



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Pilisborosjenő Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2017 JÚL 28.
Szám: 1/286-12	melléklet: db.
Előirat szám:	igazgató: Janos János

Ügyiratszám: PE/AF/00163-4/2017

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Pilisborosjenő** – TSZT, HÉSZ és SZT
felülvizsgálatra vonatkozó **véleményezés** a
314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes**
eljárásban.

Hivatkozási szám: 1/286-4/2017; 1/286-5/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pilisborosjenő Község Önkormányzata

Küller János polgármester részére

2097 Pilisborosjenő

Fő u. 16.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük Pilisborosjenő település új településrendezési eszközeinek Önök által megküldött dokumentációját, amellyel kapcsolatosan 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

1. A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a tervezési terület a település teljes közigazgatási területe – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt **környezeti vizsgálat lefolytatása** – az épített környezet védelmére irányulóan – véleményünk szerint **szükséges**, ezért a vizsgálati anyagrészt a záró véleményünk kiadásához kérjük pótolni.

A TSZT jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos megjegyzéseink:

1. Kérjük, hogy a TSZT tervlapon szíveskedjenek a jelöléseket a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint alkalmazni, a területfelhasználási jelöléseket szíveskedjenek „betűjelekkel” kiegészíteni, melyeket a szerkezeti tervlap rajzi munkarészén is kérünk feltüntetni.
2. Megjegyezzük, hogy a „*vízgazdálkodási terület*” és a „*különleges nem beépíthető terület*” jelölése nagyon hasonló, ezért a félreértések elkerülése érdekében kérjük a jelölések módosítását.
3. Javasoljuk, hogy egyetlen egybeszerkesztett szerkezeti tervlapon szíveskedjenek ábrázolni a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

A HÉSZ és SZT jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos megjegyzéseink:

1. A szabályozási tervlapokon kérjük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti jelöléseket szíveskedjenek alkalmazni (pl.: tekintettel az egyes övezetek elnevezésére).
2. Kérjük a szabályozási terven és a rendelet-tervezetben a „*belterületi kötelezettségű*”; „*telekcsoport újraosztási kötelezettségű*”; „*vízfelület alakítási kötelezettségű*” elemek alkalmazásának mellőzését,

- mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 29. § (1) bekezdésében meghatározott településrendezési kötelezettségek körében fenti kötelezettségek nem szerepelnek.
- Megjegyezzük, hogy az építés feltételét az Étv. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szabályozza, az önkormányzatnak nincs törvényi felhatalmazása arra, hogy a fenti kötelezettségeket az építési engedély feltételül előírja.
3. Kérjük a dokumentációban foglaltak felülvizsgálatát és szükséges esetben módosítását az OTÉK-ban foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében. (Pl.: HÉSZ 4.§ 10. pont)
Továbbá megjegyezzük, hogy a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2.§-a kimondja, hogy *„a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni”*. Ennek megfelelően kérjük a rendelet-tervezet 4.§ 3. pontjának és 10. pontjának, valamint a 30.§ (6) bekezdésének vizsgálatát, mivel ellentmondás áll fent a felsorolt szakaszok között.
 4. Tájékoztatjuk, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a HÉSZ-ben szereplő településképi követelményeket, az építészeti örökség helyi védelméről szóló előírásokat 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy ennek megfelelően a településképet érintő rendelkezéseket szíveskedjenek törölni a rendelet-tervezetből. (Pl.: HÉSZ 7.§ (3) bekezdés; 19.§ (2) és (4) bekezdés – *„úgy, hogy az külsőleg egy épület képét mutassa”* mondatrész; 22.§ (11) bekezdés; 23.§ (3) bekezdés; stb.)
 5. Kérjük a rendelet-tervezet felülvizsgálatát nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. (Pl.: HÉSZ 7.§ (1) bekezdés; 8.§ (3) bekezdés; 27.§ (8) bekezdés; stb.); továbbá az egyes meghatározások pontos megfogalmazását kérjük. (Pl.: HÉSZ 10.§ (3) bekezdés – *„az út szintjétől lejtő telken”*; stb.)
 6. Álláspontunk szerint az *„ültetési kötelezettség”, „kötelezően létesítendő védő-zöldszáv kialakítása”* stb. nem írható elő kötelező elemként. Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 29.§ (4) bekezdés szerint: *A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.* Kérjük az ezzel kapcsolatos előírások felülvizsgálatát és módosítását. (Pl.: HÉSZ 11.§)
 7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szabályoz, ezért azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a HÉSZ 4.§ 6. pontját; 11.§-át; 12.§-át; 13.§-át; 27.§ (6) bekezdését; 46.§ (6) bekezdését; stb.). Nem vitatjuk ezen előírások szükségességét, de álláspontunk szerint nem a helyi építési szabályzatban, hanem egyéb önkormányzati rendeletben lenne célszerű ezek megfogalmazása.
 8. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy építésügyi gyakorlatban a *„kialakult állapot”* nehezen alkalmazható. Amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz. Javasoljuk, hogy olyan építésügyi előírásokat alakítsanak ki, mely során az egy övezetbe tartozó ingatlanok azonos jogokkal és kötelezettséggel rendelkeznek (OTÉK 7.§ (2) bekezdése). (Pl: HÉSZ 28.§ (1) bekezdés; 29.§ (1) bekezdés; 30.§ (2) bekezdés; stb.)

9. Kérjük azon előírások törlését, amelyekkel kapcsolatban magasabb rendű jogszabály rendelkezik. (Pl.: HÉSZ 21.§ (1) bekezdés; stb.) A 10 évnél régebbi építményekkel kapcsolatban az Étv-ben foglaltak tekintendők irányadónak.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

10. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
11. Az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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 indokolnia kell.
12. Előzetesen jelezzük, hogy az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
13. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdése szerint 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.

Budapest, 2017. július 19.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Váradi Tibor
állami főépítész



Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

