



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

*Előzmény!  
Csősz K. -  
2015. X. 17.  
K.*

Ügyiratszám: HBD/02/229-2/2015.

Ügyintéző: Jambrik Imre

Telefon: (52) 238-192

Hiv. szám: 3151-6/2015.

Ügyintézőjük: Csősz Krisztián

**Kérem, válaszlevelében hivatkozzon  
ügyiratszámunkra!**

**SZABÓNÉ KARSAI MÁRIA**  
Polgármester  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

**EBES**

Széchenyi tér 1.  
4183

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
EBES	
Tervezett:	
2015 DEC 16.	
Találat szám:	Előadó:
3151-31/2015	

**Tárgy: Ebes község új településrendezési eszközök elkészítése**

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

A településrendezési tervük 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:

Az egyeztetési-véleményezési eljárásába **bevonni szíveskedjen és abban érdekeiknek 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)

**1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS STRATÉGIA**

Koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket kell készíteni, ha jogszabály előírja vagy a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja. Ennek értékelésével kérem a döntést meghozni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 3. § (1)

A megalapozó vizsgálatok elkészítése a fenti dokumentumok készítésének hiányában is kötelező.

**2. JOGOSULT TERVEZŐK**

A településrendezési tervezési munkát az előírásának megfelelő minősítésű, a szakágak munkáját is irányító és a **tervezői névjegyzékbe** bejegyzett vezetőtervező (TT) végezhet. A szakágak alátámasztó terv javaslatát szintén csak a hivatkozott rendelet előírásának megfelelő, arra jogosult tervező készítheti el. A településrendezési terv dokumentációjához **aláíró lap csatolása is szükséges**, melyen a tervező(k) neve és aláírása mellett a tervezési jogosultságot igazoló adatokat is fel kell tüntetni (kamarai szám, névjegyzék szám) ugyanúgy, mint minden tervlapon.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kamarai nyilvántartás betűjele településtervezési szakterületen: TT, TK, TT2; míg településrendezési szakági tervezési szakterületen: K1d-1, TV, TE, TH lehet csak! Hivatkozás: 104/2006. (IV. 28.) Kormányrendelet.

### 3. TERVEZÉS

#### a) Alaptérkép

- A Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) elkészítette az egész országra a DTA 10.000 topográfiai térkép szintvonalainak vektoros állományát, amely térinformatikai rendszerekkel kezelhető formátumú és a digitális földhivatali térképekhez illeszthető, így az a tervek alaptérképének alapadataiként is alkalmazható (a magassági méretekkel együtt).
- A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, **az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban**. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”. *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 13. § (1), (2)*

#### b) A tervek léptéke

Az Étv. egyértelműen meghatározza, hogy a terveket olyan léptékben kell elkészíteni, hogy azok rendeltetési céljaiknak megfeleljenek, eszerint a

- **településszerkezeti terv** részét képező szerkezeti tervlap – a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, **1:10000-es** vagy annál nagyobb méretarányban – meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket. *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 10. § (1)*
- **szabályozási terv** léptékét pedig úgy kell megválasztani, hogy annak megállapításai az egyes telkekre és építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek továbbá a szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni.

#### c) Tervkészítés tartalmi szabályai

- a **településszerkezeti terv**, valamint a **HÉSZ** és a hozzá tartozó **szabályozási terv** készítésének tartalmi alapkövetelményeit az 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 4. és 5. számú melléklete szabályozza,
- a jóváhagyandó **munkarészek** valamint a kötelező, illetve a nem kötelező **szakági alátámasztó munkarészei** (javaslatai) készítésére vonatkozó tartalmi előírásokat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 3. számú melléklete tartalmazza,
- a terveken alkalmazandó **fogalmakat és jelkulcsokat** pedig az 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 6. számú melléklete tartalmazza.

#### d) Dokumentálás

A településszerkezeti tervet eltérő – korábbi – időpontban kell elfogadni, mint a helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási terveket.

Az egymástól eltérő jogszabállyal (határozat, rendelet) elfogadásra kerülő településrendezési eszközöket úgy kell dokumentálni, hogy az **önálló egyeztetésének, véleményezésének megtörténte igazolható** legyen! *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. mellékletek*

Ezért célszerű külön dokumentálni:

- a **településfejlesztési koncepciót és a stratégiát** (határozattal állapítandó meg), melynek tartalmi követelményeit a Rendelet 2. melléklete tartalmazza, (már elkészült)
- a **településszerkezeti tervet és leírását** (határozattal állapítandó meg), melynek tartalmi követelményeit a Rendelet 4. melléklete tartalmazza,
- a **helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet** (amelyek rendelettel jóváhagyandó), melynek tartalmi követelményeit a Rendelet 5. melléklete tartalmazza,
- az **alátámasztó munkarészeket** (amelyek **nem** jóváhagyandó munkarészek), melynek tartalmi követelményeit a Rendelet 3. melléklete tartalmazza,
- **megalapozó vizsgálati munkarészt** (helyzetfeltáró, helyzetelemző, helyzetértékelő) melynek tartalmi követelményeit a Rendelet 1. melléklete tartalmazza. (már elkészült)

### 4. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

A **kötelező**, 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 3. számú mellékletben felsorolt munkarészek készítésétől nem lehet eltérni. Az egyéb alátámasztó szakági munkarészeket készítését a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.

A kötelező munkarészek közül különösen kiemelem:

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

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) alapján készített 13/2010. (IX.17) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az OTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 4. sz. melléklet 5. pont.

b) **A környezetalakítási javaslat (kötelező alátámasztó munkarész)**

A javaslat készítéséhez környezeti vizsgálat eljárásának lefolytatása és ennek kapcsán a környezeti értékelés készítése is kötelező! Ez a településrendezési terv egyeztetési eljárástól független külön eljárást jelent, de az értékelés végül a javaslat kötelező részét képezi!

A környezetalakítási tervet - tartalmi követelményeinek megfelelően - úgy kell elkészíteni, hogy az tartalmazza:

- a településrendezési javaslatok és
- a táji, természeti, környezeti,
- épített örökségi,
- közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában.

Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 3. sz. melléklet

c) **A fenntartható fejlődés településrendezési elvei**

A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét.

Ezek igazolása az alábbiakban kiemelt vizsgálatokkal történhet meg, melyeket el kell végezni és dokumentálni is kell:

- biológiai aktivitás szinten tartása,
- területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás értékelése,
- közlekedési kényszer csökkentésének vizsgálata (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában),
- közlekedés megfelelő színvonalú kialakítása,
- felszíni csapadékvíz összegyűjtése és helyben tartása vagy szakszerű és ártalommentes elvezetése, kezelése stb.

A jelenkori településtervezés és -rendezés egyik legfontosabb kihívásává, sőt alapkövetelményé vált a fenntarthatósági elv településrendezésben történő biztosítása, (többek közt a magyar és európai térszerkezet alakítási hagyományokra alapozva). Ennek egyik legfontosabb eleme a klímabarát városszerkezetre való törekvés. Ezt fogalmazta meg az európai városok demográfiai és klímabarát városi kihívásairól szóló az EU városfejlesztésért felelős főigazgatói által 2011. május 2-án aláírt Budapesti Nyilatkozat.

Ebben a klímabarát városok pillérei között rögzíti a klímabarát városszerkezet kialakításának szerepét:

„Klímabarát városszerkezet kialakítása a városszervezés és az övezeti tagolás révén

A városoknak törekedniük kell (többek között):

- a kompakt városszerkezet megerősítésére, melyben intenzív együttműködés zajlik a szereplők között, mérsékeltek a közlekedési távolságok, és a hatékony energia felhasználás szerint korlátozott az urbanizált területek terjeszkedését;
- a városszerkezet tagolására beépítetlen területekkel, zöldterületekkel és a természetes szellőzés biztosító zónákkal
- magánberuházások esetén a barna- és zöldmezős területek (használaton kívüli ipari területek) előnyben részesítésére, a városi és zöldmezős beruházások háttérbe szorítására.”

## 5. **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS**

a) **Fejlesztési koncepció(k) elhatárolásainak bizonyítása**

A koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül. A koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz készítésének módját a korábbi tervek is figyelemmel kell meghatározni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. §

b) **Normatív területfelhasználás elve**

A normatív területfelhasználás elvének alkalmazása betartandó követelmény (azonos helyzetben lévő területeket azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni).  
Hivatkozás: OTÉK 6. § (2).

c) **Közüemi közművesítettség**

A közüemi közművesítettség mértékét a **beépítésre szánt** területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni. Hivatkozás: OTÉK 6. § (4).

d) **Megújítható energiaforrások építményei**

A tervek készítése során ezeket a területeket is ki kell jelölni és az elhelyezés, kialakítás szabályaival is foglalkozni szükséges különös tekintettel a **nap- és szélenergia hasznosító** építményekre.

- **valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető az önállóan (építmény nélkül) álló** megújuló energiaforrások műtárgyai, ha azt a HÉSZ és egyéb jogszabályi előírások azt nem zárják ki. Ezt általában kis környezetterhelésű (minimális zajhatású) építmények (pl. napkollektorok), vagy mezőgazdasági területen lévő szélkerekek.  
Hivatkozás: OTÉK 32. § 6., Étv. 2. § 15.

- **beépítésre szánt, különleges területbe kell sorolni**, ha a megújuló erőforrások műtárgyaival **együtt intenzív, legalább 10% beépítettséget eredményező épület-elhelyezéseket is igényel**. Hivatkozás: OTÉK 24. § (2) g.

- **beépítésre nem szánt, különleges területbe kell sorolni**, ha a területen elhelyezendő és a terület beépítettségébe számító terület viszonylag jelentéktelen hányadát – max. 5%-ot – veszik igénybe. Hivatkozás: OTÉK 30/B. § ((2) C) (4).

e) **Műsorszórás céljait szolgáló adótorony, és hírközléssel kapcsolatos egyéb építmények**  
Ezek elhelyezésének, kialakításának szabályainak alapjait a **hírközlési alátámasztó munkarészben** kell kidolgozni és az ebben foglaltaknak megfelelően a szabályozásba be kell építeni. Itt is érvényesek az előbbi pontban leírtak, mely szerint:

A településképi illeszkedés szabályozása mindkét esetben elengedhetetlen.

6. **Változtatási tilalom**

A településrendezési feladatok megvalósíthatósága érdekében – a tervezésre vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén - a HÉSZ ~~illetve~~ a szabályozási terv készítésének időszakára **változtatási tilalom** rendelhető el. Hivatkozás: Étv. 21. § (1).

7. **HÉSZ és szabályozási terv**

- A helyi építési szabályzatot és a mellékletét képző 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 alátámasztó munkarészek között célszerű szerepeltetni.
- A **párhuzamos szabályozások** (a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok ismétlései) a HÉSZ-ben nem jogszerűek. Ha a hatósági alkalmazáshoz szükséges, külön jogszabályok függelékében adhatók meg ezek a joghelyek.  
Hivatkozás: a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet
- A HÉSZ sajátosságából – és így nevéből - következően az csak a **helyi építési szabályokat** fogalmazhatja meg, ezért az **országos érvényű építési** előírásokra (például az OTÉK-ra) való hivatkozásokat és az **építés helyi rendjén kívüli** szabályokat (pl.: más szakterületek előírásait) nem tartalmazhatja a HÉSZ. Tartalmi követelményeit a Rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.
- Normativitás elvének** alkalmazása betartandó követelmény a szabályozásban is (azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg).  
Hivatkozás: OTÉK 6. § (2).
- A lakófunkció védelme érdekében fontos a **lakótelek funkcionális zónákra való tagolása** (előkert, lakásfunkció sávja az építhető lakásegységekkel együtt, a mellék- vagy kiegészítő funkciójú épületek).
- Az egyes építési övezetek **alfunkcióinak védelme érdekében**, azt kiegészítően elhelyezhető építményekhez kapcsolódóan tételesen kell(ene) meghatározni az elhelyezés feltételeit (pl.: kapacitás, telekhasználat, gépjármű-elhelyezés, stb.).
- Az **elő- oldal- és hátsó** **legkisebb méretét** a helyi építési szabályzatnak kell megállapítania. Amennyiben a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor lehet a kialakult állapotnak megfelelő, illetve a kialakult állapot hiányában az OTÉK szerinti érték.  
Hivatkozás: OTÉK 35. §.



- h) Építmények közötti távolságok közül **meg kell különböztetni az építmények közötti legkisebb telepítési távolságot**, illetve a **tűztávolságot!** A településrendezés során a telepítési távolság képezi a szabályozás alapját.  
Hivatkozás: OTÉK 36. § (1).  
Az OTÉK szerinti kötelező telepítési távolság csökkentéséhez hozzájárulás szükséges (ld. alábbiakban „az OTÉK előírástól eltérő szabályozás alkalmazásánál”).  
Hivatkozás: OTÉK 111. § (2)., Rendelet 2 § (4).
- i) **Közterületen**, közterület alatt és felett **építmény, építményrész elhelyezése** csak a HÉSZ-ben szabályozottak szerint lehetséges. Hivatkozás: OTÉK 39. §, illetve OTÉK 40. §
- j) **OTÉK előírástól eltérő gépjármű elhelyezési kötelezettség megállapítása csak** közlekedési vizsgálat alapján a HÉSZ eltérő rendelkezéseivel van lehetőség. Hivatkozás: OTÉK 42. § (9)(2).
- k) A **telek beépítési módját az építési hely** - és nem az épület(!) - telken való elhelyezkedése határozza meg. Valamennyi beépítési mód esetén csak megállapított építési vonal esetén biztosítható az egységes telekhasználat és utcakép, ezért ennek (előkertet is meghatározó) pontos szabályozása szükséges. Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldal felől a csurgótávolságra történő építés lehetőségét célszerű biztosítani. Hivatkozás: OTÉK 34. §
- l) **Nyúlványos telek** telekalakításának lehetőségét és szabályait csak a HÉSZ-ben lehet meghatározni!  
Hivatkozás: a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 4. § (1), (2), (3).
- m) A HÉSZ-ben az **Étv.** és az **OTÉK** valamint az egyéb építésügyi jogszabályokban használt **fogalom-meghatározásai szerinti fogalmakat** kell használni. Az ezeket bővítő speciális kifejezések egyedi magyarázatait a HÉSZ mellékletében (**egydi fogalom-meghatározásban**) kell szerepeltetni. Hivatkozás: a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet

#### 8. Egyeztetésbe bevonandó szervezetek

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

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, 2015. december 8.



  
Jambrik Imre  
állami főépítész

Kapják:  
1. Címzett  
2. Irattár