



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/13-TÖRV/00603-1/2016
Ügyintéző: dr. Ötvös Gábor/ Szotákné Tatár Csilla
Telefon: +36-52-504-146
Telefon: +36-52-532-069

Tárgy: szakmai segítségnyújtás helyi
építési szabályzattal kapcsolatban
Melléklet: 1 db
Határidő válaszadásra: 2016. június 30.

**Keserő László úrnak
jegyző**

Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal

Püspökladány
Bocskai u. 2.
4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Püspökladány Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló, többször módosított 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a Miniszterelnökség által meghatározott munkatervi feladatnak megfelelően a törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében

- a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.
- a HÉSZ 1. § (5) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert hivatkozik a (4) bekezdésre, amely már nincsen hatályban.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés b) pontját pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a kismélységű telek fogalma, a kismélységű telek beépíthetőségét az építési oldalhoz köti, amely csak az oldalhatáron álló beépítési mód esetén értelmezhető, miközben a településen több övezetben további beépítési módot ír elő a HÉSZ.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés b) pont utolsó mondatát hatályon kívül helyezni szükséges, mert a kismélységű telkekre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni azon telkekre, amelyeket a szabályozási terv ebbe az „osztályba” sorol, azonban a szabályozási terv nem jelöl ilyen „osztályba” sorolást.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell „az övezetben előírt távolság”-on érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.
- a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek (féloldalas telek)” fogalmát.
- a HÉSZ 6. § (2) bekezdés b) pontját szükséges kiegészíteni a hiányzó „tető alakítható ki” szövegrésszel.
- a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem.

- a HÉSZ 6. § (9) bekezdése alapján a belvízzel érintett területeken talajmechanikai szakvélemény készítendő, azonban a szabályozási terv nem jelöli a belvízzel érintett területeket.
- a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.
- a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt sorú beépítési mód az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.
- a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyag-töltő állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.
- a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.
- a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.
- a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.
- a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.
- a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.
- A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl.

2. A HÉSZ 1. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a HÉSZ szabályait rendeli alkalmazni az építési engedélyezés során. Az építési engedélyezés szabályait magasabb szintű jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) – rendezik, az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy az engedélyezési, bejelentéshez kötött eljárás során figyelembe vehető jogszabályokat meghatározza.

3. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.

4. A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az Étv. 28. § (1) és (2) bekezdésének.

5. A HÉSZ 4. § (1) bekezdés d) pontját, amely meghatározza a telek beépíthetőségét, hatályon kívül helyezni szükséges, mert elvonja az építési hatóság hatáskörét, ellentétes 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. rendelet2.) 11. §-ával.

6. A HÉSZ 4. § (9) bekezdése alapján előkertben épület, pavilon nem helyezhető el. A rendelkezés hatályon kívül helyezése indokolt, mert nem felel meg az OTÉK 35. §-ának, amely az elhelyezhető építmények körét szabályozza.

7. A HÉSZ 6. § (1) bekezdésének felülvizsgálata szükséges, mert kizárólag a zárt sorú beépítésnél lehet indokolt előírni az építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítésének biztosítását, egyéb beépítésnél nem.

8. A HÉSZ 6. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, nem rendeletalkotási tárgykör annak előírása, hogy „szabálytalanul nem helyezhető el épület az ingatlanokon”.

9. A HÉSZ 6. § (6) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert a szabálytalan alakú ingatlanok esetében lehetőséget ad az egyébként kötelező előkert biztosításától való eltérésre, így az ellentétes a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával, amely szerint az előkerthi építési határvonalat kötelező építési vonalnak kell tekinteni.

10. A HÉSZ 6. § (7) bekezdés a) pontját felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásainak alkalmazását lehetetleníti el. Egyszerű bejelentéssel kizárólag egy rendeltetési egység megépítése válik lehetővé, és az esetlegesen elhelyezhető további rendeltetési egységgel együtt azok hasznos alapterülete már meghaladná a Korm. rendeletben meghatározott 300 m² összes hasznos alapterületet.

11. A HÉSZ 6. § (9) bekezdését, 19. § (2) bekezdés hb) pontját, 39. § (10) bekezdés a) pontját hatályon kívül helyezni szükséges, mert a belvízzel érintett területeken talajmechanikai szakvéleményt, a beültetési kötelezettség esetén kertépítészeti munkatervet, környezetvédelmi hozzájárulást írnak elő. Épület elhelyezés esetén a rendelkezés olyan dokumentum meglétét írja elő, amelyet az Étv. és a Korm. rendelet nem szabályoz.

Az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy a HÉSZ az engedélyezési, bejelentéshez kötött eljárás során további dokumentumok bemutatását, szakvéleményt, kertépítészeti munkatervet, környezetvédelmi hozzájárulást írjon elő.

12. A HÉSZ 8. § (4) és (7) bekezdéseit szükséges felülvizsgálni és összhangba hozni. A (4) bekezdés szerint a kialakult lakótelepi övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a (7) bekezdés szerint az úszótelek telke kiegészíthető a szükséges növekménnyel.

13. A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.

14. A HÉSZ 13. § (7) bekezdés e) pontja és a 14. § (7) bekezdés e) pontja alapján a kerítés megépítése engedélyköteles. A rendelkezések hatályon kívül helyezése szükséges, mert ellentétesek a Korm. rendelet 1. melléklet 21. pontjával.

15. A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a hézagos-zárt sorú beépítés az oldalhatáron álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.

16. A HÉSZ 18. § (11) bekezdés hatályon kívül helyezése szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, a rendelkezés nem rendeletalkotási tárgykör, a HÉSZ-ben nem lehet előírni a régészeti szakfelügyeletet.

17. A HÉSZ 19. § (2) bekezdés h) pontja, 39. § (8) bekezdése beültetési kötelezettséget ír elő. A rendelkezések túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, elvonják a polgármester Étv. 29. § (4) bekezdésében szabályozott növényzet telepítésére irányuló kötelezettséget előíró hatáskörét.

18. A HÉSZ 23. § (2) bekezdése alapján az építési engedélyezési terveket önkormányzati szakmai bizottságnak kell benyújtani még a kérelem benyújtását megelőzően, amennyiben az önkormányzat működtet ilyen bizottságot. A rendelkezés túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, külön rendeletben lehet szabályozni, hogy az engedélyezéshez szükséges-e főépítész vagy tervtanácsi vélemény, az építési tevékenységhez szükséges-e a polgármester településképi véleménye.

19. A HÉSZ 25. § (3) bekezdés, 26. § (5) bekezdés, 27. § (5) bekezdés, 27/A. § (6) bekezdés, 27/B § (5) bekezdés, 28. § (4) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert a rendelkezések alapján a terep szint alatti építmények közül a pincésint építmény nélkül önállóan nem építhető. A

rendelkezések ellentétesek az Étv. előírásával, mert a pincszint az épület egy szintje, épületnek minősül és így beleszámít a beépítettség mértékébe.

20. A HÉSZ 39. § (3) bekezdésében „a területre vonatkozó természetvédelmi előírások” kifejezés hatályon kívül helyezése szükséges, mert túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, az építési engedélyezés rendjét magasabb szintű jogszabályok határozzák meg.

21. A HÉSZ 39. § (7) bekezdés, 40. § (3) bekezdés, 41. § (3) bekezdés, 43. § (5) bekezdés a mezőgazdasági területeken a beépítés módját határozzák meg. Szükséges a rendelkezések módosítása, mert az OTÉK 1. sz. melléklet 23. pontja alapján építési hely csak építési telken, beépítésre szánt területen értelmezhető.

22. A HÉSZ 49. §-át, amely az elővásárlási joggal érintett területeket határozza meg, kiegészíteni szükséges. A HÉSZ rendelkezése nem felel meg az Étv. 25. §-nak, mert nem határozza meg pontosan a településrendezési célt, és az ahhoz szükséges ingatlanok teljes körét.

A megállapítások alapján kérem Jegyző Urat, hogy az 1.-2. pontokban foglaltak szerint tegyen intézkedést:

1. amennyiben a HÉSZ rendelkezése úgy ütközik magasabb szintű jogszabályba, hogy a Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján a rendelkezés hatályon kívül helyezésével megszüntethető a jogsértő helyzet, **2016. december 31. napjáig** gondoskodjon a hatályon kívül helyezésről,
2. amennyiben a jogsértés csak a HÉSZ módosításával, illetve új HÉSZ elfogadásával reparálható, akkor a Korm. rendelet 45. §-ának átmeneti rendelkezéseiben foglalt határidők és eljárásrend figyelembe vételével a képviselő-testület hozzon döntést a HÉSZ felülvizsgálatának ütemezéséről.

Kérem Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás 1-2. pontjaiban foglalt intézkedések ütemezéséről a mellékletben foglalt ütemterv egyidejű megküldésével a kormányhivatalt **2016. június 30. napjáig** a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2016. május „30.”

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
osztályvezető



Szervezeti
aláíró
tanúsítvány

Digitálisan aláírta: Szervezeti
aláíró tanúsítvány
DN: c=HU, l=Debrecen,
o=Hajdú-Bihar Megyei
Kormányhivatal,
serialNumber=D020150109-1D
03, cn=Szervezeti aláíró
tanúsítvány, postalCode=4024,
street=Piac u. 54.
Dátum: 2016.05.27 13:35:57
+02'00'