



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/13-TÖRV/00622-1/2016.
Ügyintéző: Kálmánné Buglyó Judit/dr. Puskás Ágnes
Telefon: +36-52-532-070/+36-52-504-142

Tárgy: szakmai segítségnyújtás helyi építési
szabályzattal kapcsolatban
Melléklet: 1 db
Határidő válaszadásra: 2016. október 31.

Dr. Szekeres Antal úrnak
jegyző

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Debrecen

Piac utca 20.
4024

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség által meghatározott munkatervi feladatnak megfelelően a törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2003. (V.23.) önkormányzati rendeletét, Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló 35/2004. (IX.10.) Kr. rendeletét és Debrecen Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 64/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletét és a következőket állapította meg:

I. A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2003. (V.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ):

1. A HÉSZ 2. § (4) bekezdésének rendelkezései túlterjeszkednek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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.

Az építésügyi hatóság hatáskörét magasabb szintű jogszabály szabályozza, az önkormányzatnak sem eredeti, sem származékos jogalkotói jogkörében nincs lehetősége az építési hatóság részére hatáskört megállapítani. A Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése értelmében a szabályozási terv tartalmazza az építési övezetek és övezetek lehatárolását, a szabályozási terv az építési szabályzat melléklete, a szabályozási terv módosítására az önkormányzati rendelet módosításával van lehetőség, amely a képviselő-testület és nem az építésügyi hatóság hatásköre. A rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

2. A HÉSZ 9. § (1) bekezdés g) pontja, 9. § (2) bekezdés b) pontja, 14. § (2) bekezdés d) pontja, 14. § (3) bekezdés e) pontja, 20. § (1) bekezdése, 33. § (4) bekezdése, 34. § (3) bekezdése, 34. § (8) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 46. § (5) bekezdése, 68. § (5) bekezdés 4. pontja ellentétes az Étv. 34. § (2) bekezdésében foglaltakkal, ugyanis elvi építési engedélyezési eljárást a hatályos jogszabályok szerint az építésügyi hatóság nem folytat. A rendelkezéseket hatályon kívül helyezni szükséges.

3. A HÉSZ 28/A. § (3) bekezdésében meghatározott, az épített igazolási kötelezettségére vonatkozó rendelkezés túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében a HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon. A rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

4. A HÉSZ 28/B. § (4) bekezdése nincs összhangban az OTÉK előírásaival, nem lehet az érintett szakhatóság és kezelő szerv véleményére alapozni, továbbá túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésén az a rendelkezés, amely más hatóság részére hatáskört ír elő. A rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

5. A HÉSZ 28/C. § (8) bekezdése az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet előírásaival nincs összhangban tekintettel arra, hogy az például „tűzállósági fokozat” fogalmat nem ismer. A rendelkezést módosítani szükséges.

6. A HÉSZ 28/C. § (16) bekezdése nem egyértelmű szabályozást tartalmaz (beépítési terv milyen tartalommal készül, és ki hagyja jóvá). Egyedi építésügyi hatósági eljárásban ilyen fogalom nincs, ilyen tervet a kérelmezőnek nem kell benyújtania, a rendelkezés felülvizsgálata indokolt egyértelmű építési előírások megalkotásával.

7. A HÉSZ 28/C. § (17) bekezdése ellentétes az OTÉK építménymagasság számítására vonatkozó rendelkezésével, továbbá az OTÉK-ban előírt maximális beépítettségen túl további beépítettséget enged. A rendelkezés felülvizsgálata javasolt.

8. A HÉSZ 28/C. § (22) bekezdése nincs összhangban az OTÉK építménymagasság számítására vonatkozó rendelkezésével, azt hatályon kívül helyezni szükséges.

9. A HÉSZ 35. §-a „bónusz zónára” vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, ugyanakkor a szabályozási terv ilyen jelöl. A rendelkezést felülvizsgálni szükséges.

10. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jat. 2. § (1) bekezdéséből következően, a jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében a következő rendelkezések módosítása, pontosítása javasolt:

- A HÉSZ 1. § (2) bekezdését a zárójel után kiegészíteni javasolt azzal, hogy „a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai szerint szabad”.
- a HÉSZ 2. § (5) bekezdésében nem egyértelmű, hogy ki, milyen eljárásban változtathatja meg az övezeti határt, és az hogyan kerül átvezetésre a szabályozási terven. A szabályozást a szakmai vélemény 2. pontjában leírtak figyelembevételével módosítani szükséges.
- a HÉSZ 2. § (8) bekezdése nem egyértelmű, nincs konkrétan meghatározva, hogy milyen tervezett szabályozási elemek pontosíthatók és mihez képest.
- a HÉSZ 3. § (2) és (3) bekezdése nem egyértelmű. A „tervezett beépítésre szánt területeken (...) újonnan építésre bevont területeken” szövegrész két fogalmat takar, a tervezett beépítésre szánt terület fogalmát a HÉSZ 80. § 33. pontja tartalmazza, de az újonnan építésre bevont területek fogalom-meghatározása hiányzik. A rendelkezések felülvizsgálata javasolt.
- a HÉSZ 6. § (6) bekezdése ellentmondó. A hátsó kert minimális mérete 0 m, mégis az OTÉK 35. § szerinti hátsó kert területére szabályoz, így nem egyértelmű, hogy van hátsó kert, vagy nincs. Az e bekezdésben hivatkozott meglévő lakóépület tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés különleges esete – ami építési helyen kívüli meglévő épületet jelent – ennek a kivétele nincs összhangban a 19. § (2) bekezdés c) pontjában előírtakkal. Következésképpen nem is különleges eset, a 80. § 15. pontja szerinti fogalom-meghatározás alapján. Az az előírás, hogy kizárólag az a) és b) pontban meghatározott építmények helyezhetők el, arra utal, hogy van hátsó kert. A szabályozás pontosítása és átgondolása javasolt.
- a HÉSZ 14. § (5) bekezdés n) pontja önmagának ellentmondó rendelkezést tartalmaz, azt felülvizsgálni szükséges.
- a HÉSZ 22. § (5) bekezdésében, a 23. § (2) bekezdés d) pontjában és a 27. § (1) bekezdésében a zárt sorú-keretes beépítési módra vonatkozó rendelkezéseket felülvizsgálni szükséges, mivel zárt sorú-keretes beépítési módot sem az OTÉK, sem a HÉSZ nem ismer.

11. A HÉSZ az építési övezetekre és az övezetekre vonatkozóan meghatározta a különleges esetben elhelyezhető építmények körét (például 6. § (2), (3), (6) bekezdés, 7. § (1), (2) bekezdés, 8. § (1)-(3) bekezdés stb.). A HÉSZ 80. § 15. pontja értelmében különleges eset a rendeltetési zónákban használt fogalom, a rendeletben foglalt általános szabályoktól eltérő, a speciális adottságokat figyelembevevő terület-felhasználás meghatározására vonatkozó egyedi szabály. Ilyen esetekben szükséges a Főépítész előzetes véleménye, mely során a fentiek megítéléséhez a Főépítész szükség szerint beszerezheti az érintett hatóságok, illetve bizottságok véleményét, valamint a véleménye kialakításához az általa szükségesnek ítélt munkarészeket (vizsgálati anyagok, látványterv stb.) bekérhet.

Az önkormányzati főépítész véleményezési joga a HÉSZ-en alapul. Az Étv. 62. § (1) bekezdés 1. pontja és a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 27. § (1) bekezdés s) pontja a Kormányt hatalmazza fel az önkormányzati főépítész tevékenységre vonatkozó szabályok megalkotására, az Étv. 62. § (6) bekezdése az önkormányzatnak rendeletalkotási felhatalmazást e tárgyban nem ad.

A HÉSZ azon rendelkezései, amelyek az önkormányzati főépítésznek a különleges esetekre vonatkozóan véleményezési jogot biztosítanak és azzal kapcsolatosan eljárási szabályokat állapítanak meg, túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm.

rendelet 11. § (1) bekezdésében a HÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon, és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 8. §-ába ütköznek.

12. A HÉSZ állattartó épületekre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata szükséges. A HÉSZ több szakaszában (6. § (3) bekezdés b) pont, 9. § (1) bekezdés d) pont stb.) a helyi állattartási rendeletre történő utalással rendelkezik az állattartó épületek elhelyezésének szabályairól, azonban e tárgyban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése már nem rendelkezik hatályos rendelettel. A felülvizsgálat során tekintettel kell lenni arra, hogy a HÉSZ-ben az OTÉK 36. § (5) bekezdése értelmében az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - lehet megállapítani, ugyanakkor a mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.

13. A HÉSZ terepkialakítással kapcsolatosan előírásokat nem rögzít. Az OTÉK 45. §-a lehetőséget biztosít arra, hogy a tereprendezésre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban az önkormányzat rendelkezzen. A témakörben az OTÉK szűk körűen szabályoz, erre tekintettel az építésügyi hatóság munkáját elősegítendően javasoljuk a tereprendezésre vonatkozó szabályok megalkotását.

14. A településrendezési feladatok megvalósulását sajátos jogintézmények biztosítják. Ebbe a körbe tartozik a helyi közút (kiszolgáló és lakóút) céljára történő lejegyzés is, melyet az Étv. 27. §-a szabályoz. A szabályozási terven feltüntetett utcaszabályozásokat javasoljuk felülvizsgálni.

II. Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló 35/2004. (IX.10.) Kr. rendelet (a továbbiakban R1.):

1. Az R1 9. § (1) és (2) bekezdésében a helyi építési szabályzatra történik hivatkozás, azonban a helyi építési szabályzat a helyi védelemben részesülő értékek tekintetében nem tartalmaz előírást. A jogszabályok összhangját megteremteni szükséges.

2. Az R1. 9. § (3) bekezdése értelmében a jegyző elrendelheti a védett területen valamennyi épület kötelező karbantartását, felújítását. Az Étv. 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzés és eljárás lefolytatása az építésfelügyeleti hatóság jogköre, így a rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

3. Az R1. 10. § (4) bekezdés az I. fokú építésügyi hatóságot jelöli meg azon kötelezési eljárások lefolytatásának tekintetében, amelyek a védett értéket éktelenítő idegen részek eltávolítására irányulnak. Hatáskör-változás folytán az építésügyi hatóságnak ilyen hatásköre nincs, a rendelkezést módosítani szükséges.

A megállapítások alapján kérem Jegyző Urat, hogy az 1-3. pontokban foglaltak szerint tegyen intézkedést:

1. amennyiben a HÉSZ rendelkezése úgy ütközik magasabb szintű jogszabályba, hogy a Korm. r. 28. § (2) bekezdése alapján a rendelkezés hatályon kívül helyezésével megszüntethető a jogsértő helyzet, **2017. június 30. napjáig** gondoskodjon a hatályon kívül helyezésről,
2. amennyiben a jogsértés csak a HÉSZ módosításával, illetve új HÉSZ elfogadásával reparálható, akkor a Korm. r. 45. §-ának átmeneti rendelkezéseiben foglalt határidők és eljárásrend figyelembe vételével a képviselő-testület hozzon döntést a HÉSZ felülvizsgálatának ütemezéséről,
3. az egyéb építésügyi tárgyú rendelet: **2017. június 30. napjáig** történő felülvizsgálatára.

Kérem Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás 1-3. pontjaiban foglalt intézkedések ütemezéséről a mellékletben foglalt ütemterv egyidejű megküldésével a kormányhivatalt **2016. október 31. napjáig** a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2016. augusztus „*22.*”

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
osztályvezető

