

# ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve: Sz-Sz-B. Megyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve: Kótai Csaba (KOTAIC)

Másolatkészítő rendszer: Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer 3.745.2.30

Másolatkészítési szabályzat: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége: [www.kormanyhivatal.hu/download/9/c4/17000/79.pdf](http://www.kormanyhivatal.hu/download/9/c4/17000/79.pdf)

Másolatkészítés időpontja: 2021.12.31. 07:59:10



## SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00218-4/2021.

Hiv. szám: TPH/14283-3/2021.

**SZŐKE ZOLTÁN**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**TISZAVASVÁRI**

Városháza tér 4.

4440

**Tárgy:** Tiszavasvári Város településrendezési eszközeinek a 3371 hrsz.-ú területet magába foglaló területre vonatkozó előírás feldolgozásból adódó pontatlanság javítása

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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 (a továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos **véleményemet – a Rendelet 37. §-nak megfelelő, előzetes tájékoztatási szakaszának** keretében - az alábbiakban adom meg:

*A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotr 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) bekezdés**

- *A véleményezési szakasz során kérem, hogy az egyértelmű és gyors véleményezés érdekében CD lemezen csatolják a jelenleg érvényes településrendezési eszközök teljes tartalmát is. Továbbá minden véleményező szerv számára gyors áttekintést biztosíthat, amennyiben pl. 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:**

- Az alátámasztó munkarészben tételesen bemutatandó, hogy az előzőleg lefolytatott eljárás melyik szakaszában és milyen tartalommal történt az egyeztetés.
- Az alátámasztó munkarészben a területet érintő minden beavatkozás bemutatandó (pl.: védőerő törlése).

### **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: OTÉK 4. § (4) bekezdése.**

Állami Főépítész

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**

A SZ/4ÁF/00218-3/2021. ügyiratszámú levélben adok véleményt.

➤ **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) bekezdés b) pont: újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”*

- A biológiai aktivitás számítását a jelenleg érvényes (2021. július 16-tól hatályos) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a és a 9. melléklete** 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) bekezdés*

- A tényleges visszapótlás megvalósítására a gazdasági területen beruházni szándékozóval az Önkormányzat által kötött – az Étv. 30/A. §-a szerinti – **településrendezési szerződés ad jogi lehetőséget**, mely a környezet kialakult állapotának szinten tartása érdekében indokolt.
- A Rendelet 38. §-a szerinti 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 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről (MTTrT) szóló területrendezési tervek.

b) 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, amennyiben annak eredményeként szükségessé válik a módosítási területeken túl, a település közigazgatási területére kiterjedően szükséges vizsgálni az összhangot.

**4. Településszerkezeti terv módosítása**

- a) A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervbe történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell. *Hivatkozás: Rendelet 16. § (2) bekezdés*  
Amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti tervet legkésőbb a Rendelet 16. § (1) bekezdés 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: Rendelet 16. § (3) bekezdés
- 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) bekezdés
- 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) bekezdés

## 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 (a 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 teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében az önkormányzatnak partnerségi tervet kell elfogadnia, melyben foglaltakat érvényesíteni kell az eljárás valamennyi szakaszában. Hivatkozás: Rendelet 29. §-a
- Tájékoztatom, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszban a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. r. 9. § (1) bekezdés d) pontja szerinti megyei főépítész véleményének megléte jogszabályi kötelezettség a jóváhagyás előtt.

Nyíregyháza, 2021. december 31.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
névében és megbízásából:



Kótai Csaba  
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár