



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00037-1/2019  
Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila  
Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: Pánd településfejlesztési koncepciójának és  
településrendezési eszközeinek készítése – teljes  
eljárás – **vélemény**  
Hivatkozási szám: ÉPÍT/119/2018

**Lázók József polgármester részére**

Pánd Község Önkormányzata  
2214 Pánd  
Fő út 84.

PÁND POLGÁRMESTERI HIVATAL		
ÉRKEZETT:	2019 JAN 16.	
SZÁM:	ÉPÍT/1-11/2019	
Előszám:	Utószám:	Előadó: R. V.

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.) 38.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adom a részünkre megküldött, Pánd településfejlesztési koncepciójáról és településrendezési eszközeiről szóló dokumentációra vonatkozóan.

1. Kérem a dokumentáció felülvizsgálatát és – szükséges esetben – módosítását az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTrT) és Pest Megye Közgyűlésének Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012 (V.10.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: PMTrT) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy jogi értelemben Önök új, az R.-ben foglalt formai és az R.-ben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint az OTrT-ben és a PMTrT-ben foglalt tartalmi követelményeknek megfelelő településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot fognak alkotni a meglévő településrendezési eszközöket alapul véve. Éppen ezért az OTrT-ben és a PMTrT-ben szereplő szabályozásnak a település egészére teljesülnie kell.

2. Kérem a dokumentáció felülvizsgálatát és módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) és az OTÉK-ban foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

Felhívom a figyelmet, hogy az új településszerkezeti terv készítésénél a biológiai aktivitásérték kiszámítását a település teljes területére el kell végezni és a számítás eredménye nem lehet kisebb, mint a hatályos településszerkezeti tervhez tartozó érték.

Felhívom a figyelmet, hogy az új településszerkezeti terv készítésénél a település területi mérlegét az R. 2.§ 11. pontjában foglaltak szerint kell elkészíteni. Mindegyik területfelhasználási egységről egyértelműen meg kell tudni állapítani, hogy mely területfelhasználási kategóriá(k)ba van sorolva.

Felhívom a figyelmet, hogy 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. A rendelettervezet 2. mellékletében található fogalom-meghatározások nem az építés rendjét szabályozzák, kérem, töröljék azokat a rendelettervezetből.

Továbbá arra is felhívom a figyelmet, hogy az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény 49.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján a kedvtelésből tartott állatok tartásának szabályait a települési önkormányzat képviselő-testülete önálló rendeletben szabályozhatja. A mezőgazdasági haszonállatok tartását pedig magasabb szintű jogszabály, a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet szabályozza.

Felhívom a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdésében foglaltak 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 állategészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi, illetve természetvédelmi indokkal lehet korlátozni. A hivatkozott jogszabályi előírásokból adódóan az állattartó építmények, különösen a mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmények elhelyezése állategészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi indok nélkül nem tiltható meg az építési övezetekben, övezetekben. Az indokolást az alátámasztó javaslatnak tartalmaznia kell.

Felhívom a figyelmet, hogy 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 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. Elő-, oldal- és hátsókert mérete nem lehet kialakult.

Továbbá arra is felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK fenti fogalom-meghatározásai szerint elő-, oldal- és hátsókert csak építési telek esetében értelmezhető, beépítésre nem szánt területen lévő teleknél nem.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK vonatkozó előírása [34. § (1) bekezdés] szerint csak az építési telek beépítési módja lehet szabadonálló; beépítésre nem szánt területen lévő telkek beépítési módja(i) az OTÉK-ben nincs(enek) meghatározva, az(oka)t a helyi építési szabályzatban kell definiálni az egyértelmű jogalkalmazás érdekében. A beépítésre nem szánt területen az építmények telken való elhelyezhetőségét egyértelműen kell meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy a beépítésre nem szánt területek esetén a zöldfelület legkisebb mértékét egyáltalán nem kell meghatározni, ilyen kötelezettséget a jogszabályok nem írnak elő. Az OTÉK 1. számú melléklet 113. pontjában és 25. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a telek zöldfelületének

fogalma a beépítésre szánt területek esetén értelmezendő. A beépítésre nem szánt területek övezeteiben – különösen mezőgazdasági és erdőterületeken, különleges beépítésre nem szánt területen – ésszerűbb a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét és a burkolt felületek területének megengedett legnagyobb mértékét meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK vonatkozó előírása [1. számú melléklet 33.pont] értelmében csak épület esetén beszélhetünk épületmagasságról. Műtárgyak (pl. siló) magasságának korlátozását más módon kell megoldani a helyi építési szabályzatban.

Javaslom, hogy az egyértelmű jogalkalmazás érdekében értelmező rendelkezésekben határozzák meg a rendelettervezetben az Étv.-ben és az OTÉK-ben jelenleg nem definiált, a tervezetükben használt alábbi fogalmakat: „vendéglakás”, „terepszint alatti beépítettség”.

Felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási terven a tervezett szabályozási vonal vég- és töréspontjainak helyét egyértelműen meg kell határozni (pl. kótázással). Máskülönben a szabályozási terven ábrázoltak nem elégítik ki a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

3. Kérem a rendelettervezet felülvizsgálatát és módosítását a Jat.-ban és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

Felhívom a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A JsZR. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartom és módosításra, pontosításra javaslom azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet bevezető része nem felel meg a JsZR. vonatkozó előírásainak. [JsZR. 52.§ (3) bekezdés, 55.§ (1) és (5) bekezdés, 58.§ (1)-(2) bekezdés 1.melléklet 7.pont]. A bevezető részben csak a JsZR. 52.§ (2) bekezdésében foglaltak szerepelhetnek. A helyi építési szabályzat megalkotására felhatalmazást adó rendelkezés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontja. Az önkormányzat feladatköréért a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontját kell megjelölni. A jogszabály tervezetének a bevezető részében nem lehet rövid megjelölés.

Felhívom a figyelmet, hogy a JsZR. 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukban foglalnak. A fentieknek a rendelettervezet VI., IX., XII. fejezete nem tesz eleget.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet XII. fejezetének jelölése nem felel meg a JsZR. 40.§ (2) bekezdés c) pontjában és (3) bekezdésében foglaltaknak. A fejezeteknek címet kell adni. Ha a jogszabály tervezetében a fejezet a legmagasabb szintű szerkezeti egység, az utolsó fejezet címe:

---

„Záró rendelkezések”.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 2. mellékletében lévő fogalom-meghatározásokat a tervezet 2.§-ában, az értelmező rendelkezéseknél kell szerepeltetni a Jszt. 60.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 31-36.§-ának jelöléséből hiányzik a Jszt. 42.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti § jel.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 40. alcíme előtt lévő „MEZŐGAZDSÁGI ÖVEZETEK” szövegrészről nem lehet eldönteni, hogy mi a szerepe (fejezet címe, vagy alcím címe) a tervezet szövegében.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 15.§ (6)-(7) bekezdésében alpontok helyett pontokat kell alkalmazni.

A Jszt. 130.§ (1)-(2) bekezdése szerint a táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal, a táblázat oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni.

Kérem, hogy a tervezetben a rövid megjelölések és a hivatkozások a Jszt. vonatkozó előírásaiban meghatározottak szerint szerepeljenek.

(Pl.:A rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni.

Rövid megjelölésként névszó, a magyar nyelv szabályai szerinti rövidítés vagy olyan több szóból álló kifejezés alkalmazható, amelynek utolsó szava névszó.

Nem alkalmazható rövid megjelölésként olyan kifejezés, amelyet a jogszabály szövege a továbbiakban más jelentéstartalommal is alkalmaz.)

4. Felhívom a figyelmet, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdésében, valamint az R. 46/B.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a 2016. december 30-án folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél a helyi építési szabályzatban településképi követelményt, az építészeti örökség helyi védelmére vonatkozó követelményt, valamint reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos követelményt már nem lehet meghatározni. A fentieknek való teljes mértékű megfelelés érdekében kérem a dokumentáció felülvizsgálatát és – szükséges esetben [pl. a tervezet 10.§ (5) bekezdése, 49.§ (3) bekezdése] – módosítását.
5. Kérem a dokumentáció felülvizsgálatát és módosítását az R.-ben foglalt formai és tartalmi előírásoknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
6. Felhívom a figyelmet, hogy a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak értelmében örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a településfejlesztési koncepció, vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében, ha a település hatályos településfejlesztési koncepciójának, helyi építési szabályzatának készítésekor nem készült örökségvédelmi hatástanulmány, vagy készült, de az tíz évnél régebbi.  
Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése szerinti

véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Felhívom a figyelmet, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészének, valamint a védett műemléki értékeket érintő munkarészének készítése a vonatkozó jogszabály [a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet] szerint szakértői tevékenységnek minősül, ezért az említett munkarészeket csak megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértők készíthetik el.

Tájékoztatom, hogy a megküldött dokumentációban örökségvédelmi hatástanulmány nem volt fellelhető.

Kérem, készítsék el az új örökségvédelmi hatástanulmányt, vagy csatolják a település hatályos településfejlesztési koncepciójának, vagy helyi építési szabályzatának készítésekor készült örökségvédelmi hatástanulmányt, ha az tíz évnél nem régebbi.

7. Kérem a dokumentumok szövegének ellenőrzését és módosítását nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

1. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
2. 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.
3. Előzetesen jelzem, hogy az R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges a Pest Megyei Kormányhivatal részére **papír alapon és digitális formátumban egyaránt**. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy a partnerségi egyeztetés a helyi rendeletben megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre került
4. Felhívom szíves figyelmét, az R. 28.§ (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve, ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.

Budapest, 2019. január 15.

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

**Várad Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - *helyben*