



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Fórizs Ágnes Karolina polgármester asszony
részére

Mezőhék Község Önkormányzata

Mezőhék
Kossuth Lajos út 1.
5453

Iktatószám: JN/40/00073-2/2020.

Tárgy: Mezőhék község településrendezési eszközeinek készítése
- teljes eljárás - előzetes tájékoztatási szakasz

Melléklet: -

Ügyintéző: Szilágyi Anita
Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással „Mezőhék Község településrendezési terve” tárgyú, HEK/299-21/2020 számú levelére, Mezőhék község teljes közigazgatási területre kiterjedő új településrendezési eszközeinek készítésével 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: Rendelet) **37. §-nak megfelelő írásos véleményemet – a teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának keretében – az alábbiakban adom meg:**

A megkereső levélben megfogalmazottak szerint a település teljes közigazgatási területére kiterjedő, új településrendezési eszközök az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos településrendezési követelményeinek, valamint a Rendelet előírásainak figyelembevételével készülnek. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotról alapoztam.

I. Alapkövetelmények

Településtervezési szerződés

- 1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 16/A. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.**

2. Ez utóbbi esetben a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott tervezői szerződés szabályait kell alkalmazni a következő eltérésekkel:
 - a) a szerződést írásban kell megkötni,
 - b) a tervező a szerződésben meghatározott esetekben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve a kötelezően bevonandó szakági tervezőket (altervezőket),
 - c) a tervező díja – ha a felek ettől eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

E rendelkezésekkel a jogalkotók – a szerződők közötti jogbiztonság érdekében – a későbbi jogviták megelőzését kívánják elérni.

Településrendezési szerződés

3. Az Étv. 30/A. §-a szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).
4. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat **képviselő-testületének döntenie** kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Jogosult településtervező és szakági tervezők

5. A településrendezési tervezési munkát az előírtaknak **megfelelő** minőségű és **jogosultsággal rendelkező**, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett **településtervező készítheti**.
6. A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapjának tartalmaznia kell a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
7. A kötelező **településtervezési, valamint szakági munkarészeket és javaslatokat**, illetve azok aktualizálását csak a hivatkozott kormányrendeletben meghatározott, arra **jogosult szakági tervezők készíthetik el**. Hivatkozás: az építésiügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. §-a és 1. melléklete.

Tervezési alaptérkép

8. A készítendő új településszerkezeti terv részét képező szerkezeti tervet, valamint az ezzel összhangban lévő szabályozási tervet az **állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával** kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni: „Készült az állami alapadatok felhasználásával”, illetve – a Rendelet 28/A. § rendelkezéseinek fennállása esetén – a 28/A. § (5) bekezdésben foglaltakat. Hivatkozás: Rendelet 10. § (1) bekezdés, 13. § (2) bekezdés, 28/A. § (5) bekezdés és Étv. 13/A. §-a.

A települési/térségi főépítész feladatai

9. A települési/térségi főépítész (továbbiakban: önkormányzati főépítész) látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő szakmai feladatokat. *Hivatkozás: a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: FőépR.) 10. § (1) bekezdés.*
10. A Rendelet 3/A. §-a határozza meg a településfejlesztési, -rendezési dokumentumokon belül azt a kört, amelyek készítése, módosítása során megalapozó vizsgálatot kell készíteni. **A megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát és részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.** A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. *Hivatkozás: Rendelet 3/A. § (2)-(3) bekezdés.*
11. A településszerkezeti terv valamint a helyi építési szabályzat **megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit** a Rendelet 1. és 3. mellékletei tartalmazzák. Az ott meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. *Hivatkozás: Rendelet 9. § (6) és 11. § (6) bekezdés.*
12. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. *Hivatkozás: Rendelet 3/C. §.*
13. A tervezésre vonatkozó rendelkezéseket a településrendezési eszközök felülvizsgálata – a részterületeket érintő módosítások és kiegészítések – esetén is alkalmazni kell.

A településrendezési eszközök tartalmi követelményei

14. A településszerkezeti terv és leírás, valamint a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terv készítésének és módosításának
 - a) alapkövetelményeit az Étv. 7-13. §, valamint az OTÉK 2-30/B. §-ai,
 - b) a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit a Rendelet 4. melléklete,
 - c) a HÉSZ tartalmi követelményeit a Rendelet 5. melléklete,
 - d) a jóváhagyandó és kötelező, illetve a nem kötelező szakági alátámasztó javaslatait a Rendelet 3. melléklete,
 - e) a terveken alkalmazandó jelkulcsokat és fogalmakat pedig a Rendelet 6. melléklete tartalmazza.
15. A Rendelet 3. § (4) bekezdése értelmében a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül. Mindezek alapján felhívom szíves figyelmét, hogy a Rendelet 3. melléklet 13. sor „1.2.3. A változások hatályos

településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)” figyelembevételével az Alátámasztó javaslat részét képezi a **településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálata**.

16. A Rendelet 3. § (6) bekezdése értelmében a **helyi építési szabályzat** – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – a **településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül**. Mezőhék község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta a Mezőhék Község *településképének védelméről* szóló 12/2017. (XII. 29.) számú rendeletét. A fentiekre tekintettel kérem a településrendezési eszközök készítése során a településképi rendelettel való összhang megteremtését is.
17. A *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése értelmében a törvény hatálybalépését követően új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Ennek megfelelően a **helyi építési szabályzat településképi követelményt meghatározó rendelkezést nem tartalmazhat**.

II. Egyéb követelmények

Környezeti vizsgálat

1. Az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KvR.) 1. § (2) bekezdés *a*) pontja, valamint 1. számú melléklet 2. pontja értelmében a település teljes közigazgatási területére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező.

Biológiai aktivitásérték változás számítására, a kieső aktivitásérték pótlására vonatkozó tervezési szempontok

2. A biológiai aktivitásérték számítását a *területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell elkészíteni, melynek alapját a mindenkor hatályos településrendezési eszköz képezi. A Rendelet 16. § (8) bekezdése értelmében a biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig használható fel.
3. A Rendelet 9. § (7) bekezdésében, valamint a Rendelet 4. melléklet 6. pontjában foglaltak alapján a biológiai aktivitásérték számítás a településszerkezeti terv részét képezi.
4. Amennyiben a kieső biológiai aktivitásérték pótlása szükségessé válik, akkor elsősorban saját területen belül célszerű azt biztosítani, azonban ha azt más tulajdonos területén kívánják visszapótolni, meg kell jelölni, hogy az minek, vagy kinek az érdekében történik. Ezt egy lehetséges későbbi kártalanítás kötelezettség számon kérhetősége miatt fontos megtenni, ennek hiányában a kötelezettség az önkormányzatot terheli. *Hivatkozás: Étv. 30. § (6) bekezdés.*

5. A Rendelet 38. §-a szerinti véleményezési szakaszban összeállított dokumentációnak tartalmaznia kell a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartásának kezelési módját és annak beépülését a településrendezési tervbe.

A területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

6. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
 - a 2019. március 15-e után indult településrendezési eszköz készítése, módosítása során a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv, valamint a Trtv. végrehajtására kiadott, a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
 - a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 3/2020 (V. 13.) számú rendelete a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről (továbbiakban: MTrT).

Tekintettel a Rendelet 3. § (4)-(6) bekezdéseiben foglaltakra is – **javaslom a készülő településrendezési eszközök készítése során a MTrT előírásainak és követelményeinek, valamint a szomszédos települések, szükség esetén a megyék tervezett fejlesztéseinek figyelembevételét, illetve szomszédos településekkel és a járási központtal történő együttműködés vizsgálatát.**

7. A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során *a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól* szóló **218/2009. (X. 6.) Korm. rendeletben meghatározott eljárás dokumentált lefolytatását követően a település közigazgatási területére kiterjedően szükséges vizsgálni az összhangot.**
8. Egyúttal tájékoztatom, hogy a jogszabály az állami főépítési hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatalt (továbbiakban: Kormányhivatal) nem sorolja az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek közé.

III. Településszerkezeti terv készítése

1. A településszerkezeti terv későbbi módosítása esetén a módosítások településszerkezeti tervbe történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell. Hivatkozás: Rendelet 16. § (2) bekezdés.
2. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de **a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.** Hivatkozás: Rendelet 33. § (1) bekezdés.
3. A településszerkezeti terv készítése során legyenek figyelemmel a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettség intenzitású

területrészek azonos területfelhasználási egységbe való sorolására. Ezzel biztosítják a **normatív területfelhasználás alapelvét**. Hivatkozás: OTÉK 6. § (2) bekezdés.

4. A Rendelet 9. § (7a) bekezdése alapján a településszerkezeti tervet szerkeszthető digitális formátumban szükséges elkészíteni, papír formátumú dokumentálásra is alkalmas módon.
5. A településszerkezeti tervet jóváhagyó önkormányzati határozat formai tagolásakor, szerkesztésekor a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* (továbbiakban: Jat.), továbbá a *Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 31.) IM rendelet* előírásait is be kell tartani.

IV. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv készítése

A szabályozás normatív elve

1. Az azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Ez kizárja a telkenkénti, ill. egyes konkrét tevékenységekre történő direkt szabályozás készítését. Hivatkozás: OTÉK 7. § (2) bekezdés.
2. A Rendelet 11. § (7a) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzatot szerkeszthető digitális formátumban szükséges elkészíteni, papír formátumú dokumentálásra is alkalmas módon.
3. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban. Hivatkozás: Rendelet 13. § (1) bekezdés.

HÉSZ formai, szerkesztési szabályai

4. A helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv készítésénél a szakmai követelmények mellett a Jat.-ban foglaltakra is tekintettel kell lenni. A *jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet*, valamint a *Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet* előírásait a HÉSZ készítése során alkalmazni kell.

V. Egyeztetési eljárás, egyeztetésbe bevonandó szervezetek

1. A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében az **önkormányzatnak partnerségi tervet kell elfogadnia**, melyben foglaltakat érvényesíteni kell az eljárás valamennyi szakaszában. A Rendelet 21. alcíme (29. §, 29/A. §) tartalmazza a partnerségi egyeztetés szabályait. A 2018. december 5-től hatályos szabályozás több helyen eltér a korábbi előírásoktól, így szükséges (lehet) a partnerségi egyeztetés szabályait meghatározó önkormányzati rendelet felülvizsgálata. Hivatkozás: Rendelet 21. alcím.
2. Tájékoztatom, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszban a *területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* (továbbiakban: Tftv.) 18. § (3) bekezdés c) pont szerinti összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok, melynek során figyelembe veszem a FőépR. 9. § (1) bekezdés d) pont szerinti megyei

főépítési véleményt. Ennek megléte jogszabályi kötelezettség, a jóváhagyás előtti feltétel. Hivatkozás: Tftv. 18. § (3) bekezdés c) pont.

Az egyeztetési-veleményezési eljárásába a Kormányhivatalt szíveskedjen bevonni és abban érdekeltnek tekinteni. Hivatkozás: Rendelet 37. § (4) bekezdés b) pont bb) alpont.

Kérem, hogy az eljárás további szakaszaiban a tervdokumentáció(ka)t, valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását lehetőség szerint **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: Rendelet 37. § (6) bekezdés.**

Egyúttal tájékoztatom, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv. 2019. július 16-tól hatályos 8. § (2a)-(2d) bekezdései alapján a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét meg kell küldeni az országos főépítésznek, aki 15 napon belül ad véleményt, mely időtartam nem számít bele a Kormányhivatal Rendeletben előírt határidejébe.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a **záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult** – a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító – **záró szakmai véleményt figyelembe kell venni.**

Szolnok, 2020. október „05.”

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila kormány megbízott
nevében és megbízásából kiadmányozó:

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.