



Aláíró: Fajcsák Dénes Attila  
Heves Megyei Kormányhivatal  
Kormány megbízotti Kabinet  
(2018.06.27. 08:32:16)

Hevesi Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkeztető azonosító:	9h22/18
Érkeztetés dátuma:	2018 JÚN 27.
Iktatószám:	PH/5898-55/2018
Iktatás időpontja:	2018-07-10
Melléklet:	Ügyintéző: Bagel J.

HEVES MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Iktatószám: HE/ÁF/79-2/2018.  
Ügyintéző: Czéli János  
Telefonszám: +36 (36) 521-539  
Hivatkozási szám: PH/5898-11/2018.

Sveiczter Sándor polgármester úr részére  
Heves Város Önkormányzata  
Heves  
Erzsébet tér 2.  
3360

Tárgy: Heves város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, új településrendezési eszközök készítése - előzetes tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Heves Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, új településrendezési eszközök készítését határozta el. Ezzel kapcsolatban „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 37.§ (4) alapján előzetes tájékoztatási szakaszban véleményemet az alábbiakban adom meg:

**I. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET VÁLTOZÁSAI**

Az építésügyet, a településfejlesztést és településrendezést érintő jogszabályi környezet 2017. január 1.-ét követően nagymértékben megváltozott. Formailag és tartalmilag is jelentősen módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK). Az Étv. végrehajtására kiadott R. a településfejlesztéshez, településrendezéshez kapcsolódó eljárásjogi és anyagi jogi kérdésekben állapít meg új normákat.

**II. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYOZÁSA**

A lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő véleményeztetés a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik. [Ld. R. 28. és 29/A. § ]

A településrendezési eszközök készítését megelőzően, illetve a tervezés előtt – minden esetben - az önkormányzatnak dönteni kell partnerségi egyeztetés szabályairól.

**A partnerségi egyeztetésről hozott döntést részünkre szíveskedjenek megküldeni.**

**III. NYILATKOZAT**

➤ Nyilatkozom, hogy a településrendezési eszközök készítése minden szakaszban **részét kívánunk venni**. [Ld. R. 37.§ (4) bb)]

➤ Véleményünk kialakításához szíveskedjenek az elkészült véleményezési dokumentációt – mely tartalmazza a **tervdokumentáció(ka)t** valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását is - **papír formátumban és elektronikus adathordozón** rendelkezésünkre bocsátani.

**IV. A MÓDOSÍTÁS TERÜLETEI, TÉMÁI**

Új településrendezési eszközök készítése Heves város teljes közigazgatási területét érintően.

**V. TERVKÉSZÍTÉS**

**1. Önkormányzati főépítész**

A helyi önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel, valamint az épített környezet helyi alakításával és védelmével, továbbá az építésüggyel összefüggő feladatokkal kapcsolatos döntéseket az **önkormányzati főépítész** készíti elő.

[Ld.: Étv. 6/A.§ (3); a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. r. 2.§ (5) c)]

## 2. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A **településrendezési tervezési munkát** „az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint”, tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosultsággal rendelkező (betűjele: TT), - az egyes szakágak munkáját is irányító – **településtervező végezhet.**

E jogszabályban foglaltak alapján a **kötelező alátámasztó munkarészeket** is csak az arra **jogosult szakági tervezők készíthetik.** A kamarai nyilvántartás betűjele településtervezési zöldfelületi és tájrendezési szakterületen **TK**, településtervezési egyéb szakági szakterületen: **TKö, TV, TE, TH** lehet! A jogosultsági előírások be nem tartása jogszerűtlen és a tervek újrakészítésének előírását eredményezheti!

Az alátámasztó munkarészeket a R. 4. „alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit részletező” melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni.

A településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek, a kötelező alátámasztó szakági munkarészekhez tartozó tervlapokat az annak készítésére jogosított településrendezési szakági tervező aláírásával és tervezői névjegyzék számával kell ellátni. [Ld. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben 14. §; 19. §; 1. sz. *melléklet.*]

## 3. Tervezési alaptérkép

A szabályozási terv módosításainak jóváhagyandó munkarészeit is az **ingatlan-nyilvántartási alaptérkép – aktualizált - hiteles másolatának** felhasználásával kell elkészíteni. A terveken fel kell tüntetni: „Készült az állami alapadatok felhasználásával”. [Ld.: *OTÉK 4. § (4)*]

A helyi önkormányzatok feladatainak ellátásához szükséges tevékenység térképi megalapozásához az állami ingatlan nyilvántartási térképi adatbázisait kötelező alkalmazni!

[Ld.: *a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. Törvény 8. §*]

A tervekészítés során alkalmazott hiteles térkép másolatát a dokumentációhoz csatolni szükséges.

## 4. Alapkövetelmények

A törvényben foglalt előírások maradéktalan teljesülése érdekében vizsgálni szükséges, hogy a rendezés végrehajtása illetve elmaradása milyen hatással van az Étv. 7. §-ban rögzített szempontokra, valamint azok milyen módon jutnak érvényre a településrendezési eszközök módosítása során.

- A **településszerkezeti terv és leírás**, valamint a **HÉSZ** és a hozzá tartozó **szabályozási terv** készítése (módosítása során) az *Étv. 10. § és 13. §*, valamint az *OTÉK 2-30.§-aiban* megfogalmazott követelményeket továbbá az *OTÉK szakmai előírásait* is figyelembe kell venni.
- A jóváhagyandó és kötelező, illetve a nem kötelező szakági **alátámasztó munkarészeit** (javaslatait) az *OTÉK 3. § és 4. §-ai*, a terveken alkalmazandó jelkulcsokat és fogalmakat az *OTÉK 1. és 2. sz. melléklete* tartalmazza.

## 5. A területrendezési tervek és a településrendezési eszközök közötti összhang vizsgálata

- a) „A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek”, ezért a településrendezési eszközök készítése során a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (**OTrT**) és a Heves Megyei Közgyűlés 12/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Heves Megyei Területrendezési Terv, mint magasabb szintű területrendezési tervek és a településrendezési terv összhangját vizsgálni kell. (*A területi tervek közötti ellentmondás esetén az OTrT-ben foglaltakat kell irányadónak tekinteni.*) Az ezt bemutató kötelező alátámasztó munkarészben, a tervezőnek területi mérleg számszerű igazolásával, valamint a településrendezési tervekben a határok kijelölésével is meg kell jeleníteni. [Ld. *314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (2).*]
- b) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló **282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott eljárás - dokumentált** - lefolytatását követően, amennyiben annak eredményeként szükségessé válik a módosítási területeken túl, a település közigazgatási területére kiterjedően szükséges vizsgálni az összhangot.  
A jogszabály a kormányhivatalt nem sorolja az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek körébe.
- c) A magasabb rendű területrendezési tervek és a településrendezési eszközök közötti összhang megteremtés érdekében a *területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletben* meghatározott esetekben és módon területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető.

## 6. Dokumentálás

Az egymástól eltérő jogszabállyal elfogadásra kerülő településrendezési eszközöket úgy célszerű dokumentálni, hogy a jogi aktusnak megfelelően külön kezelhető legyen.

Egyszerűsített táblázatos formában szükséges bemutatni a véleményezésbe be bevont szereplők tömör véleményét. A véleményezési eljárás során beérkezett véleményekre tételes, szöveges szakmai magyarázat települési főépítész általi összeállítása indokolt. A főépítész ezzel ad tájékoztatást a képviselőtestületnek a beérkezett véleményekről - azok településrendezési eszközbe történt beépítésének szakmai magyarázatával -, és kér döntést a vitatható kérdések esetében a továbbtervezéshez.

## VI. A JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ DOKUMENTÁCIÓK

### 1. Településszerkezeti Terv (TSzT)

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióval tartalmi összhangban készül, és arról a települési önkormányzat képviselő testülete **határozati** formában dönt!

- a) „A településszerkezeti terv a település teljes közigazgatási területére készül” A módosításokat egy tervlapon, az összefüggések bemutatásával a módosítások átvezetésével indokolt ábrázolni.
- b) A településszerkezeti terv részét képző szerkezeti tervlap a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, 1:10 000-es vagy nagyobb méretarányú léptékben szükséges ábrázolni.
- c) Településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az előzetes és véleményezési szakaszba be kell vonni az érintett területi, települési önkormányzatokat és a területi (megyei) főépítészt is.
- d) A településszerkezeti tervhez alátámasztó munkarészeket kell készíteni.

### 2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

„Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.” [Ld. ÉTV 13.§ (1)]

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban készül, és azt a települési önkormányzat képviselő testülete **rendelettel** állapítja meg!

- a) **A szabályozás normatív elve:** A településen belül az azonos szerepkörű, jellegű, beépítési intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználású egységbe kell sorolni. Ez azt jelenti, hogy az azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg! [Ld. OTÉK 6.§ (2)]
- b) **Változtatási tilalom:** A településrendezési feladatok megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, az önkormányzat rendelettel – írásos megállapodás esetén - változtatási tilalmat rendelhet el. [Ld. Étv. 21.§ (1)]
- c) **Építési tilalmak felülvizsgálata:** Az építési tilalmak felülvizsgálatát a településrendezési eszközök felülvizsgálatával együtt el kell végezni. [Ld. Étv. 20. § (2)]
- d) **OTÉK előírástól ( II-III. fejezet) eltérő szabályozás alkalmazása:**  
Szigorúbb értékek megállapítása a HÉSZ-ben való részletes kidolgozással lehetséges.  
Megengedőbb értékek megállapításának szabályait az OTÉK 111. § (2) bekezdése határozza meg. Az alkalmazás feltétele, hogy az ott megfogalmazottak szerinti indoklással - a témakört önálló munkarészben feldolgozva - járjanak el, mivel ilyenkor minden esetben hozzájárulást szükséges beszerezni az illetékes állami főépítésztől! [Ld. OTÉK 111. §]
- e) **HÉSZ készítés, módosítás formai, szerkesztési szabályai:**
  - ea) A helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv készítésénél, a szakmai követelmények mellett a jogalkotásról szóló (továbbiakban: Jat.) 2010. évi CXXX. törvényben foglaltakra is tekintettel kell lenni (előzetes hatásvizsgálat, indoklási kötelezettség, véleményezés, stb.). Ezeket a munkarészeket az alátámasztó munkarészek között célszerű dokumentálni.
  - eb) A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet előírásait a HÉSZ készítése során alkalmazni kell.
  - ec) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.
  - ed) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A településszerkezeti tervhez alátámasztó munkarészeket kell készíteni.
  - ee) A szabályozási terv tartalmazza legalább:
    - az építési övezetek és övezetek lehatárolását
    - a más jogszabályok által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

## VII. TOVÁBBI ELJÁRÁS

- A településrendezési eszközök elkészült tervezetét a polgármester a véleményezési szakasz keretén belül véleményezteteti. [Ld. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2)]
- „Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.” [Ld. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (1)]
- **„A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselőtestület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadás esetén a döntést indokolni kell.”**  
[Ld. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2)]
- „A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi **végső szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek.”  
[Ld. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1)]

- **A településrendezési eszközök csak azt követően 30 nappal később léptethetők hatályba, hogy a polgármester a jóváhagyott (de még nem hatályos) településrendezési eszközt és az elfogadásáról szóló képviselő-testületi döntést megküldi az állami főépítésznek és eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítja és erről értesíti az érintetteket. Ez azt jelenti, hogy ha a megküldés/közlés nem történik, akkor a településrendezési eszköz nem léphet hatályba!**

[Ld. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1), (2)]

- 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.

A dokumentumokat jogszabályi előírás hiányában a térképi alapú tervdokumentációkat GML (Geography Markup Language) formátumban, a többi dokumentumot PDF (Portable Document Format) formátumban kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

[Ld.: az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.]

### VIII. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. A hosszútávra szóló koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.
2. A koncepciót és a módosítását a megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni, részletes tartalmi követelményeit Az R 2. melléklete tartalmazza. A koncepció módosítása esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására az R 3/A. § szerint van lehetőség.
3. Az R 1. és a 2. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók. A tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

### IX. ATELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET EGYEZTETÉSÉNEK ÉS ELFOGADÁSÁNAK KÖZÖS SZABÁLYAI

1. A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyeztetési eljárás szerinti érintettekkel, az R 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.
2. A lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetés a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetési szabályai szerint történik.
3. **Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv, településképi rendelet véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.**
4. A koncepció és a stratégia egyszerre történő készítése esetén az egyeztetési eljárás történhet párhuzamosan vagy egy eljárásban, de **a koncepcióról szóló döntés meg kell, hogy előzze a stratégia elfogadását.**
5. A koncepció, a stratégia, a településrendezési eszköz egyszerre történő készítése esetén az egyeztetési eljárás történhet párhuzamosan vagy egy eljárásban. Az egy eljárásban történő véleményeztetés során a településrendezési eszköz egyeztetési szabályai szerint kell az egyeztetési eljárást lefolytatni.
6. A koncepció elfogadása meg kell, hogy előzze a stratégia és a településszerkezeti terv elfogadását. A településszerkezeti terv elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.
7. Párhuzamos egyeztetési eljárás esetén a kézikönyv és a településképi rendelet elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.

Eger, az elektronikus tanúsítvány szerint.

A kormány megbízott helyett eljáró Dr. Seszták Attila főigazgató nevében és megbízásából:

**Fajcsák Dénes**  
állami főépítész