



## HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-TÖRV/00386-6/2018.  
Ügyintéző: dr. Zahorán Anita  
Telefon: +36-52-504-142

Tárgy: szakmai segítségnyújtás  
Határidő: 2018. augusztus 31.

Keserű László úrnak  
jegyző

Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal

Püspökladány  
Bocskai u. 2.  
4150

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Püspökladány Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló, többször módosított 7/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva megvizsgálta és a következőket állapította meg:

1. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében

- a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.
- a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell „az övezetben előírt távolság”-on érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.
- a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek (féloldalas telek)” fogalmát.
- a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (4) bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt.
- a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem.
- a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.
- a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt sorú beépítési mód az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.
- a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyag-töltő állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.
- a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.
- a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.
- a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.
- a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.
- a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.

Hatósági Főosztály

4024 Debrecen, Plac u. 54. Telefon: (36 52) 504-100 Fax: (36 52) 504-105 E-mail: hatosag@hajdu.gov.hu

- A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „továbbtervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl.

2. A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.

3. A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely áthárítja a telekalakításban érdekelt tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) és (2) bekezdésének.

4. A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.

5. A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a házagszársorú beépítés az oldalhatáron álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.

A kormányhivatal kéri Tisztelt Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás tartalmát vizsgálja meg, megtett intézkedéséről a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül a megadott határidőn belül tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2018. június 21.

Üdvözléssel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna  
főosztályvezető-helyettes

