



**HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALÁNAK
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE**

VÁROSI KORMÁNYZAT POLGÁRMESTER-HIVATAL, HAJDÚNÁNÁS	
Érk.: 2011-07-15	
Szám: 10320-11/2011	Melléklet: —

Kissné Barta Pirokska

Ügyiratszám: 210-2/2011/ÉHDb-Áf.
Ügyintéző: Jambrik Imre/Elné
Telefon: 52-238-193

Hiv. szám: 10320/2011.
Előkészítő: Jeney Lajos DLA. főépítész
Ügyin.: Kissné Barta Pirokska

SZÓLLÁTH TIBOR
Polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

HAJDÚNÁNÁS
Köztársaság tér 1.
4080

Tárgy: Hajdúnánás településszerkezeti terv, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása.
Tervező: CIVISTERV Bt – Debrecen, Zsemberi István

Tisztelt Polgármester Úr!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997: LXXVIII tv. (Étv) 9. § (6) szerinti **szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg.

I. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

- A tervekészítés lezárását jelentő, az Étv. 9. § (4) szerinti egyeztető tárgyalás időpontjában (2010. aug. 9.) az összhang igazolásához – jóváhagyott megyei területrendezési terv hiányában - a jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT tv.).
- A területrendezési terv(ek) és a településrendezési terv(ek) összhangját igazoló munkarészt illetve vizsgálatot - mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (térkép, leírás, számítások) - a dokumentáció tartalmazza.

II. Településszerkezeti terv módosítása:

A módosítás egyes területei érintik az országos ökológiai hálózatot és NATURA 2000 területet. Itt bármilyen fejlesztés csak a vonatkozó OTrT törvényi, továbbá egyéb természetvédelmi előírásokkal összhangban lehetséges.

Az érintettségből egyes területeken adódó környezeti problémák, építési használatok (lehetőségek) teljes körű feltárásának hiányát jelezte a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága.

Az emberi életminőséget lényegesen meghatározó régészeti és természeti értékeink fenntarthatósága, védelme azt követeli meg tőlünk, hogy az ilyen értékű területek felhasználásával, használati módja változtatásával kapcsolatos döntéseinket kellő körültekintéssel tegyük meg. Figyelemmel a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben szereplő terület-felhasználások – a beépítésre nem szánt területek javára történő - tervezett kiterjesztésére is, végső döntésük előtt legalább a HNP Igazgatósággal való újabb egyeztetést tartok indokoltnak, szükségesnek, annak érdekében, hogy a belterületbe vonás - és az esetleges építési engedélyezési – eljárás(ok) során a hatósági munka gördülékenységét biztosítani lehessen.

Másik lehetőségként a környezeti bizonytalansággal érintett módosítások kivehetők a jelen jóváhagyási anyagból. Ezt a megoldást az időközben hatályba lépett megyei területrendezési tervvel való összhang esedékes és kötelező vizsgálata és igazolása is indokolja!

III. Szabályozási terv módosítás:

- Az Sz-3 m jelű tervlap értelmében a Balassa Bálint utca megszűnik. Ez az út déli szakaszán nem látszik indokoltnak.
- A Kéki Lajos utca menti Lk-2** építési övezetekben hiányzik az építési övezeti paraméterek feltüntetése. ⇐
- A Balassa Bálint utat is ketté osztó – a nyugati körutat az óvoda utcával összekötő – új lakóutca teljes szélességében mindkét oldalon tervezett szabályozási vonal jelölendő. A meglévő telekhatárok ugyanis most válnak közterület és egyéb terület elválasztó szabályozási vonallá. ⇐
- A körút építési területének tervezett növelése a déli és nyugati szakaszain jelentősen igénybe veszi a határoló telkek területét. A szélesítés miatti új szabályozási vonal mintegy húsz ingatlan esetén a meglévő épületet is érinti. Az Étv. 27. § (4) előírása értelmében ezen esetekben kisajátítási eljárást kell lefolytatni. Ez jelentős anyagi teher lehet az önkormányzatnak, ezért az építési terület újragondolását javaslom annak alapján, hogy az OTÉK 26. §-a értelmében a szabályozás (méretezés) alapja az egyedi – keresztmetszeti, csomóponti méretezés.
- Az újonnan beépítésre szánt, de szabályozatlannak jelölt területek esetén az Étv. 12. § (2) a) pontja értelmében nem lehet alkalmazni az Étv. 18. § (2) szerinti illeszkedés elvét. Ezeken a területeken építési munkát végezni csak szabályozási terv alapján lehetséges.

IV. Helyi építési szabályzat módosításának tervezete:

A HÉSZ - jelen módosítással vélhetően nem érintett - pontjai között felmerül az országos érvényű jogszabályoknak való megfelelés érdekében elvégezendő kötelező módosítások igénye. Az önkormányzattól elvárható, hogy figyelemmel kíséresse a HÉSZ magasabb rendű jogszabályokkal való viszonyát és eltérés esetén gondoskodnia kell a HÉSZ módosításáról azokban az esetekben is, melyek nem képzik a jelen módosítás alapját, azzal nincsenek összhangban.

A HÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban a magasabb rendű jogszabályokban jelentős változások következtek be, melyek a szükségessé teszik a HÉSZ ilyen szempontú felülvizsgálatát (is).

Néhány észrevétel a teljesség igénye nélkül:

- A helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv készítésénél, a szakmai követelmények mellett a jogalkotásról szóló (továbbiakban: Jat.) 2010. évi CXXX. törvényben foglaltakra is tekintettel kell lenni (előzetes hatásvizsgálat, indoklási kötelezettség, véleményezés, stb.). Ezeket a munkarészeket az alátámasztó munkarészek között célszerű dokumentálni. Elkészítése a jogszabály előkészítőjének feladata. ⇐ Hivatkozás: Jat. 17. § (1)
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet értelmében, e jogszabályban (itt Étv, OTÉK) és a végrehajtására kiadandó jogszabályban (HÉSZ rendelet) azonos szabályozási tárgyra vonatkozó különböző megfogalmazások csak akkor alkalmazhatók, ha azok eltérő tartalmat fejeznek ki [IRM. rendelet 4. § (2)].
Eltérő fogalmak, meghatározások, kibővített értelmezések, pl.: a 2. § szerinti homlokzatmagasság, zártosorú beépítés, mint építési övezet (?) stb. nem szerepelhetnek a **HÉSZ rendeletben**.
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet előírásait a még meg nem alkotott, de folyamatban lévő jogszabályok tervezeteire is alkalmazni kell, a szerkezeti, formai rendelkezéseinek megfelelő átalakítást el kell végezni. A HÉSZ-t módosító rendeletet még nem lehet az érvényes HÉSZ rendelettel összeszerkeszteni! A módosításra vonatkozó szerkesztést kell alkalmazni. ⇐
- A HÉSZ több olyan rendelkezést is tartalmaz, amelyek felülvizsgálata, javítása, az országos jogszabályokkal való összhangba hozása szükségessé válik.
 - Általános elv, hogy a HÉSZ-ben csak a helyi sajátosságok szerinti helyi építési rendet rögzítsék. Az **országos szakmai jogszabályok** egyes előírásainak kivonatos ismételése, illetve kibővítése ezért nem jogszerű és felesleges, ugyanis azok kötelező érvényűek és végrehajtandók (enélkül is). Ezért az **országos jogszabályokkal** kapcsolatos, párhuzamosnak, illetve kiegészülőknek minősülő külön szabályozásokat (pl. 35. § (2) és 36. § (2) szerinti helyi tervtanácsi kötelezettség, 14. § (2) szerinti főépítési vélemény kötelező figyelembe vétele) **törölni kell** (előírható viszont a megyei kamarai tervtanácsi bemutatás kötelezettsége). ⇐
 - További szabályozási probléma a magasabb szintű (hatósági eljárást rögzítő) országos rendeletekben foglaltaktól eltérő szabályozás. Ilyen eltérő szabályozásra nem kaptak felhatalmazást az önkormányzatok képviselőtestületei, illetve közgyűlései. Pl. 12. § (2) szerinti

használatbavételi engedély és az erre épülő későbbi építésügyi hatósági eljárás feltétele, az 56. § (3) szerinti szakhatósági hozzájárulás tekintetében. ←

3. A HÉSZ-ben nem vették figyelembe, hogy a kerítés építés már nem építési engedély köteles tevékenység, továbbá az elvi építési engedély előírását sem teszi lehetővé az Étv. Legutóbbi módosítása. ←

- e) **Ad. 1. § (5):** A fenti, III. e) pont szerintiekkel összhangban és indokkal az új beépítésre szánt – továbbá jelentősen átépülő, illetve védett – területeken az illeszkedés szabályai nem alkalmazhatók! Ezek elsősorban a mezőgazdasági területeken kijelölt új ipari – gazdasági területek. ←
- f) **Ad. 1. § 6):** Az önkormányzati rendelet minden előírása kötelezően betartandó. Ezért az itt felsorolt – de hiányos (!) – szabályozási elemek felsorolása a jogalkalmazásban megtévesztő. Pl.: nincs a felsorolásban az övezet jele, az építési övezet több - OTÉK 7. § (3) szerinti - paramétere stb. A bekezdés törlése indokolt. ←
- g) **Ad. 2. § (3):** A homlokzatmagasság fogalmát, számítási módját az OTÉK I. sz. melléklete az építménymagasság fogalmán belül tartalmazza. Ettől eltérő – kibővített – értelmezést a HÉSZ nem tartalmazhat. ←
- h) **Ad. 3. § (4):** Az egyes építési övezetek közüzemi közművesítettségének mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, ezért ezt pótolni kell. Hivatkozás: OTÉK 8. § (1) ←
- i) **Ad. 4. § (8) (9):** Az un. Átmenő, valamint útépitési terület növelésével érintett telkek megosztásának szabályozása túl általános, az egyes építési övezetekben kialakítható legkisebb telekterület méretektől – elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületek esetén – jelentősen eltér. Az OTÉK 7. § (2) szerinti normatív szabályozás követelmények teljesítése érdekében ezért az átmenő telkek szabályozását építési övezetenként áttekintve, megkülönböztetetten szükséges meghatározni. ←
- j) **Ad. 5. § (4):** A közút céljára történő lejegyzés szabályozása ellentétes az Étv. 27. § (4) bekezdés erre az esetre vonatkozó előírásával. Ennek értelmében, ha a kiszolgáló út bővítési területén épület áll, azt ki kell sajátítani. Ezt a kötelezettséget nem lehet enyhíteni és eltérően szabályozni. ←
- k) **Ad. 10. § (12):** A kerítés építése – a védett területekre esők kivételével - nem engedély köteles építési tevékenység. Ezért is fontos, hogy a szabályozási szándék céljának elérése érdekében a kerítések építésének szabályait rögzítsék. Ennek során az OTÉK 44. § (6) és (9), valamint az Étv. 47. § (1) e) pontok előírásaira kell figyelemmel lenni. ←
- l) **Ad. 33. § (1):** Nagyüzemi állattartás céljára (is) szolgáló területet beépítésre szánt különleges (és nem mezőgazdasági – ipari gazdasági) területbe kell sorolni. Hivatkozás: 24. § (13). ←

Jelmagyarázat:

← Törvényi előíráson alapuló vélemény, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. szükséges.

↔ Kiegészítés, módosítás és/vagy törlés szakmailag indokolt vagy javasolt.

A nem jelzett észrevételeket kérem szakmai ajánlásnak tekinteni.

Kérem az Étv. 9. § (8) szerinti szakmai vizsgálat szakaszában is a tervdokumentáció(ka)t, valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények esetleges figyelembe nem vételének indokolását **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: OTÉK 5. § (2). Étv. 59. §

Felhívom még a figyelmet arra, hogy:

- az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő testülettel ismertetni kell;**
- a már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű, amennyiben ettől eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat az Étv. 9. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a település-rendezési terveikbe és HÉSZ-be illeszteni;
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
 - ❖ az Étv. 9 § (8) szerint a **polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül** megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok **véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek** és szakmai vizsgálat céljából **az állami főépítésznek**, valamint

- ❖ az Étv. 9 § (12) szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek**, ezen kívül
- ❖ a településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző** a köteles a Dokumentációs Központ¹ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni. Hivatkozás: az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 1. § (1).

A dokumentumokat (jelenleg) PDF (Portable Document Format) formátumban is, vagy külön jogszabályban² előírtaknak megfelelő formátumban kell a Dokumentációs Központ részére elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül³, vagy csak egyszer írátható elektronikus adathordozón⁴ postai úton átadni. Hivatkozás: 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3. § (1)

Debrecen, 2011. július 11.



Arató András István
 Arató András István
 hivatalvezető
 állami főépítész

Kapják:

1. Címzett.
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály (e-mail)
3. Irattár

¹ **Dokumentációs Központ:** VÁTI Kht. Dokumentációs Központ, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.

² (később megjelenő) az elektronikus ügyintézési eljárásban alkalmazható dokumentumok részletes technikai szabályairól szóló jogszabály

³ 100 MB terjedelemig

⁴ 100 MB terjedelem felett minden esetben