



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00330-7/2018

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: Herceghalom településfejlesztési koncepciójának
és településrendezési eszközeinek készítése –
teljes eljárás – záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: HER/1224-61/2018

Erdősi László polgármester részére

Herceghalom Község Önkormányzata

2053 Herceghalom

Gesztenyés út 13.

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 adom Herceghalom településfejlesztési koncepciójáról és településrendezési eszközeiről szóló dokumentációra vonatkozóan:

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeim:

- A rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 130.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. A táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal meg kell jelölni.
- A rendelettervezet 9.§ (1) bekezdésében, 28.§ (2) bekezdésében, 44.§ (3) bekezdésében foglaltak nem felelnek meg az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdésében foglaltaknak.

A fenti jogszabályi hely szerint mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Az OTÉK 36.§ (5) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi építési szabályzat megállapíthatja ugyan az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit, de csak a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével. A 2008. évi XLVI. törvény 6. § (5) bekezdésében foglaltak szerint állat tartását csak állat-egészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi, illetve természetvédelmi indokkal lehet korlátozni. A hivatkozott jogszabályi előírásokból adódóan az állattartó építmények, különösen a mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmények elhelyezése a településrendezési eszközök egyeztetéséhez készített megalapozó vizsgálati munkarészben és alátámasztó javaslatban szereplő állategészségügyi, közegészségügyi, környezetvédelmi, természetvédelmi indok nélkül nem korlátozható az építési övezetekben, övezetekben.

A megküldött dokumentációban a mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmények elhelyezésének korlátozására vonatkozó állategészségügyi, közegészségügyi, környezetvédelmi,

természetvédelmi indoklás nem volt megtalálható.

- Felhívom a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A rendelettervezet 2. mellékletében található táblázat „K” jelölést tartalmazó mezői nem felelnek meg a fenti törvényi előírásnak.

Szakmai álláspontom szerint - az OTÉK 7.§ (3) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve - csak az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan kell kötelezően meghatározni a kialakítható telek legkisebb területét, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét, valamint az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. Már beépített, kialakult telektömbök építési övezeteinél, kialakult telektömbben meglévő építési telkek, vagy beépítésre nem szánt területek övezetei esetén az előbbi paraméterek megadása nem kötelező. Ha mégis meghatározzák ezeket a mutatószámokat, akkor minden esetben konkrét számértéket kell előírni.

Beépítésre szánt területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét pontos számértékkel kell meghatározni a helyi építési szabályzatban. Kialakult telektömbben meglévő építési telkek esetén nem kötelező meghatározni az elő-, oldal- és hátsókert méretét. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 21., 27., 28., 31., 47., 91. pontjaiban foglaltak értelmében az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem azonos egy építési telken tervezett, vagy már meglévő épületnek a telek utcai, oldalsó és hátsó telekhatáraitól való távolságával.. Ha az építési határvonalakat, az építési helyet a szabályozási terven egy építési övezetben telkenként határozzák meg, abban az esetben az elő-, oldal- és hátsókert méretét be kell kótvázni.

A fentiek alapján a rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Ko-2 jelű építési övezethez tartozó sorában az elő- oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályozás nem felel meg a Jat. 2.§ (1) bekezdésének.

Az OTÉK 34.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében „kialakult” beépítési mód nem létezik. Ebből következően a rendelettervezet 4.§ c) pontja és a 2. mellékletben lévő táblázat Ko-2 jelű építési övezethez tartozó sorában a beépítési módra vonatkozó szabályozás nem felel meg a Jat. 2.§ (1) bekezdésének.

Az OTÉK 8.§ (1)-(2) bekezdésében, 33.§ (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10.§ (1) bekezdésében, 13.§ (1) bekezdés 1., 2., 11., 21. pontjában, valamint az Étv. 28.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a közművesítettség építési övezetenként, övezetenként meghatározott mértéke nem jelentheti építési telek, telek beépítésének, építmény építésének, rendeltettségmódosításának feltételét. A fentiek alapján a rendelettervezet 14.§ a)-c) pontjában foglaltak nem felelnek meg a Jat. 2.§ (1) bekezdésének.

Az OTÉK vonatkozó előírása [1. számú melléklet 33.pont] értelmében csak épület esetén beszélhetünk épületmagasságról. Műtárgyak (pl. önálló „kémény”, „siló”, „antenna”, „síremlék”, „urnafal”) és melléképítmények magasságának szabályozását más módon kell megoldani a helyi építési szabályzatban.

A rendelettervezet 44.§ (2) bekezdésében és 50.§ (3) bekezdésében foglaltak nem felelnek meg a Jat. 2.§ (1) bekezdése szerinti egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalom kritériumának. A „telek

teljes szintterülete” definíciója sem az Étv.-ben, sem az OTÉK-ben jelenleg nem található.

- Az OTÉK 16. § (2) bekezdése szerint a településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – más, az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetést is tartalmazhat. A fentiek alapján – álláspontom szerint – rendelettervezet 51-53. alcíme alatt szabályozott építési övezetek intézmény területnek számítanak; településközpont területen lévő építési övezetekben nem lehet kizárni a lakó rendeltetést.
- A rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat Vt-13 jelű építési övezethez tartozó sorában a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nem felel meg az OTÉK 2. számú mellékletében lévő táblázat D:7 mezőjében lévő értéknek. Településközpont területen a megengedett legnagyobb beépítettség maximum 80% lehet. Ettől nagyobb értékhez az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulását kell kérni.
- A rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat Vt-13 jelű építési övezethez tartozó sorában a legkisebb zöldfelület mértéke nem felel meg az OTÉK 2. számú mellékletében lévő táblázat F:7 mezőjében lévő értéknek. Településközpont területen a legkisebb zöldfelület mértéke minimum 10% lehet. Ettől kisebb értékhez az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulását kell kérni.
- A rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat Ko-2 jelű építési övezethez tartozó sorában a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nem felel meg az OTÉK 2. számú mellékletében lévő táblázat D:15 mezőjében lévő értéknek. Beépítésre szánt különleges területen a megengedett legnagyobb beépítettség maximum 40% lehet. Ettől nagyobb értékhez az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulását kell kérni.
- A rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázat Ko-2 jelű építési övezethez tartozó sorában a legkisebb zöldfelület mértéke nem felel meg az OTÉK 2. számú mellékletében lévő táblázat F:15 mezőjében lévő értéknek. Beépítésre szánt különleges területen a legkisebb zöldfelület mértéke minimum 40% lehet. Ettől kisebb értékhez az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulását kell kérni.
- A rendelettervezet 29.§ (1) bekezdés e)-f) pontjában foglaltak nem felelnek meg az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontjának. Az „*antenna*” és a „*személygépkocsi tárolásra szolgáló (max. 20,0 m² vízszintes vetületű) lábakon álló kerti tető*” nem számítható a melléképítmények közé.
- Felhívom a figyelmet, hogy a Vt-16 és a Gksz-7 jelű építési övezetek csak a rendelettervezet 2. mellékletében lévő táblázatban szerepelnek, a rendelettervezet szövegében viszont nem.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 11.pontjában foglaltak szerint a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet. Álláspontom szerint a rendelettervezet 12.§ (2) és (4) bekezdésében foglaltak nem az építés rendjét szabályozzák.
- Felhívom a figyelmet, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdésében foglaltak értelmében új településképi követelményt csak településképi rendeletben lehet meghatározni. A fentieknek a rendelettervezet 8.§ (1) bekezdése, 79.§ (3) bekezdés b) pontja nem felel

meg.

- A rendelettervezetben sok helyen épületmagasság helyett építménymagasságot használnak. Az OTÉK 7. § (3a) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot az épületmagasság vagy a homlokzatmagasság vagy a párkánymagasság alkalmazásával.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

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

- Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköznek az Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

- Kérem az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző a település helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet a jogszabály kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzéteszi, valamint a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül továbbítja a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.

- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 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.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás rendjének betartását.

Budapest, 2018. december 4.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben