



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00104-5/2022

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek
felülvizsgálata – **záró szakmai vélemény – teljes
eljárás**

Hiv.szám: 03/69-2/2022.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tóth Attila polgármester részére

Pilisszentlászló Község Önkormányzata

2009 Pilisszentlászló

Szabadság tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

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.) 40. §-ában foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk, a részünkre a megküldött Pilisszentlászló településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:

Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

1. Továbbra is javasoljuk, hogy törölje az 5. § (2) bekezdés első mondatát, mert a lakóterületi felhasználás – olyan terület esetében, amit lakóterületi övezetbe sorolt és építési jogok illetik meg – belterületbe vonáshoz kötése azonnali kártalanítást vonhat maga után.
2. Kérjük törölni az 5. § (2) bekezdés második részét, melyben infrastrukturális fejlesztéshez köti a lakóterületi felhasználást, mert az magában foglalja az előírt mértékű közműhálózat kötelezőségét, az építési lehetőség feltételeként. Épület építése nem köthető közművesítettség meglétéhez, azt az építés hatóság – az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ép.rend.) 18. § e) pontja alapján – a használatbavételi engedélyezési eljárás során vizsgálja.
3. A helyi építési szabályzat – az Étv. 17. §-ban meghatározott településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeken belül – az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásait az R. 5. melléklet 1. 1.1.7. tartalmi követelménye szerint, tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület alakítás tekintetében állapíthatja meg. Javasoljuk átdolgozni, illetve törölni az 5. § (1), 13. § (2), 19. § (5) bekezdéseket és a 24. § (2) b) pontot. Az Étv. 30/A. § szakaszára tekintettel: *A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.*

-
4. Javasoljuk a 15. § (2) bekezdésből a melléképítmény törlését, mert nem mindegyik melléképítménynek van pontosan számítható alapterülete, és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.
 5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a Jat. és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltakat. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.
 - Kérjük, hogy a bevezető részben a R. 38. § (2) bekezdésére hivatkozzanak, ezzel pontosabban behatárolható a rendelet készítéséhez alkalmazott eljárásrend és az egyeztetésben résztvevők.

Országos Főépítési vélemény: TFK-72/237/2/2022. – kelt: 2022. március 2.

„A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2022. március 1-jén kelt, PE/AF/00104-2/2022. ikt. számú elektronikus levele szerinti, Pilisszentlászló Község területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását

támogatom.

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész elektronikus levelének mellékletében leírtak szerint Pilisszentlászló Község területén, a településrendezési tervdokumentációban meghatározott beavatkozási ponton új beépítésre szánt terület kijelölését tervezi a helyi önkormányzat. A módosítás során a területfelhasználás a tervdokumentáció szerinti 2. sz.ú (ábrán 1. sz.) beavatkozási pont esetében a Kékes utca mentén a felsorolt ingatlanok tekintetében általános mezőgazdasági terület besorolásról falusias lakóterület besorolásra változik. A módosítás során nem jön létre új beépíthető építési telek, az csak a meglévő lakótelkek telekhatár-rendezésére ad lehetőséget. A meglévő lakótelkek telkek egységes mélységének kialakítására a mezőgazdasági területek igénybevételével van lehetőség.

A tervezett beruházással összefüggésben új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítása miatt az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Ugyanakkor jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem érdemi vizsgálata és az eljárás saját határhelyén történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII. 3.) MVM utasítás 1. melléklet 114. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány).

-
- Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról. Kérjük a fenti bekezdésében foglalt határidő betartását.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
 - **Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

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*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*