



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/13/ÁF/00104-9/2016.

Kérem, válaszlevelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyintéző: Jambrik Imre

Hiv. szám: 42-53/2016

Telefon: (52) 238-192

BUK GYÖRGY

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

DARVAS

Rákóczi út 50.

444

Tárgy: Darvas község helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz

Tervező: Kőszeghy Ábel településtervező, dátum: 2016. augusztus

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi településrendezési eszközeik módosításával kapcsolatban irodánkhoz érkezett megkereső levele, melyben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) **38. § szerinti, egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszának** keretében kéri **véleményemet**, melyet az alábbiakban ismertetem.

A dokumentációból kiderül, hogy a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotra alapoztam.

I. Egységes szerkezetű tervezet véleményezése

A szabályzat szakmai szóhasználata több esetben és helyen nem megfelelő. Beépítésre szánt területeken övezet helyett építési övezet a helyes meghatározás. Az engedélyezés feltételei helyett az építés feltételeit kell rögzíteni. Pl.: „a tetőtérben kétszintes kialakítás nem engedélyezhető” helyett a „kétszintes tetőtér nem alakítható ki” a helyes. ⇐

- a. **ad.5§.** – Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai a fejezet helyes főcíme. A (3) bekezdés nem egyértelmű, így nem teszi lehetővé az egyértelmű építésügyi hatósági munkát. A lakóterületeknek ugyanis nincs kötelező építési vonala. Az a.) pont szerint 5 és 3 m is lehet az előkert? Ez így ellentmondásos szabályozás. Ugyanitt a fő és melléképület fogalom meghatározása az épület elhelyezésétől függ. Indokoltabb azonban a funkció szerinti megkülönböztetés. ⇐
- b. **ad.6§.** – A hátsókert mérete itt sem egyértelmű, ezért pontosítása szükséges. ⇐
- c. **ad.7§.(3)** – A melléképítmények tételes felsorolása indokolt az egyértelmű építésügyi hatósági munka biztosítása érdekében. ⇐
- d. **ad.7§.(4)** – Az igényes – főhomlokzat szerinti beépítés követelménye nem számon kérhető, szubjektív megítélést lehetővé tevő szabály. Törlése indokolt. ⇐
- e. **ad.7§.(7)** – A szöveges és a táblázat szerinti szöveg ugyanarról a követelményről nem egyezik. Rendeltetési egység és a lakásszám eltérő fogalmak, de a követelmény ugyanaz. Összhangba hozásuk szükséges.
- f. **ad.9§.(7)** – Nem csak új beépítés esetén kell a gépjárműveket saját telken elhelyezni. ⇐ Hiv.: OTÉK 42§.
- g. **ad.11§.** – A Gksz. jelű terület Gksz – 1 építési övezetében elhelyezhető épületekről, rendeltetésekről rendelkezni kell. Jelenleg csak törlés történt. ⇐ Hiv.: OTÉK 19§.

- h. A közüzemi közművesítés előírásait kérem ellenőrizni, egyes építési övezeteknél hiányoznak. Kérdés, hogy milyen építési övezetben biztosítható – e a teljes közművesítettség? ⇐ Hiv.: OTÉK 7§(3).
- i. **ad.12§,11§.** – A maximális építménymagasság túllépése a technológia által indokolt épületrészekben, ill. műtárgyaknál lehet indokolt. Az előírás pontosítása szükséges ⇐
- j. **ad.18§.(3)(5)(6)** – Nem építési szabályok törlendő ⇐
- k. **ad.31§.(1)-(4)** – A nem építési szabályokat törölni kell ⇐

II. A rendelet módosítás tervezete.

Itt a hatályon kívül helyezett előírásokról is rendelkezni kell.

Jelmagyarázat:

⇐ *Jogszabályi észrevétel, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. kötelezően szükséges.*
⇐ *Szakmai jellegű észrevétel, a kiegészítést, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt.*
A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak, illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.

Tisztelt Polgármester Úr!

Amennyiben a véleményezés során eltérő vélemények érkeznek be - a Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján - a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel.

A véleményezési szakasz a Rendelet 39. § (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével lezárul.

Az eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában (R. 40. §) záró szakmai vélemény, a 40. § (3) értelmében csak akkor adható, ha valamennyi dokumentáció hiánytalanul megküldésre kerül.

Ezek az alábbiak:

- környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, illetve annak eredménye,
- MTrT összhang igazolása,
- Megyei főépítész nyilatkozata a településszerkezeti terv és HÉSZ MTrT-vel való megfelelés megállapításáról,
- 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott eljárás lefolytatása,
- a teljes körű - jóváhagyandó munkarészek, alátámasztó munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés, dokumentáció kiegészítés -, papír alapú dokumentáció és annak másolati példánya elektronikus adathordozón,
- az el nem fogadott vélemények és az el nem fogadás indokai,
- polgármesteri egyeztetés (ha szükségessé válik) és a vélemények kiértékelése.
- a teljes eljárás véleményezési szakaszában
 - beérkezett véleményeknek,
 - a vélemények kiértékelésének, továbbá a kiértékelés alapján – beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kiadmányozási Szabályzatáról szóló 13/2016. (VIII. 10.) HBMKH Kormány megbízotti utasítás alapján az Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály állami főépítésze jogosult.

Debrecen, 2016. október 28.

Tisztelettel: 

Jambrik Imre
állami főépítész
174.