termódosítás kapcsán.

A **TRE módosítás** partnerségi-lakossági egyeztetését Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testülete az országos jogszabályok értelmében az alábbiak szerint folytatta le:

Partnerségi-lakossági egyeztetés – E-TÉR

(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 nap)

Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az E-TÉR (Elektronikus Térégi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén 2025.06.05. – 2025.06.15. között, ahol a bejelentkező Partnerek tehettek észrevételt.

A véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel.

HELYI PARTNERSÉGI RENDELET – HIRDETMÉNY

(egyeztetési idő: 16 nap az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan)

Másrészt a 419/2021. Kormányrendelet 75.§ szerint annak okán, hogy Farmos Község Önkormányzata rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, a „**Partnerségi egyeztetés szabályairól**” szóló 4/2016. (VI.13.) önkormányzati rendelet szerinti módon 2025.06.05. – 2025.06.21. között, amelyre a Partnerek **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.

Partnerségi-lakossági egyeztetés – LAKOSSÁGI FÓRUM

(az E-TÉR szerinti Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)

Másrészt a 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Farnos Község Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatta le 2025.06.05. – 2025.06.21. között. E Partnerségi-lakossági egyeztetés során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postai úton, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek címezve.

A véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel sem postai, sem elektronikus formában.

Tehát a partnerségi-lakossági véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről.

Fenti Környezeti értékeléssel kapcsolatban a beérkezett válaszok alapján a Képviselő-testület 88/2025.(VI.26.) határozatában döntött arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz, valamint ugyanezen határozatában lezárta a partnerségi-lakossági egyeztetési eljárást mivel annak során nem érkezett észrevétel, vélemény.

A terv államigazgatási egyeztetését egyeztető tárgyalás keretében Pest Vármegye Kormányhivatalának (PVKH) Állami Főépítész Váradi Tibor 2025.07.23-án folytatta le az állami főépítési iroda tárgyalótermében, amelyre hivatali kapun keresztül hívta meg a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveket.

Az egyeztető tárgyaláson a meghívott szervek személyesen – Pest Vármegye Önkormányzatának Főmérnöke Schindler-Kormos Eleonóra, a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának (DINPI)** ügyintézője Mike Eszter, valamint a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztályának** (Körny.véd.i Főosztály) ügyintézője Németh Orsolya kivételével – nem jelentek meg, hanem írásos véleményt küldtek.

A jelenlévők a módosítással kapcsolatban nem emeltek kifogást, **de a DINPI és Környezetvédelmi Főosztály képviselői** észrevételükben az 1. számú részterület vonatkozásában kérték, hogy a telekalakításra kerülő 04/2 hrsz ingatlan a Környezeti értékeléssel kapcsolatos önkormányzati megkeresés során a DINPI által megküldött vélemény szerint javasolt telekhatárok figyelembevételével kerüljön telekhatárrendezésre, és kerüljön önállóan külön övezetként szabályozásra annak érdekében, mivel az övezethatár egyben kötelező telekhatárt jelent, így ezzel biztosítható a javasolt telekhatárok szerinti tényleges telekhatárrendezés.

Az állami főépítész a HÉSZ módosítás tervezett előírásaival kapcsolatban a 3. számú részterület vonatkozásában az újonnan meghatározásra kerülő Vt-4 építési övezetben a parkolás tervezett szabályozásának átfogalmazására, valamint az ugyanebben az övezetben a legkisebb beépíthetőség mértékének meghatározására tett néhány észrevételt, illetve általánosságban kérte a tervezett Szabályozási tervmódosítás tervlapjain az érintett új, tervezett telekhatárok esetében a távolsági méretek feltüntetését.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján Pest Vármegye Állami Főépítésze az egyeztető tárgyalásról készült Jegyzőkönyvét hiánypótlási felhívásként fogalmazta meg, azaz HIÁNPÓTLÁST írt elő, annak érdekében, hogy mind a DINPI-vel, mind a Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztállyal történő külön egyeztetés során e szervek a 2025.07.23-án lefolytatott egyeztető tárgyaláson az 1. sz. részterületre vonatkozóan elhangzottak alapján a tervező által átdolgozásra és e szerveknek megküldésre kerülő kiegészített HÉSZ előírások és Szabályozási terv vonatkozásában e szervek új véleményét adjanak.

Pest Vármegye Állami Főépítésze által kért - hiánypótlás:

1. A 27/b. § (1) mellékletében szereplő Vt-4 jelű építési övezeti paramétereket kérjük átírni OTÉK eltéréseket javítani (a beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség 80% lehet). A jelen jogszabályi környezet nem ad OTÉK alóli felmentés előírásaiban Kérjük a „létesítmény” megfogalmazás mellőzését, a helyi építési szabályzat elsősorban építmények elhelyezését szabályozza.
2. Kérjük, hogy az övezetben elhelyezett építmények funkcióját ne határozza meg. Az OTÉK szerinti rendeltetéseket használja.
3. Javasoljuk, hogy ne alkalmazzon merev hivatkozást magasabb rendű jogszabályra, annak változékonysága miatt. (OTÉK-ra hivatkozások).

A DINPI és Környezetvédelmi Főosztály az észrevételeik szerinti kiegészített, javított, majd 2025. július 29-én megküldött tervdokumentációra új – hozzájáruló – véleményt adtak, amelyek tükrében, valamint az Állami Főépítészhi hiánypótlási észrevételei alapján elkészített hiánypótlási tervdokumentáció 2025.08.11.-én megküldésre került az állami főépítésznek annak érdekében, hogy kiadhassa ún. záróvéleményét.

A fentiek szerinti hiánypótlási tervdokumentációra vonatkozóan Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban kiadta 2025. augusztus 12-én kelt ún. záró szakmai véleményét (Ügyiratszám: PE/AF/00235-23/2025. Tárgy: Famos településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében; E-TÉR azonosító: 26808).

Az állami főépítésze felhívta a figyelmet arra, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleménye 6 hónapig érvényes.

A záróvélemény alapján a Tisztelt Képviselő-testület jóvá hagyhatja a jelen előterjesztés mellékletét képező Településszerkezeti terv (TSZT) módosítás határozat-tervezetét és a Helyi Építési Szabályzat

(HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét, valamint ezek mellékletét képező Településszerkezeti és Szabályozási terv módosítási tervlapjait

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet, valamint a mellékletüket képező tervlapok a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lépnek hatályba.