



## HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/13-ÁF/00030-4/2016.

Ügyintéző: Jambrik Imre

Telefon: (52) 238-192

Hiv. szám: 343-6/2016

Ügyintézőjük: Oláh Károly

Kérem, válaszlevelében hivatkozzon  
ügyiratszámunkra!

**DOMBI IMRÉNÉ**

*polgármester részére*

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

### PÜSPÖKLADÁNY

*Bocskai u. 2.*

*4150*

**Tárgy:** Püspökladány város településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban együtt: településrendezési eszközök)

1. Püspökladány, 0449/32 és 0449/34 helyrajzi számú Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) terület övezeti átsorolása (Kld-2) beépítésre szánt, Különleges idegenforgalmi hasznosítású területre, az övezet legnagyobb beépítettség mértéke 25%
2. Püspökladány, 0449/29 és 0449/30 helyrajzi számú Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) terület övezeti átsorolása Idegenforgalmi hasznosítású (beépítésre nem szánt) különleges övezetre (Kk-id).
3. Püspökladány, 0449/28 helyrajzi számú Ipari gazdasági (Gip-1) terület övezeti átsorolása Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) övezetre.
4. HÉSZ szöveges pontosítása, megrendelőkkel egyeztetve vonatkozó **módosítás**.

**Teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakasz.**

### **Tisztelt Polgármester Asszony!**

A tárgyi településrendezési eszközeik módosításával 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) szerinti írásos **véleményemet – a Rendelet 37. §-nak megfelelő, teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának** keretében - az alábbiakban adom meg:

*A megkereső levelében megfogalmazottak szerint a tárgyi módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotról alapoztam.*

Az egyeztetési-véleményezési eljárásába **irodánkat szíveskedjen bevonni és abban érdekeltnek tekinteni.** Ennek során kérem, hogy az eljárás további szakaszaiban a tervdokumentáció(ka)t valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: Rendelet 37. § (6)

- *A véleményezési szakasz során kérem, hogy az egyértelmű és gyors véleményezés érdekében CD lemezen csatolják a jelenleg érvényes HÉSZ teljes tartalmát is. Megoldás lehet még az, hogy a teljes HÉSZ szövegében bemutatják a beillesztett változásokat.*
- *A szakmai véleményezési szakaszban azonban már a jogalkotásnak megfelelően összeállított HÉSZ módosítás tervezetét szerepeltessék.*



## 1. A módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztatásom:

- a) Az egyértelmű szakmai megítélhetőség érdekében a helyi építési szabályzat módosítás tervezetében a tényleges, és az új szövegrészt eltérő módon, kiemelten kérem jelölni (a törölt részeket pedig áthúzással megjeleníteni).
- b) A 0232/18. hrsz-ú terület különleges mezőgazdasági üzemi területté történő átsorolása kapcsán a 0232/17. hrsz, 0232/27. hrsz, valamint a 0232/30 hrsz-ú területeket is rendezni szükséges annak érdekében, hogy keskeny szélességű, nem beépíthető ipari-gazdasági területek ne keletkezzenek. A módosítás során a tulajdonos-szerkezet (magán, önkormányzati) vizsgálatát szükségesnek tartom, mivel fontos lehet a továbbtervezés és a partnerségi véleményeztetéskor is.

## 2. Tervezés:

### a) Jogosult településtervező és szakági tervezők

A településrendezési tervezési munkát az előírtaknak megfelelő minőségű, a szakágak munkáját is irányító a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti.

A kötelező alátámasztó munkarészeket illetve azok aktualizálását csak hivatkozott kormányrendeletben meghatározott, arra jogosult szakági tervezők készíthetik el. Hivatkozás: 266/2013. (VII.11) Korm. rendelet 14. §-a és 1. melléklete.

### b) Tervezési alaptérkép

A szabályozási terv módosításainak jóváhagyandó munkarészeit is az **ingatlan-nyilvántartási alaptérkép hiteles másolatának** felhasználásával kell elkészíteni. A terveken fel kell tüntetni: „Készült az állami alapadatok felhasználásával”. Hivatkozás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet [továbbiakban: OTÉK 4. § (4)].

### c) Alapkövetelmények

A tervezésre vonatkozó rendelkezéseket **jelen esetben** a településrendezési eszközök módosítása, változtatása esetén is alkalmazni kell, a részterületeket érintő módosítások és kiegészítések esetén is.

- a **településszerkezeti terv és leírás**, valamint a **HÉSZ** és a hozzá tartozó **szabályozási terv** készítésének és módosításának alapkövetelményeit az Étv. 7. § 10. §, 13. §, valamint az OTÉK 2-30. §-ai
- a jóváhagyandó és kötelező, illetve a nem kötelező szakági – jelen esetben **aktualizálandó - alátámasztó munkarészeit** (javaslatait) az OTÉK 3. § és 4. §-ai,
- a terveken alkalmazandó **jelkulcsokat és fogalmakat** pedig az OTÉK 1. és 2. sz. melléklete tartalmazza.

### d) Egyéb követelmények

#### ➤ Környezeti vizsgálat

Az eljárással kapcsolatban a véleményt külön e-mailben (ikt.sz. HB/13-ÁF/00030-3/2016) ismertettem.

#### ➤ Amennyiben szükségessé válna biológiai aktivitásérték változás számítása, a kieső aktivitásérték pótlására vonatkozó tervezési szempontokat az alábbiakban ismertetem:

- A korábbi jóváhagyott tervek során szerzett plusz biológiai aktivitási érték későbbi módosítások során, tehát jelen esetben sem lehet felhasználni, figyelembevételét a jogszabály nem teszi lehetővé.  
„Hivatkozás: Étv. 7. § (3) b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,
- A biológiai aktivitás számítása a jelenleg érvényes (módosított) **9/2007. (IV. 3.) ÖTM. rendelet** alapján kell elkészíteni.
- Ha a kieső aktivitásérték pótlása szükségessé válik, akkor elsősorban saját területen belül célszerű azt biztosítani, azonban ha más tulajdonos területén kívánják visszapótolni a kieső aktivitást, meg kell jelölni, hogy az minek, vagy kinek az érdekében történik. Ezt egy lehetséges későbbi kártalanítás kötelezettség számon kérhetősége miatt fontos megtenni. Ennek hiányában az önkormányzatot terheli ez a kötelezettség. Hivatkozás: Étv. 30. § (6).
- A tényleges visszapótlás megvalósítására a gazdasági területen beruházni szándékozóval az Önkormányzat által kötött – az Étv. 30/A. § szerinti – **településrendezési szerződés ad jogi lehetőséget**, mely a környezet kialakult állapotának szinten tartása érdekében indokolt.
- A Rendelet szerinti 38. § véleményezési szakaszban összeállított dokumentációnak tartalmaznia kell, a kieső biológiai aktivitási érték szinten tartásának kezelési módját és annak beépülését a településrendezési tervbe.



### **3. A területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)**

- a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
- a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai, melyet a 2013. évi CCXXIX. Tv.-el megállapított rendelkezések módosítottak és
  - a 13/2010. (IX. 17.) megyei önkormányzati rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (HB MTrT).
- Mivel a megyei területrendezési terveket 2017. december 31-ig kell az OTrT tv. 2013. évi CCXXIX. Tv.-el (továbbiakban: Mtv) megállapított rendelkezéseit összhangba hozni, ezért a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az Mtv átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezt az OTrT tv. 31/B.§-a tartalmazza.
- b) A 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.
- c) Az új térségi övezetek lehatárolását nem a MTrT szerint, hanem helyette, az adatszolgáltatás által kapott lehatárolások szerint kell jelölni. Hivatkozás: OTrT tv. 31/B. § átmeneti rendelkezések
- Amennyiben az adatszolgáltatás nem teljes körű vagy nem történik meg, akkor tervezői javaslat szükséges, melynek nem kell feltétlenül leképeznie az MTrT szerintieket. Hivatkozás: OTrT tv. 31/B. § átmeneti rendelkezések, 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet

### **4. Településszerkezeti terv módosítása**

- a) A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervbe történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 16. § (2)
- Amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti tervet legkésőbb a Rendelet 16.§ (1) pontja szerinti módosításkor egységbe kell foglalni. A véleményezéshez teljes körűen a környezet szűkebb-tágabb ismerete szükséges, ezért az átnézeti, összeszerkesztett településszerkezeti tervlap elkészítése mindenképpen indokolt jelen módosításhoz. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 16. § (3)
- b) 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 előzze a helyi építési szabályzat elfogadását. Hivatkozás: Rendelet 33. § (1)
- c) A településszerkezeti terv készítése során legyenek figyelemmel a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészek azonos területfelhasználási egységbe való sorolására. Ezzel biztosítják a **normatív területfelhasználás** alapelvét. Hivatkozás: OTÉK 6.§ (2)

### **5. HÉSZ és szabályozási terv módosítása**

- a) **A szabályozás normatív elve**
- 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.
- b) A szabályozási terv módosítása a településszerkezeti terv módosításával összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.
- c) **HÉSZ módosítás formai, szerkesztési jóváhagyási szabályai**
- 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 egyéb alátámasztó munkarészek között célszerű dokumentálni.
  - A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet előírásait a HÉSZ készítése során alkalmazni kell.

### **6. Egyeztetési eljárás, egyeztetésbe bevonandó szervezetek**

- a) **A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében az önkormányzatnak partnerségi tervet kell elfogadnia, melyben foglaltakat érvényesíteni kell az eljárás valamennyi szakaszában.** Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- b) Településrendezési tervük módosításának eljárása során a Rendelet **9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerveket** kell bevonni az eljárásba. A listából csak a „csillaggal” jelöltek (21., 22. sorszámú), továbbá az egyeztetési szakterület szerinti érintettség megállapítását rögzítő (9., 10. sorszámú) esetekben szabad mérlegelni (a többieket nem).
- Hivatkozás: Rendelet 9. sz. melléklet

- c) **Tájékoztatom, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszban az 1996. évi XXI. tv. 19. § (2) c) szerinti összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok, melyet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. r. 9. § (1) d) szerinti megyei főépítész véleményére alapozok.** Ennek megléte jogszabályi kötelezettség a jóváhagyás előtt.  
Hivatkozás: Tftv. 19. § (2) c.)

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kiadmányozási Szabályzatáról szóló 13/2015. (VIII. 3.) HBMKH Kormány megbízotti utasítás alapján az Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály állami főépítésze jogosult.

Debrecen, 2016. február 25.

Tisztelettel:



Jambrik Imre  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett,
2. Címzett – e-mail útján (pmhivpl@t-online.hu)
3. Irattár.