



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PI TL VELEM!  
2020.08.11.

Ügyiratszám: PE/AF/00122-4/2020  
Ügyintéző: Ferencz Dóra  
Telefon:(06 1) 485 6900

Tárgy: Törtel TSZT, HÉSZ és SZT felülvizsgálatára  
vonatkozó véleményezés a 314/2012. (XI.8.) Korm.  
rendelet alapján, teljes eljárásban  
Hivatkozási szám: Tor/167-48/2020

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Törtel Község Önkormányzata  
Godó Tibor polgármester részére  
2747 Törtel  
Szent István tér 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük Törtel Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára vonatkozó dokumentációt, 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 nem merült fel.**

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:**

1. Kérjük, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni a szabályozási tervlapokat.

Kérjük, hogy az egyértelmű értelmezhetőség érdekében a tervlapokat olvasható léptékben szíveskedjenek benyújtani.

A belterületi és külterületi szabályozási tervlapokon jelölésének összehangolását kérjük.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a „*tervezett szabályozási vonal*” fogalmát a magasabb rendű jogszabályok nem ismerik. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti fogalomhasználatot kérjük.

A kettős szabályozás elkerülése érdekében a szabályozási tervlapon szereplő táblázatokat szíveskedjenek törölni. Felhívjuk a figyelmet, hogy egy esetleges későbbi módosítás kapcsán, amennyiben egy adott övezetre vonatkozó, a táblázatban is szereplő érték módosul, úgy a szabályozási tervlap módosítása is szükségessé válik.

---

A szabályozási tervlapon a „*kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetének határát*” a tömör kitöltés helyett kérjük, hogy körvonalasan vagy sraffozással szíveskedjenek körülhatárolni, hogy az esetlegesen egymásra kerülő különböző rétegek egyértelműen elkülönüljenek.

2. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a JsZR. 39. § (1) bekezdése értelmében részeket akkor kell a jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha a jogszabály áttekinthetősége érdekében szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két fejezetet magukban foglalnak.

Kérjük, hogy a rendelet-tervezet szerkezeti egységeinek kialakítását szíveskedjenek a JsZR. előírásainak megfelelően felülvizsgálni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a JsZR. 37. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály tervezetének a szerkezeti egységeit folyamatos sorszámozással vagy a latin ábécé betűivel meg kell jelölni. Jogszabály tervezete jelöletlen szerkezeti egységet nem tartalmazhat. Fentiek alapján a rendelet-tervezet 1.§ (3) bekezdés pontjainak; 18.§ (1) bekezdés n) pontján belüli alpontjainak; az „Általános mezőgazdasági terület” elnevezésű alcímének, a „Kertes mezőgazdasági terület elnevezésű alcímének; a „Hatályba lépés” alcímének; stb. megjelölését kérjük.

3. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból, illetve a szerkesztési hibák, elírások javítását kérjük. [Pl.: rendelet-tervezetben több esetben a „§” jelek után „.” jel szerepel; 23.§ (10) bekezdés; 28.§ (1) bekezdés pontjainak jelölése; stb.]
4. Felhívjuk 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 tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építésjogi szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak, illetve számon kérhetőségük vitatható. [Pl.: 11.§ (5) bekezdés; 14.§ (4) bekezdés c) pont; 14.§ (10) bekezdés; 14.§ (14) bekezdés; 17.§ (1) bekezdés i) pont; 17.§ (2) bekezdés i) pont; 19.§ (1) bekezdés j)-k) pont; 19.§ (2) bekezdés i)-k) pont; 19.§ (3) bekezdés i)-k) pont; 20.§ (1) bekezdés k)-l) pont; 21.§ (3) bekezdés e); 21.§ (3) bekezdés i) pont; 21.§ (4) bekezdés i) pont; 23.§ (5) bekezdés; 23.§ (12) bekezdés; 24.§ (2) bekezdés c) pont; 27.§ h) pont; 29.§ (6) bekezdés c) pont; stb.]

Az egyes övetek jelölésénél a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. mellékletének jelkulcsát kérjük alkalmazni. Az alsó index használatát kérjük mellőzni az övezetek elnevezésénél.

---

Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a HÉSZ-tervezet 11.§ (8) bekezdésének és 14.§ (15) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük, mivel tárgyi szakaszok nagyon hasonló előírásokat fogalmaznak meg.

A HÉSZ-tervezet 14.§ (5) bekezdésével kapcsolatban az elő-, oldal- és hátsókeret méretek pontos értékének megállapítását kérjük.

Kérjük, hogy ellenőrizték a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult állapotra utaló előírásokra. Felhívjuk figyelmüket, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz, így ennek megfelelően a HÉSZ-re épülő építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedést vizsgálni kell. Fentiekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a már beépített területekre vonatkozóan a magasabb rendű jogszabályok nem teszik kötelezővé az adott terület szabályozását.

Fentiekre tekintettel a vonatkozó rendelkezések felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: 2.§ 6. pont; 14.§ (4) bekezdés c) pont; 14.§ (6) bekezdés; 21.§ (2) bekezdés e) pont; 22.§ (2) bekezdés c) pont; 22.§ (3) bekezdés c) pont; stb.]

5. Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet 2.§-ában szereplő fogalmakat.

Álláspontunk szerint a pl.: a „*Jakózóna*” fogalmának meghatározása indokolatlan, tekintve, hogy tárgyi fogalom szerepeltetése a rendelet-tervezet további részeiben [pl.: HÉSZ-tervezet 17.§ (1) bekezdés l) pont; illetve 17.§ (1) bekezdés l) pont] az értelmezhetőség elősegítéséhez nem szükséges.

Álláspontunk szerint a „*haszonállat*” fogalmának meghatározása nem a HÉSZ feladata. A vonatkozó pontok felülvizsgálatát kérjük.

A magasabb rendű jogszabályok által alkalmazott fogalmak használatát kérjük. Pl.: A rendelet-tervezetben szereplő „*főépület*” fogalma helyett az OTÉK által is meghatározott „*főépítmény*” fogalmát kérjük alkalmazni; illetve a „*kapubejáró*” fogalma helyett a „*gépkocsi*” bejáró fogalmának használatát javasoljuk.

6. Felhívjuk a figyelmet, hogy közterület-alakítási terv [pl.: HÉSZ-tervezet 4.§ (1)-(2) bekezdés]; illetve rekultivációs terv [pl.: HÉSZ-tervezet 7.§ (4) bekezdés] készítését nem lehet a helyi építési szabályzatban előírni.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdés c) pontja alapján a közterület alakítási terv által érintett területek lehatárolása a településképi rendeletben történhet.

7. A rendelet-tervezet felülvizsgálatát kérjük, azon előírásokkal összefüggésben, amelyekkel kapcsolatban magasabb rendű jogszabályok rendelkeznek.

Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet azon pontokra tekintettel, amelyek polgárijogi, tulajdonjogi kérdéseket érintenek, illetve amelyekkel kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény rendelkezései tekintendők irányadónak.

Fentiekre tekintettel az érintett rendelkezések törlését kérjük. [Pl.: 4.§ (3)-(4) bekezdés; 4.§ (8) bekezdés; 11.§ (6) bekezdés; stb.]

---

---

A HÉSZ-tervezet 11.§ (1) bekezdésével összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a változtatási, telekalakítás, illetve építési tilalommal kapcsolatban az Étv. rendelkezik. Fentiekre tekintettel az érintett bekezdés törlését kérjük.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 8.§-a meghatározza, hogy közművesítettség szempontjából az építési övezet mikor tekinthető teljesen, részlegesen, hiányosan közművesítettnek, illetve mikor közművesítetlen.

Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 13.§ (2) bekezdésének törlését kérjük.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-tervezet 25.§ (2) bekezdés e) pontja az OTÉK-tól eltérő követelményeket állapít meg. Kérjük, hogy tárgyi rendelkezést az OTÉK 28.§ (4) bekezdés a) pontjára sziveskedjenek felülvizsgálni.

Tájékoztatjuk, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111.§-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

A HÉSZ-tervezet 28.§ (1) bekezdés c) pontjával összefüggésben kérjük, hogy legyenek tekintettel az OTÉK 29.§ (4) bekezdésére; illetve a HÉSZ-tervezet 28.§ (2) bekezdés a) pontja esetén az OTÉK 29.§ (3) bekezdés 2. pontjára.

8. 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 a HÉSZ-tervezet 9.§ (9)-(10) bekezdésének, 21.§ (2) bekezdés l) pontjának törlését kérjük.

Kérjük, hogy a más hatóságok hatáskörébe tartozó előírásokból csak a legszükségesebbek szerepeljenek a HÉSZ-tervezetben. Azon rendelkezések törlését kérjük, amelyek ágazati jogszabályokat érintenek, illetve melyeknek előírása, ellenőrzése az adott szakhatóság [pl.: örökségvédelmi hatóság; kisajátítási hatóság; stb.] továbbá a közműszolgáltatók feladatkörébe tartoznak. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 5.§ (2) bekezdésének, 5.§ (4)-(5) bekezdésének és a 8.§ (1) bekezdésének törlését kérjük, illetve javasoljuk a HÉSZ-tervezet 6.§-ának; 8.§-ának; 9.§-ának, 17.§ (1) bekezdés h) pontjának; 17.§ (2) bekezdés h) pontjának; 18.§ (1) bekezdés j) pontjának; 19.§ (1) bekezdés i) pontjának; 20.§ (1) bekezdés j) pontjának felülvizsgálatát.

9. Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 4.§ (9)-(10) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük.

---

Az 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 rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.*

Álláspontunk szerint a „védőfásítás” nem jelölhető kötelező szabályozási elemként, valamint nem írható elő ezzel kapcsolatos kötelezettség [pl. HÉSZ-tervezet 24.§ (2) bekezdés h) pont]. Felhívjuk a figyelmét, hogy védőterületet kizárólag az OTÉK 38. §-ában foglalt egyedi esetekben, vagy szakhatóság állásfoglalása alapján kell kialakítani.

10. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és az érintett rendelkezések törlését kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 14.§ (1) bekezdés; 14.§ (3) bekezdés; 14.§ (8) bekezdés; stb.]
11. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: 18.§ (1) bekezdés o) pont; 28.§ (2) bekezdés db) pont; stb.]

Amennyiben a helyi építési szabályzat tiltja egy adott övezetben az állattartó épületek elhelyezését, úgy annak igazolását kérjük, illetve annak vizsgálatát az alátámasztó munkarészben kérjük szerepeltetni kell.

12. A magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának elkerülését javasoljuk, tekintettel a jogszabályi változásokra. Pl.: az adott magasabb rendű jogszabály érintett pontjának változása a helyi építési szabályzat módosítását is szükségessé teszi. [Pl.: HÉSZ-tervezet 14.§ (1) bekezdés]
13. 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 abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet. [Pl.: HÉSZ-tervezet 24.§ (2) bekezdés b) pont]
14. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK értelmében a beépítési módot, illetve az építési helyet (elő-, oldal- és hátsókerti méreteket) építési telkekre vonatkozóan lehet meghatározni. Az OTÉK 1. mellékletének 30. pontja értelmében építési telek az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik.

---

Fentiek alapján a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan a beépítési mód, illetve az építési hely meghatározása nem értelmezhető. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: HÉSZ-tervezet 26.§ (3) bekezdés]

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

1. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
2. A 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.
3. Előzetesen jelezzük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a 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 a 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.
4. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (4) 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.
5. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (7) bekezdése értelmében 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.

Budapest, 2020. augusztus 10.

Tisztelettel:

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

**Váradai Tibor**  
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár