



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00232-2/2020

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Pilisszentlászló településfejlesztési koncepció
és településrendezési eszközök teljes
felülvizsgálata – **véleményezési szakasz –
teljes eljárás**

Hivatkozási szám: 03/404/2020.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pilisszentlászló Község Önkormányzata

Tóth Attila polgármester részére

Pilisszentlászló

Szabadság tér 1.

2009

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a véleményezésre megküldött tervezetet, amivel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 38. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk:

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a fafeldolgozó elhelyezésének megváltoztatását a zaj- és por szennyezés valamint a szállító járművek mozgása indokolja, egyértelműen zavaró tevékenység. Ezen tevékenységek elhelyezésére az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) rendelkezéseiben beépítésre szánt területen hely biztosítható.

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy gépjármű várakozóhely (parkoló), beépítésre nem szánt közlekedési és közműterületen helyezhető el az OTÉK 26. § szakasz és annak (3) bekezdése alapján meghatározott rendeltetésekkel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 30/B. § (2) i) pont alapján különleges beépítésre nem szánt, egyéb besorolást akkor adható, ha az elhelyezni kívánt létesítmény az OTÉK 26-30/A. §-ban foglaltak övezetek egyikébe sem sorolható.

Az összhang megteremtése és az ellentmondások feloldása szükséges. Figyelemmel a tervezési célban megfogalmazottak tartalmára. A fenti ellentmondás feloldása a rendelettervezet jelentős megváltoztatását igénylik.

Az ellentmondások feloldására lehetőség, az eltérő vélemények tisztázása az R. 39. §-ban rögzítettek szerint, vagy az ellentmondások – fenti egyeztetés nélküli – feloldása után szükséges a rendelettervezet R. 38. § szerinti véleményezési szakaszát újra megindítani.

Megalapozó vizsgálat

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit R. 1. melléklet határozza meg, annak minden elemét tartalmazni kell a teljes felülvizsgálathoz készülő dokumentációnak.

-
2. Javasoljuk a 2.14.6.3. és 2.14.6.6. pont tartalmának felülvizsgálatát, mert a településképi rendelet a helyi építési szabályzattal összhangban készülő rendelet, annak tartalmi elemeinek megalapozását is szolgálja a teljes felülvizsgálat elkészítésekor készülő megalapozó vizsgálat épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata az R. 23/B. § b) pontja alapján, ezért a megalapozó vizsgálat nem utalhat tartalmában vissza a településképi rendeltre.

Koncepció

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a koncepció időtávjának megválasztásánál figyelembe kell venni az elfogadó határozat meghozatalának időpontját. Az elfogadó határozat tartalma nem lehet visszaható.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a koncepciónak az R. 2. melléklet szerinti tartalommal kell rendelkeznie.
3. Javasoljuk az értelmezhetőség érdekében, az 1.1. jövőkép gazdasági terének megszerkesztésekor, a harmadik bekezdésében F+K+I rövidítés megfogalmazását írják ki.
4. Felhívjuk a figyelmet, hogy megalapozó vizsgálat nem része az elfogadó határozatnak, így annak tartalmára való hivatkozás helyett, kérjük a megfelelő, releváns tartalommal egészüljön ki a koncepció. (3.1. és 3.3. pont)
5. Javasoljuk, hogy 3.2.1. pontban megfogalmazott projekteknél az „óvoda” megfogalmazás helyett oktatási-nevelési intézményt alkalmazzanak.
6. Javasoljuk, hogy kerüljék a más kapcsolódó jogszabályra illetve jogszabályhelyre való hivatkozás – azok változékonysága miatt. (3.2.2. és 3.3)
7. Javasoljuk, hogy javítsák ki a 4.1. pontban partnerségi terv megfogalmazást, partnerségi rendeletre.
8. Felhívjuk a figyelmét, hogy határozattervezet nem került csatolásra a dokumentációhoz, ezért a koncepciót az R. 5.§ (1) bekezdése értelmében az azt megállapító döntés mellékleteként kell elfogadniuk.
9. Javasoljuk, a megalapozó vizsgálat és koncepció áttekintését nyelvtani, nyelvhelyesség szempontból.

Településszerkezeti terv

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településszerkezeti tervnek meg kell felelnie az R. 3.§ (6) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban készüljön. A felülvizsgálat folyamán teljes települést érintő, a magasabb rendű jogszabályokkal összhangot teremtő elemek és a szabályozási tervlappal harmonizáló övezeti besorolás alá kerülő területek, nem tervezett elemek. A szerkezeti terv egy terv, vagyis nincsenek tervezett elemei.
 2. Javasoljuk a domborzati térkép nélküli földhivatali alaptérkép felhasználását az értelmezhetőség érdekében. A papír alapú tervlap a léptékből adódóan nehezen értelmezhető, a megjelenítésen az egyedi tájértékek jelentős mennyisége elfedi a területfelhasználási egységek egy részét.
 3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a korábbi és jelen szerkezeti terv közötti különbséget bemutató változási tervlapon a tervezett területek nincsenek megfelelően lehatárolva, ez megnehezíti annak térbeli értelmezhetőségét. (pl.: kálvária, fafeldolgozó, új lakóterület) és javasoljuk a területfelhasználás módosítások sraffozási irányának megváltoztatását.
-

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Kékes utca telkeinek 617, 634 hrsz ingatlanokat érintő közút jelölése nem értelmezhető a lehatárolás hiánya miatt.
5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a terv a településen keresztülmenő felszíni vizeken lévő jelölés jelmagyarázatát nem tartalmazza.
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a települési térség mérlegében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt/Batrt.) 8. melléklet 51. pontjához képest változás történik, azt a településszerkezeti tervben rögzíteni szükséges.
7. Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 16. § (8) bekezdése szerint a biológiai aktivitásérték növekmények, melyeket a korábbi településszerkezeti tervmódosítások során rögzítettek, a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig használhatóak fel.
8. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz az R. 43. § (1) a) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.

Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSz) illeszkedni kell az OTÉK- ban foglaltakba.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendeletnek meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz módosítása során a R. rendelkezéseiben foglaltaknak meg kell felelni.
4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie és Jszt. 2. § alapján a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.
5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § szerint nem tartalmazhat. (pl.: áttört kerítés)
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy ne határozzon meg olyan fogalmakat az értelmező rendelkezésben, melyeket más jogszabály meghatározott. (pl.: gazdálkodó család tagja)
7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlap elemeit az R. 5. melléklet 2. ; jelmagyarázatát a 6. melléklet 2. határozza meg, a tervlap ne tartalmazzon tervezett elemeket, csak szabályozási elemeket.
8. Felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 11 pontja alapján a helyi építési szabályzat építés helyi rendjét megállapító rendelet. A belterületbe vonás nem lehet feltétele a beépíthetőségnek, ugyanis az nem az építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírás, hanem építés jogi korlátozás. (5. § (2))
9. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz rendelkezéseinek egyértelműnek kell lenniük, amennyiben a két övezetbe tartozó telek esetében területrészt-arányos paramétereket határoz meg, az övezeti határ elhelyezkedését pontosan meg kell határozni. Ugyan így kell eljárnia telek be nem építhető részének meghatározásánál amennyiben a közforgalom elől el nem zárt magánútnak kíván helyet biztosítani, közterület kiszabályozás helyett, pl.: kótázással.
10. Javasoljuk, hogy a HÉSz ne ismételje saját rendelkezéseit. (pl.: 4.§ egy része és 14.§ tartalmilag azonos)

-
11. Felhívjuk a figyelmet, hogy a gépjárműtároló (előkertben) épületben való elhelyezése miatti építési helyen kívüli új épület építése (HÉSz 14.§ (3)), az előkert méretének övezetenkénti megállapítását nem teszi egyértelművé, megnehezíti annak alkalmazhatóságát.
 12. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatban, az OTÉK szerinti építési helyet többek között az előkert méretével kell megállapítani nem az épületek utcai homlokzati fala külső vakolt síkjával. Kérem a magasabb rendű jogszabályhoz igazodva fogalmazzák meg a HÉSz 14.§ (4) a) pontot.
 13. Felhívjuk a figyelmet, hogy egy építési övezethez, csak egy beépítési mód és beépítettségi mérték tartozhat. (14.§ (6), 19.§ (8) h)) A különböző paraméterek az informatikai adatbázisba való feldolgozást ellehetetlenítik.
 14. Felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítés - magassági meghatározásán kívül -, anyagát, textúráját, színét, formáját, áttörtségét stb. (16.§), az épület tömegében való tagolását (18.§ (5)) kizárólag a településkép védelmi rendeletben lehet megállapítani.
 15. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 14.§ szerint falusias építési övezetben üdülő rendeltetés nem helyezhető el. Továbbá az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés magában foglalja a vendéglátás rendeltetésű egységeket is.
 16. Javasoljuk a pontosabb meghatározás érdekében, hogy a 18.§ (3) c) pontban „többszörösét meghaladó” telekméret pontosítását, pl.: a b) pontban leírtakhoz viszonyítva megfogalmazni.
 17. Javasoljuk az „újonnan ” kifejezés törlését a 18.§ (6) a)-b) pontokból, kérjük az OTÉK 7. § (3) fogalomrendszerét használni.
 18. Felhívjuk a figyelmet, hogy a telephely engedélyezésre támaszkodó előírás nem a helyi építési szabályzat része, az nem a helyi építés rendjét meghatározó eszköz. (19.§ (3)) Az építési övezetben nem kívánatos építmények elhelyezése megtiltható.
 19. Felhívjuk a figyelmet, hogy haszonállat tartására szolgáló épület elhelyezése nem tiltható meg. Az állattartás, az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) szerint korlátozható.
 20. Felhívjuk a figyelmet, hogy szükséges az összhang megteremtése a HÉSz 4.§ (3) és 19.§ (6) között.
 21. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSz 20.§ pontjainál az övezeti jelek pontosítása, illetve feltüntetése szükséges.
 22. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 21.§ (3) bekezdésben szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak a KÖu-2 övezeteket szabályoznak ki.
 23. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdés szerint azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg. A HÉSz 24.§ (5) a) és c) pontja és (6) c) pontja szerint a már meglévő beépítéssel rendelkezők telkek újraépíthetőek a szabályoktól eltérően, mely ellentétes a fenti jogszabállyal.
 24. Felhívjuk a figyelmet, hogy szükséges az összhang megteremtése a HÉSz 10.§ (3) és 27.§ (4) között.
 25. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezés, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül.
 26. A hatályba léptetésről az R. 43. § (1) a) bekezdése szerint kell rendelkezni.
 27. Javasoljuk, hogy törölje a tervezet 29. § (2) bekezdését, mert a Jat. 2. § (2) bekezdése kimondja, hogy jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget (...),
-

ezért erről nem szükséges rendelkezni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Tájékoztatjuk, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”
 - Külön felhívjuk a szíves figyelmét a lakosság, az érintett érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek egyeztetési eljárásba történő, a helyben megalkotott szabályok szerinti bevonására.
 - Az eljárás tekintetében kérjük figyelembe venni és alkalmazni az R. 30. §-ában foglalt előírásokat.
 - A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
 - Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 28. § (7) bekezdés alapján a koncepció vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a stratégia és a településszerkezeti terv vagy azok módosításának elfogadását. A településszerkezeti terv vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján 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(k) saját kezű aláírását. A településrendezési eszközök tervlapjainak tartalmaznia kell a településtervező(k) és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
- Továbbá a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a településfejlesztési koncepció megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel településrendezési eszköz kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében a településfejlesztési koncepció alapján készítendő önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2. § szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.
 - Előzetesen jelezzük, hogy az R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési
-

szakaszban az R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges hivatalunk részére **papír alapon és optikai lemez (CD, DVD) melléklettel.**

A dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy R. 29. §-ban előírt partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.

Szintén meg kell küldeni az eljárás során beérkezett összes véleményt – a partnerekét is – és a véleményezési szakaszban keletkezett valamennyi egyéb dokumentumot (jegyzőkönyvek, emlékeztetők, térítvények vagy letöltési igazolások stb.).

- Kérem, hogy az elfogadott észrevételek esetén eszközölt javításokat jól érzékelhetően jelöljék a dokumentációban.
- **Felhívjuk a figyelmet, hogy kizárólag hiánytalanul megküldött dokumentáció esetén adható ki záró szakmai vélemény.**
- Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (4) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben