Parád Nagyközség Polgármesterétől
3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.
Tel:36/544-072 / 1 mellék
E-mail: polgarmester.parad@t-online.hu

Előterjesztés
Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 25. napján tartandó ülésére
Parád Településterv készítéséhez beérkezett módosítási javaslatok megtárgyalása

Tisztelt Képviselő-testület!

Folyamatban van az Új Településterv készítése, de a 2026. május végéig beérkezett lakossági és vállalkozói változtatási javaslatokat követően újabb kérések és javaslatok érkeztek. A kérések részben újak, részben a májusig beérkező módosítási kérelmekhez kötődnek. A tervezési folyamat folytatása érdekében ezekről önkormányzatunknak döntést kell hoznia, melyet előzetesen a Településfejlesztési Bizottság véleményezett a 2026. november 18.-i ülésén.
A beérkezett kérések javaslatok a következők, amelyekről javasolt külön döntést hozni a tervezés megkönnyítése érdekében.

1.

Helyszín: Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlan

Kérvényező: Tulajdonos Bregman Wilco, Bregman-Námor Emőke

A 2026. június 11-én született Településfejlesztési Bizottsági döntéseket követően (korábbi 1a, 1b, 1c véleményezett kérés) kéri a korábbi döntés megvizsgálását, megváltoztatását annak érdekében, hogyha *kertvárosi lakóterületi besorolás* nem is lehetséges, az ingatlanon folyó gazdálkodáshoz állattartó épületek, építmények és az állatok, illetve az ingatlan védelme érdekében egy lakórész (külön ház, vagy gazdasági épülettel egybeépítve) elhelyezhetők legyenek a hatályos országos építési előírásoknak megfelelően, mert elengedhetetlen a legelőn történő állattartásukhoz. Olyan *mezőgazdasági* övezet meghatározását kérik, illetve olyan szabályozást kérnek az ingatlanra, ami lehetővé teszi a felelősségteljes állattartást.

Tervezői vélemény: A 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó kérés a hatályos jogszabályok szerint teljesíthető. Az állattartó/gazdasági (gazdálkodáshoz szükséges) épületek elhelyezése is szabályozható. A beépítés nem lépheti át a 10 %-ot az országos jogszabályok szerint általános vagy kertes mezőgazdasági övezetben.

2.

Helyszín: Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlan

Kérvényező: Tulajdonos Bregman Wilco, Bregman-Námor Emőke

A 2026. június 11-én született Településfejlesztési Bizottsági döntéseket követően továbbra is kérik, hogy az ingatlanra az Önkormányzat nem tervezen, mert állattartással foglalkoznak az ingatlanon.

Tervezői vélemény: A 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó kérés, hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti vízgazdálkodási (csapadékvíztározó) terület kerüljön le az ingatlanról.

Tervezői vélemény: A 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó kérés a hatályos jogszabályok szerint teljesíthető többféle képpen is. A hatályos HÉSZ szerinti záportározó kisebb területen is kijelölhető, lehetőség van a terepviszonyoknak megfelelően a beépített területektől északabbra is elhelyezni. Lehetőség van arra, hogy a szabályozási terven és a fejlesztési terven csak külön felszíni jelölést kapjon és ne övezeti határral korlátozza a meglévő ingatlanok használatát.

3.

Helyszín: Parád külterület 0140/29-es helyrajzi számú ingatlan gázfogadó előtti 0140/31 hrsz-ú ingatlan út összekötése a Fenyves utcával és Kristály úttal közterületként, a hatályos szabályozás megtartásával, vagy módosításával.

Kérvényező: Tulajdonos Bregman Wilco, Bregman-Námor Emőke

Továbbra is kérik, hogy a gázelosztó állomásig egy közút kialakítását, illetve megjelölését a szabályozási terven.

Tervezői vélemény: 0140/31 hrsz-ú ingatlan út összekötése a Fenyves utcával közterületként a szabályozási terven. A kapcsolathoz szükséges érintett ingatlanok bevonása a későbbiekben eldönthető, mert jelenleg is részben közterületként használatosak.

4.

Helyszín: Parádóhuta 1105 helyrajzi számú ingatlan

Kérvényező: Tulajdonos Szakács József

Kéri az ingatlan egy részének sportterületből való átminősítését. A javaslata, hogy a területet az ingatlannal szemben lévő út folytatásával ketté osztódjon. Az egyik (nagyobb) terület maradhatna sportpálya, a másikra írásban nem fogalmazott meg javaslatot, de korábban szóban lakóterületi fejlesztést tervezett.

Tervezői vélemény: Közterülettel való felosztás, illetve zsákutca kialakítása csak tehérgépjármű fordulására alkalmas közterületalakítással lehetséges. Magánút/közhasználatra megnyitott magánút kialakítása is lehetséges.

5.

Helyszín: Parád 520 helyrajzi számú ingatlan, Kossuth L. utca 356., helyi védelem alatt álló volt orvoslakások

Kérvényező: Tulajdonos Péter László

Az ingatlanban jelenleg is több lakás van kialakítva, ezért ezt szeretné erősíteni. Kérése, hogy a kertvárosi lakóterületből vegyes használatú építési övezetbe kerüljön az ingatlan, ahol 7 lakrészt szeretnének kialakítani+szuterént társasházként. Plusz egy pihenőházat is építenének az ingatlanon közös használatra az építészeti értékek megtartásával.

Tervezői vélemény: Az ingatlan 7 lakásos garzon kialakításának jogi akadálya nincsen, de a nagyvárosokhoz képest ez Parádon nem jellemző. A vegyes területű építési övezetbe be való besorolás ugyan hasonló a Parádfürdői intézményeket és szállodát tartalmazó vegyes építési övezetekhez, de a beépítési paraméterei, szabályai jelentősen eltérnének azoktól. Javasolt a rendeltetésszám, azon belül a lakórendeltetés számának korlátozása egy ingatlan vonatkozásában.

6.

Helyszín: Parád 409 helyrajzi számú ingatlan, Kristály út 59,

Kérvényező: Tulajdonos Bregman Wilco, Bregman-Námor Emőke

Az ingatlanon szeretnének kérni olyan szabályozást, ami a meglévő istálló fennmaradását lehetővé teszi.

Tervezői vélemény: A hatályos jogszabályok erre lehetőséget biztosítanak az építési hely kijelölésével az ingatlanon.

7.

Helyszín: Parád 0108/40 hrsz-ú ingatlan

Kérvényező: Tulajdonos Strúbel József, Strubel Vivien

A 2026. június 11-én született Településfejlesztési Bizottsági döntéseket követően kéri, hogy az ingatlan fejlesztése érdekében tanyaként működhessen. Ennek megfelelő 1,38 ha-nyi területről van szó. Olyan övezet kijelölését és építési előírások megfogalmazását kérik, ami ezt lehetővé teszi.

Tervezői vélemény: A 0108/40 helyrajzi számú ingatlan (2. osztályú legelő) jelenleg is beépített. A jogszabályoknak megfelelő tanya kialakítása az ingatlan megosztásával lehetséges, mert a tanya mérete nem haladhatja meg az 1,0 ha-t, de nem lehet kisebb 1500 m2-nél az országos előírások (TÉKA) alapján.

Fentiekre tekintettel kezdeményezem az előterjesztés mellékletében szereplő határozati javaslat jóváhagyását.

Parád, 2026. november 19.

Mudriczki József Digitálisan aláírta: Mudriczki József
Dátum: 2026.11.19 10:07:44 +01'00'

Mudriczki József
polgármester

1. Képviselő testület a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon állattartást lehetővé gazdasági épületek elhelyezését biztosító mezőgazdasági övezet kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: ……..

2. Képviselő testület a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon lakórendeltetést is tartalmazó gazdasági épületek elhelyezését biztosító mezőgazdasági övezet kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: ……..

3. Képviselő testület a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon a csapadékvíztározó kialakításának megszüntetését

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: ……..

4. Képviselő testület a Parád külterület 0140/29-es helyrajzi számú gázfogadó előtti 0140/31 hrsz-ú önkormányzati út meghosszabítását biztosító szabályozás megtartását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

5. Képviselő testület a Parád belterület 1105-es helyrajzi számú ingatlan megosztását a 1120 hrsz-ú út ingatlan meghosszabításával

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

6. Képviselő testület a Parád belterület 1105-es helyrajzi számú ingatlan megosztását követően a kisebb részének különleges sportterületből lakóterületté való átminősítését

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

7. Képviselő testület a Parád 520 helyrajzi számú ingatlan, Kossuth L. utca 356., helyi védelem alatt álló volt orvoslakások kertvárosi lakóterületből vegyes területté való átminősítését

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

8. Képviselő testület a Parád 520 helyrajzi számú ingatlan, Kossuth L. utca 356., helyi védelem alatt álló volt orvoslakások ingatlanon több lakásos társasház kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: legfeljebb …. db épület és legfeljebb ……. db rendeltetés kialakításával

9. Képviselő testület a Parád 409 helyrajzi számú ingatlanon (Kristály út 59.) a meglévő istálló fennmaradását lehetővé tevő szabályozás kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

10. Képviselő testület a Parád külterület 0108/40 helyrajzi számú ingatlanon tanya kialakítását biztosító szabályozás megvalósítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

Parád Nagyközségi Önkormányzat
Településfejlesztési Bizottság Elnökétől
3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.
Tel:36/544-072
E-mail: parad@t-online.hu

Javaslat
Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 25. napján tartandó ülésére
Parád Településterv készítéséhez beérkezett módosítási javaslatokkal kapcsolatban

A Településfejlesztési Bizottság 2026. november 18. napján megtartott ülésén az előterjesztést megtárgyalva a következő javaslatot fogalmazta meg a Képviselő-testület felé:

1. A Településfejlesztési Bizottság a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon állattartást lehetővé gazdasági épületek elhelyezését biztosító mezőgazdasági övezet kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja - egyhangúlag
c) feltétellel támogatja: …….

2. A Településfejlesztési Bizottság a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon lakórendeltetést is tartalmazó gazdasági épületek elhelyezését biztosító mezőgazdasági övezet kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja - egyhangúlag
c) feltétellel támogatja: …….

3. A Településfejlesztési Bizottság a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú ingatlanon a csapadékvíztározó kialakításának megszüntetését

a) támogatja
b) nem támogatja - egyhangúlag
c) feltétellel támogatja: …….

4. A Településfejlesztési Bizottság a Parád külterület 0140/29-es helyrajzi számú gázfogadó előtti 0140/31 hrsz-ú önkormányzati út meghosszabítását biztosító szabályozás megtartását

a) támogatja - egyhangúlag
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

5. A Településfejlesztési Bizottság a Parád belterület 1105-es helyrajzi számú ingatlan megosztását a 1120 hrsz-ú út ingatlan meghosszabításával

a) támogatja
b) nem támogatja - egyhangúlag
c) feltétellel támogatja: …….

6. A Településfejlesztési Bizottság a Parád belterület 1105-es helyrajzi számú ingatlan megosztását követően a kisebb részének különleges sportterületből lakóterületté való átminősítését

a) támogatja
b) nem támogatja - egyhangúlag
c) feltétellel támogatja: …….

7. A Településfejlesztési Bizottság a Parád 520 helyrajzi számú ingatlan, Kossuth L. utca 356., helyi védelem alatt álló volt orvoslakások kertvárosi lakóterületből vegyes területté való átminősítését

a) támogatja - 4 igen 1 nem szavazattal
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

8. A Településfejlesztési Bizottság a Parád 520 helyrajzi számú ingatlan, Kossuth L. utca 356., helyi védelem alatt álló volt orvoslakások ingatlanon több lakásos társasház kialakítását

a) támogatja
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: legfeljebb 2 db épület és legfeljebb 4 db önálló rendeltetés egység kialakításával - egyhangúlag

9. A Településfejlesztési Bizottság a Parád 409 helyrajzi számú ingatlanon (Kristály út 59.) a meglévő istálló fennmaradását lehetővé tevő szabályozás kialakítását

a) támogatja - egyhangúlag
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

10. A Településfejlesztési Bizottság a Parád külterület 0108/40 helyrajzi számú ingatlanon tanya kialakítását biztosító szabályozás megvalósítását

a) támogatja - egyhangúlag
b) nem támogatja
c) feltétellel támogatja: …….

Parád, 2026. november 19.

Csortos Gábor sk.
elnök

Címzettek: Parád Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai, Parád Önkormányzat Főépítésze

Időpont: 2026. július 24, péntek, 16:30–17:30 óra

Helyszín: Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú telek

Tisztelt Képviselő-testületi Tagok, tisztelt Főépítész Úr!

Július 10-én levelet küldtünk Önöknek, amelyben a Parád külterület 0140/61-es helyrajzi számú telekkel kapcsolatos, július 7-én hozott döntés felülvizsgálatát kértük.

Szeretnénk meghívni Önöket, hogy a levelünkre adott válasz előtt személyesen is megtekintsék a helyszínt. Ez lehetőséget adna arra, hogy kötetlen formában egyeztessünk a Parád külterület 0140/61-es telek jövőjéről.

Emellett szeretnénk bemutatni Önöknek a parádóhutai, már működő turisztikai szálláshelyünket is. Ezzel képet kaphatnak arról a léptékében visszafogott fejlesztésről, amelyet a Parád külterület 0140/61-es telken szeretnénk megvalósítani.

Reméljük, hogy az időpont megfelel Önöknek, és elfogadják meghívásunkat, lehetővé téve számunkra, hogy bemutassuk azt a pozitív hozzájárulást, amelyet Parádon szeretnénk megvalósítani. Várjuk Önöket.

Amennyiben egyikőjük sem tud részt venni a helyszíni személyes megtekintésen, úgy kérjük jelezzék azt számunkra.

Üdvözlettel:

Bregman Wilco
Bregman-Námor Emőke

Parád Nagyközség Önkormányzata részére
3240 Parád,
Kossuth Lajos út 91.

Közös Önkormányzati Hivatal Parád
ÉRKEZETT: 2026 AUG. 11
PAR/2080-1/2026
Mell. db.
Előszám: Utószám: Előadó: M.J.

KÉRELEM

Tárgy: Parádóhuta 1105 hrsz terület megosztása

A fenti terület valamikor futballpálya volt (egy része). 1993-tól állami terület, ekkortól műveletlen terület (kb. fele területet benőtte a gaz, a cserje, a bokor).

2021 évben az állam eladásra kínálta, ekkor vásároltam meg én. Azóta (gyep, legelő) használom én.

Tehát az elmúlt 30 – 35 évben, mint sportterületre senki nem tartott igényt.

Javaslatom, kérelmem:

A területre merőlegesen egy aszfaltos (közművesített) út torkollik bele; ez a területet kb 2/3 – 1/3 arányban osztaná meg. Mindkét terület hasznosítható lenne.

A nagyobb terület akár sport célra is hasznosítható. Építhető rá kisméretű futballpálya, teniszpálya, öltöző, apartman ház. Tehát egyéni befektető, vállalkozó számára megfelelő, vagy ha az Önkormányzat igényt tart rá.

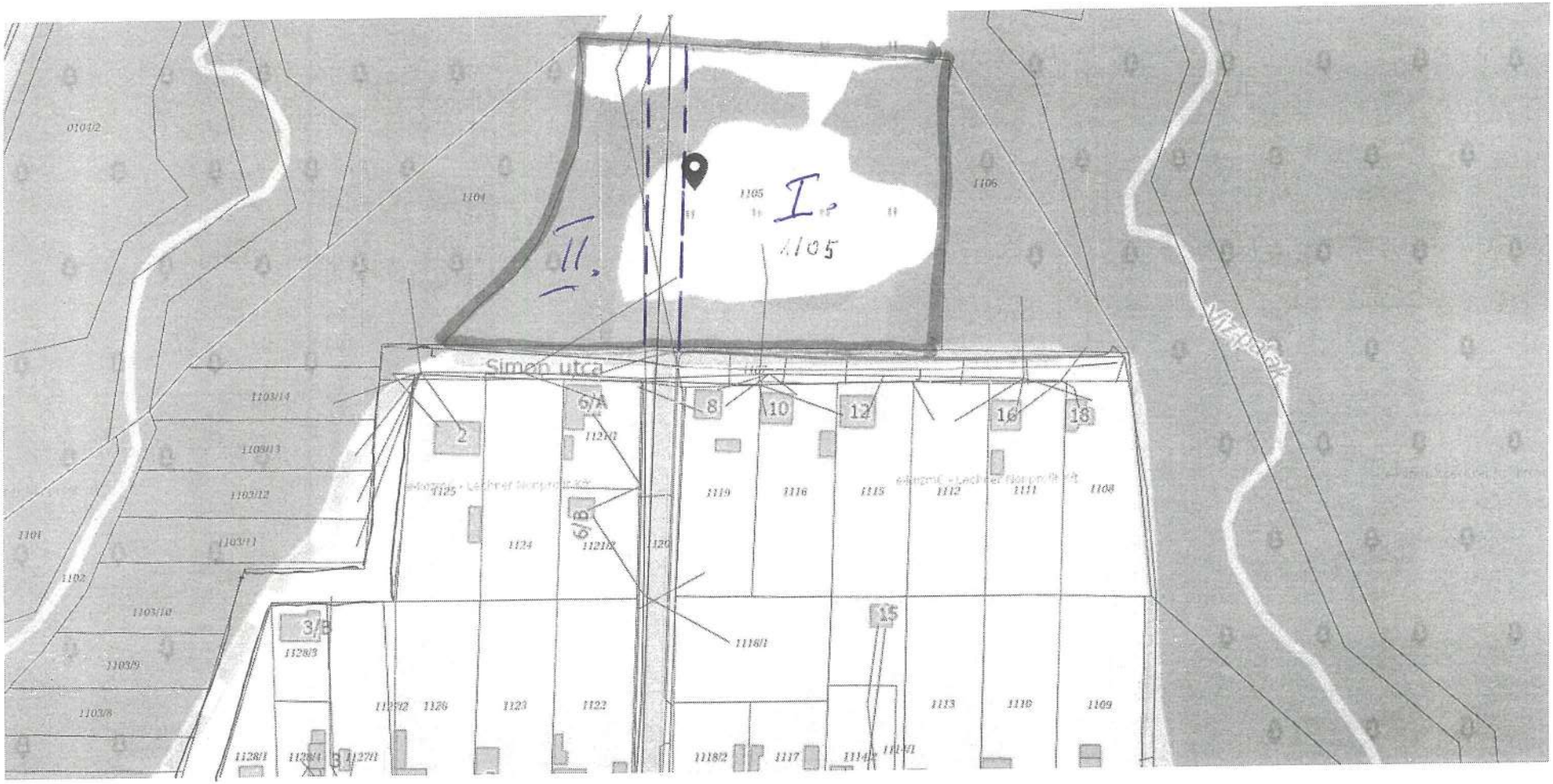
A fentiek alapján kérem javaslatom elfogadni szíveskedjenek.

Parád, 2026. augusztus 10.

1 db Melléklet

Tisztelettel:

Szakács József



P. Ohota

hrsz 1105

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Azonosító:EPAPIR-20260824-9415

Küldő		**Dátum:**	2026.08.24
Viselt név:	PÉTER LÁSZLÓ	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	PÉTER LÁSZLÓ	**Azonosító:**	EPAPIR-20260824-9415
Anyja neve:	[redacted]	**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	[redacted]	**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	[redacted]	**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESTERV
Nem természetes személy neve:	PTR Management Kft	**Ügytípus neve:**	Településtervezési ügyek
Nem természetes személy adószáma:	13343880		

Címzett

PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
3240, Parád
Kossuth L. utca 91

Tárgy:

hrsz 520 Mudriczki/Fábián

Tisztelt Mudriczki József Polgármester Úr,

Tisztelt Fábián Antónia Jegyző Asszony,

azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Parád, Kossuth Lajos u 356. szám alatt található (hrsz 520) ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatását legyenek kedvesek megvizsgálni. Jelenleg LKE a besorolása ennek az ingatlannak, melyet a jövőben Vt övezetbe szeretnénk átsoroltatni, tekintettel arra, hogy a környezetében az ingatlanok is Vt besorolásúak és jelenleg is több lakórészre van bontva az épület. A jövőben a helyi védettségnek megfelelően kerülne az ingatlan felújításra, azonban 7 lakrész és a szuterén is külön helyrajzi számmal rendelkező önálló rendeltetésű épületrészekké válnának. A területen egy pihenőházat (wellness) is létre kívánunk hozni, nagyjából 100 nm területen.

Kéren támogassák ezen fejlesztésünket, mely úgy gondolom, hogy a település fejlődésének is szerves eleme lehetne.

Tisztelettel,

Péter László

0630/2573543

Mellékletek száma: 0

Tárgy: Kérelem a készülő településrendezési terv módosítására

Tisztelt Parád Község Önkormányzata!

Alulírott Strúbel József ezúton tisztelettel kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a készülő településrendezési tervben a Parád 0108/40 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában biztosítani szíveskedjenek annak lehetőségét, hogy az ingatlanon tanya létesítésére kerülhessen sor.

Az ingatlan területe 1,3821 hektár, amely a jelenleg hatályos szabályozás alapján nem éri el a beépíthetőséghez szükséges 2 hektáros minimális területet, ezért azon jelenleg hivatalosan nem valósítható meg tanya kialakítása.

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a készülő rendezési terv során lehetőség szerint olyan szabályozást alakítson ki, amely lehetővé teszi a fenti ingatlanon tanya létesítését.

Kérelmem kedvező elbírálásában bízva, segítségüket és együttműködésüket előre is köszönöm.

Parád, 2026.07.16.

Tisztelettel:

Strúbel József