



TOLNA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PINTÉR SZILÁRD
polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár
Szabadság utca 18.
7200

Iktatószám: TOB/2/00093-6/2021.
Ügyintéző: Kétnyári Aranka
ketnyari.aranka@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-279; 20/334-0949
Hiv. szám: III.148-29/2021.
Ügyintézőjük: dr. Gyergyák János

Tárgy: Dombóvár város helyi építési szabályzatának 2021. évi 1. módosítása – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Dombóvár város településrendezési eszközei módosuló tervezetének záró szakmai véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **korábbi R.**) előírásai alapján **állami főépítési eljárás** keretében.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a korábbi R. 43/A. § előírásai a településképi arculati kézikönyvre és a településképi rendeletre vonatkoznak, a településrendezési eszközök egyeztetésére állami főépítési eljárás esetén a **korábbi R. 42/A. §** előírásai alkalmazhatók.

Módosuló, hatályos településrendezési eszköz:

- Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének *A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról* szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Tervezett módosítás célja:

1. A Dombóvár, Kölcsey utca 21. szám alatti 1174 hrsz-ú ingatlan oldalkerti méretének értelmezése Lke-4 építési övezetben
2. A Dombóvár, Kölcsey utca 23. szám alatti 1169 hrsz-ú ingatlan kapcsán az előkert értelmezése

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 64/2021. (II.26.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

Tájékoztatása szerint az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést a 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatta.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a

vélemények alapján a 257/2021. (IX. 30.) számú határozatával döntött arról, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása, és a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 6/A. § (3) bekezdése alapján dr. Gyergyák János városi főépítész bevonásával látta el.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **régen, 2006 évben** készültek, a **korábbi R.** hatálybalépése előtt, amellyel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adom:

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 60. § (8) bekezdés rendelkezése alapján:

*„(8) Azon településeknek és fővárosi kerületeknek, amelyek 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: korábbi R.) **tartalmi követelményei alapján nem készítettek** településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb **2024. január 1-ig** hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására **2023. december 31-ig** van lehetőségük.”*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) **121. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:**

„(1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

*a) **2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete** és*

*b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz **módosításakor hatályos III. fejezete** figyelembevételével készíti el.”*

Tájékoztatom, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatosan új rendelet lépett hatályba, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**).

Az új R. átmeneti rendelkezéseinek 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

„(1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

*a) legkésőbb 2021. december 31-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: **korábbi R.**) **VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,***

b) 2022. január 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A „Dombóvár város településrendezési eszközeinek 2021. évi 1. számú módosítása” című véleményezési dokumentációt 2021. május dátummal az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (dr. Kovács Péter okl. településmérnök TT 02-0656) készítette el, amelyre az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A hatályos HÉSZ előírásairól megállapítható, hogy előírásai nem egyértelműek, amely annak köszönhető, hogy a rendelkezések egy építési övezetben többféle paramétert is megengednek, amely nem felel meg sem a hatályos, sem a korábbi, sem a régi jogszabályi előírásoknak.

Az új beépítés és az új építés fogalma összekeveredett, amely sorozatos problémát okoz az építési előírások értelmezése és alkalmazása során.

A korábbi eljárásokban többször felhívtam a figyelmet arra, hogy egy övezetbe, egy besoroláshoz, egy jelöléshez kizárólag egyféle övezeti paraméter, jelen esetben egyféle beépítési mód tartozhat.

Jelen módosítás során az összes beépítési módot meg kívánják jelölni egy építési övezeten belül, mely ellen **kifogást emelek**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a „zárt sorú sodó beépítés” fogalmát a jogszabályi előírások nem ismerik, ezért **nem alkalmazható**.

Az építési övezetek besorolását és alapvető követelményeit az OTÉK 7. § előírásaira figyelemmel kell és régen is kellett meghatározni.

A beépítési módot az OTÉK 34. §, az elő- oldal- és hátsókert előírásait az OTÉK 35. § rendelkezéseire figyelemmel kell meghatározni.

Az épületek közötti legkisebb távolság meghatározásakor az OTÉK 36-37. § előírásait is figyelembe kell venni.

A már régen beépült területek szabályozásának rendezése kétféle módon történhet:

- amennyiben a kialakult állapot megtartása a cél, a kialakult állapotnak megfelelő övezeti besorolást kell alkalmazni és az arra vonatkozó, valóságnak megfelelő előírásokat kell megalkotni;
- amennyiben nem cél a kialakult állapot megtartása, a terület átalakítása tervezett, melynek során a terület jelentősen átépítésre, vagy újonnan beépítésre kerül, az építési övezet teljes egésze új beépítésű területté válik, amelyre új előírások vonatkoznak.

Fentiek alapján, amennyiben az a cél, hogy a terület beépítése zárt sorúvá váljon, a zárt sorú beépítési módot kell meghatározni.

Az építési helyről:

Az építési hely fogalma a régi előírásokban is ismert volt, amelynek mindig kötelező ereje volt, az építési telek beépíthető részét ábrázolja, amelyen belül az épületek elhelyezhetők. Azon kívül nem állapítható meg javasolt terület. Ezért nem értelmezhető az „*építmények elhelyezésének javasolt helye és határa*” megfogalmazás.

Indokolt volna a lehatárolás megnevezését építési helyre módosítani.

Az előkerttel kapcsolatosan:

Az új beépítés és az új építés nem ugyanazt jelenti. Célszerű lenne a hatályos rendeletben vizsgálni a két fogalom összekevert alkalmazását. Amennyiben a jogalkalmazók nem akarják a kialakult állapotnak megfelelően egy utcafrontos, kialakult beépítésű terület esetén az épületet az utcai telekhatárra helyezni, javasolt az utcai telekhatáron építési vonalat feltüntetni.

Tájékoztatom, hogy a Törvényességi Felügyeleti Osztály a tervezetet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével megvizsgálta és az alábbi észrevételeket tette:

„1./ A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 54. § (1) bekezdése szerint a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.

A tervezet bevezető részében felhatalmazó rendelkezésként került megjelölésre a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése, mely szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a kimondja, hogy 2021. június 15. napjától a Kat. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiekre tekintettel a tervezet bevezető része módosítandó.

2./ A tervezet 1. §-a szerint Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 6. §-a az **alábbi (11a) **bekezdéssel egészül ki**.**

A bekezdést beiktató módosító rendelkezés felépítését az IRM rendelet 1. melléklet 14. pont 14.2.1.4. alpontja tartalmazza, mikor kimondja, hogy {a beiktatandó bekezdést vagy bekezdéseket tartalmazó jogszabályra vonatkozó merev hivatkozás} {a beiktatandó bekezdést vagy bekezdéseket tartalmazó szakasz száma}. §-a a következő {a beiktatandó bekezdés vagy bekezdések számára vonatkozó hivatkozás} bekezdéssel egészül ki:

Megállapítható, hogy a tervezet 1. §-ának felépítése nem felel meg az IRM rendelet 1. melléklet 14. pont 14.2.1.4. alpontjának, ezért megfelelően módosítani szükséges.

[Helyesen: A HÉSZ 6. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:]

3./ A tervezet 2. § (2) bekezdése szerint a HÉSZ 8. § (12) bekezdésének 4. pontjában a „Kialakult oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó, illetve szabadon álló beépítés tartható, új beépítés zárt sorúvá fejleszthető vagy oldalhatáron álló legyen, kivételesen ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető” **szövegrész helyébe a „Kialakult oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó, szabadon álló, illetve zárt sorú beépítés tartható, új beépítés, illetve meglévő épület bővítése esetén, ahol a szabályozási terv „Építmények elhelyezésének javasolt helye és határa” irányadó szabályozási elem zárt sorú beépítést jelez, zárt sorúvá fejleszthető vagy oldalhatáron álló legyen, kivételesen ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető” **szövegrész lép.****

Az IRM rendelet 105. § (4) bekezdése szerint a szövegcsérés módosítás – az alábbi sorrendben –

a) a kicserélendő szövegrészt tartalmazó szerkezeti egységre vonatkozó hivatkozást a „-ban” vagy a „-ben” raggal,

b) névelőt követően a kicserélendő szövegrészt idézőjelek között,

c) a „szövegrész helyébe” szöveget,

d) névelőt követően az új szöveget idézőjelek között és

e) a „szöveg lép” szöveget foglalja magában.

A szövegcsere módosító rendelkezés felépítését az IRM rendelet szabályozza. Az IRM rendelet 1. melléklet 14.4.1.2. alpontja szerint, ha a cserélendő szövegrészt a módosítandó jogszabály valamely szakasza, bekezdése, pontja vagy alpontja tartalmazza {a cserélendő szövegrészt tartalmazó szerkezeti egységre vonatkozó merev hivatkozás} [- **ában** (VAGY) **-ében**] [**a** (VAGY) **az**] „{a cserélendő szövegrész}” **szövegrész helyébe [a(VAGY) az]** „{a cserélendő szövegrészt felváltó szöveg}” **szöveg, [...] és [...] lép.**

Az IRM rendelet 105. § (4) bekezdésének, valamint az IRM rendelet 1. melléklet 14.4.1.2. alpontjának való megfelelés érdekében a tervezet 2. § (2) bekezdése módosítandó.

4./ A tervezet 3. §-a úgy rendelkezik, hogy e rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 12. § (1)-(2) bekezdése alapján a módosító rendelkezés és hatályon kívül helyező rendelkezés a hatálybalépéssel, vagy ha a módosító, illetve a hatályon kívül helyező rendelkezés a módosítást, illetve hatályon kívül helyezést meghatározott időponthoz vagy jövőbeli feltételhez köti, ennek az időpontnak vagy jövőbeli feltételnek a bekövetkezésével végrehajtottá válik. A jogszabály (1) bekezdés szerint végrehajtottá vált rendelkezése a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.

A Jat. 12/B. §-a értelmében, az a jogszabály, amely a 12. § (2) és (3) bekezdése szerint, illetve a 12/A. § (2) és (3) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag az a)-f) pontok szerinti elemeket tartalmaz, az utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Fentiek alapján, a jelen vizsgálat tárgyát képező módosító rendelet a kihirdetést követő napon – mivel kizárólag végrehajtottá vált rendelkezést tartalmaz és a Jat. 12/B. § a)-f) pontok szerinti elemekből áll, **a törvény erejénél fogva hatályát veszti. Kifejtettek alapján a tervezet hatályvesztéséről külön rendelkezni nem kell, ezért a tervezet 3. §-a módosítandó.**”

A módosuló helyi építési szabályzat tervezete
a fentiekben foglalt észrevételek alapján történő javítások elvégzését követően
javasolt elfogadásra.

Tájékoztatás a további teendőkről:

Tájékoztatatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszköz módosításának elfogadását követően a korábbi R. 43. § (2) bekezdése szerint kell eljárnia:

- Az elfogadott településrendezési eszközt módosító rendeletet az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.

- Az elfogadott településrendezési eszközt módosító rendeletet az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt meg kell küldeni a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Megyei Kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek.

A korábbi R., valamint az Étv. előírásai alapján felhívom Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközt az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérem, hogy a módosító rendeletet, valamint a hatályba lépést követő 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközt digitális adathordozón és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papír formátumban is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

A Tolna Megyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény a korábbi R. 42/A. § rendelkezéseire figyelemmel készült.

Szekszárd, 2021. október 26.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Kálmán kormány megbízott nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár