



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

06.13.

W. J

B25

Ügyiratszám: HB/13-TÖRV/00574-1/2016
Ügyintéző: dr. Papp Zsuzsanna/Szotákné Tatár Csilla
Telefon: +36-52-504-147
Telefon: +36-52-532-069

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

dr. Kiss Katalin asszonynak
jegyző

Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal

Hajdúhadház
Bocskai tér 1.
4242

Hajdúhadházi Városi Önkormányzata	
2016-06-13	2016-06-13
2016-06-13	
Köszönöm	

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúhadház Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 21/2011. (VIII. 18.) rendeletét (továbbiakban: HÉSZ) a Miniszterelnökség által meghatározott munkatervi feladatnak megfelelően törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A HÉSZ 3. §-ának címe és a tartalma nem egyezik meg, mert a szakasz a szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése helyett az építés általános előírásait tartalmazza.
A rendelkezést a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében foglalt jogbiztonság követelményére tekintettel módosítani szükséges.

A Jat. 2. § (1) bekezdésére tekintettel az önkormányzati rendeletbe foglalt jogszabályra utaló rendelkezések pontossága a jogbiztonság szempontjából elsőrendű fontossággal bír, az önkormányzati rendeletnek egyértelmű és pontos szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

2. A HÉSZ 3. § (2) bekezdésében szereplő övezeti határokat a szabályozási tervben szükséges meghatározni, mivel annak módosítása nélkül az övezeti határokat megváltoztatni nem lehet.

3. A HÉSZ 3. § (3) bekezdésében szereplő építési vonal jelölését a belterület SZ-1 szabályozási tervlapjának jelmagyarázata nem tartalmazza, így a szöveges részben erre történő hivatkozás megalapozatlan, nincs összhangban a szöveges és tervi rész, a rendelkezés felülvizsgálata szükséges.

4. HÉSZ 3. § (4) bekezdésének a Jat. 2. § (1) bekezdésére figyelemmel történő módosítása szükséges az alábbiak miatt:

- A bekezdés első mondata szerint az előkert, oldal, és hátsókeret méretébe „a 60 cm-es ereszkinyúláson kívül nem lóghat be más építményrész.”

A rendelkezés pontatlan, mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (8) bekezdése szerint a meglévő épület utólagos munkálatai miatt csak meghatározott mértékben csökkenhet az elő-, oldal-, hátsókeret mérete.

- A bekezdés második mondatában szereplő, „az építési helyen belül az építményrész kinyúlásának megengedhetősége” nem értelmezhető.

- A bekezdés gazdasági területtel kapcsolatos, „a park és parkoló szerves összeépítése a kerítéssel, vagy azok kerítés részeként” való értelmezése pontatlan.

5. A HÉSZ 3. § (5) bekezdésének utolsó mondata ellentétes a bekezdés első részében leírtakkal, mivel a közterület fölé benyúlás távolságát maximum 1 méterben határozta meg, ezzel szemben az utolsó mondatrésznél „legalább 3 méteren belüli benyúlást” nem engedélyez, amelynek a Jat. 2. § (1) bekezdésére tekintettel történő módosítása és kiegészítése szükséges.

6. A HÉSZ 3. § (6) bekezdésében foglaltak szükségtelenül ismétlik meg a 3. § (4) bekezdésében előírtakat, míg a 3. § (7) bekezdése pontatlan, mert hiányzik, hogy milyen beépítés esetén határozza meg az oldalkert távolságát a szabályozott építménymagasság értékének megfelelően, ezért a 3. § (6) bekezdésének hatályon kívül helyezése, a 3. § (7) bekezdésének kiegészítése szükséges.

7. A HÉSZ 3. § (8) bekezdése értelmezhetetlen előírást tartalmaz, mivel az építmények közötti távolság fogalmával összeegyeztethetetlen az a meghatározás, amely szerint „az előírt építménytávolság a szomszédos építési telekre nem nyúlhat át.”

A rendelkezés ellentétes az OTÉK 35. §-a szerinti építési hely fogalmával, illetve az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott építmények közötti távolság fogalmával.

8. A HÉSZ 3. § (9) bekezdése ellentétes az OTÉK 36. § (2) bekezdésében foglaltakkal - amely alapján az építmények közötti távolság esetében kizárólag a szabályozott építménymagasság értéke irányadó, az oldalkert távolság értéke nem - ezért módosítása szükséges.

9. A HÉSZ 3. § (9) utolsó bekezdése szerint az építmények közötti távolság értékét a tűzoltó hatóság határozza meg. A rendelkezés ellentétes az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rend.1) foglaltakkal, módosítása szükséges.

10. A HÉSZ 4. § (1) bekezdése a műszaki beavatkozást igénylő felszíni tereprendezési munkálatok tekintetében nem rendelkezik arról, hogy milyen okból szükséges ezen munkálatok elvégzése (biztonsági, településrendezési), illetve milyen konkrét terepátalakítási munkálatok elvégzése szükséges, az építési helyen kívüli területeket érinti-e. Lejtős terepen a HÉSZ támfal, rézsű kialakítását is elrendelhet. A rendelkezés OTÉK 45. §-ában foglalt előírásainak megfelelő felülvizsgálata szükséges.

11. A HÉSZ 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint ingatlant beépíteni csak egyidejű vezetékek rákötéssel lehet.

A rendelkezés a Korm. rend.1 18. §-ának ea) pontjában foglaltaknak megfelelő módosítása szükséges, mivel az övezet telkeinek közművesítettségét a használatba vételig szükséges biztosítani, vagyis az építési engedélyezési eljárás megadásának nem feltétele a közmű megléte, csak vizsgálni szükséges annak biztosíthatóságát.

12. A HÉSZ 4. § (4) bekezdés c) pontjában megjelölt tömörség értéke („40 5”) pontatlan, módosítása szükséges.

13. A HÉSZ 4. § (5) bekezdés b) pontjának szabályozása elvonja az építésügyi hatóság jogkörét, annak eldöntése, hogy a telek beépíthető-e, építésügyi hatóság hatáskörét képezi.

A rendelkezés 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. rend.2) 11. § (1) bekezdésében foglaltakhoz képest túlterjeszkedik, hatályon kívül helyezése szükséges.

14. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezés az építési oldalon mért mélység alapján határozza meg a kismélységű telek fogalmát, azonban a HÉSZ-ben meghatározott minimális telekmélységnek a telek teljes szélességében biztosítottak kell lennie, nemcsak az egyik telekhatár mentén, továbbá az építési oldal szabadon-álló beépítés esetén nem értelmezhető.

A fogalmak OTÉK-ban meghatározottakkal történő összevetése, pontosítása szükséges.

15. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés cb) pontjában szereplő tűztávolság fogalma nem azonos a telepítési távolság fogalmával, így értékük sem azonos. A hátsókert méretének meghatározásához egyetlen érték megadása szükséges.

A rendelkezés az OTÉK 36. (2) bekezdésében foglaltakkal ellentétes, ezért felülvizsgálandó.

16. A HÉSZ 7. § (2) bekezdése a további előírások között meghatározza, hogy az övezetben elhelyezhető 4 lakásos lakóépület csak egy épületben (egy épülettömbben) helyezhető el.

A szabályozás jelenleg hatályos egyszerű bejelentésről szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásainak alkalmazását nehezíti.

Egyszerű bejelentéssel kizárólag egy rendeltetési egység megépítése válik lehetővé, továbbá az esetlegesen elhelyezhető 4 rendeltetési egység hasznos alapterülete is meghaladná a 300 m²-ben meghatározott összes hasznos alapterületet, amennyiben egy épülettömbben kell elhelyezni a rendeltetési egységeket.

17. A HÉSZ 7. § (3) bekezdésében az övezeti előírások alkalmazása tekintetében kivételként felsorolt egyes funkciók, valamint a 8. § (4) bekezdésben szereplő művelődési, gyermekintézmény funkció, a 9. § (4) bekezdésben szereplő oktatási, művelődési funkció, a 10. § (5) bekezdésben szereplő művelődési funkció megjelölésének felülvizsgálata szükséges, mivel a rendelkezések a HÉSZ-ben foglaltakkal nincsenek összhangban.

18. A HÉSZ 8. § (4) bekezdésében található táblázat alatti utolsó mondatában szereplő saroktelek fogalmát nem lehet logikailag a területnagysághoz kötötten meghatározni, mivel a meghatározott területnagyság feletti telekterület is a saroktelek részét képezi, attól elválaszthatatlan.

A saroktelek fogalmának rendelet szerinti meghatározása az OTÉK-ból következő jelentéssel ellentétes, felülvizsgálata szükséges.

19. A HÉSZ 10. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések (udvar használata mezőgazdasági munkahelyként) túlterjeszkednek a rendeletalkotási felhatalmazáson, hatályon kívül helyezésük szükséges, mivel az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontja és 2. § 11. pontja alapján az építés rendjét, az építési követelményeket kell a helyi sajátosságoknak megfelelően meghatározni.

20. A HÉSZ 10. § (2) bekezdés b) pontjának 2. alpontja szerint az épületek nem építési területen, hanem építési helyen belül helyezhetők el szabadon, továbbá felesleges a kötelező oldalkerti méretek betartásának meghatározása, mivel az építési hely erre is tekintettel kerül meghatározásra.

A rendelkezés OTÉK 35. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő felülvizsgálata szükséges.

21. A HÉSZ 10. § (3) bekezdés 2. pontjának rendelkezése, amely szerint „a működtető lakása is a létesítményben legyen”, bizonyos esetekben értelmezhetetlen (pl. a (3) bekezdésben felsoroltak közül a lakóépület, helyi igazgatási épület, oktatási épület esetében), ezért a jogbiztonság Jat-ban foglalt követelményére tekintettel a rendelkezés módosítása szükséges.

22. A HÉSZ 10. § (7) bekezdésének 6. pontja megismétli a 10. § (6) bekezdésben már megtalálható funkciókat (kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók), valamint a 11. § (1) bekezdés szövege hiányos, befejezetlen, ezért a jogbiztonság Jat-ban foglalt követelményére tekintettel a rendelkezés módosítása szükséges.

23. A HÉSZ 13. § (1) bekezdésében, 14. § (2) bekezdésében, 14. § (3) bekezdésében szabályozott elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatását a Korm. rend. 1. 2013. január 1. napjától már nem teszi lehetővé, ezért annak hatályon kívül helyezése szükséges.

24. A HÉSZ 13. § (2) bekezdése hiányos, kiegészítése szükséges, mivel nem értelmezhető egyéb magyarázat hiányában, mely telkek azok, ahol önálló építési telekké nem alakíthatóak az ingatlanok.

25. A HÉSZ 13. § (3) bekezdésében szereplő rendelkezések túlterjeszkednek a Korm. rend. 2-ben foglalt, az építés helyi rendjére vonatkozó kereteken, ezért hatályon kívül helyezésük szükséges.

26. A HÉSZ 13. § (4) bekezdésében található táblázat első sorában szereplő, kialakítható legkisebb telekterület méretét a HÉSZ-ben szükséges szabályozni, ennek megfelelően értelmezhetetlen, hogy a teleknagyság meghatározása helyett a HÉSZ arról rendelkezik, hogy a már kialakult telkek nem megoszthatóak, ezért a rendelkezés felülvizsgálata szükséges.

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

1. amennyiben a HÉSZ rendelkezése úgy ütközik magasabb szintű jogszabályba, hogy a Korm. rend.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.rend.2 45. §-ának átmeneti rendelkezéseiben foglalt határidők és eljárásrend figyelembe vételével a képviselő-testület hozzon döntést a HÉSZ felülvizsgálatának ütemezéséről.

Kérem Jegyző Asszonyt, 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:

