

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2015. szeptember 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2002. (X.03.) önkormányzati rendelet módosítására.

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: Boruzs Bernát megbízott főépítész

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági Bizottság

Ügyiratszám: 6930/2015.

Melléklet: rendelet-tervezet magyarázó szövege
rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgár Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a Képviselő-testület 16/2002. (X.03.) sz. rendelettel hagyta jóvá. Ez a rendelet többször is módosult a 19/2006.(V.02.); 36/2006. (X.31.); 28/2009. (IX.25.); 5/2010. (III.26.); 16/2010. (IX.03.) és a 27/2013. (XII.20.) rendeletekkel.

A rendelet-módosítások lokálisak voltak, mivel a településrendezési eszközök időnkénti módosítását tartalmazták, melyek egy-egy aktuális építési igény miatt váltak szükségessé.

A HÉSZ szöveges rész így jórészt még az eredeti 16/2002. (X.03.) önk. rendelet szerinti. A magasabb rendű jogszabályok gyakori módosulásainak következtében az eredeti szöveg még olyan kötelezéseket is tartalmaz, melyekre vonatkozóan időközben az önkormányzatok felhatalmazása megszűnt, vagyis a jelenlegi magasabb rendű jogszabályokkal ellentétesek. A HÉSZ előterjesztett módosítása nagyrészt ezeknek az előírásoknak a törlését, illetve módosítását tartalmazza. Mivel az építések engedélyezése nem helyben történik a törlésre nem kerülő korábbi előírások az engedélyezés során zavart okozhatnak. Az előterjesztett módosítással együtt a HÉSZ a településrendezési eszközök felülvizsgálatáig tartható érvényben, melynek tervezett időpontja 2016 – 2018 közötti, mivel csupán *jogi* és *nem szakmai* korrekcióról van szó. A módosítás kereteit az a körülmény határolja le, hogy *véleményezési eljárás kötelezettsége nélküli* az előterjesztett rendeletmódosítás.

Az előterjesztett módosítások az alábbiakat tartalmazzák:

- Tervtanácsi kötelezettségek eltörlése, mivel azt a tervtanácsról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet tartalmazza.
- Elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatására vonatkozó kötelezések törlése, mivel a magasabb rendű jogszabályok szerint ilyen kötelezés nem írható elő. Ez az eljárás az esetben folytatható le, ha az építtető szükségesnek tartja.
- A reklámhordozók engedélyezési eljárásának kötelezettségét magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák. A nem engedély köteles reklámhordozókkal kapcsolatosan az önkormányzatok polgármesterei a településfejlesztési koncepciókról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. R.) 23. §-a alapján *településképi bejelentési eljárás* keretében megtilthatják a településképbbe nem illő reklámhordozók elhelyezését. Ehhez külön önkormányzati rendelet szükséges.
- Az önkormányzati állattartó rendeletek hatályon kívül helyezése helyett az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 36. § (5) bek-e lehetőséget ad arra, hogy az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit szabályozza – „*a közegészségügyi és az állategészségügyi továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével a Helyi Építési Szabályzat megállapíthatja*”. Közérdek, hogy ezzel a lehetőséggel a város éljen. Ez azonban nem érvényesíthető véleményezési eljárás nélkül, ezért a HÉSZ szövegének teljeskörű szakmai felülvizsgálata során kerülhet erre sor.

Egyéb szakmai módosításokra (vagyis a HÉSZ szövegének teljes körű szakmai felülvizsgálatára) csak Polgár Város településrendezési eszközei felülvizsgálatának, ill. további módosításának keretében kerülhet sor, véleményezési eljárás lefolytatása mellett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, javaslataival kiegészíteni, és a rendeletmódosítást elfogadni szíveskedjen.

Polgár, 2015. szeptember 2.

Tóth József
polgármester

Polgár Város Önkormányzata Képviselőtestületének/2015. (.....) rendelete a több alkalommal módosított 16/2002. (X.03.) sz. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

A rendelet-tervezet magyarázó szövege

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13. § (1) bek-ben kapott felhatalmazás alapján az Étv. 6. § (3) bek. a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magasabbrendű jogszabályokkal ellentétes kötelezések megszüntetése érdekében a 16/2002. (X.03.) sz. rendeletével jóváhagyott és a 19/2006. (IV.2.); 36/2008. (X.31.); 28/2009. (IX.25.); 5/2010. (III.26.); 16/2010. (IX.03.) és 27/2013. (XII.20.) rendeleteivel módosított Helyi Építési Szabályzatát módosítja, a módosítással nem érintett előírások változatlan hatályban tartása mellett:

1. §

(1) Az 5. § /1/ bek-ből törlésre kerül az alábbi szövegrész:

~~Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a szabályozási tervben előírt telekalakítási eljárást (telekmegosztás, egyesítés közterület céljára való telekalakítás stb) maradéktalanul elvégezték s azt végrehajtották, és ha az alábbi követelményeknek is megfelel:~~

- ~~Az építési telek területén (sem alatta, sem fölötte) több telket kiszolgáló gerincvezeték (víz, csatorna, gáz, elektromos stb.) nem haladhat át. Kivéve, ahol szolgalmi jog bejegyzés szerzett jogként már szerepel.~~
- ~~Elvégezték azokat az épületbontásokat is, melyek szükségesek ahhoz, hogy az előírt beépítettségi mérték az építést követően betartható legyen, azt ne lépje túl.~~

2. §

A 6. § /2/ bek. törlésre kerül

~~/2/ Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, elő közművesítés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély csak a HÉSZ és SzT szerint szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható ki.~~

3. §

(1) A 9. § /1/ és /2/ törlésre kerül

~~/1/ Polgár teljes területén az 1m²-méretet meghaladó cégér(ek), reklám és hirdetőtáblák kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek az alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, ha arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, múzeum, kultúrház stb.) a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint~~

~~/2/ A hatósági engedély iránti kérelemben csatolni kell:~~

- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
- a tervezett reklám, illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését
- bemutató látványtervet
- a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
- a hivatalos helyszínrajzot
- a tulajdonos hozzájárulását

(2) A 9. § /3/ bek. módosul:

/3/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni.—Utólagosan cégér, vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető csak el.

4. §

(1) A 10. § /4/ és /5/ bek. törlésre kerül:

~~/4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.~~

~~/5/ A hatósági engedély iránti kérelemhez esatolni kell:~~

- ~~— a környezetet is bemutató helyszíni fotót~~
- ~~— hivatalos helyszínrajzot~~
- ~~— tulajdonos hozzájárulását~~
- ~~— a tervezett építmény, köztárgy műszaki terveit~~
- ~~— látványtervet~~

5. §

(1) A 11. § /10/ bek. törlésre kerül:

~~/10/ Védett településszerkezet területén a közterületről látható homlokzatok építési engedélyezési kötelezettség alá esnek.~~

6. §

(1) A 13. § /9/ bek. szövege módosul:

~~/9/ A város teljes területén állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete az építési előírások együttes betartásával lehetséges.~~

7. §

(1) A 16/2 § /7/ bek. törlésre kerül:

~~/7/ Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek 400 m²-nél kisebb telkeken nem helyezhetők el.~~

8. §

(2) A 18. § /7/ bek. módosul:

~~/7/ Az övezetek területén az elvi engedélyezési eljárás kötelező, melynek során a védett városközpont építészeti jellegéhez való illeszkedés követelményeit (szintszám, tömegkapcsolat, térfalak, építészeti karakter) be kell tartani.~~

~~Az övezet területén új épületek építése, jelentősebb átalakítása esetén szakmai tervtanács véleményét is be kell szerezni. (A szakmai tervtanács az önkormányzat által összeállított és működtetett tervtanács, hiányában az illetékes Tervtanáccsal kell a tervet előzetesen véleményeztetni.)~~

9. §

(1) A 19. § /6/ bek. első mondata törlésre kerül:

~~/6/ Az övezet lakóterülettel határos telkén új ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül)~~

10. §

(1) A 23. § /4/ bek. törlésre kerül:

~~/4/ A területen új épület vagy jelentős átépítés, használatai mód megváltoztatása elvi engedélyezési eljárás köteles.~~

11. §

(1) A 24. § /6/ bek. törlésre kerül:

~~/6/ A területen új épület vagy jelentős (legalább 60 m² területet érintő átépítés, használati mód megváltoztatása elvi építési engedélyezési eljárás köteles.~~

12. §

(1) A 26. § /5/ bek. törlésre kerül:

~~/5/ A területen az építés elvi engedélyezési eljáráshoz kötött.~~

13. §

(1) A 29. § /7/ bek. első bek. módosul:

~~/7/ A vasúti közlekedés létesítményei (az egyvágányú nyomvonal és az állomás) jelenlegi területükkel megtartandók. Az állomás területén új épületek, építmények elvi építési engedély alapján helyezhetők el. Az elvi engedélyezési tervnek az állomás teljes területét bemutató helyszínrajzot kell tartalmaznia.~~

14. §

(1) A 30. § /5/ és /6/ bek-re törlésre kerül.

~~/5/ Közpark létesítése, rekonstrukciója kertészeti terv, vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.~~

~~/6/ Közparkban építmények engedélyezéséhez kertészeti szakvélemény készítése szükséges.~~

15. §

(1) A 33. § /4/ bek. módosul:

~~/4/ Új mezőgazdasági birtokközpont elvi építési engedély alapján létesíthető az SZT-1m tervlap szerinti tiltott helyek kivételével.~~

16. §

(1) A 36/2. § /3/ bek. i) pontja törlésre kerül:

~~/3/ i) nagy létszámú állattartó telep elvi engedély alapján létesíthető. (A zárójeles Állategészségügyi Szabályzat 1. sz. függeléke is elmarad.)~~

(2) A 36/2. § /3/ bek. j) pontja módosul:

~~/3/ j) Az övezetben birtokközpont alakítható ki, elvi engedélyezési eljárás kötelezettségével, a birtokhoz tartozó földterületek legfeljebb 3 %-os beépítési mutatójának megfelelő méretű koncentrált elhelyezésével.~~

(3) A 36/2. § (4) bek. h) pontja módosul:

~~h) nagy létszámú állattartó telep, továbbá bármely gazdasági épület, épületek, ha az alapterületük a hozzájuk tartozó udvarral (művelésből kivett területtel) együtt eléri a 6000 m²-t csak elvi engedély alapján létesíthetők.~~

17. §

(1) A 46. § /3/ bek. 3. sz. melléklet módosul:

~~/3/ 3. sz. melléklet: SZT. 3mm. Városközpont szabályozási terve M =1:2000~~

Magyarázat: ~~Törölt szövegrész~~
Megmaradó szövegrész
Új szövegrész

Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2002. (X. 03.) önkormányzati rendelet módosítására

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés és a 13. § bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 20/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelet 5. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Polgár Város Önkormányzatának Pénzügyi és gazdasági bizottsága, valamint Humánfeladatok és ügyrendi bizottsága véleményének a kikérésével, a következőket rendeli el:

13. §

A rendelet 5. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési telek területén (sem alatta, sem fölötté) több telket kiszolgáló gerincvezeték (víz, csatorna, gáz, elektromos stb.) nem haladhat át.”

14. §

A rendelet 6. § (2) bekezdése hatályát veszti.

15. §

(1) A rendelet 9. § (1)-(2) bekezdése hatályát veszti.

(2) A rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér, vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el.”

16. §

A rendelet 10. § (4)-(5) bekezdése hatályát veszti.

17. §

A rendelet 11. § (10) bekezdése hatályát veszti.

18. §

A rendelet 13. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A város teljes területén állattartás az építési előírások betartásával lehetséges.”

19. §

A rendelet 16/2. § (7) bekezdése hatályát veszti

20. §

A rendelet 18. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Az övezetek területén a védett városközpont építészeti jellegéhez való illeszkedés követelményeit (szintszám, tömegkapcsolat, térfalak, építészeti karakter) be kell tartani.”

21. §

A rendelet 19. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az övezet előírásainak nem megfelelően elhelyezett épületek korszerűsítése, bővítése és az épületek bontás utáni visszaépítése nem engedélyezhető. A szabályozási tervlap szerint meghatározott kötelező fásítást ki kell alakítani.”

22. §

A rendelet 23. § (4) bekezdése hatályát veszti.

23. §

A rendelet 24. § (6) bekezdése hatályát veszti.

24. §

A rendelet 26. § (5) bekezdése hatályát veszti.

18. §

A rendelet 29. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) A vasúti közlekedés létesítményei (az egyvágányú nyomvonal és az állomás) jelenlegi területükkel megtartandók.

A vasúti területen belül általában elhelyezhetők a vasúti és közúti üzemi célú építmények és épületek, Az állomás területén ezen kívül elhelyezhetők az előzőekhez kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épületek, valamint szolgálati lakások is. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók (váróterem, kereskedelmi, szolgáltató) csak az állomásépületen belül alakíthatók ki. Közcély szállás épület a területen nem alakítható ki.

A beépítés mértéke az állomás telkének 10%-a, a megengedett maximális építménymagasság 10 m.”

19. §

A rendelet 30. § (5)-(6) bekezdése hatályát veszti.

20. §

A rendelet 33. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Új mezőgazdasági birtokközpont létesíthető az SZT-1m tervlap szerinti tiltott helyek kivételével.”

21. §

(1) A rendelet 36/2. § (3) bekezdés i) pontja hatályát veszti.

(2) A rendelet 36/2. § (3) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„j) Az övezetben birtokközpont alakítható ki, a birtokhoz tartozó földterületek legfeljebb 3 %-os beépítési mutatójának megfelelő méretű koncentrált elhelyezésével.”

(3) A rendelet 36/2. § (4) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) nagy létszámú állattartó telep, továbbá bármely gazdasági épület, épületek, ha az alapterületük a hozzájuk tartozó udvarral (művelésből kivett területtel) együtt eléri a 6000 m²-t.

22. §

A rendelet 46. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A helyi építési szabályzat csak az:

1. sz. melléklet	SZT-1m	Külterületi Szabályozási terv	M = 1:20000
2. sz. melléklet	SZT-2m	Belterületi Szabályozási terv	M = 1:5000
3. sz. melléklet	SZT-3mm	Városközpont Szabályozási terv	M = 1:2000
4.sz. melléklet	SZT-4m	Ipari Park Szabályozási terv	M = 1:2000
6. sz. melléklet	SZT-2/F	Fürdőhöz bevezető út és környezetének Szabályozási terve	M = 1:5000
7. sz. melléklet	SZT-2/K	Tiszai úti ingatlanok Szabályozási terve	M = 1:4000
8. sz. melléklet	SZT-5m	Kereskedelmi- gazdasági centrum Szabályozási terve	M = 1:5000

tervlapokkal együtt érvényes.”

Záró rendelkezések
18.§

Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Polgár, 2015. szeptember 24.

Tóth József
polgármester

dr. Váliné Antal Mária
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:
Polgár, 2015.

dr. Váliné Antal Mária
címzetes főjegyző