

Telki Közéleti Klub Egyesület

2089 Telki, Orgona utca 19.

Páty Község Polgármestere részére

Másolat: Páty községi főépítész; Páty jegyzője; Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Tárgy: Páty 020/65 hrsz. – a településképi vélemény és a HÉSZ szerinti rendeltetési megfelelés tisztázása

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Főépítész!

A Páty 020/65 hrsz. alatti ingatlanon megvalósult MLSZ sportfelszerelés-raktár építési engedélyének áttekintése során olyan, álláspontunk szerint lényeges kérdés merült fel, amelynek tisztázását kérjük Páty Község Önkormányzatától.

A PE/ETDR-EP/2684-16/2024 számú építési engedély szerint az ingatlanon földszint + emeletes új sportfelszerelés-raktárépület, mezznyomóval és mosodával történő létesítését engedélyezték. A határozat az építmény rendeltetését „sportfelszerelés raktár”, az önálló rendeltetési egységet pedig „1 db raktár” megnevezéssel rögzíti.

Az engedély dokumentációja szerint az épület földszintjén raktárak, mosoda, mezznyomó helyiség, csapatváró és kiszolgáló helyiségek, valamint vizesblokkok, az emeleten további raktárak és szellőző gépházak kerülnek kialakításra. A beruházáshoz személygépkocsi-, kistehergépkocsi- és kamionparkoló is kapcsolódik.

Az érintett ingatlan a Páty Község Helyi Építési Szabályzata szerinti Kb-Ksp-1 jelű, nagy kiterjedésű sportolási célú területen található. Ezt maga az építési engedély is rögzíti.

„Az övezetben sportpályák, azokat kiszolgáló épületek és építmények helyezhetők el.”

A HÉSZ 61. § (1) a) pontjának fenti rendelkezése álláspontunk szerint egyértelmű rendeltetési korlátozást tartalmaz. Az „azokat kiszolgáló” fordulat nem mellékes megfogalmazás, hanem az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó kötelező feltétel. Nem általában sporttal kapcsolatos vagy sportszervezet által használt épület helyezhető el az övezetben, hanem olyan épület, amely funkcionálisan a sportpályákat szolgálja ki.

Különösen fontosnak tartjuk ezért Páty településképi véleményezési eljárásának szerepét.

Páty Község Önkormányzatának 5/2019. (IV. 10.) önkormányzati rendelete 39. § (1) c) pontja szerint a településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy „a tervezett építési tevékenység megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak”. A rendelet 38. § (3) f) pontja alapján a benyújtott rövid műszaki leírásnak a rendeltetés meghatározását is tartalmaznia kellett.

A tárgyi építési engedélyben idézett I/182-3/2024 számú pátyi településképi vélemény a sportfelszerelés-raktárépületet engedélyezésre javasolta. Az építési engedélyből az is megállapítható, hogy a településképi vélemény kialakítása során az I/182-2/2024 számú, 2024. január 23-án kelt főépítész szakmai álláspontot vették figyelembe.

Ugyanakkor sem az építési engedélyben ismertett településképi véleményből, sem az építési engedély indokolásából nem állapítható meg, hogy érdemben megvizsgálták volna azt a

döntő rendeltetési kérdést, hogy a tervezett raktár, mosoda és meznyomó mely sportpályákat, milyen módon szolgál ki.

Az építésügyi hatóság az övezeti megfelelés körében részletesen rögzítette a beépítés módját, a beépítettséget, a zöldfelületet, az épületmagasságot és a szintterületi mutatót, majd ezek alapján megállapította, hogy az épület az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel. A HÉSZ 61. § (1) a) pontjában szereplő rendeltetési korlátozás érdemi értékelése ugyanakkor az indokolásból nem állapítható meg.

Mindezek alapján kérjük az alábbi kérdések tételes megválaszolását:

1. A településképi véleményezési eljárás, illetve az azt megalapozó főépítész szakmai álláspont készítése során vizsgálták-e a HÉSZ 61. § (1) a) pontjában szereplő „azokat kiszolgáló” rendeltetési követelmény teljesülését?
2. Amennyiben igen, kérjük megjelölni, hogy az I/182-2/2024 számú főépítész szakmai álláspont mely részében és milyen szakmai, illetve ténybeli indokok alapján jutottak arra a következtetésre, hogy a tervezett sportfelszerelés-raktár, mosoda és meznyomó a HÉSZ szerinti sportpályákat kiszolgáló épületnek minősül.
3. Pontosan mely sportpályák kiszolgálását vették figyelembe a településképi vélemény kialakításakor?
4. Vizsgálták-e, hogy az épületben végzett raktározási, mosodai és meznyomási tevékenység kizárólag vagy elsődlegesen ezen sportpályák működéséhez kapcsolódik-e, illetve azt, hogy a létesítmény más helyszíneket vagy az MLSZ szélesebb körű logisztikai igényeit is kiszolgálja-e?
5. Amennyiben a HÉSZ 61. § (1) a) pontjában szereplő rendeltetési feltétel érdemi vizsgálatára nem került sor, kérjük annak tisztázását, hogy miként kerülhetett sor a tervezett építési tevékenység engedélyezésre javaslására, miközben Páty saját településképi rendelete kifejezetten kötelezővé tette a településrendezési eszköz kötelező előírásainak vizsgálatát.

Egyben kérjük rendelkezésünkre bocsátani az I/182-2/2024 számú, 2024. január 23-án kelt főépítész szakmai álláspont teljes másolatát, valamint – amennyiben abban a fenti kérdés nem szerepel – azon irat megjelölését és másolatát, amelyben a HÉSZ 61. § (1) a) pontjának való rendeltetési megfelelést érdemben vizsgálták.

Nem formai hiányosság tisztázását kérjük. Az övezet rendeltetési szabályának éppen az a lényege, hogy a területen ne lehessen önálló raktározási, logisztikai vagy üzemi funkciót pusztán annak sporttal való kapcsolata alapján elhelyezni, hanem az épületnek a HÉSZ megfogalmazása szerint a sportpályákat kell kiszolgálnia.

Tekintettel arra, hogy az épület használatbavételére tudomásunk szerint még nem került sor, kérjük továbbá, hogy Páty Község Önkormányzata a kérdést haladéktalanul vizsgálja meg, és amennyiben ennek eredményeként a korábbi településképi vélemény megalapozottságával kapcsolatban aggály merül fel, arról a használatbavételi ügyben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatalt is tájékoztassa.

Kérjük érdemi, a fenti kérdésekre egyenként kitérő válaszukat.

Tisztelettel,

Győrffy Zoltán

Telki Közéleti Klub Egyesület

Telki, 2026. szeptember 1.