



## JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

**Tari András polgármester úr**  
részére

Jászivány Község Önkormányzata

Jászivány  
Fő út 4.  
5135

Iktatószám: JN/40/00089-2/2019.

Tárgy: Jászivány község településrendezési eszközeinek készítése  
– teljes eljárás – előzetes tájékoztatási szakasz

Melléklet: –

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással „Jászivány Község településrendezési terve” tárgyú, JIV/124-12/2019. számú levelére, Jászivány 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 jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam.*

### **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 Törvénykönyvben 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

1. 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).
2. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat **képviselő-testületének döntenie kell** a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

### Jogosult településtervező és szakági tervezők

1. A településrendezési tervezési munkát az előírtaknak **megfelelő** minőségű és **jogosultsággal rendelkező**, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett **településtervező készítheti**.
2. 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.
3. A kötelező **alátámasztó munkarészeket**, illetve azok aktualizálását csak a hivatkozott kormányrendeletben meghatározott, arra **jogosult szakági tervezők készíthetik el**.  
*Hivatkozás: az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. §-a és 1. melléklete.*

### Tervezési alaptérkép

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.” *Hivatkozás: Rendelet 10. § (1) bekezdés, 13. § (2) bekezdés és Étv. 13/A. §-a.*

### A települési/térségi főépítész feladatai

1. 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 10. § (1) bekezdés.

2. 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.
3. 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.
4. **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. §.
5. A tervezésre vonatkozó rendelkezéseket a településrendezési eszközök felülvizsgálata – a részterületeket érintő módosítások és kiegészítések – esetén is alkalmazni kell.

#### **A településrendezési eszközök tartalmi követelményei**

6. 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) az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a Rendelet 3. melléklete,
  - e) a terveken alkalmazandó jelkulcsokat és fogalmakat pedig a Rendelet 6. melléklete tartalmazza.
7. A Rendelet 3. § (4) bekezdése értelmében a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül. A szakasz (6) bekezdése értelmében **a helyi építési szabályzat – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül.** A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tvtv.) 16. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően Jászivány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta Jászivány Község településképeinek védelméről szóló 19/2017. (XII. 11.) számú rendeletét. A fentiekre tekintettel kérem a településrendezési eszközök készítése során a településképi rendelettel való összhang biztosítását.

8. A Tvtv. 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.

### Egyéb követelmények

#### **Környezeti vizsgálat**

1. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
  - a) kötelező környezeti vizsgálat lefolytatására van szükség a település egészére készülő településrendezési eszköz(ök) esetén,
  - b) a környezeti vizsgálat szükségessége - a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján - eldönthető, ha a településrendezési eszköz(ök) készítése a település egy részére vonatkozik.

*A tárgyi eljárással kapcsolatban az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) a JN/40/00088-2/2019. számú levelében adott véleményt.*

#### **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 új beépítésre szánt terület kijelölésével járó korábbi településszerkezeti terv módosítás során keletkezett és a településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig használható fel.
3. 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 minnek, 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.*
4. A Rendelet 38. §-a szerinti véleményezési szakaszban összeállított dokumentációnak tartalmaznia kell a kieső biológiai aktivitásérték szinten tartásának kezelési módját és annak beépülését a településrendezési eszközökbe.

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

5. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
  - a) A 2019. március 15-e előtt indult eljárásokban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv

(továbbiakban: OTrT'03).

*A megyei területrendezési terveknek a 2013. évi CCXXIX. törvénnyel módosított OTrT'03-mal való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT'03 31/B. §-a átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.*

- b) A 2019. március 14-e után indult eljárásokban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT'18).

*Az OTrT'18-cal összhangban nem álló megyei területrendezési tervek esetén a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT'18 62. alcím átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.*

- c) A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési terv.

6. Tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 91. § (2) bekezdése alapján a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket a Trtv. hatálybalépésétől számított 2 éven belül felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell. **Ezért javaslom a készülő településrendezési eszközök készítése során az OTrT'18 előírásainak és követelményeinek, valamint a szomszédos települések, szükség esetén a megyék tervezett fejlesztéseinek figyelembevételét.**
7. 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 település közigazgatási területére kiterjedően szükséges vizsgálni az összhangot.**
8. Egyúttal tájékoztatom, hogy a jogszabály a Kormányhivatalt nem sorolja az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek közé.

#### 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 figyelemmel kell lenni a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészek azonos területfelhasználási egységbe való sorolására. Ezzel biztosítható **a normatív területfelhasználás alapelve.** Hivatkozás: OTÉK 6. § (2) bekezdés.
4. 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. 13.) IM rendelet előírásait is be kell tartani.

### 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 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**

3. A helyi építési szabályzat és a mellékletét képző 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.

#### 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 szükség lehet a partnerségi egyeztetés szabályait meghatározó önkormányzati döntés (a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017 (IV. 3.) önkormányzati rendelet) felülvizsgálatára. *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 főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 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-véleményezési 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.*

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

Szolnok, 2019. június „26.”

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila kormány megbízott  
nevében és megbízásából kiadmányozó:



Dúsa Zsuzsanna  
állami főépítész

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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