



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00177-23/2023.

Tárgy: Kismaros településrendezési eszközök

Ügyintéző: Tóth Olympia

módosítása – záró szakmai vélemény – **teljes**

eljárás

Hivatkozási szám:

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Neubauer Rudolf polgármester részére

Kismaros Község Önkormányzata

Kismaros

Kossuth Lajos út 22.

2623

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 Kismaros településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz módosítása során a R. rendelkezéseiben foglaltaknak meg kell felelni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat megalkotása illetve módosítása során a rendeletnek illeszkednie kell az magasabb rendű jogszabályokba, azok előírásait szükséges figyelembe venni és betartani.

Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

A továbbiakban is felhívjuk a figyelmet, hogy az Étv. 17. § szerint a településrendezési szerződés is sajátos jogintézmény, de a helyi építési szabályzatban, a R. alapján, csak a telekalakítási tilalom területe, építési tilalom területe, közterületalakítási terv területe, telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület, elővásárlási joggal érintett terület, beépítési kötelezettséggel érintett terület, helyrehozatali kötelezettséggel érintett terület, beültetési kötelezettséggel érintett terület, mint sajátos jogintézmények jelölhetők a szabályozási terven. Kérjük, ne vezessék be a rendeletbe a 4. mellékletet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy állatfajoktól vagy létszámuktól függő állattartó épület korlátozás, a helyi építési szabályzatban nem értelmezhető. A védőtávolság, állattartó épületek, állat ól, állatkifutó, trágyatároló melléképítmények, és más huzamos emberi tartózkodásra szolgáló (rendeltetés szerinti) épületek között és felszín alatti-, illetve feletti vizek védelme érdekében értelmezhető. Az állatfajokat és számukat az építésügyben, a helyi építési szabályzat alapján eljáró építés hatóság nem vizsgálja. Kérjük, ne vezessék be a rendeletbe jelen formájában a 5. mellékletet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási terven a V22 módosítási területen az Má övezeti besorolását nem változtatták Zkk övezetre. Kérjük az összhang megteremtését a szerkezeti és szabályozási terv között.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási terven a V15 (Kisvasút) módosításnál az övezet átszínezése nem történt meg.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási terven a V21-es módosítási terület alatti V4 módosításnál nem került feltüntetésre az övezeti jel.

Tudomásul vesszük, hogy az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó 2. melléklet módosítását csak a táblázat formai átalakítása miatt végezték, ugyan akkor felhívjuk a figyelmet, a táblázat tartalmi problémáira:

- A beépítésre szánt építési övezetek esetében a 2.1. mellékletben az 11.-14. és 16. sorban egy övezetben több beépítési módot is meghatároztak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK. 7. § (2) bekezdése alapján egy övezetben egyféle paramétert szükséges meghatározni, a többféle beépítési mód nem értelmezhető egyértelműen.
- A beépítésre nem szánt övezetek 2.2. mellékletben 9a.-14b. sorok esetében megjegyezzük, hogy nem adható építési kedvezmény településrendezési szerződéshez való kötéssel.

A szabályozási terv véleményezése a módosítási területek tekintetében történt. Észrevételezzük, hogy a módosítások a J. – N. és P. szelvényt érintik, de a tervezetben a teljes település területét érintő szabályozási tervet kívánják lecserélni, ezért kérjük annak megfogalmazását a módosító rendeletben, hogy a szabályozási terv kizárólag a „módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területeken módosul.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítás egységes szerkezetűvé tételekor a szabályozási terven jelölt, módosítási területek lehatárolása, értelmét veszíti, ezért nem szükséges a rendeletbe bevezetni a 4. § (3) 13. pontot.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell Jat. és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a JsZR. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezés, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül.

Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk további felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építésügyi és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során.

- Javasoljuk a megfelelés érdekében a későbbi felülvizsgálatot, különösen a magánút területfelhasználás és övezetek vonatkozásában, mert a magasabb rendű jogszabályok szerint a településrendezési eszközöknél a magánút, sem mint területfelhasználási egység, sem mint önálló övezet nem ismert.
- Javasoljuk a későbbi felülvizsgálatot, a helyi építési szabályzat településrendezési szerződés megkötésére való kötelezés, rendeletből való törlésére. A településrendezési szerződést, mint sajátos jogintézményt az Étv. 30/A. § fogalmazza meg.

A településrendezési szerződéshez kötött építési paraméter biztosítása nem alkalmazható, mert a rendeletben rögzített építési paraméterek nem köthetők polgárjogi aktushoz való kötelezettséghez vagy lehetőséghez. A helyi építési előírások tekintetében egy övezetre egy paramétert szükséges megállapítani, szerződés kötéssel építési kedvezmény nem adható. Az építési paraméterek módosításának eljárásrendjét kormányrendelet határozza meg.

Az **Országos Főépítész 2023. június 13.** napján megküldte **EPAT/4044-1/2023/TTFO** számú véleményét a módosító tervezet és dokumentációjával kapcsolatban, melynek tartalma az alábbi:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2023. május 31-én beérkezett, PE/AF/00177-21/2023. számú elektronikus levelében megküldött, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai alapján elindult, Kismaros község területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítását

támogatom.

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Kismaros község módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 8.969,54 m² nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák (4.808,74 m² KÖu2 jelű II. rendű közúti közlekedési területből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe, 3.113,97 m² KÖu2 jelű II. rendű közúti közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe, és 1.046,83 m² KÖk2-keskeny jelű keskeny nyomtávú kötöttpályás közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe átsorolásra kerül), ezért 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 dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az országos főépítész megbízásáról szóló 2/2022. (VII. 6.) ÉBM utasítás 1. §-ában biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Kérjük, hogy a **jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43. § (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen** (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- Az Étv. 8. § (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §- ban 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, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*