

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI. 3.) többször módosított rendeletének és a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I. 28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya a Miniszterelnökség 2016. évi munkatervében foglaltak alapján törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva megvizsgálta az önkormányzatok hatályos helyi építési szabályzatát, és építési tárgyú önkormányzati rendeleteit, mely alapján a következőkről tájékoztatja a képviselő-testületet:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek megfelelően az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja felhatalmazást ad az önkormányzatoknak, hogy rendeletben állapítsák meg a helyi építési szabályzatukat (a továbbiakban: HÉSZ).

Az önkormányzatok e tárgyban az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint törvényben kapott felhatalmazás alapján alkotnak rendeletet, ami egyben azt is jelenti, hogy a HÉSZ-t a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően kötelesek megalkotni, azoktól csak erre vonatkozó felhatalmazás esetén térhetnek el. Az önkormányzatoknak a településrendezésre és építésügyre vonatkozó szabályozási autonómiája a rendeletalkotás tartalmát és az alkalmazott eljárás lefolytatását meghatározó törvényi keretek között érvényesülhet.

Az Étv. szabályai a HÉSZ megalkotása óta több alkalommal is, jelentős mértékben módosultak. A törvénymódosítások következtében egyes HÉSZ rendelkezések nincsenek összhangban a hatályos Étv. szabályaival, indokolt felülvizsgálatuk.

A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni arra, hogy 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: Korm. rendelet) 28. § (2) bekezdése alapján településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén.

A Korm. rendelet 45. §-ában foglalt átmeneti rendelkezései alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6. napján hatályos (a továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával elkészített és elfogadott településrendezési eszközök

- 2016. december 31. napjáig a régi OTÉK,
- 2017. január 1. napjától – 2018. december 31. napjáig az OTÉK alkalmazásával módosíthatók,
- 2018. december 31. napja után nem alkalmazhatóak.

A település fejlesztési szándékainak megvalósíthatósága érdekében javasolt a hatályos jogszabályoknak megfelelő, az új tartalmi követelményeket és jelkulcsot alkalmazó településrendezési eszközök elkészítésére intézkedést tenni.

A település építési tárgyú rendeletei felülvizsgálatának eredményét és a javasolt intézkedéseket az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztett kérelemre a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6., 7. pontjában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy a Hajdúsámson Város Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI. 3.) többször módosított rendeletét és a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I. 28.) önkormányzati rendeletét felülvizsgálja és a vizsgálatot követően a szükséges intézkedést megteszi.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI. 3.) többször módosított rendeletének és a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I. 28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatával kapcsolatos valamennyi intézkedés tegye meg.


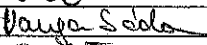
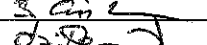
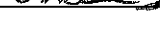
Határidő: 2016. december 31.
Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. június 14.




Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához minősített többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szökéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Jogi és Szervezési Osztály:	Bagolyné Szűcs Mariann osztályvezető	
Jegyző:	Dr. Danku József	

1. számú melléklet

1. Hajdúsámson Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI.3.) többször módosított rendelete (a továbbiakban: HÉSZ):

1. A HÉSZ 2. § (1) bekezdése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 6. § (3) bekezdés b) 1. pontjával és a 26. §-ával ellentétesen beépítésre szánt területek közé sorolja a közlekedési területeket.
2. A HÉSZ 3. §-a megállapítást tesz a telekalakítás engedélyezhetőségéről, az engedélyezés feltételeiről. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése és a 62. § (6) bekezdés 6. pontja nem ad felhatalmazást az önkormányzatnak a telekalakítás szabályainak meghatározására, azt magasabb szintű jogszabály tartalmazza.
3. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés a)-b) pontjában szereplő „legkevesebb mélység”, és „legkevesebb telek területe” fogalmait nem értelmezhetőek, azokat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 2. § (1) bekezdésével összhangban pontosítani szükséges.
4. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontja az OTÉK 1. számú melléklet 94. pontjával ellentétesen határozza meg a telek legnagyobb beépíthetőségét.
5. A HÉSZ 3. § (6) bekezdése ellentétes a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8) FVM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltakkal, mivel kizárólag telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetében engedélyezi a magasabb szintű jogszabály, hogy a kialakuló új telkek területnagysága, egyéb méretei ne feleljenek meg az előírásoknak.
6. A HÉSZ 4. § (2) bekezdés c) pontja az OTÉK 42. § (1) bekezdésében foglaltakba ütközik, tekintettel arra, hogy nem indokolt, hogy a gépjármű parkolására szolgáló terület építési helyen belül kerüljön kialakításra, mivel épület elhelyezése nem történik.
7. A HÉSZ 4. § (4) bekezdése általánosságban határozza meg, hogy az előkert határa egyben a beépítési (építési) vonalat is jelenti. Az OTÉK 2. számú mellékletében foglaltakkal összhangban az építési vonalat, amelyre kötelezően helyezni szükséges az épületeket, a szabályozási tervnek minden esetben tartalmaznia kell.
8. A HÉSZ 4. § (6) bekezdésében az építménymagasság fogalmát szükséges használni a meglévő építmények esetében is.
9. A HÉSZ 4. § (8) bekezdését az Étv. 28. (1)-(2) bekezdésének megfelelően módosítani szükséges, mivel az útkialakítás feladatainak megvalósítása a települési önkormányzat feladata, a megvalósítást felhatalmazás hiányában nem lehet áthárítani a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra, csak a költségek részben vagy egészben történő megtérítését.
10. A HÉSZ 4. § (9) és (10) bekezdéseiben szereplő, a belvizes területen történő építkezés feltételeit meghatározó rendelkezések túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és 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: Korm. rendelet) 11. § (1) bekezdésében a HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon.
11. A HÉSZ 4. § (16) bekezdésében szereplő elméleti telekmélység megfogalmazása nem pontos, a jogalkotó feltehetően az építési hely mélységét kívánta meghatározni. A HÉSZ 4. § (16) bekezdésének második részében a telek beépítettségének a meghatározása („a beépítettséget az elméleti telekméretre vetítve kell számolni”) ellentétes az OTÉK 1. számú melléklet 94. pontjával (a telek legnagyobb beépítettsége fogalmával).
12. A HÉSZ 4. § (21)-(22) bekezdésében foglalt rendelkezések túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon.

13. A HÉSZ 4. § (26) második mondatát hatályon kívül helyezni szükséges (előkertben melléképület nem helyezhető el), mivel azt magasabb szintű jogszabály, az OTÉK 35. § (1) bekezdése tartalmazza.

14. A HÉSZ 5. § 1. alcím cb) pontjának fogalom értelmezése nem felel meg az OTÉK 36. (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel a tűztávolság értéke nem feltétlenül azonos az építménymagasság értékével, a hátsókert legkisebb méretének meghatározásához egyetlen érték megadása szükséges.

15. A HÉSZ 5. § 3. alcím ab) bekezdésének megfogalmazása (az oldalhatáron kijelölt építési oldalon és hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon történő építmény elhelyezés) nem világos, pontatlan, amelyet a Jat. 2. § (1) bekezdésének megfelelően módosítani szükséges.

16. A HÉSZ 6. § (5) bekezdésének megfogalmazása pontatlan (nem dupla tetőtér nem alakítható ki, hanem a tetőtérben két egymás fölötti beépítés nem jöhet létre), amelyet a Jat. 2. § (1) bekezdésének megfelelően módosítani szükséges.

17. A HÉSZ 6. § (8) bekezdésének rendelkezése túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon.

18. A HÉSZ 12. § (8) bekezdése túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon.

19. A HÉSZ 13. § (3) bekezdése ellentétes az Étv. 34. § (2) bekezdésében foglaltakkal, ugyanis elvi építési engedélyezési eljárást a jelenlegi anyagi jogszabályok nem ismernek. Az építési engedélyezési eljárásokat megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a Korm. rendelet 21. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben. Az önkormányzat a településképi véleményezési eljárásokról külön helyi rendeletet is alkotott (4/2016. (I. 28.) Ö. rendelet), így erről nem a HÉSZ-ben kell rendelkezni.

20. A HÉSZ 14. § (4) bekezdésében szereplő táblázat alatti ** -al jelölt szövegrész túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon, mivel az OTÉK szabályozza az építmény magasság számítását.

21. A HÉSZ 24. § (2) bekezdésében foglaltakról a Korm. rendelet 21. §-ával összhangban a HÉSZ-ben nem kell rendelkezni, mivel az önkormányzat a településképi véleményezési eljárásokról külön helyi rendeletet alkotott.

22. A HÉSZ 44. § (1) bekezdése (határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom létesítése) ellentétes az Étv. 20. §-ában előírtakkal, továbbá a telekalakítási és építési tilalom efrendeléséről szóló 24/2009. (IX.30.) NFGM rendeletben foglaltakkal.

23. A HÉSZ 44. § (4) bekezdése ellentétes az Étv. 25. §-ában meghatározottakkal, mivel nem kerültek rögzítésre azok a településrendezési célok, amelyek megvalósításához elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot.

24. A HÉSZ 44. § (6) bekezdés harmadik francia bekezdése nem tartozik az Étv-ben meghatározott sajátos jogintézmények körébe, azt módosítani szükséges.

II. A településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I.28) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet):

A Rendelet 5. § (1) bekezdés g) és j) pontjában meghatározott rendelkezések túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 7. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 21. §-ban a véleményezés szempontjaira vonatkozó előírásokon.