



HEVES MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: HE/ÁFI/1-5/2021.  
Ügyintéző: Bóta Krisztina  
Telefonszám: +36 (36) 521-543  
Hivatkozási szám: 174-17/2021.

Hevér Lászlóné Polgármester részére  
Gyöngyöspata Város Önkormányzata  
Gyöngyöspata  
Fő út 65.  
3035

Tárgy: Gyöngyöspata településrendezési eszközei módosítása – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Asszony!

Gyöngyöspata Város Önkormányzata a település belterületén lévő Fő utca 40., 398/2. hrsz-ú területét érintően a Helyi Építési Szabályzatának módosítását kezdeményezte, a meglévő állapot és a szabályozás közötti összhang megteremtése érdekében. A tárgyi ügyben lakossági kérelemre korábban történt rendezési terv módosítás, amely azonban a telken lévő épületek fennmaradását engedélyezését nem tette lehetővé, ezért a korábbi - normatív - szabályozás helyett direkt módon csak az érintett telekre határoz meg új előírásokat a beépíthetőség és az építési hely vonatkozásában. Mivel a meglévő beépítettség (46,33 %) meghaladja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) maximálisan megengedett 30%-ot, ezért az OTÉK 111. § (2) alapján kezdeményezi az OTÉK egyes előírásaitól való eltérést.

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet** (továbbiakban R.) **32.§ (6a)** bekezdése szerint az állami főépítész eljárás mód alkalmazható, ha az alábbi feltételek egyike teljesül:

*„a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*

**b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;**

*c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*

*ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*

*cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*

**cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;**

**d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy**

*e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”*

Az elkészített dokumentációt megküldte a R. 42/A. § (2) szerinti, végső szakmai véleményezés lefolytatására.

A módosítás tervezetét áttanulmányozva az alábbiak szerint foglalom össze véleményünket:

## **I. A MÓDOSÍTÁS TERÜLETEI, TÉMÁI**

A város belterületén lévő Fő utca 40., hrsz.: 398/2. ingatlanon található építmények felújításához, fennmaradásához a meglévő állapot és a HÉSZ közötti összhang megteremtése szükséges, fennmaradási engedélyt csak ennek megfelelően kaphat.

A módosítással az érintett ingatlan Lf 1,11,3,4 jelű falusias lakóövezetbe sorolása történik, ahol a beépítettség megengedett maximális értéke 47%. Az építési hely a Szabályozási Terven jelöltek szerint magában foglalja a telken meglévő épületeket. A megengedett legnagyobb beépíthetőséget az OTÉK falusias lakóövezetben 30%-ban állapítja meg, ezért a kialakult állapotra hivatkozva (111. § (2) bekezdés a) pont) kéri az OTÉK-tól való eltéréshez való hozzájárulást.

## II. SZAKMAI VÉLEMÉNY

### 1. A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:

- a) Gyöngyöspata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 84/2020. (IX. 09.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról.
- b) A tervezési munkát a T4Terv Bt. (4029 Debrecen, Lorántffy utca 25.) végezte, felelős tervező: Kőszeghy Ábel (TT 09-0655). Megbízott főépítész: Gergely Péter.

### 2. A jóváhagyandó és alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

- a) A módosított településrendezési eszközök tartalmukban megfelelnek az általános érvényű szakmai szempontoknak.
- b) Tervező nyilatkozott, hogy a településrendezési eszközök készítése során a magasabb szintű tervekkel (MaTrT-vel, megyei tervvel) való összhang biztosított.
- c) Figyelembe véve a tervezett változások jellegét, a településrendezési eszközök korábbi alátámasztó munkarészeinek módosítása nem vált szükségessé.
- d) A R. 28. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján a tervdokumentációban megfogalmazott **OTÉK előírásaitól való eltéréshez hozzájárulok.**

### 3. Az eljárásra vonatkozóan:

- a) A partnerségi egyeztetéseket az önkormányzat lefolytatta a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 8/2017. (IX. 28.) sz. önkormányzati rendelet alapján, a *veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról* szóló 546/2020. (XII. 2.) Kormányrendelet 2. §-a figyelembevételével, elektronikus úton. A partnerségi egyeztetést az 58/2021. (V. 3.) sz. polgármesteri határozattal zárták le.
- b) Környezeti vizsgálat elkészítését a megkeresett államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek, az erre vonatkozó döntést az 57/2021. (V. 3.) sz. polgármesteri határozat tartalmazza.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását - figyelembe véve az előzőekben rögzítetteket - nem kifogásolom.

## III. A TERVEK JÓVÁHAGYÁSA ÉS MEGKÜLDÉSE

- A jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő-testülettel ismertetni kell.**
- A már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű. Amennyiben eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat a R. 36. § - 41. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a településrendezési terveikbe és a HÉSZ-be illeszteni.
- A **polgármester** a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi **döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak** és az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikusan hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt és az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségeiről. (Ld. R. 43. § (1), (2) bek.)
- **Amennyiben a megküldés/közlés nem történik meg, akkor a településrendezési eszköz jogszerűen nem lép hatályba.**
- A településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére megküldeni.

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint.

Dr. Pajtók Gábor, a Heves Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Fajcsák Dénes**  
állami főépítész

A HE/ÁFI/1-5/2021. számú levélről értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár