



Előterjesztés

Hajdúhadház Város Önkormányzat Polgármesterétől

Képviselő-testület 2017. február hónap 09. napján tartandó ülésére

Tárgy: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) számú önkormányzati rendelete módosításáról

Illetékes bizottság: Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Nemzetiségi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1db

Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet

Nyílt ülés

Szavazás módja: nyílt, minősített többség.

Melléklet: -

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2016. évi rendezési terv módosításával párhuzamosan a Hajdú Bihar Megyei Kormányhivatal munkatervi feladatának megfelelően törvényességi felügyeleti körében megvizsgálta az időközben jóváhagyott rendezési tervet.

A vizsgálat során több pontban további módosításokat és felülvizsgálatokat javasol. Néhány pontban viszont konkrétan kéri az adott paragrafus bekezdéseinek záros határidőn belüli hatályon kívül helyezését és kiigazítását pontosítását. A rendezési terv ezen jogi korrigálása a szakmai használhatóságát nem befolyásolja továbbra is jól használható.

A jogi kötelezettségnek való megfelelés miatt szükséges az alábbi rendelethelyek hatályon kívül helyezése illetve kiegészítése pontosítása. A pontosítás és kiegészítés 13 pontban **vastaggal szedetten** jelenik meg az előterjesztésben.

1. - A Rendelet 3. § címe nem megfelelő (*A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése ..*) helyébe az alábbi cím lép: **Építés általános előírásai**

2. - A Rendelet 3. § (5) bekezdés pontosításra került a „ **szomszédos** „ szó beillesztésével.
*Utcai határvonalra épített épület esetén 3,0 m magasság felett építményrész közterület fölé csak 18 m utcaszélesség esetén nyúlhat be és csak 60 cm-re. Ez növekedhet 90 cm-re 20 méteres utcaszélesség esetén. 20 méternél nagyobb utcaszélesség esetén a benyúlás legfeljebb 1,00 méterig növelhető. A benyúlás legfeljebb az épület homlokzathosszáinak 50 %-a lehet A **szomszédos** telekhatártól legalább 3,0 méteren belül nem nyúlhat be közterület fölé építményrész, áttört korlátú erkély kivételével.*

3. - A Rendelet 3. § (6) bekezdése *Előírt építménymagasság értéke az utcai homlokzatnál nem növelhető akkor sem, ha az előírt építménymagasság számítás ezt igazolná. (átlagolással) (kétszer szerepel, ismétlődik - törlése szükséges)*

4. - A Rendelet 10. § (2) pontosítása az építési terület szóhasználat helyett **építési hely** szó kerül beillesztésre

A falusias lakótelkek zónái:

a) *Lakóudvar zónája: utcai telekhatártól 20,0 m.*

1. Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül épület csak a főépületként létesíthető épületek, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

b) *Gazdasági és kert zóna*

1. Az utcai telekhatártól számított 20,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.

Állattartó épületek itt helyezhetők el a lakóépülettől ill. a főépülettől előírt távolság betartásával.

*2. A nem lakó funkciójú épületek az **építési helyen** belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra **ilyen** épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.*

5. - A rendelet 10. § (3) bekezdés 2. alpontja pontosításra és kiegészítésre került **2.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény és üzemanyag töltőállomást kivéve, valamennyi funkcionál feltétel hogy a létesítményben lakás kerüljön kialakításra**

6. - A rendelet 10. § (7) bekezdés 6. pontja (*a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)*), **ismétlődik így az kivételre kerül és a 7 pont kerül a 6 helyére.**

A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon, a 10. § (3) bekezdésében meghatározott épületeken kívül, az alábbi épületek helyezhetők el az építési övezeti szabályoknak megfelelően:

1. *jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló*

2. *nyári konyha, mosókonyha, szárító*

3. *egyéb tárolóépítmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta),*

4. *az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az építési övezeti szabályozás és helyi állattartó rendelet lehetővé teszi,*

5. *kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,*

6. *hőtermelést szolgáló épület (kazánház).*

7. - A rendelet 11. § (1) bekezdés kiegészítésre és pontosításra kerül

Lf-2 építési övezet legfeljebb kétlakásos, vagy két rendeltetési egységet tartalmazó épületek építése számára. Az udvar jellemzően mezőgazdasági munkahely is, **az ehhez szükséges épületek az övezetre vonatkozó lakótelkek 10. § (2) bekezdés szerinti zónájában helyezhető el.**

8. - A rendelet 13.§ (1) bekezdés A Vt-1 építési övezetben a Bocskai teret határoló telkek beépítése, a meglévők bővítése esetén elvi építési engedélyezési eljárás ajánlható. **(elvi építési engedélyezési eljárás már nincs)** pontosításra és kiegészítésre kerül

A Vt-1 építési övezetben, **Képviselő-testület előzetes jóváhagyásával** a Bocskai teret határoló telkek beépítésére, a meglévők bővítésére **az alábbi engedmények alkalmazhatók:**

a) - a beépítettség max. 55 %-ra növelhető meglévő saroktelek esetén.

- az adott max. építménymagasság növelhető 5 %-kal csak sarok épület esetén. Saroképületnek 20 méternél hosszabb épületszárny nem

tekinthető.

b) Az előírt legnagyobb építménymagasságot az utcai homlokzat magasság nem lépheti túl, a legkisebb építménymagasságnál kevesebb nem lehet. Az udvari épületszárnyak építménymagassága nem lépheti túl a szabályozott max. építménymagasságot.

9. - A rendelet 13.§ (2) bekezdés pontosításra és kiegészítésre kerül az építmények által elfoglalt telekhányadok forgalomképesek, de önálló építési telekké nem alakíthatók, kivéve ha a telekhányad nagysága eléri az övezetre előírt minimális telek területet. A funkciók a terep kezelésével (burkolatok, növényzet) jelképesen elkülöníthetők.

10. - A rendelet 13. § (3) bekezdése) bármilyen beavatkozás elbírálásához szükséges a tömb egészére készített épület-elhelyezési javaslat és a kialakult szabálytalan telekalakítás telekhatár-rendezéssel, telekösszevonással, vagy telekmegosztással való rendezése is, úgy, hogy a szabályoknak megfelelő telekalakítások keletkezzenek úgy is, hogy a telkeken nem mehetnek át (sem alatta, sem fölötte) több telket kiszolgáló közmű gerincvezetékek. (víz, csatorna, gáz, elektromos) **(túlterjeszkedik a kormányrendeletben biztosított hatáskörön, ezért hatályon kívül kell helyezni.)**

11. - A rendelet 13. § (4) bekezdés kiegészítésre kerül a pontos minimális teleknagyság megadásával:

VI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	1000m²
2.A beépítési mód	Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m-12,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmény	Teremgarázs céljára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	16 m

12. - A rendelet 14.§ (2) bekezdése A Vt-2 építési övezetben az építési engedély kérelem elbírálásához elvi építési engedélyezési eljárás ajánlható. **(elvi építési engedélyezési eljárás már nincs, ezért a bekezdés törlése szükséges)**

13. - A rendelet 14.§ (3) bekezdés **(elvi építési engedélyezési eljárás már nincs)**

Az övezet területén építendő önálló lakóházak lehetnek egy és több lakásosak is a teleknagyság függvényében.

- *hajlított ház kialakítású (oldalhatáron álló) és zárt sorú illeszkedési alapon.*

- *kivételesen – elvi építési engedély alapján – szabadonálló beépítéssel, de kapcsolt funkciókkal is. **Az egész alpont törlése szükséges.***

- *a rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.*

- *az építési telek és építmény előírásait a VII. táblázat tartalmazza.*

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Nincs.

ab) környezeti és egészségi következményei:

Környezetre gyakorolt hatása nincs.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotása a jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés miatt szükséges, a rendeletmódosítás elmaradása esetén a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya eljárásának megindítása várható.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása Hajdúhadház Város Önkormányzatának személyi, szervezeti, tárgyi feltételeit nem érinti. A jelenlegi személyi, tárgyi, szervezeti funkciókat változtatni nem szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelet-tervezetet minősített többséggel elfogadni szíveskedjen.

Hajdúhadház, 2017. február 2.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

dr. Kiss Katalin jegyző

Nagy Imre műsz. főtanácsos

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011.
(VIII.18.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

Hajdú-Bihar Megyei - vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Debreceni Rendőrkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Rendelet 3. § címe helyébe az „Építés általános előírásai” cím lép.

(2) A Rendelet 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

3. § (5) Utcai határvonalra épített épület esetén 3,0 m magasság felett építményrész közterület fölé csak 18 m utcaszélesség esetén nyúlhat be és csak 60 cm-re. Ez növekedhet 90 cm-re 20 méteres utcaszélesség esetén. 20 méternél nagyobb utcaszélesség esetén a benyúlás legfeljebb 1,00 méterig növelhető. A benyúlás legfeljebb az épület homlokzathosszájának 50 %-a lehet A szomszédos telekhatártól

legalább 3,0 méteren belül nem nyúlhat be közterület fölé építményrész, áttört korlátú erkély kivételével.

2.§

(1) A Rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

10. § (2) A falusias lakótelkek zónái:

a) Lakóudvar zónája: utcai telekhatártól 20,0 m.

1. Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül épület csak a főépületként létesíthető épületek, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

b) Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.

Állattartó épületek itt helyezhetők el a lakóépülettől ill. a főépülettől előírt távolság betartásával.

2. A nem lakó funkciójú épületek az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra ilyen épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

(2) A rendelet 10. § (3) bekezdés 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

10. § (3) 2. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény és üzemanyag töltőállomást kivéve, valamennyi funkcionál feltétel, hogy a létesítményben lakás kerüljön kialakításra

(3) A rendelet 10. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

10. § (7) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon, a 10. § (3) bekezdésében meghatározott épületeken kívül, az alábbi épületek helyezhetők el az építési övezeti szabályoknak megfelelően:

1. jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
2. nyári konyha, mosókonyha, szárító
3. egyéb tárolóépítmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta),
4. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az építési övezeti szabályozás és helyi állattartó rendelet lehetővé teszi,
5. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
6. hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

3.§

A rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

11. § (1) Lf-2 építési övezet legfeljebb kétlakásos, vagy két rendeltetési egységet tartalmazó épületek építése számára. Az udvar jellemzően mezőgazdasági munkahely is, az ehhez szükséges épületek az övezetre vonatkozó lakótelkek 10. § (2) bekezdés szerinti zónájában helyezhetők el.

4. §

(1) A rendelet 13.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

13. § (1) A Vt-1 építési övezetben, Képviselő-testület előzetes jóváhagyásával a Bocskai teret határoló telkek beépítésére, a meglévők bővítésére az alábbi engedmények alkalmazhatók:

- a) - a beépítettség max. 55 %-ra növelhető meglévő saroktelek esetén.
 - az adott max. építménymagasság növelhető 5 %-kal csak sarok épület esetén. Saroképületnek 20 méternél hosszabb épületszárny nem tekinthető.

b) Az előírt legnagyobb építménymagasságot az utcai homlokzat magasság nem lépheti túl, a legkisebb építménymagasságnál kevesebb nem lehet. Az udvari épületszárnyak építménymagassága nem lépheti túl a szabályozott max. építménymagasságot.

(2) A rendelet 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

13. § (2) az építmények által elfoglalt telekhányadok forgalomképesek, de önálló építési telekké nem alakíthatók, kivéve, ha a telekhányad nagysága eléri az övezetre előírt minimális telek területet. A funkciók a terep kezelésével (burkolatok, növényzet) jelképesen elkülöníthetők.

(3) A rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

VI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	1000m ²
2.A beépítési mód	Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m-12,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmény	Teremgarázs céljára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	16 m

5. §

(1) A rendelet 14.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

14. § (3) Az övezet területén építendő önálló lakóházak lehetnek egy és több lakásosak is a teleknagyság függvényében.

- hajlított ház kialakítású (oldalhatáron álló) és zárt sorú illeszkedési alapon.
- a rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.
- az építési telek és építmény előírásait a VII. táblázat tartalmazza.

6. §

Hatályát veszti a Rendelet 3. § (6) bekezdése, a 13. § (3) bekezdése és a 14.§ (2) bekezdése.

7. §

Ez a rendelet 2017. február 10-én lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

E rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2017.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Hajdúhadház Város építési szabályzatának módosításaival kapcsolatban

- Hajdú Bihar Megyei Kormányhivatal munkatervi feladatának megfelelően törvényességi felügyeleti körében állapította meg a hatályon kívül helyezendő rendelet helyeket. HB/13-TÖRV00574-1/2016 számú szakmai segítségnyújtás tárgyú levelében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A Rendelet 3. § címe nem megfelelő ezért annak pontosítása vált szükségessé
A Rendelet 3. § (5) bekezdés pontosítása került a „szomszédos „ szó beillesztésével.

2. §

A Rendelet 10. § (2) pontosítása az építési terület szóhasználat helyét építési hely szóhasználat került beillesztésre
A rendelet 10. § (3) bekezdés 2. alpontja pontosításra és kiegészítésre került
A rendelet 10. § (7) ismétlődik így azt ki kellett venni és a 7. pont kerül a 6 helyére.

3. §

A rendelet 11. § (1) bekezdés kiegészítésre és pontosításra került így értelmezhető a lakótelkek zónái

4. §

A rendelet 13.§ (1) bekezdés (elvi építési engedélyezési eljárás már nincs) pontosításra és kiegészítésre kerül helyette Képviselő-testület előzetes jóváhagyása került.
A rendelet 13.§ (2) bekezdés pontosításra és kiegészítésre került a kivétel meghatározásával
A rendelet 13. § (4) bekezdés kiegészítésre került így egyértelművé vált a telekalakítás feltétele.

5. §

A rendelet 14.§ (3) bekezdés alpontját szintén törölni kellett, mert elvi építési engedélyezési eljárás már nincs.

6. §

A Rendelet 3. § (6) bekezdését törölni kellett kétszer szerepel, ismétlődik.
A rendelet 13. § (3) bekezdését hatáskör túlterjeszkedés miatt hatályon kívül kellett helyezni.
A rendelet 14.§ (2) bekezdését törölni kellett, mert elvi építési engedélyezési eljárás már nincs.

7. §

A hatályba léptető és a hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.