

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2019. november 7-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár város 2019/I-II évi Helyi Építési Szabályzat módosítási folyamatában a véleményezési szakaszának lezárása tárgyában

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: Boruzs Bernát mb. főépítész Ybl-díjas építész
dr. Váliné Antal Mária címzetes főjegyző
Kissné Barta Piroska irodavezető

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság

Melléklet: 2019. évi 1. sz. módosítás dokumentáció,
2019. évi 2. sz. módosítás dokumentáció,
HÉSZ módosító rendelet tervezet,
Állami Főépítész vélemény,
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet vélemények összegzése táblázat,
282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet adatszolgáltatás összegző táblázat,
közigazgatási szervek nyilatkozatai (15 db),
hirdetményezés,
lakossági fórum jegyzőkönyv,
tulajdoni lap,

Ügyiratszám: I/6514-32/2019.

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 77/2019. (VII.25.) számú Képviselő-testületi határozata alapján döntött a város településrendezési tervének 2019/I.-II. beavatkozási pontot érintő

- Polgár város Helyi Építési Szabályzatának 2019. évi. 1. sz. módosítása a szabályzat használatának tapasztalatai alapján szükségesnek tartott, önkormányzat által igényelt módosítás (állattartó épületek elhelyezésének szabályozása, ingatlan hátsó kertjében történő épület elhelyezés szabályozása, kétutcás telkek megosztásának és beépítésnek),
- Polgár város Helyi Építési Szabályzatának 2019. évi 2. sz. módosítása, Polgár „Lk-2” és „Lke-1” építési övezetek előírt legkisebb építmény magasságára vonatkozó módosítás-lakossági kezdeményezés -módosításáról.

A módosítási folyamat és az egyeztetési eljárásrend a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai szerint történik.

Az elkészült terveket a Korm. rendelet 41. §-ának, valamint településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközök valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (IX. 15.) sz. Képviselő-testületi rendelet előírásai alapján elküldtük véleményezésre az érdekelt szervezeteknek és államigazgatási szerveknek, továbbá a környezet védelméért felelős szervezeteknek.

Az államigazgatási szervek jellemzően nem kifogásolták a tervezett módosítást. A véleményeket és az ezzel kapcsolatos válaszokat egy táblázatban foglaltuk össze, amelyet a beérkezett véleményekkel együtt az előterjesztéshez mellékelek.

A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításához elkészült tervezetet 2019. augusztus 15-től szeptember 12-ig a partnerségi egyeztetés keretén belül közzétettük (melléklet: hirdetemény), továbbá 2019. augusztus 29-én du. 17 órára lakossági fórumot hirdettünk, ahol a résztvevők személyesen is tájékozódhattak volna a településrendezési tervmódosítás tartalmáról. A hirdeteményezés alapján a Fórumot követően 8 nap állt rendelkezésre a véleményformálásra az érintetteknek. Az anyaghoz írásbeli vélemény nem érkezett, a jegyzőkönyvét mellékelem az előterjesztéshez.

A partnerségi egyeztetés záró határidejét követően megállapítható, hogy a javaslatot a HÉSZ módosítás tervezete tartalmazta, ezért ebben a tekintetben nem volt szükséges módosítás eszközölni.

A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket, véleményeket, adatszolgáltatásokat a tervező, a mb. főépítész és a hivatal közösen összesítette egy táblázatban, megjelölve abban az átvezetésre javasolt és az el nem fogadott észrevételt.

A véleményeket és a válaszokat tartalmazó táblázatot is mellékeljük, az abban foglaltak alapján szükséges a Képviselő-testületnek a véleményzárásról a döntést meghoznia.

A beérkezett partnerségi, államigazgatási szervei és települési önkormányzati vélemények alapján a hivatal úgy határozott, hogy a fennmaradt, eltérő vélemények tisztázására a Korm. rendelet 39. §-ban foglalt felhatalmazás alapján eltérő véleményt tisztázó egyeztető tárgyalást tartani nem szükséges.

A HÉSZ módosítás véleményeztetése alapján véglegesített, módosított jóváhagyásra tervezett rendelet tervezetét a döntéshozók tájékoztatására az előterjesztéshez csatoljuk.

A HÉSZ módosítás során nem merült fel a hatályos országos előírásoktól eltérés.

A HÉSZ módosítás jóváhagyása előtt szükséges az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megkérése a Korm. rendelet 39. § alapján a „véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Az Állami Főépítész a véleményében az állattartó épületek elhelyezésével kapcsolatban:

- 1) a legkisebb telekméretre, valamint lakások számát (2 lakás) megállapító előírást kifogásolja.
- 2) az 599/2. sz. telek beépítési kötelezettségének előírását kifogásolja.

Az állattartó épületekre vonatkozó kifogásnak megfelelően javítottuk a HÉSZ módosító rendelet tervezetét.

Településrendezési kötelezések az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 29. § (1) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség körében beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség és beültetési kötelezettség rendelhető el.

Az Étv 29 § (2) bek. alapján a települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

Az Étv 29 § (3) bek. alapján a települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében.

Az Állami Főépítész által kifogásolt beépítési kötelezettség előírás törlése a HÉSZ módosítás tervezetéből véleményünk szerint az alábbiak miatt nem elfogadható:

-a városközpont területén a Polgár, Hősök utca 599/2 hrsz-ú ingatlanon már közel egy évtizede falszerkezet megépítésű készütségekben áll egy „szerkezet”. Az építtető/tulajdonos lakás és 2 db üzlet rendeltetésű épület építésére kapott engedélyt 2008. évben 351-25/2008. iktatószám alatt, mely építési tevékenység megkezdését 2009. március 2-án jelentette be, így az építési engedélye 2014. március 2-án lejárt.

- Az engedély alapján egy utcafronti falszerkezet került megépítésre, további építési tevékenységet nem végzett az építtető, illetve már nem is végezhet, mivel lejárt az építési engedélye. - Az építési hatóság nem tett és nem is tehet intézkedést az építéssel és a nem építéssel kapcsolatosan, mivel használatbavételre nem alkalmas a megépített falszakasz, tovább építési kötelezettsége nincs az építtetőnek.

- Az építési engedéllyel nem rendelkező épület „torzóként” jelenik most meg a városközpontban, mely a belváros településképi szégyenét is jelenti.

Az Állami Főépítész hivatkozott az Étv 29. § (2) bekezdésére, mely szerint csak beépítetlen telkekre írható elő a beépítési kötelezettség. A telek tulajdoni lapja alapján „kivett beépítetlen terület”, továbbá jelenleg az ingatlanon falazott kerítésnek minősíthető épített szerkezet áll, mely nem épület. Az Étv 2 § (10) bekezdése szabályozza az épület fogalmát „*Épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”, mely alapján az ingatlanon lévő szerkezet nem felel meg az épület fogalmának. Az elkészült szerkezet kerítésnek tekinthető, mivel nincs födém szerkezet.

A beépítési kötelezettség törlésére vonatkozó észrevétel el nem fogadásának indokolás összegzése:

a) Az 599/2 hrsz ingatlan nem beépített és nincs érvényes építési engedélye mely alapján a beépítés lehetősége biztosított lenne, a telek beépítetlen üres telkeknek minősíthető, ezért ebben a tekintetben a beépítési kötelezettség előírható,

- b) a helyrehozatali kötelezettség előírása nem jöhet számításba, mivel nincs épület, nincs mit helyrehozni,
c) a telek jogilag is beépítetlen az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatok alapján, ezért a beépítési kötelezettség előírását fenntartjuk.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan tulajdonosa partnerként bevonásra került a HÉSZ módosítás eljárásában, azonban észrevételt nem tett, továbbá arról is, hogy a beépítési kötelezettség, vagy annak nem teljesítése esetén az ingatlan kisajátítása, csak a HÉSZ által előírt beépítési kötelezettség esetén érvényesíthető.

A HÉSZ módosítása csak az Állami Főépítész támogató, hozzájáruló végső szakmai véleményének megadásával lesz előterjeszhető.

Egyúttal rögzítem, hogy a melléklet anyag a teljes véleményeztetés alapján véglegesített anyag, melyben további módosításra a vélemény zárását, az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megadását követően nincs mód.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt dokumentumokba foglaltakat ismerje meg és az előterjesztést vitassa meg, valamint az alábbi határozati javaslat elfogadásával a terv véleményezési szakaszt zárja le a véleményezési szakaszban a beérkezett vélemények összefoglaló táblázatában foglaltak szerinti elfogadásával, illetve el nem fogadásával. Továbbá kérje fel a Polgármestert a döntés dokumentálására és közzé tételére a Korm. rendelet 39. §-a, valamint az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megkérésére a Korm. rendelet 40. §-a alapján.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

Határozati javaslat
.../2019 (XI. 07.) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Polgár város 2019/I-II évi Helyi Építési Szabályzat módosítási folyamatában a véleményezési szakaszának lezárása tárgyában” előterjesztést és úgy dönt, hogy a Polgár Város Helyi Építési szabályzatának 2019/ I.-II. évi módosítása véleményeztetés zárásával kapcsolatos előterjesztésben és mellékleteiben foglaltakkal egyetért, ezzel a Polgár Város Helyi építési szabályzata véleményezési eljárását lezárja az alábbiak szerint:

1. a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények összefoglaló táblázatában foglalt javítások és válaszok elfogadásával, illetve el nem fogadásával, valamint a lakossági fórumon elhangzott megállapítások elfogadásával a korrektúrázott rendelet-tervezetben, valamint az alátámasztó munkarészekben foglaltak szerint,
2. felkéri a Polgármestert a döntés dokumentálására és közzétételére, valamint az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megadásának megkérésére.
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a további intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Tóth József polgármester

Polgár, 2019. október 30.

Tóth József
polgármester