



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00083-2/2019

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: Ócsa településképi rendeletének tervezete –
vélemény

Hivatkozási szám: -

Bukodi Károly polgármester részére

Ócsa Város Önkormányzata

2364 Ócsa

Bajcsy-Zsilinszky u.2.

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.) 43/A.§-ában foglaltak alapján az alábbi véleményt adom Ócsa településképi rendeletének tervezetéről.

1. Kérem a rendelettervezet felülvizsgálatát és átdolgozását, módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) 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 Jszer. 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 javaslom azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, kötelezettségeket tartalmaznak [pl. a rendelettervezet 16.§ (2)-(4) és (7)-(8) bekezdése, 37.§ (4) bekezdés b) pontja, 41.§ (3) bekezdés b)-c) pontja és (4) bekezdés b)-c) pontja].

- Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet címét, a részek és a fejezetek megjelöléseit a Jszer. vonatkozó előírásai szerint nem lehet bekeretezni.

- Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet bevezető részében csak a Jszer. 52.§ (2) bekezdésében foglaltak szerepelhetnek. A rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezésként a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 12.§ (2) bekezdését, az önkormányzat feladatköréiként a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontját kell megjelölni. A rendelettervezet bevezető részében az R. 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában szereplő szervezet fel kell tüntetni abban az esetben, ha a nekik megküldött tervezetre a véleményezésre meghatározott határidőben adtak véleményt. Ezek a szervezetek jelenleg az alábbiak: az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a világörökségi egyeztetési szakterület tekintetében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (Miniszterelnökséget vezető miniszter), műemléki és régészeti egyeztetési szakterület tekintetében a Pest Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Érdi Járási Hivatala, honvédelmi és katonai rendeltetésű terület érintettsége esetén a honvédelemért felelős miniszter (honvédelmi miniszter).

- Felhívom a figyelmet, hogy a Jszt. 7.§ (3) bekezdése szerint az „*illetve*” kötőszó jogszabály tervezetében csak más egyértelmű nyelvi megfogalmazás alkalmazhatatlansága esetén használható. Kérem, hogy a fentiek alapján módosítsák a rendelettervezet érintett mondatait.

- A Jszt. 39.§ (1) bekezdése szerint 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. A fentieknek a tervezet első és negyedik része nem felel meg.

- A Jszt. 39.§ (2) bekezdés c) pontja szerint csak a rész címének kezdőbetűjét kell nagybetűvel írni.

- A Jszt. 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 tervezet III. és VI. fejezete nem felel meg.

- A rendelettervezetben az utolsó alcím sorszámozása hibás (hiányzik), nem felel meg a Jszt. 41.§ (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

- A rendelettervezet 40.§ (3) bekezdés c) pontjában és (4) bekezdés b) pontjában az alpontok jelölése hibás, nem felel meg a Jszt. 48.§ (3) bekezdésében foglaltaknak.

2. Kérem a rendelettervezet felülvizsgálatát és módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), a Tvtv., az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben és az R.-ben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

- Felhívom a figyelmet, hogy a településképi rendeletnek a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a településképi arculati kézikönyv tartalmával összhangban kell lennie.

A településképi arculati kézikönyvben - a településképi követelmények megalapozására - meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A településképi szempontból meghatározó területeket a településképi arculati kézikönyvben dokumentált, az érintett területre vonatkozó jellegzetes és egyedi településszerkezet, településkarakter, tájképi elem, vagy egyéb helyi adottság alapján kell meghatározni a településképi

rendeletben.

- Felhívom a figyelmet, hogy az R.-ben foglaltak szerint településképi követelményeket a helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területekre és elemekre, a településképi szempontból meghatározó területekre, valamint az egyéb területekre lehet meghatározni.

A településképi követelmény lehet területi építészeti, egyedi építészeti és reklámokra, valamint reklámhordozókra, cégekre továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény [R. 22.§ (3) bekezdés].

Helyi védelemmel kapcsolatosan egyedi építészeti településképi követelményt, reklámokra, valamint reklámhordozókra, cégekre továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményt megengedő, tiltó vagy kötelező jelleggel lehet előírni [R. 22.§ (4) bekezdés].

A településképi szempontból meghatározó területekkel és a helyi területi védelemmel érintett területekkel kapcsolatosan egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó jellegű lehet, de a reklámokra, valamint reklámhordozókra, cégekre továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény megengedő, tiltó vagy kötelező jellegű is lehet [R. 22.§ (5) bekezdés].

A helyi védelemmel érintett területekre és a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmény csak kötelező jelleggel határozható meg [R. 22.§ (6) bekezdés].

Egyéb területeken csak építmény anyaghasználatára és fás szárú növényfajok telepíthetőségére vonatkozó, tiltó jellegű egyedi építészeti követelmény, valamint reklámokkal, reklámhordozókkal, továbbá egyéb műszaki berendezésekkel és cégekkel kapcsolatos megengedő, tiltó vagy kötelező településképi követelmény határozható meg. Egyéb területeken területi építészeti követelmény nem határozható meg [R. 22.§ (7) bekezdés].

Területi építészeti követelményt az R. 23/E.§ (3) bekezdésében felsoroltakra, egyedi építészeti követelményt az R. 23/F.§ (2) bekezdésében felsoroltakra lehet meghatározni.

Az R. 23/E.§ (2) bekezdése szerint a területi építészeti követelményeket a településképi arculati kézikönyv településszerkezetre, telekstruktúrára, utcavonal-vezetésre és az utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kell meghatározni a településképi rendeletben.

Az R. 23/F.§ (1) bekezdése szerint az egyedi építészeti követelményeket a településképi arculati kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kell meghatározni a településképi rendeletben.

Az R. 23/F.§ (2) bekezdése szerint egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett építmény anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására, az építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek kialakításának módjára, valamint a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

Az R. 23/F.§ (3) bekezdése szerint az anyaghasználatra vonatkozó egyedi építészeti követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktér befolyásoló anyagot, felületképzést vagy színt meghatározó valamely minőségi jellemzőjére.

Az R. 23/F.§ (4) bekezdése szerint a tömegformálásra vonatkozó egyedi építészeti követelmény kiterjedhet az épület megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretének, a tetőzet kialakítási módjának, a tetőgerincnek a telek homlokzatához képest meghatározott irányainak meghatározására, valamint a tetőfelépítményekkel, a tetőzetet érintő nyílászárókkal kapcsolatos

követelmények meghatározására.

Az R. 23/F.§ (5) bekezdése szerint a homlokzati kialakításra vonatkozó egyedi építészeti követelmény kiterjedhet az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) kialakítási módjának és a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására.

Az R. 23/F.§ (6) bekezdése szerint a zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmény kiterjedhet az építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek településképet befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének, a fás szárú növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek, és a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására.

Felhívom a figyelmet, hogy kizárólag a helyi építési szabályzat szerint egyedi szabályozást igénylő építési telkek esetében lehet meghatározni a beépítési módot a településképi rendeletben az R. 23/E.§ (3) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján területi építészeti követelményként.

Kérem, hogy a fentiek alapján vizsgálják felül a rendelettervezet területi építészeti követelményekre és egyedi építészeti követelményekre vonatkozó részeit.

(Véleményem szerint nehezíti a rendelet megértését, hogy a településképi követelmények osztályozásánál általános és sajátos településképi követelményekbe sorolták a területi építészeti és egyedi építészeti követelmények egy részét.)

- Felhívom a figyelmet, hogy az R. 24.§-ában foglaltak szerint a településképi bejelentési eljárás nem településképi követelmény, hanem településképi-érvényesítési eszköz. A Tvt. és az R. vonatkozó rendelkezései értelmében a településképi bejelentési eljárás elmaradása önmagában nem teremti meg a településképi-védelmi bírság kiszabásának lehetőségét. Ugyanez a helyzet, ha az építési tevékenységet a bejelentéstől eltérően valósították meg, de az elkészült építmény, építményrész nem sért településképi követelményt. Álláspontom szerint ilyenkor sem lehet jogszerűen településképi-védelmi bírságot kiszabni.

Felhívom a figyelmet, hogy az R. 26/B.§ (4) bekezdése szerint a településképi bejelentési eljárásban az Ákr. szerinti jogszerű hallgatásnak van helye.

Az Ákr. 80.§ (2) bekezdés c) pontja szerint az ügyfelet megilleti a kérelmezett jog gyakorlása, ha a hatóság az ügyintézési határidőn belül mellőzi a határozathozatalt (jogszerű hallgatás). Jogszerű hallgatásnak van helye, ha teljes eljárásban törvény vagy kormányrendelet így rendelkezik, továbbá nincs helye függő hatályú döntés meghozatalának, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél.

A Tvt. 10.§ (2) bekezdésében foglaltak értelmében a bejelentett építési tevékenység, rendeltetésmódosítás, vagy reklám, reklámhordozó elhelyezése a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester a kérelmet végzésben nem utasította vissza, vagy a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg határozatban, vagy az eljárást nem szünteti meg végzéssel.

Az Ákr. 80.§ (3) bekezdése szerint a jogszerű hallgatás esetén a hatóság a megszerzett jogot rávezeti a kérelemre, és annak az ügyfél birtokában levő másolati példányára, vagy a hatóságnál levő példányról az ügyfél részére másolatot ad ki.

Az R. 26/B.§ (4) bekezdése szerint a polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján - hivatalból vagy

kérelemre - kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. 11. §-a szerint.

A fentiek alapján kérem a rendelettervezet 41.§ (5)-(6) bekezdésében és 42.§-ában foglaltak átdolgozását.

3. Kérem a rendelettervezet szövegének ellenőrzését – a szükséges helyeken módosítását, javítását – nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.
4. Tájékoztatom, hogy a helyi építési szabályzat településképi rendelettel kialakítandó összhangjának biztosításához az R. 32.§ (6a) bekezdés e) pontja szerint állami főépítési eljárást kell lefolytatni. A helyi építési szabályzat jogszerű módosítására csak az egyeztetési eljárást követően nyílik lehetőség. A Tvtv. 14.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő a Tvtv. szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-értvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. Felhívom a figyelmét, hogy az R. 43/A.§ (6) bekezdés szerint a polgármester a településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.
 2. Az R. 43/B.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
 3. Kérem, hogy a jóváhagyott településképi arculati kézikönyvet, településképi rendeletet az R. 43/B.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint küldje el hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Pest Megyei Kormányhivatalnak (a továbbiakban: Hivatal), vagy az R. 43/B.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a kézikönyvet és a településképi rendeletet szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumokat tegye elérhetővé a Hivatal számára.
 4. 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 településképi 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.
 5. Felhívom 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 településképi rendeletet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
-

-
6. 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 szabályainak maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. március 22.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
 2. Irattár - helyben
-