



Aláíró: Fajcsák Dénes Attila  
Heves Megyei Kormányhivatal  
Kormány megbízotti Kabinet  
(2019.06.14. 11:28:23)

Polgármesteri Hivatal – Gyöngyös, Fő tér 13.		
Érkezési dátum: 2019 JÚN 14.	Érkezési szám: 26518	Érkeztető szignója: H4
Tárgy:		
Ügyintéző: Kúss A.		
Vezető utasítás, száma: 2019 JÚN 14.		
Iktatási napja: 16/15-14	Melléklet:	Iktatási szignója: H4

HEVES MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: HE/ÁF/81-2/2019.  
Ügyintéző: Czéli János  
Telefonszám: +36 (36) 521-539  
Hivatkozási szám: 16/15-9/2019.

Hiesz György polgármester úr részére  
Gyöngyös Város Önkormányzata  
Gyöngyös  
Fő tér 13.  
3200

**Tárgy:** Gyöngyös Város új Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának készítése - **előzetes tájékoztatás; nyilatkozat a környezeti értékelés tematikájának meghatározása kérdésében.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Gyöngyös Város Önkormányzata a Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának 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, érdekképviselői, 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 rendeletben kell döntenie a partnerségi egyeztetés szabályairól.

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

**III. NYILATKOZAT**

- Nyilatkozom, hogy a településrendezési eszközök készítése minden szakaszban **részt 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**

Gyöngyös Város új Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának készítése - **előzetes tájékoztatás; nyilatkozat a környezeti értékelés tematikájának meghatározása kérdésében.**

## 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. 3. „alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit részletező” melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni.

A településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek, a kötelező alátámasztó szakági munkarészekhez tartozó tervelapokat 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.: *R. 13. § (2)*]

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 tervkészítés 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 R. 3. melléklete, a terveken alkalmazandó jelkulcsokat a R. 14.§ és 6. melléklete, a fogalmakat az OTÉK 1. 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 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terv (**MoTrT**) 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 MoTrT-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.

### 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 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 természeteti, 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 területfelhasználás 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. R. 28.§ (3)]
- e) **HÉSZ készítés, módosítás formai, szerkesztési szabályai:**
  - ea) A helyi építési szabályzat és a mellékletét képző 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. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT TEMATIKÁJÁVAL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT**

„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: KR.) 4.§ (2) bekezdése alapján **nyilatkozom**, hogy a megkereső levél mellékleteként a „Környezeti értékelés tematika tervezete” tárgyú leíratot megfelelőnek tartom.

Felhívom szíves figyelmét a KR. 5. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat lezárásról.

A környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részsakterületeken „a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben rögzítettek szerint” tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosultsággal rendelkező (környezetvédelmi szakterületen, illetve részterületein SZKV betűjelű; természetvédelmi szakterületen és

részterületein SZTV betűjelű, valamint tájvédelmi szakterületen, SZTjV betűjelű – **szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el.** [Ld.: R. 8. § (1)];

Kelt: Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint

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

Fajcsák Dénes  
állami főépítész