



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bertalanné Drávucz Katalin polgármester asszony
részére

Jászladány Nagyközség Önkormányzata

Jászladány
Hősök tere 6.
5055

Iktatószám: JN/40/00464-2/2023.

Tárgy: Jászladány város településrendezési eszközeinek módosítása
állami főépítési eljárás keretében – végső szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással „Jászladány TRE módosítása ügyéhez záró vélemény kérése” tárgyú, PH/6691-1/2023. számú levelére, **Jászladány nagyközség településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42/A. §-ának megfelelő **záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

A megkereső levélben megfogalmazottak alapján a módosítási dokumentáció az alábbi változtatási javaslatot tartalmazza:

Jászladány Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Jászladány Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 21/2008. (XII. 7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása az alábbiak szerint:

- *tartalmi összhang megteremtése a HÉSZ szövege, a HÉSZ 3. sz. melléklete és a szabályozási terolapon lévő táblázat között,*
- *más jogszabályok által szabályozott avult elemek törlése*
- *a HÉSZ szövegébe nem való szövegrészek törlése,*
- *a HÉSZ tartalmi aktualizálása a napi viszonyok tükrében.*

A dokumentációból kiderül, hogy a tárgyi településrendezési eszköz módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotról alapoztam.

A megkereső levél alapján a településrendezési eszközök módosítását Rendelet 32. § (6a) bekezdés b) pontja értelmében **állami főépítészti eljárás** keretében kezdeményezte az Önkormányzat. A módosítás 2021 augusztusában indult állami főépítészti eljárás szabályai szerinti egyeztetési eljárásában az állami főépítészti hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) 2021. szeptember 7-én, JN/40/00111-2/2021 számú záró szakmai véleményében a tervezet képviselő-testület elé terjesztését nem támogatta.

A 2023. október 17-én indult eljárásban megküldésre került a településrendezési eszköz javított tervezete, a településrendezési eszközök módosítását elhatározó önkormányzati döntés, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntés.

A Rendelet 3/B. § rendelkezése alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és a Rendelet 3. melléklete szerinti alátámasztó javaslatot készíteni, amennyiben

- *magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése,*
 - *elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy*
 - *a településképi rendelettel történő összhang megteremtése*
- érdekében történik a településrendezési eszköz módosítása.*

A Rendelet 32. § (6a) bekezdése szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészti eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

- a) *magasabb szintű **jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció** érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*
- b) ***elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó **pontatlanság javítása** érdekében történik;*
- c) *helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:*
 - ca) *szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*
 - cb) *övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*
 - cc) *építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*
- d) *helyi építési szabályzatban meghatározott **előírás pontosítása** érdekében történik az **építési helyet meghatározó előírás módosítása**; vagy*
- e) *a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.*

Figyelembe véve a Rendelet 3/B. § és 32. § (6a) bekezdés rendelkezéseit, a tervezethez - amennyiben az állami főépítészti eljárás szabályainak megfelelő a szabályozási tartalom - nem kell alátámasztó javaslatot mellékelni. A dokumentáció tartalmaz Alátámasztó

javaslatot, ami a HÉSZ-t módosító rendeletervezet (továbbiakban: Rendelettervezet) egyes rendelkezéseinek indokolását ismerteti. Ezek szerint az Önkormányzat véleménye szerint a kezdeményezett változtatások mind a Rendelet 3/B. § a)-b) pontjának megfeleltethetőek, így az alátámasztó munkarész melléklése nem szükséges.

A benyújtott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy a Rendelettervezet 6., valamint a 9. §-a vonatkozásban a kezdeményezett módosítások nem felelnek meg a Rendelet 32. § (6a) bekezdés feltételeinek, az azokra vonatkozó módosítás egyeztetése nem történhet állami főépítész eljárás keretében.

A Rendelet 42/A. § (4) bekezdése értelmében az állami főépítész eljárásban az állami főépítész záró szakmai véleményét 15 napon belül adja meg.

I. Helyi Építési Szabályzat:

1. A **Rendelettervezet bevezető** részében a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 58. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, amennyiben a rendelet előkészítése során valamely szerv jogszabályban biztosított, érvényességi kelléknek minősülő véleményezési jogkörrel rendelkezik, a bevezető részben a véleményezés tényét fel kell tüntetni. Az állami főépítész eljárás esetén a véleményezési jogkört a Rendelet 42/A. § (2) bekezdése biztosítja, ennek figyelembevételével kell a Rendelettervezet bevezető részében a véleményezési jogkört biztosító jogszabályi rendelkezés megjelölését pótolni. A véleményezési jogkör gyakorlója a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda.
2. A *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendelet kivételével nem lehet módosítani a rendelet bevezető részét. A Rendelettervezet 1. §-a a Jat. ezen rendelkezésével módosítani kívánja a HÉSZ bevezető részét. Az IRM rendelet 23. alcím alatti szakaszai határozzák meg a bevezető rész tartalmi elmeit. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ 2008-ban került elfogadásra, és azóta a településrendezési eszközök készítése, módosítása esetén az egyeztetési eljárás, azok elfogadása, illetve tartalmi követelményei új jogszabályban, új tartalmi, és az egyeztetésre vonatkozó új előírásokkal kerültek megállapításra, a **bevezető rész módosítása** nem indokolt, a Rendelettervezet 1. §-ában feltüntetettek szerint nem megfelelő. Javasolt a HÉSZ bevezető része módosításának törlése.
3. A **Rendelettervezet 2. § és 8. §** rendelkezése HÉSZ 3., illetve 55. §-ának „címét” módosítja. Az IRM rendelet 36. § (2) bekezdése sorolja fel a jogszabály tervezetében alkalmazható szerkezeti egységeket – a szerkezeti egységek növekvő szintjének sorrendjében – az alábbiak szerint: *az alpont, a pont, a bekezdés, a szakasz, az alcím, a fejezet, a rész és a könyv*. A Rendelettervezet 2. § és 8. § rendelkezésben jelölt módosítás (szakasz címének módosítása) – tekintettel arra, hogy az **nem felel meg az IRM rendeletben foglaltaknak – törlendő**.
4. A **Rendelettervezet 3. §-a** a HÉSZ 4. és 5. § rendelkezéseit módosítja. A HÉSZ újraszabályozott 4. § (1) és 5. § (1) bekezdése felsorolást tartalmaz. Az IRM rendelet 46. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján a tervezett rendelkezéseket pontokba és

alpontokba kell tagolni. A módosított tagolás eredményeként a pontokat az IRM rendelet 48. § (1) bekezdése szerint a latin ábécé kisbetűivel és a „)” jellel – vagy pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal – kell megjelölni.

(pl.: a) Lakóterületek,

aa) Kertvárosias lakóterület, jele: Lke,

ab) Falusias lakóterület, jele: Lf...)

A tervszel kapcsolatosan meg kell jegyezni, hogy a módosítás egyik célja (*tartalmi összhang megteremtése a HÉSZ szövege, a HÉSZ 3. sz. melléklete és a szabályozási tervelapon lévő táblázat között*) nem teljesül maradéktalanul, tekintettel arra, hogy a szabályozási tervek több esetben is a megjelölt építési övezeti, övezeti betűjelektől eltérően alkalmazzák a jelölést (Vi/v, V/át, Vi/cs...), illetve egyes övezetek hiányoznak a felsorolásból (Vg/t, Mkf/sz, Ev/e, Kök). A rendelkezés javítása szükséges.

5. A **Rendelettervezet 5. §** a HÉSZ 12. § (1) bekezdésében foglalt övezeti jelek meghatározása során felcserélt rendelkezések javítását szolgálja, így az **megfelel** a Rendelet 32. § (6a) bekezdés b) pontjában foglaltaknak. A rendelkezéssel kapcsolatban azonban a HÉSZ 12. § (1) bekezdés f) pontja (az előkert minimális és a hátsókert minimális mérete) nem szerepel az építési övezetek jelölésében, ezért a HÉSZ 12. § (1) bekezdés f) pontjának törlése szükséges. A HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza a szabályozási terven szereplő jelek értelmezését. A HÉSZ csak a különleges, beépítésre szánt területek esetében hivatkozik a mellékletben megjelenő szabályozási tartalomra, de tekintettel arra, hogy a 3. számú melléklet – a megnevezése alapján – az összes építési övezetet tartalmazza, a HÉSZ 23. § (3) bekezdésének törlése mellett az összes építési övezetre vonatkozó rendelkezés meghatározása javasolt a HÉSZ 12. § (1) bekezdésének újraszabályozásával. („Az építési övezetek beépítési előírásait a 3. számú melléklet tartalmazza.”) A HÉSZ 3. számú melléklete kiegészítendő a hiányzó építési övezetekkel (pl.: K/r).
6. A **Rendelettervezet 6. §-a** a HÉSZ 18. § (5) bekezdés b) pontját módosítja úgy, hogy a legkisebb telekméret előírásainál megengedi az egyenlő telekméretet is. A **módosítás nem feleltethető meg** a Rendelet 32. § (6a) bekezdés előírásaival.
7. A **Rendelettervezet 7. §-a** a HÉSZ 23. § (7) bekezdését kiegészíti egy új d) ponttal – d) *Rekultivált szeméttel terület – K/r* – mely **módosítás megfelel** a Rendelet 32. § (6a) bekezdés a) pontjában foglaltakkal. Azonban az építési övezetre vonatkozóan csak a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmaz építési előírásokat, a HÉSZ normaszövege nem, így nincs meghatározva, hogy a K/r építési övezetben milyen rendeltetésű építmények helyezhetőek el. A rendeltetésekkel történő kiegészítés azonban nem felel meg a Rendelet 32. § (6a) bekezdésében foglaltaknak, állami főépítési eljárásban nem véleményeztethető.
8. A Kormányhivatal JN/40/00111-2/2021 számú korábbi véleményében is jelezte, hogy az IRM rendelet, valamint a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet rendelkezései értelmében, önkormányzati rendelet mellékletét (is) érintő módosítás esetén a rendeletet – beleértve a mellékleteket is – egységes szerkezetbe kell foglalni. A HÉSZ 55. § (2) bekezdés rendelkezései alapján az 1. sz. melléklet: Belterületek szabályozási terve (SZT-01) a 8-14. számú mellékletekkel

együtt érvényes, illetve a 2. sz. melléklet: Külterületek szabályozási terve (SZT-02) a 11. számú melléklettel együtt érvényes. Felhívom a figyelmet arra, hogy a nemzeti jogszabálytár felületén elérhető szabályozási tervlapok számozása SZT-01/M, illetve SZT-2/M, feliratuk alapján a 22/2019. (XI. 18.) önkormányzati rendelettel módosított időállapotot tartalmazzák. A HÉSZ 8-14. számú mellékletei a 6/2017. (III. 27.) és 28/2017. (XII. 31.) önkormányzati rendelettel módosított részterületeket tartalmazzák. Emiatt az 1-2. számú mellékletek nem tekinthetők a 2019. november 19-től hatályos szabályozási tervnek. Jelen formájában a HÉSZ mellékletei egyes területekre vonatkozóan több, különböző szabályozást tartalmaznak, ami nem felel meg a Jat. alapelveinek. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat által kezdeményezett módosítás célja a HÉSZ formai, tartalmi felülvizsgálata a jogszabályi követelmények figyelembevételével, **szükséges a szabályozási tervek egybeszerkesztése.**

9. A **Rendelettervezet 9. § bekezdése** a HÉSZ 5. mellékletét – Védőtávolságokkal érintett ingatlanok – módosítja az 1. melléklet szerint. A táblázat „Adótorony” sora új helyrajzi számmal bővül, míg az „Állattartó telep” sorban helyrajzi számok módosítására kerül sor. A dokumentációhoz mellékelte „Tervezői válaszok” és az „Alátámasztó javaslat” értelmében az „Állattartó telep” sor változása telekalakításokkal indokolható. Az „Adótorony” sor változására vonatkozóan az „Alátámasztó javaslat” szerint a telken 2018. óta áll az adótorony, de eddig elmaradt a mellékletben való feltüntetése. A Rendelet a 32. § (6a) bekezdése szerint **egyik módosítási javaslat sem egyeztethető állami főépítész eljárás keretében.** Felhívom a figyelmet arra, hogy az IRM rendelet 130. § rendelkezéseit kell alkalmazni a táblázat tagolása során. A Rendelettervezet 1. melléklete nem felel meg a hivatkozott előírásnak.

10. **Rendelettervezet 11. §** olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyek a Jat. 2. §-ában rögzített alapelveknek nem felelnek meg. A szakasz (1) bekezdése nem állapít meg az általános jogalkalmazási szabályoktól eltérő előírást, a (2) bekezdése – tekintettel az önkormányzati rendelet személyi hatályára – normatív tartalommal nem rendelkezik. **A rendelkezés törlése indokolt.**

Az állami főépítész eljárás keretében végső szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció több olyan módosítási javaslatot tartalmaz, mely a Rendelet 32. § (6a) bekezdés rendelkezései értelmében állami főépítész eljárás keretében nem egyeztethető. Tekintettel a módosítás céljára (jogharmonizáció), továbbá a jelen véleményemben foglalt észrevételekre, a **HÉSZ teljes felülvizsgálata javasolt, mely tartalmazza a szabályozási tervek egybe szerkesztését is.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése értelmében a **településrendezési eszköz elfogadásakor** a 419R. alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító **záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.**

Az állami főépítész hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a Rendelet előírásai alapján ad véleményt, illetve a Rendelet 43. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik** – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett –

kezdeményezi a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

*Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:*

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész