



**VERPELÉT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
FŐÉPÍTÉSZE**

3351 Verpelét, Kossuth út 73. Tel.: 36/559-302, Fax.: 36/559-311, e-mail: verpeletonk@t-online.hu

---

**TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rend. 7. § (7)-(9) bekezdés szerint

**TARNASZENTMÁRIA KÖZSÉG 2026 ÉVI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

Az elmúlt évek során életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. Ez a lehetőség a 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7)-(9) bekezdés alapján szükséges.

Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

*(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.*

*(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.*

A Megbízói elvárás egy áttekinthető, a település fejlesztésének megalapozását segítő minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§-a határozza meg egyes tertípusokra alkalmazandó tartalmi összetevőket. A község településrendezési eszközei bár 2016-ban egy új döntéssel kerültek elfogadásra és feltöltésre a Nemzeti Jogszabálytárba még az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) tartalmi előírásai alapján készült. Ezen tertípusokra a TÉKA 135. § (1) bekezdése és a Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pontja vonatkozik, tehát a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos*

állapota szerinti II. és III. Fejezete, a 111.§ (1) és (2) bekezdés és 1. melléklete figyelembevételével a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I.-IV. Fejezete és mellékletei szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően szükséges elkészíteni.

A fentiek alapján a készülő tervdokumentáció tartalmát – a tervezési feladat által igényelt mélységben – az alábbi határozom meg, figyelemmel arra, hogy a tervezett szabályozás a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti, és szabályozási tervi rajzi változással nem jár:

- Jóváhagyandó munkarészek
  - a HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
- Megalapozó vizsgálat, alátámasztó munkarészek (helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek)
  - Településrendezési vizsgálatok és javaslatok csak a szükséges mélységben
  - A módosítással érintett területek bemutatása
  - Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
  - A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
  - A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - Szabályozási koncepció
  - Környezeti értékelés elkészítése a módosítások által igényelt mélységben, az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével, amennyiben a képviselő-testület az államigazgatási szervek előzetes véleményét figyelembe véve úgy határoz, hogy az szükséges.
- A szükségesnél több munkarész elkészíthető. A településrendezési eszközök módosításához a hatályos településrendezési eszközök és a településkép védelmi rendeletet előkészítő arculati kézikönyv minden munkarésze felhasználható. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók, illetve részterületenként is kidolgozhatók. Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy a módosítások alátámasztását elősegítse.

Verpelét, 2026. február 10.

Boros László  
Verpelét Város Önkormányzat  
Főépítész  
HE/ÁFI/54-2/2025