

ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI. 3.) számú önkormányzati rendeletére vonatkozóan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya 2016. május 30. napján kelt HB/13-TÖRV/00576-1/2016. szakmai segítségnyújtásában szakmai-törvényességi észrevételeket tett. Az észrevételek szövegét és az azzal kapcsolatos előzetes véleményt tájékoztatásul a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztettük és áttekintést adtunk a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) megalkotásának jogi hátteréről.

A Képviselő-testület a 187/2016 (VI. 23.) öh. számú határozatában állást foglalt amellett, hogy a HÉSZ-t felül kell vizsgálni, és a vizsgálatot követően a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

A kormányhivatal felülvizsgálati véleményében foglalt észrevételek két csoportba sorolhatók:

- észrevételek, melyekre tekintettel az adott jogszabályhelyeket az időközi jogszabályi változások miatt hatályon kívül szükséges helyezni, melyekhez államigazgatási egyeztetések nem szükségesek. A megjelölt jogszabályhelyek törlése megtörtént; továbbá
- vélemények, melyek során a szabályzat egyes pontjait módosítani kell (lehet). Ebben a körben a módosítások partnerségi és államigazgatási egyeztetést igényelnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdésének, 32. § (4) bekezdésének és 41. §-ának megfelelően, az egyszerűsített eljárás szabályai szerint eljárva.

A felülvizsgálat a HÉSZ jelen, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6. napján hatályos, állapotának („régí OTÉK”) megfelelő szövegére vonatkozik, az „új OTÉK” hatálybalépését követően a felülvizsgálatot meg kell ismételni.

A kormányhivatal észrevételeit az áttekinthetőség érdekében táblázatba foglaltuk, megjelölve a HÉSZ érintett szövegét, megfelelően és kiegészítve a javasolt intézkedéseknek, módosításoknak (a kiegészítések és szövegpontosítások módosításnak minősülnek).

A határozati javaslat melléklete: „Hajdúsámson HÉSZ törvényességi vizsgálata” című összegző kimutatás.

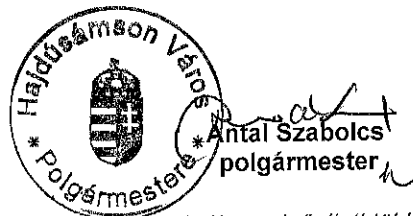
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Képviselő testülete – a Magyarországi 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. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, figyelembe véve a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály HB/13-TÖRV/00576-1/2016. számú, Hajdúsámson Város közigazgatási területére érvényes többször módosított 24/2004. (VI. 3.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatban foglaltakra tett szakmai-törvényességi észrevételeit, az azokra javasolt intézkedéseket – felhatalmazza a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a szükséges egyeztetések lefolytatására és az Állami Főépítész záró szakmai véleményének megszerzésére a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal
Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. december 7.



A határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:	Filippinyi Gábor, Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	

Hajdúsámson HÉSZ törvényességi vizsgálata

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyelet Főosztály HB/13-Törv/00576-1/2016 véleménye alapján
(kiegészített)

Észrevétel	Bírált HÉSZ szöveg	Intézkedés
<p>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.</p>	<p>HÉSZ 2.§ (1) bekezdés (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik: <u>Beépítésre szánt területek:</u> I. lakóterületek VI. zöldterületek II. vegyes területek VII. erdőterületek III. gazdasági területek VIII. mezőgazdasági területek IV. különleges területek IX. vízgazdálkodási területek V. közlekedési területek (itt törölve). →</p>	<p>ad 1.: Igen, szerkesztési hiba, - „a közlekedési területeket” átesszük a „Beépítésre nem szánt területek” közé. <u>Beépítésre nem szánt területek:</u> V. közlekedési területek</p>
<p>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.</p>	<p>(1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telek egyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.</p>	<p>ad 2. „ Az Étv. 13§(1) bekezdése maga a HÉSZ, - ezen belül”a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telekhez <u>fűződő sajátos helyi követelményeket</u>, helyi szabályokat kell, hogy tartalmazza” a jobb területhasználat és helyi sajátosságoknak megfelelően. Nem ellentétes a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelettel, amely maga is hivatkozik az építési szabályzatra. A 3.§ (1) bekezdése törlésre kerül</p>
<p>3. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés a)-b) pontjában szereplő „legkevesebb mélység”, és „legkevesebb telek területe” fogalmi nem értelmezhetőek, azokat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 2. § (1) bekezdésével összhangban pontosítani szükséges.</p>	<p>HÉSZ 3.§ (3) bekezdés (3) Azon Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a <u>szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé.</u> (pl. <u>tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:</u></p>	<p>ad. 3-4 pont <u>A HÉSZ 3.§(3) bekezdés szövege maga a magyarázat, a cél.</u> Az OTÉK az adott övezetben előírja az alakítható legkisebb telek területet és telek szélességet, az előírás a településrendezési terv távlati megvalósíthatóságát szolgálja.</p>

<p>4. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontja az OTÉK 1. számú melléklet 94. pontjával ellentétesen határozza meg a telek legnagyobb beépíthetőségét.</p>	<p>„(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni. (b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.”</p>	<p>A szöveg normatív, mert minden olyan telekre vonatkozik, amelyek a feltételeknek megfelel. A meglévő telek beépíthetőségét a távlati jobb telekhasználat érdekében az OTÉK előírásain belül korlátozza. Javít – legkevesebb helyett „legkisebb”</p>
<p>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-rendeztés esetében engedélyezi a magasabb szintű jogszabály, hogy a kialakuló új telkek területnagysága, egyéb méretei ne feleljenek meg az előírásoknak.</p>	<p>HÉSZ 3.§ (6) bekezdés (6) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.</p>	<p>A HÉSZ szövege összhangban van a hivatkozott joghellyel. Utcanyitás, utca szabályozás szükségszerűen telekalakítást von maga után. Az eltérést az OTÉK 111.§-a lehetővé teszi</p>
<p>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.</p>	<p>HÉSZ 4.§ (2) bekezdés (2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy: a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként, b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként, c) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5 méter nagyságú szabad területen,</p>	<p>Helyesen telken belül lévő.</p>
<p>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.</p>	<p>HÉSZ 4.§ (4) bekezdés (4) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként, – ill. a szabályozási terv határozza meg. Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti.</p>	<p>Az előkert határa (ahol van előkert) egybeesik az építési vonallal, az előkert mértékét az övezeti előírások tartalmazzák, külön jelölni akkor indokolt, ha az egyértelmű szabályozás megkívánja.</p>
<p>8. A HÉSZ 4. § (6) bekezdésében az építménymagasság fogalmát szükséges használni a meglévő építmények esetében is.</p>	<p>HÉSZ 4.§ (6). bekezdés (6) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.</p>	<p>Magas tető ráépítéssel lehetséges, hogy az építménymagasság nem változik, de ez egyben a feladat nehézsége.</p>

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.

HÉSZ 4.§ (8) bekezdés

(8) 14 Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele, a továbbiakban az út, járda megépítése az építésben érdekelt (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekelttel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.

HÉSZ 4.§ (9) és (10) bekezdés

(9) Belvizes területeken akkor lehet építeni,
- ha a területet előbb feltöltik, a területre egységes terep, -és belvízrendezés készül, vagy
a belvízveszély más módon megszűnik,
- ha a terület legalább területismertető talajmechanikai szakvéleménnyel rendelkezik,
- alagsor, pince nem, -ill. az építendő felelősségére, a kártérítés kizárásával létesíthető.
- szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet
(10) Belvízzel érintett telken akkor lehet építeni,
- ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik
- az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad.

.. Az Étv.28. (1) bekezdése írja, hogya területre előírt kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken az önkormányzatnak kell megvalósítani – kivéve(!), ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez. (Nem kizárólagos előírás).

A HÉSZ hivatkozott pontja ennek megfelel. Olyan esetre vonatkozik, ahol egy nagyobb terület beépítése nem közvetlenül az önkormányzat érdekkörében merül fel, hanem magánkezdeményezésre, magánberuházásként valósul meg (pld: mai szóhasználattal lakópark), és annak eredménye a beruházóknál csapódik le. Ugyanakkor az önkormányzat"az érdekelttel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.", - megállapodással magát a beruházást is támogathatja, utat is építhet.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 5. melléklete 1.1.6 pontja a HÉSZ tartalmi előírásai között szerepelteti a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat. Hajdúsámszonban gondot okoznak a belvizes területek, ezért indokolt volt a HÉSZ- ben szabályokat megállapítani. Az, hogy a város belterületén beépített területek belvízzel érintettek lehetnek adottság, a belvízrendezés folyamatban van.

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

HÉSZ 4. § (16) bekezdés

16) Lakó övezetekben függetlenül a telek valós mélységétől az építés szempontjából max. 50m, falusias lakóövezetben 70 m elméleti telekmélység, vehető építési telekként figyelembe, a beépítettséget az elméleti telekméretre vetítve kell kiszámolni. A telek megmaradó részét kertként kell hasznosítani.

(21) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni. Az épületeket adottságként kell kezelni, és csak az állagmegőrzés és a hatósági engedély nélkül végezhető munkák lehetségesek.

(22) Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előkert irányában túlnyúló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, amennyiben

- a tervezett új szabályozási vonal kialakítható, a bővített épület az előkert és az építmény magasság kivételével az övezeti előírásoknak megfelel,

- a bővítés nem jár a meglévő épület szerkezeti átépítésével (kivéve az egységes tetőszerkezet szükség szerinti kialakítását),
- és a megtartott épület marad nagyságrendileg a meghatározó,
- ellenkező esetekben

az övezeti előírások szerint kell az épületet átépíteni.

b). Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előkertenél nagyobb előkert mélységgel álló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, az előírt előkert mélységét nem kell megkövetelni.

HÉSZ 4. § (26) bekezdés

(26) Elő és oldalkertben nem helyezhetők el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmények.
Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lehajtó nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.

HÉSZ 5. § 1. alcím cb) pontja

Az elméleti telekmélység a hosszú, a tömbbe benyúló szalagtelkek túlzott beépítését kívánja korlátozni, amikor viszonyítási alapul az adott övezetre jellemző telekmélységet állapít meg, amit az eltérő valós telekmélységek miatt nem lehetne normatív módon meghatározni. A rendelkezés fogalomhasználata javításra kerül

A (21) bekezdés törölve.
A (22) bekezdés törölve.

A HÉSZ 4.§ (26) bekezdésének második mondata törölve.

értéke nem feltétlenül azonos az építménymagasság értékével, a hátsókerth 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.

cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

HÉSZ 5. § 3. alcím ab) bekezdés

ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők

HÉSZ 6. § (5) bekezdés

(5) Magastető tetőtere beépíthető, de dupla tetőtér nem alakítható ki.

HÉSZ 6. § (8) bekezdés

(8) Az egyes építési övezetekben az övezet sajátos használatától eltérő, meglévő (hatósági engedéllyel működő) építmény kialakult rendeltetése szerint megtartható, amennyiben az eltérő rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a területnek, a szomszédos telkeknek és építményeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, illetőleg használatát. A megtartott építmény a környezetre nézve korlátozó körülmények megszüntetése érdekében a rendeltetéshez tartozó technológia korszerűsítésével összefüggésben egy alkalommal a kapacitás növelése nélkül legfeljebb az övezetben lehetséges mértékig bővíthető.

HÉSZ 12. § (8) bekezdés

(8) Az övezet építési telkei csak:
- legalább részleges közművesítettség,
- a szabályozási terven előírt utcaszélesítésnek megfelelő telekalakítás elkészítése,
esetén építhetők be.

A tűztávolságra utaló kifejezés törölve.

A szöveg az alábbira módosul:

ab) A tároló, és egyéb gazdasági épület, az építési hely oldalhatáran - az építési telek építési oldalt képező telekhatárra illesztve - ~~az oldalhatáron kijelölt építési oldalon,~~ valamint a hátsó - utcával határos - telekhatáron kijelölt építési vonalra ~~és~~ illesztve is elhelyezhetők.

A szöveg helyébe az alábbi szöveg lép:
„Magastető tetőtere egy építményszinttel beépíthető.”

~~Meglévő~~ problémát kezel az előírás, - a szöveg egyben behatárolja a fenntarthatóságot, a megtartás feltételeit. Bármelyik feltétel elégtelensége az állapot megszüntetését vonja maga után.

A rendelkezés első része módosul, második része törlésre kerül

(8) Az építési övezetben meghatározott közművesítettség mértéke: ~~építési telkei csak:~~
~~– legalább részleges közművesítettség~~
~~– a szabályozási terven előírt utcaszélesítésnek megfelelő telekalakítás elkészítése,~~
esetén építhetők be.

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 elrendeléséről szóló 24/2009. (IX.30.) NFGM rendeletben foglaltakkal.

23. A HÉSZ 44. § (4) bekezdése ellentétes az Étv.

„13.§ (3) Az egyes épületek elvi vagy építési engedélyezési tervének építészeti szakmai tervtanácsai való véleményeztetését a főépítész kezdeményezheti. A tervtanácsi bemutatás alól mentesül a tervpályázat pályadíjas terve, ha az épület tömegét, homlokzatait jelentősen nem érintő változtatás nélkül valósul meg.”

HÉSZ 14§ (4) bekezdés táblázat alatti szöveg

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.
** a templomtorony az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó.

HÉSZ 24. § (2) bekezdésében

„24.§ (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket építészeti szakmai tervtanácson kell bemutatni, kivéve, ha tervpályázat pályadíjas műve valósul meg.”

HÉSZ 44. § (1) bekezdése

„44.§ (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket , a vonalás infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket).”

ad.19.

A 26/2016 (XI.24) Kr. sz. rendelettel törölve.

Meglévő műemlék épület, adottság, szöveg kiegészítésre kerül

** a templomtorony, mint technológiai építmény – technológiai funkcióú épületrész- az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó.

ad. 21.:

A 26/2016 (XI.24) Kr. sz. rendelettel törölve.

ad.22.: A 26/2016 (XI.24) Kr. sz. rendelettel törölve
(A szabályozási terv felülvizsgálatakor térünk vissza a kérdésre).

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.

I. 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.

Hajdúsámson, 2016 november 20.
Filippinyi Gábor
mb.főépítész

HÉSZ 44. § (4) bekezdése

(4) Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.

HÉSZ 44. § (6) bekezdés

(6) Az önkormányzat
- a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el
- a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dűllő-fásítás, utcafásítás esetén beültetési kötelezettséget rendelhet el, ill. köteles elrendelni.
„- a környezet, az élvizek, a talaj védelme érdekében a meglévő fúrt kutak és szennyvízgyűjtő aknák felülvizsgálatát és szabályossá tételét köteles elrendelni.”

ad 23. Az alapellátás köre a cél, - jelen HÉSZ előírás a településrendezési célokon belül szűkíti a kört, amiből konkretizálva a szükséges ingatlant, -rendelettel az önkormányzat elővásárlási jogot állapíthat meg,

ad 24:

A harmadik francia bekezdést töröljük

a 35§ erdő területek általános előírása új 3. bekezdéssel egészül ki:

a tanyákra vonatkozó előírás az erdei tanyákkal együtt lesz normatív

A településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016 (I.28) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése tartalmilag és bírálati szempontjaiban a 314/2012 (XI.8) Korm. rendelet 21. §. (3) bekezdését alapul véve készült, azzal nem ellentétes..

2016. dec. 06.

Zsemberi István

vezető településtervező - Cívisterv

06.