



**HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALÁNAK
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE**

Ügyiratszám: IX-D-02/65-2/2012.

Ügyintéző: Magyar Andrea

Telefon: (52) 238-138

Hiv. szám: FÉ-02/2012.

Ügyintézőjük: Tokai-Kiss Gábor
városi főépítész

Dr. SÓVÁGÓ LÁSZLÓ részére

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Hősök tere 1.

4200

Tárgy: Hajdúszoboszló város településrendezési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek K-3 jelű terület módosítása – 2012.

Tervező: LA-URBE Építésziroda Kft. – Miskolc

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési tervük módosításával kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. § (6) szerinti **szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

1. MAGASABB SZINŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A.§ előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT tv; MTrT tv.) **összhangja** - a benyújtott OTÉK 3.§ (3) 6. szerinti kötelező alátámasztó munkarész alapján – **biztosított**.

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

a) **Ad. 32. § (3) a):** A szabályozási terven és a szerkezeti terven jelölt erdőterületek mind védő/védett erdőterületként vannak jelölve, míg a HÉSZ-ben véderdőként (Ev 1.1) szerepelnek. Véltetően gépelési hiba, ezért ennek javítását kérem. ⇐

3. A módosítás céljaival, és hatásaival kapcsolatos véleményem

a) **Az 1. és 4. számú módosítás:**

A két módosítás a jelenlegi terület-felhasználás - kertvárosias, beépítésre szánt lakóterületek - megváltoztatására és ezzel egyidejűleg egy más jellegű - beépítésre nem szánt - területhasznosítás - kertes mezőgazdasági terület - kijelölésére irányul. Ez az építési jogok megváltoztatását, csökkentését jelenti, jelentheti.

Külön felhívom a figyelmet az Étv. (kártalanítási szabályokat tartalmazó) 30.§-ban foglaltakra, mely szerint:

„(1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza

(telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

„(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár.”

„(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

„A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében történt a korlátozás, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.”

Hivatkozás: Étv. 30. §

A fentiekre való tekintettel a módosítás következtében esetlegesen fellépő kártalanítási igények kielégítése a települési önkormányzatot terheli. Kivétel, ha a HÉSZ-ben a rögzíteni tudják azt, hogy kinek az érdekében történik a tervezett módosítás szerinti építési jog változása.

- b) A tervezési területre jellemző telekstruktúra megfelelő a jelenlegi kertes mezőgazdasági területen folytatni kívánt tevékenységek szempontjából. De a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület határától É-ra és DK-re eső kertvárosias lakófunkcióhoz kapcsolódó igények kielégítése szempontjából már kérdéses. A települési épített környezet tervszerű, rendezett alakítása, valamint a szabályozás megvalósíthatóságának igazolása érdekében beépítési javaslat készítését javaslom, mely az elvárt telekszerkezet és beépítés miatt esetleg szükségessé váló kiegészítő szabályozást megalapozza. Ennek a dokumentáció véglegesítése előtti átgondolását javaslom.

Kérem az Étv. 9. § (8) szerinti szakmai vizsgálat szakaszában is a tervdokumentáció(ka)t valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények esetleges figyelembe nem vételének indokolását **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: OTÉK 5. § (2). Étv. 59. §

Jelmagyarázat:

⇒ Szakmai jellegű észrevétel, a kiegészítést, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt. A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak, illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.

Felhívom a szíves figyelmét még az alábbiakra:

- az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő testülettel ismertetni kell;**
- a már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű. Amennyiben ettől eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat az Étv. 9. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a település-rendezési terveikbe és HÉSZ-be illeszteni;
- 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: OTÉK 5. § (2); Étv. 59. §
- a jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:
 - az Étv. 9 § (8) szerint a **polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül** megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok **véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek** és szakmai vizsgálat céljából az **állami főépítésznek**, valamint

- o az Étv. 9 § (12) szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek**, ezen kívül
- o a településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Hivatkozás: az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 1. § (1).

A dokumentumokat (jelenleg) PDF (Portable Document Format) formátumban, vagy külön jogszabályban előírtaknak megfelelő formátumban kell a Dokumentációs Központ részére elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül, vagy csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton átadni.

Hivatkozás: 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3. § (1)

Debrecen, 2012. február 21.

Tisztelettel:



Jambrik Imre
Jambrik Imre
 mb. állami főépítész