



HEVES MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: HE/ÁFI/27-2/2021.
Ügyintéző: Bóta Krisztina
Telefonszám: +36 (36) 521-543
Hivatkozási szám: B/261-4/2021.

Bozsik Csaba Polgármester Úr
Besenyőtelek
Fő út 89.
3373

Tárgy: Besenyőtelek község településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárásban - **előzetes tájékoztatás**

Tisztelt Polgármester Úr!

Besenyőtelek Község Önkormányzata a település egyes részterületeit érintően a Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának (melynek melléklete a Szabályozási Terv) módosítását kezdeményezte. 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 rendeletben kell döntenie a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A partnerségi egyeztetésről hozott döntést részünkre szíveskedjenek megküldeni.

III. NYILATKOZAT

- Nyilatkozom, hogy a településrendezési eszközök készítése minden szakaszában **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

1. A településen meglévő, beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területek vonatkozásában a megengedett legnagyobb építménymagasságot a technológiai építmények és építményrészek (pl. magtároló, siló) esetében 30 m-ben kívánják meghatározni, amely a HÉSZ szöveges részének módosítását igényli.

2. Egyéni kérelemre a település belterületi határán fekvő 648/1 és 648/2 hrsz-ú földrészletek átsorolása történik kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) terület-felhasználásba, részben falusias lakóterület (Lf), részben zöldfelület (Z) terület-felhasználásból.

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 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.: *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 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) a **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 Országos Területrendezési Terv (**OTrT**) és a Heves Megyei Közgyűlés 5/2020. (V. 7.) 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. *R. 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. Környezeti hatások vizsgálata:

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KVR.) 4.§ (2) bekezdése értelmében, a várható **környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szakterületemet illetően** (településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép-védelem) az alábbi **véleményt** adom:

A településrendezési eszközök módosításához - az épített környezet védelme szempontjából -
környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Felhívom szíves figyelmét a KVR. 5. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után **önkormányzati döntést kell hozni** a környezeti vizsgálat szükségességéről vagy annak elvetéséről.

Amennyiben a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a KVR. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint **a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének** (továbbiakban: tematika) **megállapításhoz** - az épített környezet védelme szempontjából - a következő tájékoztatást adom:

A KVR. 4. sz. mellékletében foglalt általános követelmények tartalmazzák azokat az elemzési szempontokat, melyek vezérfonalként szolgálnak a vizsgálat kidolgozása során.

A 3.6.1.1 pont előírja, hogy a vizsgálatnak tartalmaznia kell a program megvalósulása esetén a környezetet érő hatások, környezeti követelmények előrejelzését a környezeti elemekre nézve, különös tekintettel az épített környezetre, és annak részeként az épített és régészeti örökségre.

Az így elkészített, környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt **véleményeztetni kell.**

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.: KVR. 8. § (1);

Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek, úgy ettől eltérő vélemény(ek) esetén a KVR. 5. § (1) értelmében az indokok tisztázása érdekében **megbeszélést kell tartani!**

Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a KVR. 5. § (2); (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően **a döntést (azaz önkormányzati határozatot) és annak indokolását az Állami Főépítész részére is meg kell küldeni** a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban.

7. 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

A településfejlesztési dokumentumokban (konceptió, stratégia) meghatározott hosszú- és középtávú célok elérése – építésügyi igazgatási oldalról - az egyes településrendezési eszközökön keresztül valósul meg. Ebből következik, hogy a fejlesztési és rendezési dokumentumoknak egymással szoros összefüggésben kell készülniük. [Ld. R. 3. § (4)-(6)]

- a) A koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül.

- b) A stratégia a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül kidolgozásra.
- c) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembe vételével – készül.

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 képező 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 megállapítani.” [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 terület-felhasználású 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 előírásról (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 képező szabályozási terv készítésénél, a szakmai követelmények mellett a jogalkotásról szóló (továbbiakban: *Jaf.*) 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. *R.* 38.§ (2)]
- „Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.” [Ld. *R.* 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. R. 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. R. 40. § (1)]

- **A településrendezési eszközök csak azt követően 15 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 az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítja, és erről értesíti az érintetteket; de **leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon. Ez azt jelenti, hogy ha a megküldés/közlés nem történik, akkor a településrendezési eszköz nem léphet hatályba!****

[Ld. R. 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 Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.]

Kelt. Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint

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

Fajcsák Dénes
állami főépítész

A HE/ÁFI/27-2/2021. számú levélről értesülnek:

1. Címzett – elektronikus úton
2. Irattár