**Előterjesztés**
**Hajdúhadház Város Önkormányzat**
**Polgármesterétől**
**Képviselő-testület 2017. szeptember 14.-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Hajdúhadház város helyi építési szabályzat és szabályozási tervének (HÉSZ) módosítása**

**1./ HBM-i Kormányhivatal által, jogszabályváltozás következtében javasolt módosítás és „naperőmű" létesítéséhez szükséges terv módosítás indítása és a módosításhoz szükséges tervező és tervezési díj valamint főépítész és főépítész díj elfogadása**

**2./ A „naperőmű" területének a 0211/11-14.hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítása.**

Döntési dokumentumok száma: **2db**
Mell: **2 db**
Döntési dokumentumok típusa: **határozat**
**Nyílt ülés**
Szavazás módja: **nyílt egyszerű többség**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**A Kormányhivatal a HB/13-TÖRV/00574-1/2016 hivatkozási számon a HÉSZ-t érintő szakmai segítség nyújtás keretében 26 pontos észrevételből az alább felsorolt pontokat módosítását 2017.12.31. napig el kell végezni (a szakmai javallat egyéb pontjainak módosítás megtörtént)**

„….. 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 hátsókert 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-, hátsókert 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.

…..

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 építményügyi 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 kialakítást 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 vezeték rákötéssel lehet. A rendelkezés a Korm. rend. 118 §-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.

…..

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 biztosítottnak 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 megadás 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 épülettömegben) 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 épülettömegben kell elhelyezni a rendeltetési egységeket.

17. A HÉSZ 7. § (3) bekezdésben 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 nincsennek összhangban.

18. A HÉSZ 8. § (4) bekezdésében található táblázat alatti utolsó mondatában szereplő saroktelek fogalmát nem lehet logikailag a területnagyághoz 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.”

A HBM-i Kormányhivatal módosítás gyorsított „állami főépítészi eljárás” keretén belül zajlik le.

2017.08.18.-án 4db kérelem érkezett hivatalunkhoz melyben naperőművet kívánnak létesíteni a 0211/11-14.hrsz.-ú szántó területeken. Ezek a területek ilyen célú felhasználásra a HÉSZ szerint nem lehetséges, ezért kérik a terv módosítását. A naperőmű hatósági engedélyezése

folyamatban van, 2017.12.31.-ig szükséges csatolni a módosított HÉSZ előírásait mely szerint a beruházás nem ellentétes az itt előírtakkal. A tervmódosítás költségei a kérelmezőket terheli – melyet a kérelmezők vállalnak - megkötendő településrendezési szerződés keretein belül.
Ezen két módosítás határideje szűkös és behatárolt, ezért szükséges elindítani a HÉSZ módosítást.

A módosításhoz megbízást kell adni település tervezőnek és főépítésznek.
Település tervező: a korábbi módosítást is készítő „PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.” ( Palotás Lajos )
Főépítész: szintén a korábban megbízott „4 K Stúdió Kft.” ( Kótai Csaba ).
Bekértük a fentebb említett feladatok ellátására irányuló árajánlatokat és összesítve ez a következő:

Tervezési díj

*A kormányhivatal észrevételeinek megfelelően a helyi építési szabályzat javítása, módosítása*
Főépítészi eljárás keretén belül**.**
Tervezési díj: bruttó 250.000. – Ft
Teljesítés időpontja: 2017. december 22.

*Naperőmű a 0211/11-14 helyrajzi számú ingatlanok átsorolása*
Tárgyalásos eljárás keretén belül
Tervezési díj: 3 munkaszakasz összesen bruttó 810.000.- Ft
Teljesítés időpontja: 2017. december 22.

Összesen: 1.060.000.-ft Ebből **önkormányzatot terheli 250.00-ft.** a többi 810.000.-ft
településrendezési szerződés alapján a naperőmű beruházóit terheli

Főépítészi díj

*A kormányhivatal észrevételeinek megfelelően a helyi építési szabályzat javítása, módosítása és a Naperőmű a 0211/11-14 helyrajzi számú ingatlanok átsorolása*

200.000-ft + ÁFA = bruttó 254.000.-ft

Összesen: bruttó 254.000.-ft Ebből **önkormányzatot terheli 190.500-ft**. a többi 63.500.-ft
településrendezési szerződés alapján a naperőmű beruházóit terheli

Összesítve az önkormányzat költsége tervezői és főépítészi díj együtt: bruttó **440.500.-ft**

Ahhoz, hogy a naperőmű miatti módosítás határidőre befejeződjön ezen beruházási területet kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani. Csak ebben az esetben van lehetőség gyorsított „tárgyalásos eljárás” keretén belül módosítani a HÉSZ-t.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi 2 db határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

**Határozati javaslat**
**……../2017. (…….) HÖ. sz. határozat**
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy 2017. szeptember 15.-ével elindítja a Helyi Építésügyi Szabályzat ( HÉSZ ) módosítást az alábbi két témában.
1./ HB/13-TÖRV/00574-1/2016 hivatkozási számon szakmai segítség nyújtás keretében a 2-4; 7-12; 14-19 pontokban foglalt módosítás

2./ A 0211/11-14.hrsz.-ú ingatlanon létesítendő naperőmű beruházás megvalósíthatósága érdekében történő módosítás.
A módosítás tervezési munkáival a „PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.” ( Palotás Lajos) bízza meg. Tervezési díj: bruttó 1.060.000.-ft. Ebből az **önkormányzatot terhelő díj: 250.00.-ft** a 810.000.-ft településrendezési szerződés alapján a naperőmű beruházóit terheli.
Míg főépítészként a „4 K Stúdió Kft.” (Kótai Csaba) részére ad megbízást. Főépítészi díj: bruttó 254.000.-ft Ebből az **önkormányzatot terhelő díj: 190.500.-ft** a 63.500.-ft szintén településrendezési szerződés alapján a naperőmű beruházóit terheli.

Határidő: 2017. szeptember 15.
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

**Határozati javaslat**
**……../2017. (…….) HÖ. sz. határozat**
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy naperőmű létesítés céljóból a hajdúhadházi külterületi 0211/11-14.hrsz.-ú szántó területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: 2017. szeptember 15.
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2017. szeptember 06.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Nagy Imre műsz. vezető főtanácsos