



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00108-4/2025.
Ügyintéző: Szücs László/ZB
Telefon: 52/550-797

Tárgy: Komádi Város településrendezési tervének 2025. évi módosításához (3 területrészt érintően)

Általános egyeztetési eljárás.

Véleményezési szakasz.

Hiv. szám: K/1213-27/2025

Főépítész: Kertész Attila

Ügyintéző: Nagyné Kántor Edina

E-TÉR azonosító: 27938

Komádi Város Önkormányzata

Tóth Ferenc
polgármester

Komádi

Hősök tere 4.
4138

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz a tárgyi ügyben 2025. július 18. napján, az E-TÉR felületen érkezett dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § (2) bekezdése szerinti **általános eljárás véleményezési szakaszában** az alábbi véleményt adja.

A településrendezési eszközök módosítása

- *a Rendelet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai, valamint az eszközök egyes munkarészei készítéséhez kapcsolódó tartalmi követelményei, továbbá*
- *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdés alapján a 2012. augusztus 06-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK*
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és*
 - b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el,*

ezért a hivatkozások erre a jogi állapotokra vonatkoznak.

A megküldött dokumentáció:

- a) *megnevezése:* „Komádi város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció”
- b) *keltezése:* 2025. május hó
- c) *felelős tervező:* Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

A településrendezési eszközök módosításának célja:

- „1. módosítási pont: A Fő utca és az Árpád u. közötti kiszabályozott feltároló út megszüntetése.”
- „2. módosítási pont: A Fő utca és az Árpád u. közötti telektömbre vonatkozó (Vt 1.1 övezet) építési szabályok felülvizsgálata. (A tömb övezeti előírásainak felülvizsgálata a 1919 hrsz. ingatlan beépíthetőségének kedvezőbb beépíthetőségének érdekében.)”
- „3. módosítási pont: A 4047 hrsz ingatlan (Barsi ház) területének bővítése, építési övezetének beépítési paramétereinek módosítása. A 4047 hrsz ingatlan bővítése, a 4051/4 és 4048 hrsz-ú ingatlanok felé.”
- „4. módosítási pont: A 4049 hrsz ingatlan és környezetének rendezése a meglévő állapotnak megfelelően. (4049 hrsz.-ú ingatlan bővítése a 4046 hrsz.-ú közterületig és körbe 5 métert.)”
- „5. módosítási pont: A módosításokhoz szükséges csereterületek kijelölése. (A tervezett csereterület a 2212, 2213 és 2214 hrsz.-ú földrészlet védelmi erdőterületbe sorolásával történik.)”
- „6. módosítási pont: Lakóterületekre kiterjedően a Helyi építési szabályzat módosítása hátsőkertek méretének és melléképületekre vonatkozó előírások tekintetében”

1. Előzmények:

Hatályos településrendezési eszközök:

Komádi város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 2/2007. (I.25.) ÖKT számú határozat

Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendelete (a továbbiakban: alaprendelet)

Az eljárást megindító döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (II. 28.) számú határozata.

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2024. (IV. 24.) számú határozata.

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 97/2024. (IX.18.) számú határozata

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban önkormányzati külön döntés és főépítési feljegyzést elfogadó döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2025. (III. 26.) számú határozata.

Környezeti vizsgálat szükségességnek eldöntéséről szóló döntés száma:

Komádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2025. (V. 21.) számú határozata.

Településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének eljárásrendje: általános eljárás.

A jelen eljárás véleményezési dokumentációja 2025. június 18. napján érkezett be az E-TÉR felületen keresztül.

2. Jogosult településtervező és szakági tervezők:

A dokumentáció aláírólapja, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy a településtervet készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

Amennyiben szakági tervező bevonása a tervezés során szükségessé vált, szíveskedjenek az aláíró lapon az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet szerint előírt szakági tervezők jogosultságát teljeskörűen feltüntetni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban.

3. Önkormányzati főépítész

Hivatkozással a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 56.§ (1) bekezdésére, amely értelmében „A településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – önkormányzati főépítészt alkalmaznak.”

Az alaprendelet módosítását megindító Képviselő-testületi határozat és annak mellékletét képező szakmai összefoglaló alapján ugyan Kertész Attila került nevesítésre önkormányzati főépítésként, azonban a Magyar Építész Kamara által működtetett közhiteles hatósági nyilvántartás, Főépítési Nyilvántartás (FÉNY) 2025. július 2. napján hatályos állapota szerint a település nem rendelkezik bejegyzett önkormányzati főépítéssel.

Fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a tárgyi módosítások egyeztetési folyamata - a közhiteles nyilvántartásban szereplő önkormányzati főépítés hiányában – nem felel meg a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így az **nem tekinthető jogszerűnek.**

Az eljárás jogszerű lefolytatása érdekében az önkormányzati főépítés közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzését mielőbb kezdeményezni szíveskedjenek.

4. Önkormányzati főépítési feljegyzés

Az önkormányzati főépítési feljegyzés készítésekor fontos, hogy a vonatkozó konkrét módosítások egyértelműen és részletesen megjelenjenek a dokumentumban. Ez azt jelenti, hogy a feljegyzésben nem elég általánosságban fogalmazni, hanem pontosan ki kell emelni, mely elemek, szabályok vagy tervek módosulnak, mivel adott időszakban több módosítás is megindulhatott.

5. A megküldött dokumentációban szíveskedjenek a megalapozó munkarészt elkülönítetten, és a megnevezésével együtt dokumentálni.

6. A megküldött dokumentáció tartalmazza az alátámasztó munkarészt.

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
 - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MoTrT), valamint
 - a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) számú rendelete (HBM TrT) előírásai.
2. A területrendezési terv és a településrendezési eszközök összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza.

7. Településrendezési szerződés

Szíveskedjenek tájékoztatást adni legkésőbb a záró szakmai véleményezési szakaszban arról, hogy az önkormányzat településrendezési szerződést a tárgyi ügyekben kötött-e.

8. Településszerkezeti terv és leírás

Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a szabályozási tervhez tett vélemények a településszerkezeti terv módosítását indokolják, abban az esetben ezen a munkarészen történő átvezetésről is gondoskodni szükséges.

9. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

- a) 2. módosítási pont:
 - aa) javasolt felülvizsgálni a harangtoronyra vonatkozó előírásokat, továbbá vizsgálni kell, hogy található-e olyan védett terület, ahol a tervezett templom épületének technológiájához kapcsolódó harangzaj zavaró hatást okozhat.
 - ab) a hatályos szabályozási terven több helyi védett épület szerepel, azonban a módosítási pontok nem térnek ki azok törlésére. Kérjük, egészítsék ki a dokumentációt a szükséges vizsgálatokkal, továbbá igazolják a településképi arculati kézikönyvvel és településképi rendelettel való összhangot. Amennyiben ez hiányzik, kérjük a kézikönyv és a rendelet módosítását.
 - ac) A 17. oldalon található szabályozási terv kivonatban „Vt-1.6.”, míg a szövegben „Vt-1.5.” építési övezet szerepel. Kérjük, a kívánt településrendezési cél elérése érdekében biztosítsák az összhangot.

- b) 3. módosítási pont: A telekhatártól eltérő szabályozás szakmailag nem megfelelő, ezért például a „Tm-2Sz” jelű tervezett szabályozási terven szereplő 4047 hrsz.-ú terület („K-R”) tervezett alakját felül kell vizsgálni.
- c) 4. módosítási pont: A 4050 hrsz.-ú telek zárványteleknek minősül, mivel a tervezési területen belül található, ezért kérjük, vizsgálják meg a terület gépjárművel való megközelíthetőségének biztosítását.
- d) A 34-35. oldalon szereplő területi mérlegből hiányzik az „Má-t” jelű terület, amelynek felülvizsgálata szükséges.
- e) A megalapozó vizsgálatban kérjük bemutatni az „Ev” övezet rendeltetését, valamint indokolni, hogy a módosítással érintett területrész miért nem igényel továbbra védelmi célt.
- f) Kérjük ismertetni, miként kerülnek művelésbe a belterületi 2212, 2213 és 2214 hrsz.-ú területek, mivel jelenleg kivett, beépítetlen területek. Hivatkozás: „Erdőterület (erdő művelési ág) olyan földterület, amely az erdőtörvény (2009. évi XXXVII. törvény – Evt.) alapján erdőként van nyilvántartva, és meghatározott célokra (pl. faanyagtermelés, védelmi vagy közjóléti cél) hasznosítható.”
- g) A 3. módosítási pontban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Kérjük, a záró szakmai véleménykérő dokumentációban tételesen igazolják a vonatkozó előírásoknak való megfelelést. Hivatkozás: MoTrT 12. §, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)
- h) A tervezett „tanya” kijelölését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell véglegesíteni a záró szakmai véleménykérő dokumentációban (pl. tanya minimális területe: 1500 m²; stb.)
Hivatkozás: Méptv., Korm. rendelet, OTÉK
- i) A telekhatártól eltérő szabályozás szakmailag nem javasolt, ezért például a 11. ábrán is látható, a 4046 hrsz.-ú közlekedési terület felé eső „K-R” és „Ev” közötti területrész felülvizsgálata szükséges, mert tervezett állapotában nem alkalmas használatra.
- j) 6. módosítási pont: Alátámasztandó, hogy a beépíthető terület 40 méterről 60-80 méterre történő növelése milyen településszerkezeti változást idéz elő. Nem elegendő csupán kijelenteni, hogy változás nem következik be; kérjük részletes indoklás, például utcaszintű bemutatás vagy tömegmodell-vizsgálat csatolását stb.
- k) A megalapozó munkarészben vizsgálni szükséges, hogy a „Vt-1.6.” építési övezet kizárólag ezen a területen van-e kijelölve a településen, vagy más helyen is. Amennyiben máshol is megtalálható, kérjük, mutassák be az érintett területeket.
- l) A rendelet tervezet 4. §-ában hivatkozott HÉSZ 9. §-ának felülvizsgálata szükséges, mivel az építés hatóság a kialakult állapothoz történő illeszkedési követelményeket az Étv. hatályon kívül helyezése miatt nem tudja meghatározni.
- m) A rendelet tervezet 7. §-a felülvizsgálatra szorul, mivel az övezetben elhelyezhető épületek vonatkozásában nem alkalmazható a TÉKA hivatkozás. Javasolt helyette a „magasabb rendű jogszabály határozza meg” kifejezést alkalmazni, vagy a HÉSZ-ben részletesen rögzíteni az előírásokat.
- n) Alaptérképpel kapcsolatos tájékoztatás:
Új alaptérképi alapokon, új adatszolgáltatások felhasználásával, új rajztechnikai feldolgozással történő egybeszerkesztés, új, egységes jelmagyarázat készítésével történő módosítás nem lehetséges. Tekintettel arra, hogy az egyes tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítások eltérő időállapotban, ezáltal eltérő jogszabályi környezetben kerültek jóváhagyásra, eltérő típusú jelmagyarázatokkal, ennek okán az ilyen irányú rajztechnikai feldolgozással történő egybeszerkesztés nem lehetséges.
Ugyanakkor nincs akadálya annak, hogy a szabályozási terv egyes módosításai – a jóváhagyáskori állapotok megtartásával – összeillesztésre kerüljenek, és ilyen módon történjen meg az egybeszerkesztés. Ehhez alátámasztó munkarész készítés szükséges, melyben dokumentálni szükséges bemutatva áttekintő tervlapon milyen időállapotokban, milyen döntésekkel, mely tervezési területekre módosult a szabályozási terv.

Az eljárás záró szakaszában (Korm. rendelet 67. §) záró szakmai vélemény a 67. § (3) bekezdés értelmében -többek között- az alábbi dokumentumok hiánytalan E-TÉR felületre történő feltöltését követően adható:

- a környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése eljárás keretében a beérkezett vélemények megküldése, illetve annak eredménye,
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban önkormányzati külön döntés és igazolás,
- a magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
- a teljes körű - jóváhagyandó, megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - munkarészek,
- a polgármesteri egyeztetés (amennyiben szükségessé vált) és a vélemények kiértékelése,
- az általános eljárás véleményezési szakaszában
 - beérkezett véleményeknek,
 - a vélemények szakaszonkénti kiértékelésének, továbbá
 - a kiértékelés alapján – beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

A fentiekén túl az Iroda tájékoztatja, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzatoknak az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (E-TÉR felületen)*
2. *Irattár*