



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00038-3/2020

Tárgy: **Budaörs** – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására

Előzmény: PE/AF/00176/2019

vonatkozó **záró vélemény** - a 314/2012. (XI.8.)

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Korm. rendelet alapján, **teljes eljárásban**

Telefon: (06 1) 485 6990

Hivatkozási szám: XI/108-10/2020

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Budaörs Város Önkormányzata**

**Wittinghoff Tamás polgármester részére**

**2040 Budaörs**

**Szabadság út 134.**

**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. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében az R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a megtett módosításokat köszönjük, de továbbra is fenntartjuk a PE/AF/00176-2/2019. számú véleményünkben foglaltakat az alábbi pontok vonatkozásában:**

- **5. pont:** A HÉSZ-tervezet 15.§ (3) bekezdésével kapcsolatban vitathatónak tartjuk, hogy a településképi rendelet szerint lehatárolt területekre határoznak meg előírásokat a helyi építési szabályzatban és nem pedig a helyi építési szabályzat szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ezért amennyiben lehetőségük nyílik egy későbbi felülvizsgálat során az érintett rendelkezések módosítását kérjük.
- **6. pont:** Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva a HÉSZ-tervezet 34.§ (11) bekezdés e) pontjának felülvizsgálatát kérjük.
- **8. pont:** Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát kérjük.

---

[Pl.: HÉSZ-tervezet 34.§ (6) bekezdés; 34.§ (9) bekezdés; 2. számú melléklet 2. 1. táblázat 9/B. sor „I”, „O” és „P” oszlop; 10. sor „N” oszlop; 13. sor „O” oszlop; 14. sor „O” oszlop; stb.]

- **9. pont:** A magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának átgondolását javasoljuk, tekintettel pl. a jogszabályi változásokra. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 16.§ (4) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük.
- **13. pont:** Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében *„az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”* Fentiek alapján az alátámasztó munkarész kiegészítését – az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását – kérjük azokban az esetekben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged. [Pl.: 42.§ (2) bekezdés h) pont; 47.§ (5) bekezdés]

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:**

1. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
2. A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát az R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, 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 lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”*
4. 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 az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
5. 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.

- 
6. 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, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Budapest, 2020. március 19.

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Várad Tibor**  
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. PMKH Oktatási Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály – tájékoztatásul e-mailen
3. Irattár