



## PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00033-5/2021

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Pilisszentkereszt településrendezési eszközök  
teljes felülvizsgálata – **véleményezési szakasz**  
– teljes eljárás

Hivatkozási szám: 1-02/2021.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Pilisszentkereszt Község Önkormányzata**

**Peller Márton polgármester részére**

Pilisszentkereszt

Fő út 12.

2098

**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:

### **Településszerkezeti terv**

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy az összhang megteremtése szükséges a területi mérleg és a biológia aktivitás érték számításakor a területnagyságok között, teljes felülvizsgálat esetén. A korábbi településszerkezeti tervhez képes a biológiai aktivitás érték nem csökkenhet. A biológiai aktivitás érték számítási eredménye legyen meghatározva, ne a változás mértéke.
2. 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. A teljes felülvizsgálatnál a korábbi szerkezeti tervhez képest történő változásokat a jóváhagyandó szerkezeti terven már nem kell jelölni.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz az R. 43. § (1) a) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.
4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településszerkezeti tervlapon a területfelhasználási jeleket fel kell tüntetni. Erre figyelemmel kérjük a tervlap átvizsgálását.

### **Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv**

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Pilisszentkereszt helyi építési szabályzatának (a továbbiakban: Hész.) illeszkedni kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) 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: Jszer.) 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 helyi építési szabályzatukban ne hivatkozzanak magasabb rendű jogszabályra, annak változékonysága miatt. Nem szükséges rendelkezni a Hész. és az OTÉK együtt alkalmazásáról.
  6. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK fogalomrendszerében nem ismert „út céljára fenntartott terület” fogalom-meghatározása nem egyértelmű, az hogy közút vagy magánút kialakítását feltételezi - ezzel összefüggésben módosítani szükséges a 19. § (6) bekezdését is -. A közcélú út szabályozási vonallal jelölhető ki, a helyi építési szabályzat magánutat nem szabályozhat ki.
  7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 8. § (1) bekezdésében a „kialakuló telek alakja egyszerű” megfogalmazás nem egyértelmű.
  8. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 8. § (8) és 9. § (5) bekezdések közötti összhang megteremtése szükséges a magánút célját szolgáló telek legkisebb szélességének meghatározása és a magánút szabályozási szélessége között.
  9. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat csak az OTÉK II.-III. fejezetében foglalt előírásainál határozhat meg szigorúbban, az OTÉK. 111. § (1) alapján. Amennyiben a Hész 9.§ (6) b) bekezdés szerint megengedőbb előírást szeretne alkalmazni, azt indokolni szükséges, és kérni kell az állami főépítész hozzájárulását az eltéréshez.
  10. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (3) 8. pontja szerint meg kell határozni a terepszint alatti beépítettség helyét is.(Hész. 20. § (2))
  11. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 21. § (4) bekezdésben a kialakításra kerülő részsű meredekségének meghatározásánál nem értelmezhető a meredekség mértékegysége.
  12. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § szerint településképet meghatározó rendelkezés kizárólag a településképi rendeletben szabályozhatók, a helyi építési szabályzatban szereplő településképi előírások nem alkalmazhatóak, kérjük törölje a Hész. 22. § (1) bekezdésből a lábazat minőségére vonatkozó előírást és a (3) bekezdésből a kerítés anyagára való utalást.
  13. Javasoljuk az értelmezhetőbb alkalmazás érdekében, hogy a Hész. 23. § tartalmazza azt, hogy az övezeti előírások másként rendelkezhetnek az építési hely meghatározásának vonatkozásában.
  14. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben előírásra kerül az oldalhatáron álló épületek vonatkozásában az oldalhatártól való kötelező távolság tartása, akkor a beépítési mód szabadonállóként értelmezhető.(Hész. 23. § (7))
  15. 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. (Hész. 24. § (8))
  16. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész 24. § (4), 28. § (4), 34. § (5) bekezdés ellentétes az OTÉK 7. § (3a) bekezdéssel, ami kimondja, hogy a legnagyobb beépítési magasságot egységesen kell meghatározni egy övezetben. Vonatkozik ez a Hész. 46. § (4)? bekezdésében meghatározott
-

---

harangtorony, harangláb épületmagasság meghatározására, mely esetében például az építmény legmagasabb pontja meghatározható.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a különböző paraméterek az informatikai adatbázisba való feldolgozást is ellehetetlenítik.

17. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 27. § (6) és 28. § (4) bekezdése ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdésével, mely alapján az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket, azonos jogok és azonos kötelezettségek kell hogy megillessék.
18. Felhívjuk a figyelmet, hogy OTÉK 7. § (2) alapján rendeltetésekhez tartozóan nem szabályozhat különböző paramétereket a Hész. 28. § (4), 34. § (5) bekezdésben.
19. Javasoljuk, hogy a Hész 32. § (3) bekezdésében a „több épület” megfogalmazás pontosítását az egyértelmű szabályozás érdekében.
20. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben az övezeti paramétereket melléklet táblázat tartalmazza, azt a szövegben nem szükséges megismételni. Ilyen esetben egy módosításnál fennáll a kettős szabályozásból eredő hiba lehetősége.
21. Javasoljuk meghatározni a Hész. 44. § -ban az elhelyezhető építmények körét.
22. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdése szerint, a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Erre figyelemmel kérjük, hogy a szabályozási tervlapon az övezeti jelek részletező jelmagyarázata helyett egyszerűsített jelmagyarázatot használjanak és az övezetekhez tartozó paraméterek táblázati megjelenítését töröljék a szabályozási tervlapról, csak az övezeti jelet szerepeltessék, a paramétereket a helyi építési szabályzat melléklete már tartalmazza. Ezzel elkerülhető egy esetleg szükséges paraméter módosítás vagy új területfelhasználás bevezetése során a szabályozási tervlap jelentős átalakítása és a kettős szabályozás hibalehetősége.
23. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 27. § (1) bekezdése kimondja, hogy a zöldterület is közterület. A szabályozási terven a kiszabályozásra kerülő közterületek között az övezet határ jelölést kell alkalmazni. A szabályozási vonal csak közterület és egyéb nem közterületet határán jelölhető. Erre figyelemmel kérjük a szabályozási terv átvizsgálását.

#### Jogszabály szerkesztés

1. Javasoljuk, hogy a jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszt. 52. § (2)-(3) bekezdései alapján építsék fel: Bevezető rész: „ Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017 (VII.28.) önkormányzati rendeletben foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el: „

Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet tagolásának meg kell felelnie a Jszt. Második részében foglaltaknak.

---

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

3. A hatályba léptetésről az R. 43. § (1) a) bekezdése szerint kell 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.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak 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