



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00032-7/2021

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Érd településrendezési eszközök módosítása –

**záró szakmai vélemény - teljes eljárás**

Hivatkozási szám: 5/ERD-859-35/2021.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**dr. Csőzik László polgármester részére**

**2030 Érd**

**Alsó utca 1.**

**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 adjuk, a részünkre a megküldött Érd településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

**Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv**

**A záró véleményezésre benyújtott dokumentációban olyan rendelkezés is bevezetésre került, melyet a véleményezési szakaszban benyújtott dokumentáció nem tartalmazott, az a véleményezésben résztvevő szervekkel/önkormányzatokkal és partnerekkel nem került egyeztetésre.**

Új rendelkezésként került bele a 11. § (1) bekezdés módosítása, a gépjármű elhelyezés meghatározására.

**Kérjük, hogy azt a rendelkezést, mely nem került egyeztetésre – jelen módosítás során – ne vezessék be a rendeletbe.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatnak teljes körűen illeszkedni kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletbe (a továbbiakban: OTÉK) foglaltakba.

1. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK II. fejezete megfogalmazza a helyi építési szabályzatban elhelyezhető, alkalmazható rendeltetéseket.
  - A bevezetni kívánt 2. § 25. pontjában a szálláshely fogalmát kívánják meghatározni. A szálláshely és szálláshely-szolgáltatás fogalma kereskedelmi vonatkozású fogalom. A szálláshely alapvetően szállás jellegű rendeltetések közé sorolandó, erre tekintettel kérjük, ne vezesse be a szálláshely fogalmát.
  - A helyi építési szabályzatukban lévő kézműipari rendeltetés alkalmazásának átgondolását, ugyan ezen OTÉK értelmezés okán szükségesnek tartjuk. (30. § (3) bekezdés újraszabályozása)

2. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § szerint nem tartalmazhat. Kérjük a 10. § (2) bekezdést újraszabályozó rendelkezés alkalmazhatóságának átgondolását. A helyi építési szabályzat az építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat, a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket tartalmazza.
3. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy OTÉK 7. § (2) bekezdéssel ellentétesek azok az előírások, melyek egy övezeten belül különböző jogokat és kötelezettségeket keletkeztetnek.
  - A 10. § (4) b) bekezdést újraszabályozó rendelkezésben különbséget tesznek új és meglévő beépítések építési lehetőségei között – építés helye vagy beépítési paraméter tekintetében – egy övezeten belül.
  - A 10. § (14a) bekezdés újraszabályozása, egy övezeten – és ezt tovább bontva – teleken belül, több beépítési módot határoz meg a zárt sorú beépítési mód esetében, az ingatlan fennmaradó területére. Az építési helyen kívül (ingatlan fennmaradó területén) melléképítmények és a hátsókertben elhelyezhető épületek elhelyezését beépítési mód szerint meghatározni nem lehet.
  - A 31. § (14) bekezdéssel való kiegészítése az azonos övezeti paraméterekkel rendelkező ingatlanok között különbséget tesz, oly módon, hogy terepszint alatti beépítés mértékét csak a település bizonyos területrészeire vonatkoztatva szűkíti. A települési területrészek nem szabályozási egységek.
4. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy az újraszabályozni kívánt 10. § (10) bekezdésében szabályozott oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben az oldalhatártól távolságot ír elő, az technikailag már szabadonálló beépítési mód. Az oldalhatártól való távolság pontos előírása építési vonalként értelmezhető. Amennyiben ez a távolság egy minimális betartandó érték, az telepítési mód előírásként értelmezhető, mely településképi előírás lehet.
5. Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat – az OTÉK 111. § (1) szerint, annak II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigoríthat – rendelkezései nem terjedhetnek ki az OTÉK IV. fejezetében foglaltak szigorítására, úgymint helység létesítés meghatározására. Erre figyelemmel kérjük, ne iktassák be az 31. § (8) újraszabályozó rendelkezését.

Továbbiakban is javasoljuk a helyi építési szabályzatuk további felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építésügyi és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során.

**Országos Főépítési vélemény: TFK-72/565/2/2021** – kelt: Budapest, 2021.június 25.

*„A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2021. június 14-én kelt, PE/AF/00032-5/2021. iktatószámú elektronikus levelében megküldött levelében, Érd MJV területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítási eljárásában*

**észrevételt nem teszek.**

*Indokolás*

*Váradi Tibor Állami Főépítész 2021. június 14-én kelt elektronikus levelének mellékletében leírtak szerint Érd MJV területén, a településrendezési terven jelölt 1., 13. valamint 16. számú beavatkozási pontokon, több ingatlant érintően új beépítésre szánt területek jönnek létre. Az 1 számú területmódosítás esetében a területfelhasználás M<sub>4</sub> jelű általános mezőgazdasági területről G<sub>ksz</sub> jelű kereskedelmi szolgáltató területre, a 13. számú módosításnál Z jelű*

---

zöldterületről Lke jelű kertvárosias területre, a 16. számú beavatkozási ponton Z jelű zöldterületről Vt jelű településközponti területre változik.

A tervezett változásokkal összefüggésben új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése miatt az állami főépítész a záró véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Ugyanakkor jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem érdemi vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Ennek során külön figyelmet szükséges fordítani az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak teljesülésére, miszerint csak olyan területfelhasználás céljára növelhető a beépítésre szánt terület, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII.3) MVM utasítás 1. melléklet 114. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

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

- Kérjük, 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 eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
- 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.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

- 
- **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. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

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*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*