



J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal „Szakmai segítségnyújtás és javaslatlattétel a helyi építési szabályzatok felülvizsgálata” tárgyában levelet írt az önkormányzatoknak, melyben felhívta a figyelmet arra, hogy az általában 2003 előtt megalkotott Helyi Építési Szabályzatok - többek között az azóta eltelt időszakban bekövetkezett jogszabályváltozások miatt - már nem minden esetben felelnek meg a mai előírásoknak.

A levél vonatkozásában megvizsgálásra került Sárospatak Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzata is, melynek kapcsán az alábbi megállapítások születtek:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének jelenleg hatályos *Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a 2014-ben készült. A 2014-ben lezajlott módosítási eljárás során megalkotott rendelet hatálybalépést megelőzően a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályával került egyeztetésre, az általuk megtett törvényességi észrevételek betartásra kerültek.

A jelenleg hatályos HÉSZ egy ponton tartalmaz az elvi építési engedélyezéssel kapcsolatos szabályozást:

- „20. § (3) Főépítész által előkészített polgármesteri egyeztetés szükséges az építési engedélyezési eljárás során érvényben lévő rendelet szerint
- a) a városközpontban és a műemléki és helyi védelemre kijelölt épületekkel, területekkel kapcsolatos valamennyi engedélyköteles építési tevékenység, továbbá elvi építési engedély kérése esetén,”

A HÉSZ 5. § alapján:

- „(1) A települési önkormányzat polgármestere (...) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.
- (2) A polgármester (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét.”

A lehetőség ellenére a Képviselő-testület ezzel a lehetőséggel nem élt, mivel a Kormányhivatal Világörökségi Tervtanácsot működtet.

A városi önkormányzatnál gyakorlat, hogy a városi főépítész szakvéleményben a tervező vagy építtető kérésére ad állásfoglalást a tervezett épület rendezési tervvel való összhangjáról, amire a Főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet biztosít lehetőséget.

„8. § Az önkormányzati főépítész

(...)

d) szakmai véleményével, állásfoglalásaival segíti a térség, illetve a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását,”

illetve a

„10. § (1)

„A települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat,

(..)

h) kérésre tájékoztatást ad a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakról,”

A HÉSZ 20. §-a szabályozza, hogy a városközpont és a műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi terület határán belül a közterületről látszó épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése, a bármely utcafépi elem elhelyezése, kicserélése, módosítása, pótlása - kivéve az azonos anyagú, méretű és kiviteli cseréket - a homlokzatok és tetőfedés anyagának, színezésének, bármilyen díszítőelemének megváltoztatása, a helyi védelem alatt álló épület homlokzatfestése, tetőhéjazatának cseréje csak építési engedéllyel végezhető.

A HÉSZ 5-§-a településképvédelmi szabályok alapján a főépítész által előkészített polgármesteri egyeztetés szükséges az építési engedélyezési eljárás során érvényben lévő rendelet szerint, amihez alkalmazni kell a településképi véleményezési eljárást.

„a) a városközpontban és a műemléki és helyi védelemre kijelölt épületekkel, területekkel kapcsolatos valamennyi engedélyköteles építési tevékenység, továbbá elvi építési engedély kérése esetén,”

Műemlékek esetén örökségvédelmi engedélyre van szükséges, így ezt nem kell szabályozni a HÉSZ-ben.

A HÉSZ 14. §-a rögzíti, hogy:

„14. § A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges, a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében.”

Az Étv. 25. § (4) bekezdése szerint az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlannyilvántartásba bejegyeztetni. A határozatot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 19. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) bekezdésében, továbbiakban az Étv. 25. §. (1) bekezdésében biztosított hatáskörben, a HÉSZ 3. melléklet 3. pontjában foglaltak alapján, a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontja szerinti illetékességben hozza meg a város jegyzője.

A felsorolt apróságoktól eltekintve nincs igazi ellentmondást a HÉSZ és az érvényes jogszabályok között. Mivel a felsorolt ellentmondásokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése alapján

„A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben (...)

c) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik”

Az önkormányzat a májusi rendes Képviselő-testületi ülésén tervezi - teljes eljárás lefolytatásával - a rendezési terv újabb módosítását, melynek keretében lehetőség nyílik a HÉSZ-ben lévő apró ellentmondások megszüntetésére.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a jelen javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2016. május 13.

Készítette: Olajos Csaba
városi főépítész

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016.(../...) KT.

h a t á r o z a t a

a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatáról

Sárospatak Város Önkormányzata a település Helyi Építési Szabályzatát megvizsgálta és Sárospatak Város Főépítésének állásfoglalása alapján megállapította, hogy az a hatályos jogszabályokkal összhangban van.

A Képviselő-testület kezdeményezi, hogy a Helyi Építési Szabályzatban lévő kisebb jelentőségű ellentmondásokat a 2016. évben lefolytatásra kerülő településrendezési eszközök módosítására irányú teljes eljárásban korrigálja.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2016. december 31.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester