

Határozati javaslat

**Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. július 18-i ülésére**

Tárgy: A Fejér Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívása

**Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2016.(VII.18.) határozata
a Fejér Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásáról**

Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/02/874-1/2016. számú törvényességi felhívását elfogadja.

Felelős: Bajkai János polgármester
Határidő: 2016. november 30.

Kincsesbánya, 2016. július 12.

Bajkai János
polgármester



Fejér Megyei Kormányhivatal

Ügyszám: FE/02/874-1/2016.
Ügyintéző: Dr. Ivanits Viktor
Telefon: 22/514-784

Tárgy: Törvényességi felhívás
Hivatkozás: -----
Melléklet: 1 db módszertan
1 db HÉSZ

**Kincsesbánya Község Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Kincsesbánya
Kincsesi utca 39.
8044

**Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!**

A Miniszterelnökség Államtitkárának TER-1/1922/2/2015. számú államtitkári utasításával elrendelt célellenőrzése végrehajtása során megvizsgáltam Kincsesbánya Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Kincsesbánya teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről” szóló 12/2006. (IX. 26.) Kt. rendeletét, amelyre vonatkozóan a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – Mőtv. – 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatásköröm alapján az alábbi

t ö r v é n y e s s é g i f e l h í v á s s a l

élek:

Kincsesbánya Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Kincsesbánya teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről” szóló 12/2006. (IX. 26.) Kt. rendeletének – HÉSZ – 2.§ (7) bekezdése, 18.§ (4)-(6) bekezdése, 23.§ (1)-(4) bekezdése, 25.§ (9) bekezdése, 26.§ (3) bekezdése, 27.§ (3) és (5) bekezdése és a 33.§ (3) és (5) bekezdése a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint jogszabálysértő, mivel „az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról” szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet – 6. mellékletével ellentétesen 2013. január 1-jét követően a HÉSZ erre vonatkozó jogalkotási felhatalmazás hiányában szakhatóságokra és a főépítészre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint jogszabálysértő a HÉSZ 17.§ (5) bekezdés b) pontja, 27.§ (6) bekezdése, mivel – a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 8. mellékletével ellentétesen – 2008. január 1-jét követően felhatalmazás hiányában további tervek elkészítésére vonatkozó sajátos rendelkezéseket tartalmaz.

A HÉSZ 3.§-a, 26.§ (3) bekezdése és a 36.§ (2) bekezdése a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint jogszabálysértő, mert – a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 17.§ (1) bekezdésével ellentétesen – 2008. január 1-jét követően jogalkotási felhatalmazás hiányában építési engedélyhez kötött tevékenységekre vonatkozó sajátos rendelkezéseket tartalmaz.

A HÉSZ 18.§ (6) bekezdése, 19.§ (2) bekezdése és a 22.§ (3) bekezdése a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint jogszabálysértő. A HÉSZ „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény – Étv. – 34. § (2) bekezdés b) pontjával, valamint a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23.§ és 24.§ (1)-(4) bekezdéseivel ellentétesen 2013. január 1-jét követően jogalkotási felhatalmazás hiányában elvi építési engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

Jogszabálysértő a HÉSZ 33.§ (7) bekezdése a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint, mert az a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletével, a 39. §-ával és 54. §-ával ellentétesen építési engedély, illetőleg használatbavételi engedély megadhatóságára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A HÉSZ 17.§ (3) bekezdése a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint jogszabálysértő, mert „az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről” szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szabályozásával ellentétesen a HÉSZ a tervezési jogosultságra vonatkozó előírásokat nem tartalmazhat.

A törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint törvénytört a HÉSZ 5.§ (5) bekezdése, 6.§ (3) bekezdése, 17.§ (3) és (6) bekezdése, 21.§ (7) bekezdése, 25.§ (4) bekezdése, 28.§-30.§-a és a 32.§-a. Az Étv. 13.§-ával és a 62. § (6) bekezdésében biztosított jogalkotási felhatalmazás nem terjed ki azon jogterületeknek a HÉSZ-ben való szabályozására, amellyel kapcsolatosan a fentebb hivatkozott HÉSZ rendelkezések előírásokat fogalmazznak meg. Ezen jogterületek vonatkozásában más szakágazati törvények önálló jogalkotási felhatalmazás biztosításával, önálló önkormányzati rendelet megalkotására adnak felhatalmazást.

A HÉSZ 8.§ (3) bekezdés a) pontja és a 9.§ (3) bekezdés a) pontja a törvényességi felhívás mellékletében foglalt indokolás szerint törvénytört. A HÉSZ „a jogalkotásról” szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdése értelmében határozatlan jogfogalmakat nem tartalmazhat.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kérem, hogy a felhívásomban foglaltakat megvizsgálni, és annak alapján tett intézkedésről 2016. november 30. napjáig tájékoztatni szíveskedjen.

„A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól” szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet – Korm. rendelet – 9. §-a határozza meg, hogy a törvényességi felhívás mely esetekben minősül eredménytelennek:

- „9. § A fővárosi és megyei kormányhivatal törvényességi felhívása eredménytelen, ha az érintett*
- a) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig nem tesz intézkedést a jogszabálysértés megszüntetése érdekében,*
 - b) által a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedés nem szünteti meg a jogszabálysértést, vagy újabb jogszabálysértést idéz elő,*
 - c) nem ért egyet a törvényességi felhívásban foglaltakkal, és az erről szóló tájékoztatást követően a fővárosi és megyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,*
 - d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és megyei kormányhivatal nem tájékoztatja.”*

Amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. 134. § (2) bekezdés alapján a kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben dönt.

Felhívom a figyelmét arra, hogy a Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése alapján a kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Székesfehérvár, 2016. június 14.

Tisztelettel:




Dr. Simon László
kormánymegbízott

874



**KINCSESBÁNYAI
KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐ**



8044. Kincsesbánya, Kincsesi u. 39.

☎ 06/22-418-001 fax: 06/22-584-030 e-mail: jegyzo@kincsesbanya.hu

Szám: KINCSÖ 7-3/2016.

Tárgy: építési tárgyú rendeletek
megküldése

Hiv.sz.: FEB/02/398-1/2016

Dr. Simon László
Kormány megbízott Úrnak

Fejér Megyei kormányhivatal
Székesfehérvár
Szent István tér 9.

Tisztelt Kormány megbízott Úr!

A helyi önkormányzatok építési tárgyú rendeleteinek átfogó ellenőrzével kapcsolatban a következő tájékoztatást adom:

Isztimér község vonatkozásában:

- I. Az ÉTV. 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján „a helyi építési szabályzat” tárgykörben került sor rendeletalkotásra
- II. 1.) Isztimér Község Önkormányzata rendelkezik helyi építési szabályzattal:
 - Isztimér Község Önkormányzatának 15/2008.(XII.1.) számú rendelete Isztimér Község Helyi Építési Szabályzatáról
 - Isztimér Község Önkormányzat Képviselő-testülete 115/2008.(XI.27.) sz. határozata Isztimér Község Településszerkezeti Terve elfogadásáról
 - 09-315-7/2008. Főépítészeti záróvélemény

(A fenti iratok mellékletként csatolva.)

2.) A hatályos HÉSZ módosítására korábban nem került még sor, a módosítás jelenleg folyamatban van. A Főépítészeti záróvélemény megérkezésére várunk.

3.) a. A településszerkezeti terv elfogadása a 115/2008.(XI.27.) határozattal megtörtént.

3.) b. A helyi építési szabályzat módosítása jelenleg folyamatban van.

3.) c. Az iratok mellékletként csatolva.

4.) Jelenleg folyamatban van a HÉSZ módosítása, a Főépítészzi záróvélemény megérkezésére várunk.

5.) Az önkormányzat rendelete az Étv. 13. §, 18. §, és a 20-21.§ előírásainak megfelel.

6.) A helyi építési szabályzat megtalálható a www.isztimer.hu honlapon bal oldali menük/rendezési tervre kattintva.

7.) 2013. június 30. után nem történt módosítás

Kincsesbánya község vonatkozásában:

- I. Az ÉTV. 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján „a helyi építési szabályzat” tárgykörben került sor rendeletalkotásra
- II. 1.) Kincsesbánya Község Önkormányzata rendelkezik helyi építési szabályzattal:
 - Kincsesbánya Község Önkormányzatának 1/2005.(II.15.) számú önkormányzati rendelete Kincsesbánya Somosmáli terület Helyi Építési Szabályzatáról
 - Kincsesbánya Község Önkormányzatának 12/2006.(IX.26.) számú önkormányzati rendelete Kincsesbánya Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
 - a 12/2006.(IX.26.) számú önkormányzati rendeletet módosította:
 - a 7/2007.(IV.1.)
 - a 12/2007.(VII.17.)
 - az 1/2010.(I.26.)
 - a 6/2011.(III.27), (hatályon kívül helyezte a 17/2011.(XI.21.) rendelet)
 - a 4/2012.(III.27.)
 - és a 20/2015.(VIII.3.) önkormányzati rendelet
 - Főépítészzi záróvélemények: 5 db

(A fenti iratok mellékletként csatolva.)

2.) Kincsesbánya Község Önkormányzatának 12/2006.(IX.26.) számú önkormányzati rendeletét - Kincsesbánya Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről- módosította:

- a 7/2007.(IV.1.)
- a 12/2007.(VII.17.)
- az 1/2010.(I.26.)
- a 6/2011.(III.27), (hatályon kívül helyezte a 17/2011.(XI.21.) rendelet)
- a 4/2012.(III.27.)
- és a 20/2015.(VIII.3.) önkormányzati rendelet

- 3.) a. A településszerkezeti terv elfogadása a 89/2006.(IX.25.) határozattal megtörtént.
- 3.) b. Az új helyi építési szabályzat készítése jelenleg folyamatban van.
- 3.) c. Az iratok mellékletként csatolva.
- 4.) Jelenleg folyamatban van az új HÉSZ elkészítése, 2016. december 31. napig elkészül az új HÉSZ és a Településszerkezeti Terv is.
- 5.) Az önkormányzat rendelete az Étv. 13. §, 18. §, és a 20-21.§ előírásainak megfelel.
- 6.) A helyi építési szabályzat megtalálható a www.kincsesbanya.hu honlapon az önkormányzat/rendeletekre kattintva.
- 7.) 2013. június 30. utáni módosítás feltöltésre került az NJT rendszerében.

Kincsesbánya, 2016. február 15.

Tisztelettel:

Jankovicsné Huszár Mónika
jegyző

Fehérvár

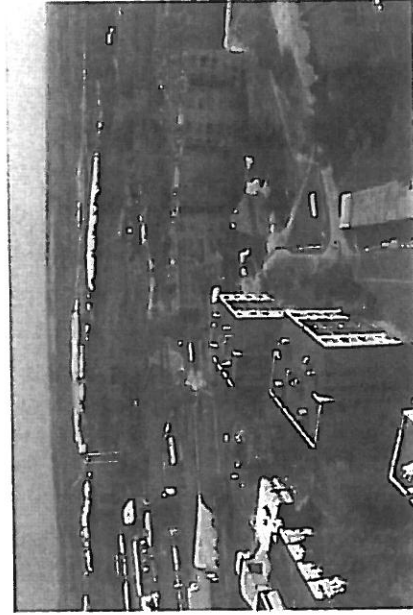
ÉPÍTÉSZ

KFT

Hungary 8000 Székesfehérvár, Martinovics u. 3.
e-mail fehervarepitesz@fehervarepitesz.hu
<http://www.fehervarepitesz.hu>

tel +36 22/505 583

fax +36 22/505 584



KINCSESBÁNYA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ 2006. szeptember

ALÁÍRÓLAP:

Településképfelvezési munkarész:

Székely Nóra

településmémők

TT-2 – 07-0001/2003

Bodó Beáta

Településmémők

TT-2-07-0003/2005.

Közlekedési munkarész:

Kárpáti Imre

vezető tervező

közlekedésképfelvező memők

Kamarai azonosító: 07-0235

„A” kategóriás jogosultság: K1d-1, K1c-1.....

Nagy Zsolt

Újépítő memők

Kamarai azonosító: 07-0679

„B” kategóriás jogosultság: K2-2.....

Környezetvédelmi munkarész

Szente Zoltán

okleveles geofizikusmémők,

környezetvédelmi szakértő

Régészeti munkarész:

G. Nádorfi Gabriella

Régész

Közmű munkarész:

Horváth Gyula

Vízközmű Vezető tervező

V3a-1/07-0226

Lipták Tivadar

Gépészmémők (földgáztervező)

Bszfg 07-0319

Németh Kálmán

Villamos tervező

V1/07-0097

TARTALOMJEGYZÉK:

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Határozati javaslat a településstratégiai tervről
- Településstratégiai terv leírása
- Szerkezeti tervlapok
- HÉSZ
- Szabályozási tervlapok: SZ-1 Központi belterület
SZ-2 Rákhegyek
SZ-3 Felsőkincses
SZ-4 Küllérület

Függelék:

1. a régészeti lelőhelyek felsorolása
2. Natura 2000 területek felsorolása

Kincsesbánya Községi Önkormányzat képviselő-testületének

89/2006.(IX.25.)Kt

HATÁROZATA

Kincsesbánya település Településszerkezeti Tervéről

Kincsesbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bek. b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

(1) megállapítja az 1:10000 méretarányú Kincsesbánya Község Településszerkezeti Tervét és a hozzá tartozó leírását.

(2) A határozat elfogadását követően Kincsesbánya község igazgatási területén készülő szabályozási tervekkel a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell készíteni.

(3) A Településszerkezeti Tervben beépítésre szánt fejlesztési területekkel - a felhasználási igények sorrendjében - ütemezetten kell a beépítésre szánt terület kategóriába átmínősíteni.

Határidő: folyamatos

(4) Kincsesbánya igazgatási területére el kell készíteni a helyi építési szabályzatot.

(5) A határozat hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 16/2002.(III.25.) Kt határozat és az azt módosító 25/2005.(II.14.) Kt határozat.

Fehérvár

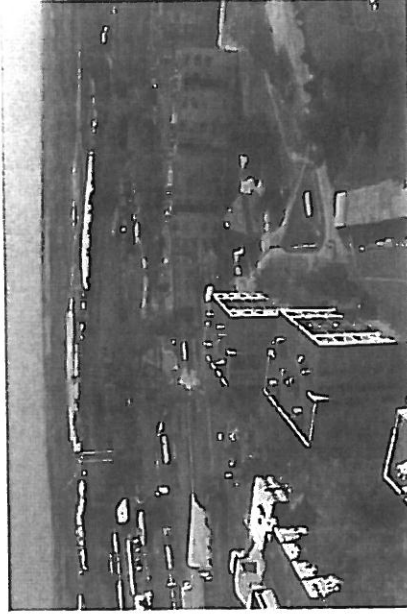
ÉPÍTÉSZ

KFT

Hungary 8000 Székesfehérvár, Martinovics u. 3.
e-mail fehervarepitesz@fehervarepitesz.hu
<http://www.fehervarepitesz.hu>

tel +36 22/505 583

fax +36 22/505 584



KINCSESBÁNYA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ 2006. szeptember

ALÁÍRÓLAP:

Településtervezési munkarész:

Székely Nóra

településmémők

TT-2 – 07-0001/2003

Bodó Beáta

Településmémők

TT-2-07-0003/2005.

Közlekedési munkarész:

Kárpáti Imre

vezeiő tervező

közlekedésépítő mémők

Kamarai azonosító: 07-0235

„A” kategóriás jogosultság: K1d-1, K1c-1.....

Nagy Zsolt

Útépítő mémők

Kamarai azonosító: 07-0679

„B” kategóriás jogosultság: K2-2.....

Környezetvédelmi munkarész

Szente Zoltán

okleveles geofizikusmémők,

környezetvédelmi szakértő

Régészeti munkarész:

G. Nádorfi Gabriella

Régész

Közmű munkarész:

Horváth Gyula

Vízközmű Vezető tervező

V3a-1/07-0226

Lipták Tivadar

Gépészmémők (földgáztervező)

Bszfg 07-0319

Németh Kálmán

Villamos tervező

V1/07-0097

TARTALOMJEGYZÉK:

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Határozati javaslat a településszerkezeti tervről
- Településszerkezeti terv leírása
- Szerkezeti tervlapok
- HÉSZ
- Szabályozási tervlapok: SZ-1 Központi belterület
SZ-2 Rákhegyek
SZ-3 Felsőkincses
SZ-4 Küllertület

Függelék:

1. a régészeti lelőhelyek felsorolása
2. Natura 2000 területek felsorolása

Kincsesbánya Községi Önkormányzat képviselő-testületének

89/2006.(IX.25.)kt

HATÁROZATA

Kincsesbánya település Településszerkezeti Tervéről

Kincsesbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bek. b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

(1) megállapítja az 1:10000 méretarányt Kincsesbánya Község Településszerkezeti Tervét és a hozzá tartozó leírást.

(2) A határozat elfogadását követően Kincsesbánya község igazgatási területén készülő szabályozási terveket a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell készíteni.

(3) A Településszerkezeti Tervben beépítésre szánt fejlesztési területeket - a felhasználási igények sorrendjében - ütemezetten kell a beépítésre szánt terület kategóriába átműsíteni.

Határidő: folyamatos

(4) Kincsesbánya igazgatási területére el kell készíteni a helyi építési szabályzatot.

(5) A határozat hatályba lépésével egyidőjűleg hatályát veszíti a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 16/2002.(III.25.) Kt határozat és az azt módosító 25/2005.(II.14.) Kt határozat.

A Településszerkezeti Terv leírása

Bevezetés

Kincsesbánya Község Önkormányzata Polgármesteri Hivatalától a Fehérvár Építész Kft. megbízást kapott a településnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásainak megfelelő rendezési terv kidolgozására. A megbízásakor a község nem rendelkezett településfejlesztési koncepcióval, stratégiai értékű elképzeléseket előzetesen a testület nem fogalmazott meg. A Településfejlesztési Koncepció kidolgozása a jelen megbízás egyik tárgyát képezte. A Koncepció kidolgozása került és az Önkormányzat azt határozatával elfogadta.

A Településrendezési Terv célja, hogy Kincsesbánya Község Településfejlesztési Koncepciójában rögzítettekkel összhangban:

- meghatározza a település távlati terület-felhasználását, annak szerkezetét, biztosítsa a települési arculat megőrzését és minőségi fejlesztését,
- biztosítsa a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését, - és erősítse a település térségi szerepkörét.

Tervi előzményekként figyelembe vétele kerültek az elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó alábbi, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek. Ezek közül a legfontosabbak:

- Kincsesbánya község Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció), - Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, javaslattevő fázis VÁTI 1691/99-2.2.2 - 2001 június (továbbiakban: FMTrT) -jövahagyás előtt,

Alapfeltételek

Kincsesbánya Településfejlesztési Koncepciója megállapításai szerint a település jövőjét a belátható 5-10 évben alapvetően három lényező fogja meghatározni:

- a település ágazati térségének (Székesfehérvár) gazdasági fejlődése, ennek iránya és halása a kistérségre.

- az új lágzaldalkodási és az úgynevezett "könnyű" turizmus (természeljárás, falusi turizmus, kerékpáros, szabadidő-sport, turizmus) alakulása.

A Településszerkezeti Terv előírásait az elfogadott Koncepcióban foglaltakat részletezik, meghatározva azokat a terület-felhasználási előírásokat, amelyek biztosítják a Koncepcióban elfogadott stratégiai célok megvalósulását;

- a települési környezet rekonstrukciója, a településszerkezeti és épített értékek maximális érvényesítésével,
- a lakhatási igények várható alakulásának megfelelő ingatlanfejlesztések fogadása feltételeinek a megteremtése.
- ivóvízbázis védelme,
- négy külön álló beltéri egység kezelése,
- alábányászott területek meghatározása, kezelése
- honvédségi kezelésű erdőterületek hasznosítása, szabályozása,
- felhagyott bányaterületek (mely lériképi beazonosíthatósága és feltüntetése elengedhetetlenül szükséges) kezelése,
- bányaművelés miatti terület-használati korlátozások pontos meghatározása,
- közművezetékek védőtávolságainak meghatározása,
- a falusi környezetben sajátos intenzív beltéri beépítés kezelése és kiszolgáló építményeinek elhelyezése (garázsok, járszölekek)
- lakóterületek, ipari, szolgáltató, üdülő területek fejlesztése,
- intézmények megtartó erejének érdekében környezetiük fejlesztése
- volt zártkeri terület (mely egy része jelenleg beltérület és falusi lakó övezet) átgondolt övezeti besorolása és telek mélységi szabályozása, közművesítés biztosítása
- lemező fejlesztési terület kijelölése,
- beltéri övezeti határok és besorolások felülvizsgálata. A jelenlegi beltérületen biztosítani kell a tömbbelső feláthatalóságát.
- utak szabályozási szélességének meghatározása, a közmű védőtávolságok figyelembe vételével
- külszíni bányaművelésű (rekultiválható területek) beazonosítása és tervi szintű kezelése, Üveg-Ásvány Kft bányaterületének hasznosítása (tulajdonossal egyeztetésre kerül),
- Régészeti lelőhelyek jelölése.

- A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi, vendéglátási lelkényiséget folytathasson úgy, hogy azzal nem zavarja környezetiét az elfogadhatóan nagyobb mértékben, célszerű a forgalmasabb főút mellett ezt a funkciót elhelyezni.

A felsőbb szintű terveknek a településre vonatkozó előírásai

Fejér megye területrendezési terve a területfelhasználás vonatkozásában a külterületen összehangolt erdőterületeként tartalmazza a honvédségi kezelésben levő erdőterületeket.

Közlekedési szempontból útfelhasználásukat Kincsesbánya közigazgatási területén nem tartalmaz a megyei terv

Talajvédelmi övezetek szerint középfokú eróziójú a település Dny-i része.

Vízvédelmi szempontból a település felszín alatti víz tekintetében a Dunántúli középhegység 1. jelű vízvédelmi területéhez tartozik a település a Rákhegyi vízbázis miatt. Felszíni vízvédelmi szempontból a III/1 jelű Séd-Gaja-Nádor vízgyűjtőterülethez tartozik.

Vízminőség védelem tekintetében a Rákhegy II. vízbázis regionális jelentőségű vízbázis.

Környezetvédelmi szempontból a megyei fejlesztési terv tartalmazza a község közigazgatási területén levő illegális hulladéklerakó felszámolását, melyet a tervben rekvizitálható bányaterületeként jelöltünk.

Tájképzési szempontból a település nyugati része az országos ökológiai hálózat része. A településen több tájképzési szempontból a település nyugati része az országos ökológiai hálózat része. A településen több tájképzési szempontból a település nyugati része az országos ökológiai hálózat része. A településen több tájképzési szempontból a település nyugati része az országos ökológiai hálózat része.

Talajvédelmi szempontból a település a felszíni szennyeződésre erősen érzékeny karsztos képződményeken fekszik.

A tervezett terület-felhasználás ismertetése

A Terv a jelenlegi településszerkezeteiből kiindulva nem javasol jelentős funkcionális változásokat. A külterületen a meglévő településszerkezet tartalékai a jelenlegi népesség megduplázására is elegendőek, a külterület használata is gyakorlatilag közel van az optimumhoz.

A jelenlegi külterületen döntően lakóterületi és vegyes területi funkciókat jelöl meg a Terv:

- a lakóterületen a kertvárosias lakóterület és a falusias lakóterület,

- egyes terület-felhasználásba sorolja a terv a Kossuth u. – Ifjúság u. – Kincsesi u. a Ságvári Endre u. – Kossuth u. és a Gagarin u. és Ságvári Endre u közötti területet, ahol a már formálódó településközpont kialakítását irányozza elő,

- új gazdasági területeket a terv külterületen nem javasol, csak a már meglévő területek szabályozására.

A külterületi részek:

- a Terv alapvetően megőrzi a jelenlegi használatot, azt néhány elemében továbbfejleszti, első sorban környezeti-léti fejlesztések megjelölésével.
- A valóságban üdülőterületként használt zártkerteket üdülőházak építési övezetbe sorolja, részleges közművesítés kiegészítésével

Terület-felhasználási módok általános építési használat szerinti

A fenti elvekre alapozva a Terv a település igazgatási területi beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása:

- lakóterületek,
- üdülőterületek
- vegyes területek,
- gazdasági területek,
- különleges területek.

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

- közlekedési területek,
- zöldterületek, erdőterületek,
- mezőgazdasági területek,
- erdőterületek
- vízgazdálkodási területek.

Sajátos építési használat szerinti beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt fejlesztési területek kiválasztásánál a meglévő felhasználások fenntartása, a településszerkezeti adottságok megtartása és a területi koncentráció elve lett figyelembe véve. A beépített és beépítésre szánt területek zömmel lakóterületek.

A község igazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre la-
gozódnak:

Lakóterületek

- kertházas lakóterület (Lke)
- falusias lakóterület (Lf)

Üdülőtérület

- üdülőházas terület (Üh)

Vegyes területek

- településközpont vegyes terület (Vt)

Gazdasági területek

- ipari-gazdasági területek (Gip)
- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Különléges területek

- lemelő (Kl)
- bánya (Kb)
- sportbánya (Ks)
- strand (Ksl)
- garázs (Kgar)

Sajátos építési használat szerinti beépítésre nem szánt területek

A külterület túlnyomó része beépítésre nem szánt terület, amelynek tagozódása a láji, természeti adottságokhoz igazodva került rögzítésre a tervben.

A község igazgatási területének beépítésre nem szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre la-
gozódnak:

Közülekedési és közmüterületek

- általános közlekedési terület (K)

Zöldterületek

- közpark (Z-kp)
- kegyeleti park (Z-Kegy)

Erdőterületek

- gazdasági erdőterület (Eg)
- védelemi erdőterület (Ev)

Mezőgazdasági területek

- kertés mezőgazdasági területek (Mke)
- általános mezőgazdasági területek (Má)
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mko)

Vízgazdálkodási területek

- vízfolyások, víztükrök és ezeknek a parti sávjai (V)
- vízmű terület

A terület-felhasználások tervezett rendje

Beépített és beépítésre szánt területek

Lakóterületek (L):

A lakóterületek fejlesztésében alapvetően a település beépítettségi intenzitásának a növelése szolgál, amit az eddig be nem épített területek felosztásával lehetett elérni. Néhány helyen belterület növelésével került sor további lakóterületi egységek kialakítására. A településszerkezeti terv fő lakóterületi fejlesztési irányai:

A falusias lakóterületi kategóriába a Somosmáli u., a Somosmáli út és az új osztásban található III. jelű út által határolt terület, továbbá a Rákóczi F. utcától északra első terület tartozik.

A főmbfektetéssel kialakítandó kertvárosias lakóterületek (Lke) a Súlyomdomb és a Kossuth L. utca által közrefogott főmb belső terének a fellátásával javasolt.

Mező Imre és a József Attila utca végék közötti összeköttetésből nyitandó utca, jelenleg külterületi szakasz – mely belterületbe vonás után – kertvárosi lakóövezeti funkciókat kaphat.

Rákhegy II. keleti részén az Ós-Cajja mederig új belterületi egység kijelölését tartalmazza a terv, falusias lakóövezeti besorolásban. A területre hasznosítás esetén külön szabályozás szükséges.

A meglévő, jelenlegi állapotokban megfélelő, leghát megmaradó kertvárosi lakóterületek (Lke). A település jelenlegi belterületi összességében ebbe a kategóriába tartozik, kivéve a településmagban javasolt részleges átsorolásokat a vegyes kategóriába.

Hévíg házaspár üdülőterület (Üh) :

A Rákhegy I és Rákhegy II belterületi településrészek közötti, korábban zártkerti övezeti besorolású terület a fenhérvárcsurgói vízfázrozó miatt a valóságban üdülőterületté fejlődött. A telkek nagysága, a terület közművesítése és az igények miatt hévíg házaspár övezeti besorolást kap a terület.

Településrésztervezési szempontból a két belterület között az üdülőövezet kijelölése a településkép egységessé válása és a területfelhasználás hasonlósága miatt is indokolt.

A Vízfázrozó melletti 3041 hrsz-ú ingatlan korábban is üdülési célra használják, a terület továbbra is hévíg házaspár építési övezet marad.

Településközpont vegyes terület (Vt) :

Vegyes terület-felhasználásba sorolja a Terv a Kossuth u. – Ifjúság u. – Kincsesi u. a Ságvári Endre u. – Kossuth u. és a Gagarin u. és Ságvári Endre u. közötti területet, ahol a már formálódó településközpont kialakítását irányozza elő. Ez a besorolás lehelősséget ad a már meglévő mellett további intézményi funkciók befogadására. Külön szigetlet képez az iskola és óvoda főmbje, melyet a Terv szintén Vt-be sorol. A Somosmáli főmb ellátását kiszolgáló terület szintén Vt-t terület-felhasználásba sorol.

Gazdasági területek (G)

A terv a környezetbarát, munkahelyteremtő kisvállalkozások létrejöttét, a település gazdasági erejének a növelését főbbféle módon támogatja.

Meghatározza azokat a funkciókat és tevékenységeket, amelyek az egyes övezetekben végezhetőek. Építészeti és környezeti feltételrendszert ad meg terej-jelleggel, amelyben a vállalkozások működhetnek. Így a környezetet nem terhelő vállalkozói telephelyek a lakóterületeken belül is elhelyezhetőkké válnak.

Ipari területekként jelöl a Terv (Gip) azokat a belterületi egységeket, amelyek már eddig is ilyen tevékenységek szerveződések. Külterületen ebbe az övezetbe soroljuk az Üveg Ásvány KFT telephelyének észak-keleti részét, melyen valóságban ipari tevékenység folyik, a bányatelen belül. A Rákhegy I és Rákhegy II. közötti felhagyott bányaközpont telepe továbbra is ipari besorolásban marad. Ipari besorolást kap a DRV RT telepe a központi belterület halárán.

Kereskedelmi-Szolgáltató Gazdasági (Gksz) övezetbe sorolja a Terv a belterület észak-nyugati és észak-keleti peremterületét. Itt a bánya központi épületei voltak megtalálhatók, mely a lakóterülethez jobban igazodó (szigorúbb) gazdasági övezetbe kerül besorolásra.

Különleges területek (K...)

Termelő (Kt) A Terv a közigazgatási terület dél-keleti részén (Üveg Ásvány Kft bányatelepe mellett) jelöl ki új telekterületet.

A korábbi lemezőkenti nyilvántartott területen eddig még nem temettek, a bányászati tevékenység miatt volt használaton kívül.

Sport-szabadidő területek (Ks). A Terv sport-szabadidő területet javasol a jelenlegi létesítmény kibővítésével, szerves részeként csatlakozva a belterülethez.

A különleges bánya (Kb) terület a település közigazgatási területén több helyen található. Sok ezek közül a felhagyott bányaterület, melyek rekultiválásra szorulnak. A legjelentősebb bányaterület az Üveg-Ásvány Kft. telephelye. Ennek fejlesztése jelenleg is tart, melyet a Terv is figyelembe vesz.

Strand terület (Kst). A Terv sport-szabadidő területet javasol a jelenlegi létesítmény kibővítésével, szerves részeként csatlakozva a belterülethez.

Különleges garázs terület (Kgar). A meglévő garázsok területjei illetve garázsosor létesítésére kijelölt önálló terület.

Beépítésre nem szánt területek

Közelkedési és közműterületek (K):

Kincseshánya tervezett közlekedési és közüzemi fejlesztései a jelenlegi területeken megoldhatóak (illetve az új területeken részét képezik az eseti fejlesztési programoknak). A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kellő szabályozási szélességűek problémát csupán a kiépítettségük jelent. A különálló belterületi egységeknél a szabályozási szélesség nem megfelelő, szélesítésre szorulnak.

Zöldterületek (Z):

Jelenleg a település zöldterületei főként a többszintes lakóépületek (lakótelepek) közterületei, melyekl önálló zöldterületi övezetként nem határozunk meg.

A tervezett tömbfelárásokkal kialakított kertvárosias lakóterületek kialakításának a szabályozásában hangsúlyt kell fektetni a zöldfelületeknek a megszokotthoz képest nagyobb mértékű kialakítására.

Zöldterület besorolás alá kerülnek a település belterületén belüli található, zöldterületi fejlesztésre alkalmas, kihasználatlan teresedések. A jelenleg kezeletlen zöldterületekre kezelési tervet kell kidolgozni, mely a fejlesztési irányokat is tartalmazza.

A bányászati tevékenység miatt felhagyott lemező kegyeleti parkként funkcionál tovább A területek teamekzni illos, a meglévő síremlékek a lakosok gondozzák. Az inítmítás érdekében a többszínű zöldsáv létesítése javasolt a területen

Erdőterületek (E):

Erdőterület a földhivatal nyilvántartása szerint erdő művelési ágú terület, továbbá a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, településkép védelmi szempontok figyelembevételével tervezett erdőterületek. A meglévő erdőterületek nagyobb része védelmi (Ev) besorolású, néhány kisebb erdőterület talajvédelmi illetve településkép védelmi funkciójú.

Erdőterület termelésből való kivonása nem szükséges.

Mezőgazdasági területek (M):

A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- M1: Általános mezőgazdasági övezet: az árutermelésre alkalmas termőterületek.
- M2: Kertes mezőgazdasági övezet: volt zártkertű területek, a szőlőművelés, gyümölcstermelés és kertgazdálkodás és az ezekkel összefüggő aktív pihenés területei
- M3: Konflálozt funkciójú mezőgazdasági övezet: táj-, természet-kiállítás-, illetve vízminőség-védelmi területen lévő mezőgazdasági rendeltetésű területek, melyeken a védelmi funkció belőlése az elsődleges szempont, ezért csak a védelmi funkciót nem zavaró művelési ágakban és módon folytatható mezőgazdasági tevékenység

Vizgazdálkodási területek (V):

Ebbe a kategóriába tartozónak jegyzi a Terv a vízfolyások területeit és azok parti sávjait (a felhagyott Gajamedreket is), továbbá a fehérvárcsurgói vízfázról.

Irányelvek a szabályozási terv készítéséhez

A beépítésre szánt területek szabályozásának tekintetében:

- a települési karaktert meghatározó településközponti vegyes és a lakóterületeken a hagyományos településszerkezet és településkép, az épített környezet értékeinek megőrző és továbbfejlesztéséért
- a fejlesztésre, változásra tervezett beépítésre nem szánt területeken a természeti-táji környezetbe illeszkedést

biztosító szabályozási elemek kialakítása a legfontosabb alapelv.

Ajánlatos a zöldterületek kialakítását parkterv kidolgozásához kötni.

Az erdőterületeket őshonos fajfajlélyakkal kell megővni, védelmi célú besorolásban.

Az általános mezőgazdasági használatú területek igénybe vételében az OTÉK általános szabályai a mérvadóak.

A településkarakter védelme és a karakter új elemei

Kincsesbányán országos védetség alatt álló ingatlanok nincsenek. Kincsesbánya a FMTT vonatkozó szabályozása szerint a megye kulturális örökségvédelmi területei közé nem tartozik.

A település karaktere jellegzetes bányász település, ipari üzemhez épített lakások és ellátó, szolgáltatási egységek.

Tájhasználat, tájrendezés

A településszerkezeti terv alapvetően megtartja a jelenlegi - az adottságoknak íó vonatában megfelelő tájhasználatot. A település beépítésre szánt területei a jelenlegi belterület kiegészítésére és a már meglévő gazdasági egységekre korlátozódnak.

Környezetlakktás, környezetvédelem

A településszerkezeti terv figyelembe veszi a Kincsesbánya területét érintő táj-, természet-, és környezetvédelmi előírásokat. Ezek közül a legfontosabbak:

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv-ben szereplő országos ökológiai hálózat lehatárolása és a lörvény védelmi rendelkezéseinek érvényre juttatása
- A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. Rend 2. sz. melléklet szerinti Kincsesbánya „A” fokozottan érzékeny szennyeződés érzékenységi besorolású település

Közművek

Vízellátás

A jelenlegi fogyasztási adatokat és víztermelési kapacitást figyelembe véve a tervezett fejlesztések ellátási igénye biztosított a jelenlegi vízkivételi rendszerrel, amely fejlesztendő. Hálózatfejlesztésekre nem lesz szükség, jelentősebb építési program esetén sem. Az önálló gazdasági területek vízellátásukat és szennyvízkezelésüket is a települési vezetékes rendszerre való rákötéssel biztosítják.

Szennyvízelvezetés

Kincsesbánya szennyvízelvezetése és kezelése kiépült. Az új üdülőtérület, valamint a Rákhegy I és Rákhegy II településrészek szennyvízcsatorna hálózatát ki kell építeni.

Felszíni víz elvezetés

A tervezett fejlesztések a település eddigi is figyelembe veit vizsgálóján belül maradnak, az általuk megjelenő plusz terhelések az elvezető rendszerek kapacitását nem lépik túl. Helyi, eseti fejlesztésekre lehet szükség a nagyobb összefüggő újonnan tervezett területek esetében. Ezeket a fejlesztéseket az egyedi szabályozási tervek keretében kell szakmailag alátámasztani.

Villamos közművek

A település elektromos energia ellátása forrás oldalról a távlati igényeknek is megfelelően biztosított. Az elosztó hálózatok fejlesztése a mindenkori konkrét igény alapján történik, előfejlesztésekre csak a rendszerek amortizációja kapcsán lehet számítani. Az áramszolgáltatás eseti bejelentések alapján értékelni az ellátási lehetségeket. Önálló energiaközmű terület kijelölésére nincs igény.

Hírközlés

A település távközlési hálózatát a T-Com üzemelteti a székesfehérvári 22-es körzet részeként. A hozzáférést eseti kérések alapján bírálják el.

A jelenlegi hálózati csatlakozások még nem adnak lehetőségét a gyors adatszítéleti rendszerek általános elérhetőségére, ilyen irányú önálló fejlesztési programnak Kincsesbányán még nem célterülete.

A településen belüli hálózat szabadvezetékes, illetve légkábeles kiépítésű. Belátható időn belül a földkábelesbe való áthelyezés nem várható, de az új fejlesztésű területeken már ezzel a megoldással célszerű élni. – A mobil telefónia fejlesztési programjai várhatóan felgyorsulnak a távközlési liberalizáció előrehaladtával várható.

Hulladékgyaldkódás

A hulladék gyűjtését és szállítását heti időközönként a székesfehérvári vállalat végzi. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése megoldott. A jelenlegi hulladék-elhelyezés környezetvédelmi szempontból megfelelőnek tekinthető.

A településen engedély nélkül működő hulladéklerakó meg kell szüntetni, annak rekultivációját gondoskodni kell.

Kincsesbánya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2006.(IX.26.) Kt. rendelete

Kincsesbánya teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Kincsesbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított felhatalmazással élve Kincsesbánya teljes közigazgatási terület helyi építési szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

- 1) A rendelet hatálya kiterjed Kincsesbánya teljes közigazgatási területére
- 2) A területen területet felhasználni, továbbá lelket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetési megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
- a) az OTÉK előírásai, és
- b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
- c) jelen rendelet és a mellékletét képező szabályozási tervben foglaltak szerint szabad.

- 3) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a szabályozást tervlapon ábrázoló Szabályozási Tervvel.

Szabályozási tervlapon a következők:

- SZT-1 Központi beltérület M = 1:2000
- SZT-2 Rákhegyi településrészek és üdültérület M= 1:2000
- SZT-3 Felsőkincses beltérület M = 1:2000
- Küllertéri szabályozási terv M=1:20000

2.§

- 1) A településrésztervezési tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységeket a településrésztervezési terv módosításával lehet megváltoztatni.

- 2) A szabályozási tervben
 - kötelező szabályozási, és
 - irányadó szabályozási elemek szerepelnek.

- 3) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- kötelező szabályozási vonal;
- építési övezet határa;
- közterületek szabályozási szélessége;
- építési hely;
- építési vonal
- övezeti előírások.

- 4) A kötelező elemektől való elérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet.

- 5) Irányadó szabályozási elemek – a kötelező szabályozási elemeken kívül – a szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemeket jelenti, betartásuk ajánlott. Amennyiben a tervben javasolt irányadó szabályozási vonalak nem felelnek meg az elvárásoknak, akkor megváltoztatásuk a következő módon történhet:

- a) Az egyes lakótömbökön belüli a telekalakítás az övezeti előírásoknak megfelelően a szabályozási tervben javasolt telekalakítástól elérhető. Az építési hely ebben az esetben a kötelező legkisebb hátsó-, elő- és oldalrészre 8 méter építési teleknél többet alakítanak ki a szabályozási tervben javasolt telekalakítástól eltérően, telekalakítási tervet kell készíteni.
- b) Amennyiben egyszerre 8 méter építési teleknél többet alakítanak ki a szabályozási tervben javasolt telekalakítástól eltérően, telekalakítási tervet kell készíteni.

- 6) Kötelező előkert legkisebb mérete 5 m, oldalrész oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, hátsókeret 6,0 m. Azokon a telkeken, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat nem határoz meg, az előkert mérete 5 m-nél nagyobb is lehet. Az előkert meghatározásánál az utcában kialakult állapotot figyelembe kell venni.

7) Kialakult beépítés esetén a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján:

- a) a kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült telkeken az eredeti telken meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények esetében az OTÉK 36.§ (2), valamint jelen rendelet övezeti előírásai szerinti legkisebb távolság csökkenthető,
- b) az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület konjúrán belül új épület építhető,
- c) a meglévő oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló, vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzvesélyességű osztályba tartozó, I-III tűzáltsági fokozatú épületek közötti tűztávolság a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalhomlokzatainak magassága 6 m-nél nem nagyobb. Ilyen esetekben az oldalkert mérete is 4 m-ig csökkenthető, ha a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37.§ szerinti nyílások vannak.

8) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával lehetséges.

Engedélyezési rendelkezések, engedélyhez kötött építési munkák

3. §

A község közigazgatási területén, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési levékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 45/1997. (XII.29.) KTM számú rendelet 9.§ (1) k./j pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi építési munkák csak építési engedély alapján végezhetők:

- a) Melléképítmények közül a terepszint alatti 3 m²-nél nagyobb építmény építése, átalakítása és használati módjának megváltoztatása,
- b) Sportpálya létesítése, továbbá ideiglenes, időszakos vagy végleges - részleges vagy teljes - lefedésre szolgáló szerkezet kialakítása;
- c) Közterületen műtárgy elhelyezése;
- d) Közterületen valamint az ingatlan közterületről látható részén (pld: lei-özletén, homlokzatán, udvarán stb.) kirakatszekrény, védőlejtő, emyő- valamint ármézőelő szerkezet, légkondicionáló vagy légkondicionáló kültéri egysége, hirdető berendezés valamint hirdető berendezésnek nem minősülő

cég- és címtábla, festett reklám, cégér és egyéb információ-hordozó létesítése, átalakítása, áthelyezése

- e) A közterület határára, valamint a külterületen, illetve beépítésre nem szánt területen létesülő kerítés.

II. FEJEZET

Építési övezetek

4.§

- 1) A szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezési területét beépítésre szánt területen

Lakóterületek

- kertvárosias lakóterület (Lke)
- falusias lakóterület (Lf)

Üdülőtérlet

- hévíghéjazas terület (Üh)

Vegyes területek

- településközpont vegyes terület (Vt)

Gazdasági területek

- ipari-gazdasági területek (Gip)
- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Különlleges területek

- temető (Kt)
- bánya (Kb)
- sportpálya (Ks)
- strand (Kst)

beépítésre nem szánt területen**Közelkedési és közműterületek**

- állalános közlekedési terület

(K)

Zöldterületek

- közpark
- kegyeleti park

(Kp)

(Ke-p)

Erdőterületek

- gazdasági erdőterület
- védelmi erdőterület

(Eg)

(Ev)

Mezőgazdasági területek

- kertés mezőgazdasági területek
- általános mezőgazdasági területek
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek

(Mke)

(Má)

(Mko)

Vízgazdálkodási területek

- vízfolyások, víztükrök és ezeknek a parti sávjai

(V)

rendelítési övezetekre bontja fel.

LAKÓTERÜLETEK**Lke jelű kertvárosias lakóövezet**

5.§

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes telkenként több önálló rendelkezési egységet magába foglaló - lakóépület, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A 2000 m²-nél nagyobb területű ingatlanokon 2 önálló, épületenként 2 lakásos épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartása és az előírt védőtávolságok megtartása mellett. Ebben az esetben melléképület külön nem építhető, a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket a főépülettel egy épületörmegben kell kialakítani
- (3) 2000 m²-nél kisebb telkek esetén egy fő- és egy melléképület építhető. A lakófunkciót kiegészítő melléképület önálló épületeként is elhelyezhető az építési helyen belül.

(4) A területen legfeljebb kéttávkasos lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el, kivéve vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italtolt, valamint üzemenyagylő. A terület rendeltetéseszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezéséhez környezetvédelmi tervezet készítenendő.

(5) Állattartás céljára építmény a helyi állattartó rendeleittel összhangban építhető

(6) A terület beépítésének feltétele az OTÉK 8.§. (2) bek. b. pontja szerinti részleges közművesítés, közműves szennyvízelvezetés mellett. A közműves szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig zárt szennyvízlároló építése engedélyezhető. A közműcsatorna hálózat kiépítését követően az ingatlan kötelező a csatornahálózatra rákötni.

(7) Az egyes övezetek beépítésének feltételeit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb		legnagyobb építm. mag	Szintter. Sűrűs.	legkisebb zöldfelület [%]
		széless./mélys./ter. [m ²]	ter. [%]			
OTÉK Lke	-	-	-	<7,5	0,6	50
Lke-1,**	O-SZ	20	800	5,0	0,6	50
Lke-2	K	700	700	6	0,6	50
Lke-3	K-IKR	700	700	4,5	0,6	50
Lke-4	O-SZ	18	700	4,5	0,6	50

** Az övezetben építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki.

(8) Az Lke-1 övezetbe tartozó 1 és 2 hrsz-ú telkek esetében a megosztása után keletkező maradványtelkek (szabályozási tervben *-al jelölt telkek) az övezetre előírt min.

teleknagyságnál kisebb területtel is önálló telekként kialakíthatók. A telkeken levő épületek változatlanul fennmaradhatnak, csak felújításuk lehetséges. Építési szándék esetén a két telket össze kell vonni és csak az így kialakított telkekre lehet építeni az övezeti előírásoknak megfelelően.

6.§

L-f-jelű lakóövezet

- (1) A terület jellemzően alacsony lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen lakóépület, mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület helyezhető el. A területen nem helyezhető el a vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italboll
- (3) Állattartás céljára építmény a helyi állattartó rendelettel összhangban építhető
- (4) A terület beépítésének feltétele az OTÉK 8.§. (2) bek. b. pontja szerinti részleges közművesítettség, közműves szennyvízelvezetés mellett. A közműves szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig zárt szennyvízáróító építése engedélyezhető. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az ingatlan közeledő a csatornahálózatra rákölti.
- (5) A szabályozási terven jelölt építési helyen belül az épületek – a közeledő építési vonal illetve a kialakult állapot figyelembe vételével – bárhova elhelyezhetők. Kialakult beépítési mód esetében az építési vonalat a szomszédos, már beépített ingatlanokhoz kell igazítani.
- (6) Egy ingatlanon max. 2 lakás építhető, egy épületben. A telken a lakófunkciót kiegészítő funkciók számára további egy önálló épület építhető. A két utcára nyíló telkeknél két önálló lakóépület is elhelyezhető, de a 2000 m²-nél kisebb telkeken maximum 2 lakás építhető. Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkciók számára önálló épület, az a lakóépülettel egy időben kell megépíteni.
- (7) A 2000 m²-nél nagyobb telkek esetében a beépítési % keretén belül több épület is elhelyezhető az alábbiak szerint. A telkeken legfeljebb 2 önálló lakóépület építhető, épületenként max. 2 lakással. A lakófunkciót kiegészítő funkciókat a lakóépülettel egy épületörmegben kell elhelyezni. Építhető további egy épület a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény számára
- (8) Az egyes övezetek beépítésének feltételeit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jelle	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagyobb építm mag	Szintterület sűrűség	legkisebb zöldfelület
		szélesség, mélység / ler.	terület			
OTÉK - Lf	-	-	-	<7,5	0,5	50
Lf-1,**	O	18	800	4,5	0,5	50
Lf-2	O-K	K	900	4,5	0,5	50
Lf-3	O-SZ	18	900	4,5	0,5	50

**Az övezetben építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki.

VEGYES ÖVEZETEK

7.§

Település központi vegyes – Vt

- (1) A terület jellemzően több önálló rendeltelési egységgel magába foglaló lakó, helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál
- (2) A területen elhelyezhető többlakásos lakó-, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
- (3) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.
- (4) A terület beépítésének feltétele az OTÉK 8.§. (2) bek. b. pontja szerinti részleges közművesítettség, közműves szennyvízelvezetés mellett.
- (5) Állattartás céljára építmény nem építhető.
- (6) Az egyes övezetek beépítésének feltételeit az alábbi táblázat tartalmazza

övezet jelle	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagyobb építm mag	Szintter. Sűrűség	legkisebb zöldfelület
		szélesség, mélység / ler.	terület			
OTÉK - Vt	-	-	-	80	2,4	10
Vt-1	SZ	K	1000	15	K	20
Vt-2	SZ	K	800	7,5	1,2	30
Vt-3**	SZ	25	2000	7,5	1,2	20
Vt-4**	SZ	25	2000	7,0	1,2	20
Vt-5**	SZ	25	2000	6,0	0,8	20
Vt-6	SZ	K	800	9,0	1,6	20

**Az övezetben építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki.

(7) A Kossuth utcai többletű lakóépületek nyílás nélküli véghomlokzatához közvetlenül hozzáépítve új lakó, igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális funkciójú épületek építhetők. Az építési hely meghatározásánál a Kossuth utca szabályozási vonalától min. 5 m távolság tartandó, az épület szélességi mérete nem lehet nagyobb a lakóépület szélességénél.

Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

8. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület első sorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó költiségekkel.

(3) Építészeti - településképi követelmények:

- A főútvonalak menti területekre településképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.
- A területen bódé, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető. Portaépület, megfelelő építészeti kialakítással az előkertben is elhelyezhető
- Övezeti határ mellett a telkek elő- és oldalkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárás tűrő fa telepítése számára területtel kell biztosítani. Ezt az előírást a meglévő épületek 30 %-nál nagyobb mértékű bővítésénél is alkalmazni kell.

(4) A területen egy ingatlanos, amely megfelelő közúti kapcsolattal rendelkezik tovább osztható oly módon, hogy telekosztásoknál kialakítható közforgalom részére megnyitott magánút. Ezekről építési telkek nyithatók. Az utak minimális szabályozási szélessége 12,0 m, intokoll és szakmailag igazolt eseteiben ezen szabályozási szélesség minimuma 9,0 m lehet.

(5) A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, toronyok, lároló tartályok, stb), magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(6) Az egyes építési övezetek építési lelkén belartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezeti jelle	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telkek legkisebb széless./mélys./ter.		legnagyobb építm mag [m]	Szintler. sűrűség	legkisebb zöldfelül [%]
		[m]	[m]			
OTÉK -	-	-	-	-	2,0	20
Gksz	-	-	-	60	-	-
Gksz-1	SZ	30	1500	40	9,0	2,0
Gksz-2	SZ	20	1200	40	7,5	1,2
Gksz-3*	SZ	20	1000	10	5,0	0,2
						30

* A Gksz-3 övezetben kizárólag a bányakárok rekultivációjával kapcsolatos tevékenység folytatható és ezen tevékenység végzéséhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK

9. §

(1) Az ipari terület, olyan jelentős mértékű nem zavaró hatású gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A területen az OTÉK 20.§ (4) és (5) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó költiségekkel.

(3) Építészeti - településképi követelmények:

- A főútvonalak menti területekre településképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.
- A területen bódé, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.
- A telkek elő- és oldalkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárás tűrő fa telepítése számára területtel kell biztosítani. A telkek lakóövezeti telekhatárára 10 m szélességű három szintű intenzív védő zöldszáv alakítandó ki. Ezt az előírást a meglévő épületek 30 %-nál nagyobb mértékű bővítésénél is alkalmazni kell.

(4) Az övezetben a minimális építménymagasság 5,0 m. A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, toronyok, lároló tartályok ...stb), magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(5) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.		legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelületi [%]
		[m]	[m ²]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	1,5	25
Gip-1	SZ	30	1500	7,5	1,5	25

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

10. §

Üh- hétévgházazas üdülőterület

(1) A területen elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 23. § bekezdéseiben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó költiségekkel.

(3) Építészeti-letelepülésképi követelmények:

- Az üdülőépületekkel szabadonállóan kell elhelyezni. A meglévő oldalhatáron álló beépítések átalakítása és bővítése oldalhatáron állóan történhet. Vegyes beépítésnél az épületek egymástól való távolagságát az OTÉK szenni kell meghatározni.
- A területen bódé, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.
- A területen csoportos beépítés nem engedélyezhető
- Az épületek a beépítési mód és beépítési százaléok keretein belül egy lömbben helyezhetők el, oly módon, hogy azok egy épület látszatát kellék Melléképítmények (pl kerti építmény, tüzrakó stb) etől elváráon is elhelyezhetők.

(4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.		legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelületi [%]
		[m]	[m ²]			
OTÉK - Üh	-	-	-	-	0,2	60
Üh	SZ	-	500	4,5	0,2	60

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Kb - NYERSANYAGLEŐHELYEK (BÁNYÁK) TERÜLETEI

11. §

(1) Az építési övezet a község területén működő bányák területeli, illetve a korábban bányaként működő rekultiválandó területeket foglalja magában.

(2) A bányák területén csak a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett. A területen elhelyezhető továbbá szolgáltató lakás, bemutatóterem, irodaház és bányamúzeum.

(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.		legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelületi [%]
		[m]	[m ²]			
OTÉK - K	-	-	-	-	2,0	40
Kb	SZ	-	-	7,5	0,5	40
Kb-tek	SZ	-	-	4,5	0,3	40

KI - TEMETŐK TERÜLETEI

12 §

(1) Az építési övezet a község területén kijelölt temetők területét foglalja magában.

(2) A temetők területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett.

(3) A temetők területén belüli a telekhatáronál 20-20 m védőtávolságot kell biztosítani.

(4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.		legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelületi [%]
		[m]	[m ²]			
OTÉK - K	-	-	-	-	2,0	40
KI	SZ	-	-	4,5	0,3	40

Ksp - SPORTPÁLYÁK TERÜLETEI

13. §

(1) Az építési övezet a község területén levő sportpályák területét foglalja magában.

(2) A területen csak sporttevékenységhez szükséges, és az azt kiegészítő épületek és építmények helyezhetők e

(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet/jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.	legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelület
OTÉK - K	(ép.hely)	[m]	[m]	2,0	40
Ksp	SZ	-	7,5	0,3	40

Kst - STRANDOK TERÜLETEI

14. §

- (1) Az építési övezet a község területén levő strandok területét foglalja magában.
- (2) A területen csak strandoláshoz és a hozzá kapcsolódó szabadidős tevékenységhez szükséges, és az azt kiegészítő épületek és építmények helyezhetők el
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet/jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.	legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelület
OTÉK - K	(ép.hely)	[m]	[m]	2,0	40
Kst	SZ	-	4,5	0,3	40

Kgar - GARÁZSOK TERÜLETEI

15. §

- (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi lánoló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az épületek kialakítása minimum 30°-os hajlásszögű magastelelővel lehetséges.
- (3) Az övezetben kerítés nem építhető
- (4) Az övezetben meglévő garázsépületek csak egy épületömegeben újíthatók fel. Magastelelő kialakítás és homlokzati változás is csak együtt végezhető.
- (5) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet/jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.	legnagyobb építm mag	Szintter. sűrűség	legkisebb zöldfelület
OTÉK - K	(ép.hely)	[m]	[m]	2,0	40
Kgar**	SZ	-	3,0	0,4	40

**Az övezetben építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK

16. §

Ká - Általános közlekedési és közműterület

- (1) Közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület, melyen helyi közutak, kerékpárutak és gépjármű várakozó helyek, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási tervlapon jelölték szentri kell megállapítani.
- (3) A terület telkein elhelyezhető építmények

- a) az elfoglalt terület a telekterület 2%-át,
- b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETE

17. §

Z-kp jelű zöldterület (közpark) és Z-kegy jelű kegyeleti park

- (1) A Z-kp jelű övezetben csak az OTÉK 27.§ (4) bekezdése szerinti épület jellegű építmények helyezhetők el, ha a zöldterület rendeltetését szolgálják, illetve azt funkciójának betöltésében nem zavarják. Elhelyezhetők továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló – sportolási, pihenési, játékos – nem épület jellegű építményei is.
- (2) A területen kivételesen elhelyezhető egyházi épület az övezeti előírások betartása mellett.

(1) Kimeseshánya Településszerkezeti terv

(3) Zöldfelületi övezetek funkcionális kialakítása, felújítása, rekonstrukciója, stb. csak a Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítészeti Tagozatánál legkésőbb nyilvántartott táj- és kertépítész által készített *kertépítészeti terv alapján* valósítható meg.

(4) Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekű és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségügyi állapota, balesetveszély elhárítása, illetve közegészségügyi szempontok szükségessége teszti.

(5) A település közterületen található zöldfelületi védelmében:

- a) a kivágott, elhalt, engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombterfogat-egyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét, és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

(6) Az övezet területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki.

(7) Közutak szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8,0 méterenként 1 db lombos fa telepíthető legyen, valamint a fák számára legalább 1,0x1,0 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a törzs körül.

(8) A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át.

(9) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb		legnagyobb építm. mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		széless./mélys./ter. [m]	ter. [m ²]		
OTÉK - Z	-	-	-	-	-
Z-kp	SZ	-	--	3,0	80
Z-kegy	SZ	-	--	4,5	40

ERDŐÖVEZETEK

18.§

(1) Az övezetekben az OTÉK 28. §-ának megfelelően az erdő rendeltetésének megfelelő építmények engedélyezhetők.

(2) Az erdőterületek a település közigazgatási területén az erdő rendeltetése szerint

- védelmi (Ev),
- gazdasági (Eg) rendeltetésűek.

(3) A szabályozási terv szerinti *védelmi rendeltetésű* (védett, ill. védendő) erdőterületen (Ev jelű) épület nem létesíthető.

(4) Az övezet területén az OTÉK 32.§-a szerinti építmények elhelyezhetők, ha az erdői védelmi rendeltetésének (honvédelem) befűltetésében nem zavarják, és a táji-termeszti értékeket nem károsítják, és az építéshez a védelmi rendeltetés felügyelő erdőészeti-termeszti-termeszti-termeszti hatóság hozzájárul.

(5) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a táji, természet értékek megőrzése, a természet, illetve természetközeli ökoszisztémák megővése biztosítandó. A természetvédelmi hatóság által meghatalmazott felvételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés, illetve a természetvédelmi szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

(6) Az Eg jelű, gazdasági erdő övezetbe sorolt területen építés az OTÉK 28. §-a szerinti engedélyezhető. Ennek megfelelően a beépítésre vonatkozó előírások a következők:

építési övezeti jele	beépít. módja	beépíthető legkisebb teleknagys. (ha)	legnag. beépít. [%]	legnag. össz. alapterület (m ²)	legnag. építmény-magasság (m)
Ev	-	-	-	-	-
Eg	SZ	10	0,3*	300**	4,5

*amennyiben az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁÉSZ hozzájárul

**ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m²-t, az épületek létesítéséhez elvi építési engedély is kell kérn

Má jelű általános mezőgazdasági övezet

19.§

(1) Általános mezőgazdasági övezetben az OTÉK 29.§ (1) -nek megfelelően a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos terméktfeldolgozás, -árolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, továbbá meghatalmazott esetekben lakóépület helyezhető el.

(2) Az általános mezőgazdasági övezetben (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők

építési övezet jele	beépít. módja	beépíthető legkisebb teleknagys. (ha)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	legnagy. beépít. (%)	legnagy. össz. alapterület (m ²)	legnagy. építmény- magasság (m)
Má	SZ	5	30	2	500*	5,5**

*a terület rendelkezésszerű használatát szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető, ebből a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet

**ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor látványtervet tartalmazó elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani

- (3) Az övezetben nagylétszámú állattartó telep a hidrogeológiai viszonyok miatt nem létesíthető.

Mk jelű kertés mezőgazdasági övezet

20.§

- (1) A kertés mezőgazdasági övezet elsősorban a saját szükségletű, kiszűzött méretű mezőgazdasági termelést és az aktív szabadidő-eltöltést biztosító, kertészeti jellegű tevékenységek színterét szolgáló területfelhasználási egység.

- (4) (2) Az övezetben telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kispép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület és üdülőépület nem létesíthető. Állattartó telep nem alakítható ki.

- (5) (3) Az övezetben a telek - a később részletezett feltételeken túlmenően – csak akkor építhető be, ha az megfelelően kialakított közúttól közvetlenül megközelíthető.

- (6) (4) Az övezetben tájidegen létesítmény, medence, árnyékoló ponyva, önálló reklámhordozó, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

- (7) Az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők

építési övezet jele	beépít. módja	beépíthető legkisebb teleknagys. (ha)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	legnagy. beépít. (%)	legnagy. össz. alapterület (m ²)	legnagy. építmény- magasság (m)
Mk	SZ	720	-	3	60	3,5

Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

21.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

- (2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

- (3) Az övezetben az OTÉK 32.§ szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természet, láji értékek nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult látványt megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

- (4) Az övezetben a gyepek, kaszálók, legelők élőhelyei megartandók, szántóföldi vagy kertés művelésbe nem vehetők. Ösztönözni kell az extenzív jellegű, környezet- és természetkímélő gazdálkodást. Erdősítés csak előzetes természetvédelmi (előhelyi, lársulási) vizsgálatok eredményétől függően történhet.

- (5) Az övezetben tájidegen létesítmény(pl. adó, adóvédő és 20 m-t meghaladó szélkerék), önálló reklámhordozó, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

- (6) Új villamosenergia-előállási, valamint látv- és hírközlő vezetékek csak lerepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a lerepszint alatti elhelyezés védendő értékkel veszélyeztetné, károsítaná.

- (7) Az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei, amennyiben építésüket az élőhelyen történő extenzív gazdálkodás indokolja, a következők:

V - VIZGÁLDALKODÁSI TERÜLETEK

22. §

- (1) A vizgáldalkodással összefüggő övezetekbe az alábbi területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
b) a vízmedrek menén a vizgáldalkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a HÉSZ előírásai szerinti meghatározott szélességű parti sávok
c) a kőzctől nyílt csatornák medre és partja a vizgáldalkodási területként szabályozott szélességben
d) a felszíni vízfolyások hullámterei
e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) a V jelű vízmedrek övezete
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak Elvi Építési Engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építményről mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágal változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvíz leárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

V. FEJEZET

AZ ÉRTÉK- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYAI

Régészeti értékvédelem

23. §

- (1) Minden nyilvánított régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélyre szücséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a levékenységet azonnal abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt vagy az illetékes régészeti szervet (múzeum, KÖH). A bejelentési kötelezettség a földvezető, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

(4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

Táj- és természetvédelem

24. §

- (5) A táj-, természet- és környezetvédelmi szempontok megjelölés érvényesítése érdekében az érvényben lévő környezetvédelmi /1995. évi. LIII tv./ és természetvédelmi /1996. évi. LIII.törvény általános előírásain túl az alábbi rendelkezéseknek kell érvényt szerezni
 - (6) Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv-ben (OTT) szereplő országos ökológiai hálózat (öko-háló) Kincsesbánya közigazgatási területét érintő halálvonalait a Terv tartalmazza. Az ökoháló a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotot tükröző területeket köli össze, hogy a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatok biztosítsa. Az OTT 13. § (1) értelmében az ökoháló által érintett területeken csak olyan területfelhasználási kategória jelölhető ki, mely az ökológiai hálózat természetes élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. Az OTT 19. § alapján az ökológiai folyosó övezete nem minősíthető beépítésre szánt övezetté.
 - (7) Helyi jelentőségű természetvédelemre javasoltak a Kopasz-hegy DNY-i lejtőjének országos védeltséget nem élvező sziklakibúvások gyepterületei. A védetté nyilvánítás célja az itt fellelhető, tipikusan sziklagyepen kialakult lágyszárú vegetáció, illetve a tájkép védelme.
- A zöldfelületek létesítésének, karbantartásának és védelmének általános szabályai**
25.§
- (1) A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületekként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőtisztaság-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében
 - (2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel és fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő.
 - (3) Többszintes növényállomány létesítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK 25. §-a alapján csökkenthető a megadott mértékben. A zöldfelületi arány csökkentése érdekében terpszint alatti, növényzettel fedett építmény létesítése csak a talajvíztől mentes, magasabban fekvő területeken lehetséges.
 - (4) A tervezett új zöldterületek létesítését, fenntartását keréplésztől kivitelezési és kezelési tervek alapján kell elvégezni.

(1) Kincsesbánya Településszerkezeti terv

- (5) A közműfejlesztéseknél, építmények, utak fejlesztésénél (a továbbiakban: fejlesztéseknél) olyan megoldások engedélyezhetők, amelyek nem veszélyeztetik a kialakított fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-al meghaladó sérülésével.
- (6) A fejlesztések során a fejlesztéssel megbízott kivitelező(k)nek - a hatályos jogszabályok értelmében - rehabilitálási kötelezettségük van a munka során érintett megartandó zöldfelületek vonatkozásában. A rehabilitációs kötelezettség azt jelenti, hogy minden, a munkafolyamatok során ideiglenesen igénybevevett zöldfelületet a fejlesztés előtti állapothoz közeli állapotba kell hozni.
- (7) Fasorok létesítésénél, parkolók fásításánál, illetőleg ilyen jellegű zöldfelületek felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyedek részére legalább 5 m² szilárd burkolat nélküli területet, és legalább 1 m³ termőföldmennyel illetőleg termőfölddel feltöltött ültető gödört kell biztosítani.
- (8) Új parkolók csak fásított formában, egyoldali parkolótypus esetén három gépkocsi-állásonként, kétoldali parkolótypus esetén hat kocsiállásonként egy-egy közepes növekedésű fajjal ültetésével létesíthetők.
- (9) A meglévő fásított köztereket, fasorokat, az inlézmények és magánkertek városképi szempontból értékes faegyedek, valamint az utcaképet meghatározó városképi jelentőségű gyepes zöldsávokat, a beépítésre szánt területek közterületi fáiak (1 m-es magasságban mért) 10 cm törzsvastagságuknál nagyobb egyedeit és a zöldfelületek védendő zöldfelületi elemeit érintő rendezés, változás csak hatósági engedély alapján történhet.
- (10) Az újonnan tervezett közutak építési területén, fő- és gyűjtőutak rekonstrukciójánál út menti fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

KÖRNYEZETVÉDELLEM

Föld- és talajvédelem

26. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelmére, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építendő kötelező gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (3) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfelfrissítésével járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem

talajjában anyag használható. Az $\pm 1,0$ m-t meghaladó leresztint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építési hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldszáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.

- (4) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmenéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (5) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag - a szakhatóságok megítélése alapján - a talajt nem károsítja.
- (6) A vízmedrek felszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználal, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

27. §

- (1) Kincsesbánya a 4/2002.(X.7.) KtVM rendelet szerint az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
- tevékenységgel folytatni
 - új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltelési módol megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználal nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy befűthető, vagy befűthető, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad átrólni, illetve szállítani (mozgaltatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőtérületen húzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó

(1) Kincsestanya Településszerkezeti terve

szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatalóság hozzájárulásával módosulhat.

(6) Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőtisztasága szempontjából meghatározó levegőtisztaságokat, a jellemző mikroklímátikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokkal keletkező) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

Zaj- és rezgésvédelem

28. §

(1) Az egyes építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető létesítmények zajkibocsátásai elegei: kell lenni az alábbi kibocsátási határértékeknek a területük halárán:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LHT) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Kertvárosias lakóterületek	50	40
2.	Falusias lakóterületek	50	40
3.	Településközponti vegyes	55	45
4.	Különleges közműüzemi terület	55	45
5.	Gazdasági területek	60	50
6.	Különleges sport	50	40

(2) Építési kivitelezési levékenységtől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken.

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LHT) az LAM megítélési szintre (dB)			
		1 hónap vagy kevesebb		1 évig	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
		ha az építési munka időtartama 1 hónap felett 1 évnél több			
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra

1.	Kertvárosias és falusias lakóterületi részek	65	50	60	45	55	40
2.	Különleges közmű	70	55	65	50	60	45
3.	Gazdasági területek	70	55	70	55	65	50
4.	Különleges sport	70	55	65	50	60	45

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

29. §

(1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, területe a 33/2000. (III.17) Korm rendelet alapján Kincsestanya település közigazgatási területe és a vizsgált objektum területe is a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyvízanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.

(3) Típus kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe.

(4) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyvízkezelését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

(5) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhatalú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(6) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyvízkezelés csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárgalható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(7) A szennyvízkezelőművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

(8) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

- (9) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatóak. A felszín alatti vizekkel érintkező lérszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

30. §

- (1) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretében kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezeti károsítását megelőző ártalmatlanításról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényekben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- (3) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a tulajdonosi felelősségével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltésére, lerendezéséhez, rekultivációjához használható.
- (4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerinti gondoskodni.
- (5) A különleges kezelési igényű lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a lakossági hulladékudvar területén történhet.

Közművesítés és közműlétesítmények

31. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezése vonatkozásban az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energielátás (világos energia ellátás, földgázellátás), valamint a lág- és hírközlés hálózatai és létesítményei,

továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (köznyilvános területeken), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem illja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekresztekre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal rendelkező telekreszten mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

- (3) A célvezetékek és az előírások szerinti védőtávolságának helyigényét szintén közterületen kell biztosítani ettől eltérő esetben - megegyezően és azonosan eljárva a közcélú vezetékekkel szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyét fenntartani
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezetékek nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.

Vízellátás

32. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A beépítésre szánt területen lakás céljával szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhely nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (3) A Rákhegyi Regionális Vízmű Vizbázis vízminőség védelme érdekében a későbbiekben kijelölésre kerülő hidrogeológiai védőterületen építeni csak a vízügyi hatóság előírásainak és a kijelölt határozatokban foglaltaknak megfelelően lehet. A védőterületen történő építés esetén az illetékes szakhatóságot minden esetben meg kell keresni.

Vízkezelés

33. §

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében a településen a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
- a) nyílt árokra, patakra, lóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrakódásokat, valamint felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket létesíteni tilos, az elforduló esteket meg kell szüntetni.
- b) a szennyvizek szikkasztásos kezelése - kivéve a már régebben engedélyezettéket - a területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

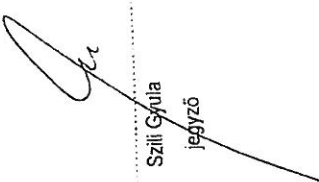
(1) Kincsesbánya Településszervezeti lerve

- (2) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyvezetékének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyvezetékű vízelvezetéstől való létesítendő szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.
- (3) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (4) A vízfolyások, csatornák part-eleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árok partéleitől min. 3-3 m, a már elépített helyeken az árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (5) Vízgazdálkodási területeknek lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az elsőfokú vízügyi hatóság engedélyével szabad.
- (6) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogyó műlárgy elhelyezése kötelező.
- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (1 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zóldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyvezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűjtő csapadékvíz: csak hordalék és olajfogyó műlárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- Villamosenergia ellátás**
34.§
- (1) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékkel közös egyoldali oszloponra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpaalkalmazások elhelyezése engedélyezhető.
- (3) Reklám- és lérvilágítással kapcsolatos, vakító, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- Földgazdálkodás**
35. §
- (1) Középnomású földgazdálkodású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előterében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek. A helyi telkenkénti földfeletti elhelyezésű nyomásszabályozók telepítésénél kell az esztétikai, városképi megjelenésre figyelmet fordítani.
- (2) Földgazdálkodási közterületen csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- Hírközlés**
36. §
- (1) Beépített és beépítésre szánt területen új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját, engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.
- (2) Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetőek el.
- Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások**
valamint településrendezési kötelezések
37. §
- (1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében - megvalósításuk esetén - az Étv 17.§-ában foglalt sajátos jogintézmények működőhelyeinek jelen szabályozási lerv keretén belül.
- Záró és hatályba léptető rendelkezések**
38. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(2) A hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/1999.(XI.9.) Kt. rendelet, valamint az azt módosító 12/2000.(IX.12.) Kt. számú, az 5/2002.(III.26) Kt. számú, a 15/2002.(X. 8.) Kt. számú, az 1/2004.(I. 27.) Kt. számú, valamint az 1/2005.(II.15) Kt. számú, valamint a Kincsesbánya Somosmáli terület Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005.(II.15.) Kt. rendelet.


Bajkár János
polgármester


Szili Gyula
jegyző



1. számú függelék

Régészeti lelőhelyek felsorolása

1. Somosmáli dűlő (Forrófői tábla)

A lelőhely leírása:

A felszíni nyomok őskori, Árpád- és középkori településre utalnak.

A lelőhely lokalizálása:

A lelőhely az Iszkaszentgyörgy – Kuncsesbánya összekötő út két oldalán helyezkedik el. Ny-i oldala Iszkaszentgyörgy közigazgatási területére esik.

Érintett ingatlanok: 091/1-2, 092 hrsz.

Megjegyzés:

A Kincsesbányát Iszkaszentgyörggyel összekötő úttól keletre, a régi Duzzogó fürdő felé vivő földút közelében árokásás közben régészeti leletek kerültek elő. A helyszínrre 1980-ban készülő régész (Jungbert Béla) megállapította, hogy a földmunkával egy bronzkori gödört és egy hamvasztásos, urnás kelta sírt bolygattak meg. A munkások által beszüntített leletek között római kori kerámiatörödékek voltak.

A lelőhely a fenti területre lokalizálható a KÖH nyilvántartása szerinti koordináták (x: 212840, y: 592380) alapján, ezért külön lelőhelyként nem vettük fel.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely nagyobb része gyepes, bozós terület, kisebb része szántó. A lelőhelyre épült a fent említett műút. A területet a rendezési terv terelőként jelöli. A terelő kialakítása előtt megelőző feltárást kell végezni.

2. Rákhegy

A lelőhely leírása:

1981-ben Kincsesbánya-Rákhegyen, a Vaskapu utca 7. szám alatti telken derítőgödör ásása során egy középkori gödört bolygattak meg. A leletek egy középkori településre utalnak.

Lokalizálás:

A leletek az egykori Ős-Gája vízfolyáshoz lefutó domboldalon kerültek elő. A középkori település minden bizonytalanság nélkül a dombon helyezkedett el. A terület jelenleg kárpacellázott, hévégi házakkal beépített üdülőterület ill. részben gyepes terület, valamint egy régi temető is található itt. A fedettség és az elzártság miatt a lelőhely pontos kiterjedése nem volt megállapítható. A Vaskapu u. 7. sz. telek nyilvántartott régészeti lelőhely, a lelőhely domborzati viszonyok alapján feltételezett kiterjedését régészeti érdekű területként jelöltük. Az Ős-Gája dűnyugati oldalára való kiterjedése a terület fedettsége (bozós erdő) nem volt vizsgálható.

Érintett ingatlanok: 044/1-3, 063/3, 064/7-9, 064/11-27, 064/70-72, 064/75-93, 064/97-122, 064/125-170 hrsz, a beltérületi ingatlanokat a szabályozási terven jelöltük

Megjegyzés: A FM-TRT (275. sz. lelőhely) és a KÖH adalábázisában megadott koordináták minden bizonytalanság nélkül a jelzett területtel keletre, mintegy 1400 méterre lévő területre vonatkoznak (12. sz. régészeti érdekű terület).

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg hévégi házakkal beépített üdülőterület, valamint részben gyepes terület. A lelőhely a temető sírjainak kásása, a kertek művelése és az építkezések során károsodott. A rendezési terv lakó- ill. üdülőterületként jelöli. A további építkezések és a kertművelés során régészeti emlékek előkerülésére kell számítani

3. Rákhegy és a bánya között

A lelőhely leírása:

A lelőhely a Rákhegy és a bánya közötti területen, egy délkelet felé lejtő domboldalon helyezkedik el. A részben vegetációval borított szántón látható neolitik település felszíni nyomai észlelhetők. A lelőhelyre ráépült a kincsesbányai bekötőt, ill. keresztülhalad rajta egy északkelet-délnyugati irányú csatorna.

Lokalizálás:

A lelőhely tereti azonosítása megőrléni.

Érintett ingatlanok: 048/31, 068/2, 072/3, 072/5, 072/8-10 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely szántóterületen helyezkedik el. Ny-i részére épült a bekötőt, elképzelhető, hogy nyugati irányba ezen túlterjed a lelőhely, ennek vizsgálatát a beépítettség nem lette lehetővé. A csatornaépítés a lelőhely részleges pusztulását okozta. A csatornától keletre eső szántón a még meglévő növényzet nem teszi biztosra a lelőhely ezirányú lehatárolását, könnyen lehet, hogy a bányaterületig kiterjed. A szántó déli oldalán gyepes, bozós terület található, mely lehetetlenné teszi déli határanak megállapítását. Emiatt nem dönthető el, hogy elhúzódná-e az Ős-Gája medréig.

A területre a rendezési terv lakóterület fejlesztést irányoz elő, ennek megvalósulása esetén kiterjedt felületű megelőző feltárást elvégzése válik szükségessé.

4. Vaskapu, gát

A lelőhely leírása:

A jelenleg látható gát építése előtt, 1967-ben Kralovszky Alán végzett feltárást a területen, melynek során egy 90 m hosszú, 30 m széles, 10 m magas földgátat és egy 70 m hosszú, 4 m széles és 4 m magas öntött technikai köfalat halározott meg. Megállapította, hogy az építmény – a Gaját elkeresztelő gát – a középkori Fehérvár védelmének biztosította.

Lokalizálás:

A lelőhelyre ráépült a jelenlegi gát, ezért sem állapot, sem pontos kiterjedése ma már nem állapítható meg. Ennek figyelembe vételével a területi régészeti érdekű területeket jelöltük.

Érintett ingatlanok: 047/1-2 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg beépített, a gát ráépült. Az esetleges pusztulás mértéke felmérés nélküli nem állapítható meg. A rendezési terv vizsgálatkor területként jelölt. A további építkezések (pl. gát javítása, újabb létesítmények építése) során régészeti emlékek előkerülésével lehet számolni.

5. Kopasz-hegy

A lelőhely leírása:

A hegy tetején három részes erődíj maradványai találhatóak. Minden bizonnyal a Gaja palack gáijával összefüggésben épült, annak védelmére.

Lokalizálás:

A Kopasz-hegy tetején helyezkedik el, területét nyilvántartott régészeti lelőhelyként jelöltük.

Érintett ingatlanok: a bellerületi ingatlanokat a szabályozási terven jelöltük

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely területe részben kikapcsolva, a beépítés örökségvédelmi szempontból nem javasolt. Szükségesnek tartjuk a terület jelenlegi állapotban való megőrzését.

6. Vaskapu-hegy, vár

A lelőhely leírása:

A Vaskapu-hegy oldalában középkori vár csekély maradványai találhatóak.

Lokalizálás:

A Vaskapu-hegy keleti oldalán, a vízlázóhoz vezető műút felett helyezkedik el, területét nyilvántartott régészeti lelőhelyként jelöltük.

Érintett ingatlanok: 037/3 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely területét erdő fedi, változtatás nem értni, a rendezési terv szemlét továbbra is erdő művelési ágban marad. A lelőhely jelenlegi állapotban való megőrzése létfontosságú.

7. Bittói homokbánya

A lelőhely leírása:

1989-ben homokkitermelés során leleletek kerültek elő. A leletmenő ásás során 8 urna –és szórthamvas ritusú középső bronzkori sírt látnak fel (mészbetétes edények népeinek kultúrája).

Lokalizálás:

A Fejér Megye területi/rendezési tervében (FM-TRT) lévő régészeti lelőhelykataszter 278. sz. lelőhelye. A kataszterben jelzett koordináták szerint (EOV, x: 213700, y: 591200) a bellerületi északnyugati részén helyezkedik el. A KÖH nyilvántartása szerint nincs lokalizálva.

Érintett ingatlanok: 0105/2 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg erdő, a fedettség miatt régészeti érníteltségre utaló nyomokat nem lehetett lokalizálni. ezért régészeti érdeklő területként jelöltük. A rendezési terv védelmi erdőként jelöli, tervezett változtatás nem értni.

Megjegyzés: A Bittói homokbánya – a helybéli elmondása szerint is – Kincsesbánya keleti részén, a jelenlegi Úveg-Ásvány Kft. bányatelepén volt, a leletek is valószínűleg ott kerültek elő. A FM-TRT lokalizációja valószínűleg téves.

8. Viztározó nyugati oldala

A lelőhely leírása:

1983-ban a Viztározó délkeleti végében, a gát nyugati oldalánál szórvány római érem került elő.

Lokalizálás:

A rendelkezésre álló adatok szerint szórványleletről van szó. A lelőhely környezeti régészeti érdeklő területként jelöltük.

Érintett ingatlanok: 047/2 hrsz.

Megjegyzés: A FM-TRT (279. sz. lelőhely) régészeti kataszterében megadott koordináták minden bizonnyal tévesek, ugyanis a jelzett területtől délkeletre, mintegy 1500 méterre lévő területre vonatkoznak.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg hátré házakkal beépített üdülőterület, valamint részben gyepvel fedett. A rendezési terv lakó- ill. vízgazdálkodási területként jelöli. A további építkezések és a kertművelés során régészeti emlékek előkerülésére kell számítani.

9. Viztározó II.

A lelőhely leírása, lokalizálás:

A FM-TRT 279. sz. lelőhely koordinátái (x: 214400, y: 591200) által kijelölt terület. Erre, valamint a terület természetföldrajzi viszonyaira való tekintettel régészeti érdeklő területként jelöltük.

Érintett ingatlanok: 064/287-290 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg hátré házakkal beépített üdülőterület, valamint részben gyepvel fedett. Emiatt az adal ellenőrzése nem volt lehetséges. A rendezési terv lakó- ill. üdülőterületként jelöli. A további építkezések és a kertművelés során régészeti emlékek előkerülése elképzelhető.

10. Homoküzem I.

A lelőhely leírása:

Az Országos Érc- és Ásványbányászati Vállalat Fehérvárcsurgói Homoküzemének területén 1975-ben egy homokbányászattal részben elpusztított avar kori lemeis megradt: részét fedték el a meddőhányó létrehozásával.

Lokalizálás:

A bányászati tevékenységgel erősen átalakított területen ma már nem lokalizálható a lelőhely, a bányá minden bizonnyal teljesen elpusztította.

(1) Kincsbánya Településszerkezeti terve

A FM-TRT régészeti kalaszterébe 273. számon felvett lelőhely koordinátái (x: 213800-900, y: 591200) által kijelölt területet régészeti érdekű területként jelöljük.

Érintett ingatlanok: 0105/2 hrsz.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely valószínűleg elpusztult a bányaművelés során.

11. Homoküzem II.

A lelőhely leírása:

Az Országos Érc- és Ásványbányászati Vállalat Fehérvárcsurgói Homoküzemének területén 1983-ban az avat lemeitől délkeletre 4 kelta sírt láttak fel leletmentés során.

Lokalizálás:

A bányászati tevékenységgel erősen átalakított területen ma már nem lokalizálható a lelőhely, a bánya minden bizonnyal teljesen elpusztította.

A FM-TRT régészeti kalaszterébe 274. számon felvett lelőhely koordinátái (x: 212100-200, y: 592800-900) által kijelölt területet iszkaszenigyörgy területére esik, ezért térképen nem jelöltük.

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A lelőhely valószínűleg elpusztult a bányaművelés során.

12. Rákhegy keleti része

A lelőhely leírása, lokalizálás:

A 2. sz. lelőhely vonatkozásában a FM-TRT (275. sz. lelőhely, x: 214400, y: 591500) és a KÖH adatbázisában megadott koordinátákkal (x: 214540, y: 591560) kijelölt területet régészeti érdekű területként jelöltük fel.

Érintett ingatlanok: a belterületi ingatlanokat a szabályozási tervben jelöltük

A lelőhely állapota, tervezett változtatás:

A terület jelenleg hátrégi házakkal beépített üdülőterület, valamint részben gyepvel fedett, emiatt az adatok leerepi ellenőrzésére nem volt lehetőség. A rendezési terv lakó- ill. üdülőterületként jelöli. A további építkezések és a kertművelés során régészeti emlékek előkerülésére lehet számítani.

13. Homokbánya

A területen végzett bányászati tevékenység az eredeti természetföldrajzi viszonyokat mára teljesen átalakította. A bánya területén folyt át egykor az Ős-Gaja, melynek partján több régészeti lelőhely helyezkedett el, a rendelkezésre álló adatok alapján minden bizonnyal ide helyezhetők a 7., 10. és 11. szám alatti felsorolt lelőhelyek. Emellett feltételezhetően átnyúlik a területre az Iszkaszenigyörgy-Rókaúrk dűlőben azonosított régészeti lelőhely is.

A lelőhelyek terepi azonosítása a bányászati területátalakítás, roncsoló hatása miatt ma már nem lehetséges, joggal feltételezhető, hogy elpusztultak a homokkitermelés során.

2. számú függelék:

NATURA 2000 hálózathoz tartozó területek helyrajzi számok szerint

3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3584, 3585, 3586, 3602

A fenti területek a Kelet-Bakony néven jelölt kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület részei.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ

RENDELETEK FELÜLVIZSGÁLATA

HIVATKOZOTT JOGSZABÁLYOK ÉS RÖVID MEGJELÖLÉSÜK:

Magyarország Alaptörvénye – **Alaptörvény**

„Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – **Mötv.**

„Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény – **Étv.**

„Az Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003. évi XXVI. Törvény – **OTrT**

„Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről” szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet – **266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet**

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet**

„Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról” szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet**

„A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról” szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet – **252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet**

„A főépítési tevékenységről” szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet – **190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet**

„A telekalakításról” szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet – **85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet**

„Az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet – **OTÉK**

„A jogalkotásról” szóló 2010. évi CXIII. törvény – **Jat.**

„A jogszabályszerkesztésről” szóló 61/2009. (XII. 14.) – **Jszr.**

„A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről” szóló 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet – **32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet**

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	5
JOGALKOTÁSI KÖZÖS HIBÁK.....	5
<i>Az önkormányzati rendelet címe rossz</i>	5
<i>Az önkormányzati rendelet kihirdetésének megjelölése rossz</i>	6
<i>Bevezető rész – rossz felhatalmazó rendelkezés</i>	7
<i>Bevezető részben rossz a feladatkört megjelölő rendelkezés, vagy nem tartalmaz feladatkört megjelölő rendelkezést.....</i>	8
<i>A rendelet kihirdetése és hatályba</i>	9
<i>A rendelet címében, és bevezető részében nem vezethető be rövid megjelölés</i>	10
<i>Nem kell eljárást lefolytatni</i>	10
<i>Az önkormányzati rendelet megalkotásakor meg kell felelni az Étv. 3. §-ban és az Info. tv.-ben rögzített nyilvánosság követelményének</i>	12
<i>Az önkormányzati rendelet megalkotásakor figyelemmel kell lenni az Étv. fogalomkészletére.....</i>	14
II. KÜLÖNÖS RÉSZ	15
Tartalmi rendelkezések	15
„A”	15
<i>Települési főépítész állásfoglalásának beszerzése</i>	15
<i>Tervtanácsi vagy önkormányzati, bizottsági vélemény beszerzése</i>	17
<i>A HÉSZ tartalmaz előírásokat szakhatósági, államigazgatási szerv, közüzemi szolgáltató, üzemeltető közreműködésére</i>	17
<i>Építkezés megkezdésének feltételei</i>	18
<i>Az építészeti-műszaki dokumentáció (tervdokumentáció) tartalmára vonatkozó megkötések,</i>	20
<i>Olyan tervek készítésének előírása, amire magasabb szintű jogszabály nem ad lehetőséget</i>	20
<i>Tartalmaz-e rendelkezést a HÉSZ arra vonatkozóan, hogy milyen építési tevékenységek az engedélykötelesek</i>	28
<i>Telekalakítási terv készítésének elrendelése</i>	29
<i>Elvi építési engedélyezési eljárásra vonatkozó szabályozások.....</i>	29

<i>Építési engedély vagy a használatbavételi engedély megadhatóságára vonatkozó kikötések</i>	31
<i>Tervezési jogosultságra vonatkozó előírások</i>	32
<i>Beültetési kötelezettség szabályzása</i>	32
<i>Egyéb, más ágazati jogszabályok által adott felhatalmazások</i>	34
<i>Tartalmaz-e szubjektíven megítélhető előírásokat – határozatlan jogfogalmak kérdésköre (nem egyértelmű megfogalmazás, határozatlan jogfogalom, jogbiztonság sérelme, normavilágosság sérelme)</i>	37
<i>„B”</i>	39
<i>A HÉSZ tartalmaz-e előírásokat változtatási tilalomra</i>	39
<i>A HÉSZ tartalmaz-e az építési és telekalakítási tilalomra vonatkozó szabályozásokat</i>	39
III. JOGSZABÁLYSZERKESZTÉSI HIBÁK	41
<i>Vegyes jogszabályszerkesztés tilalma</i>	41
<i>Az önkormányzati rendelet szövegezése nem felel meg az JsZR. 1. mellékletének</i>	41
<i>Számozás nélküli szövegrészt nem tartalmazhat az önkormányzati rendelet</i>	42
<i>Feltételes mód a normaszövegben</i>	42
<i>Preambulumot nem tartalmazhat az önkormányzati rendelet</i>	42
<i>Nem jó a felsorolás</i>	43
<i>Pontok és alpontok alkalmazása a normaszövegben</i>	43
<i>Hivatkozás hibája</i>	44
<i>Melléklet alkalmazása</i>	44
<i>Melléklet megjelölésének hibája</i>	45
<i>Ábra, kép, térkép, grafikai elem megjelenítése a mellékletben</i>	45

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

JOGALKOTÁSI KÖZÖS HIBÁK

Az önkormányzati rendelet címe rossz

Az Étv. 62.§ (6) bekezdése felhatalmazást ad a települési önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy rendeletében szabályozza az alábbiakat:

„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében

1.1. a védetté nyilvánításról,

1.2. a védettség megszüntetésének eljárási szabályairól,

1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról

szóló szabályokat,

2. a településképp védelme érdekében a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló szabályokat,

3. azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,

4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,

5.

6. a helyi építési szabályzatát,

7. a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.”

A Jszr. 10. § (1)-(2) bekezdései határozzák meg a jogszabály címére vonatkozó alapvető rendelkezéseket:

„10. § (1) A jogszabály tervezetének a címében a jogszabály tárgyát vagy tartalmának lényegét kell röviden megjelölni úgy, hogy az a jogszabályt más jogszabálytól egyértelműen elhatárolja.

(2) A címet úgy kell megfogalmazni, hogy

a) a módosító és a hatályon kívül helyező jogszabályok, valamint a különböző helyi önkormányzatok által megalkotott rendeletek kivételével ne legyen hatályban több azonos című jogszabály,

b) az ne tartalmazzon - a módosítás, az eltérő szöveggel történő hatályba léptetés, a hatályba nem lépés és a hatályon kívül helyezés kivételével - a szabályozás aktusára utaló kifejezést, és

c) a cím utolsó szavához a „-ról”, „-ről” rag kapcsolódjon.”

Az Jszt. mellékletének 2.3.4 pontja tartalmazza az önkormányzati rendelet megszövegezésénél alkalmazandó kodifikációs mintát:

„2.3.4. Az önkormányzati rendelet tervezetének a megjelölése

{a rendelet megalkotójának teljes megjelölése}

.../... (... . . .) önkormányzati rendelete

{a rendelet címe}

”

Az Étv. 2.§ 11. pontja alapján a „**helyi építési szabályzat**: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.”

A helyi építési szabályzattal – HÉSZ – kapcsolatos az Étv. 62.§ (6) bekezdésében foglalt felhatalmazásnak való megfelelés érdekében megalkotott szabályozásában olyan címet kell alkalmazni, amely a szabályozási tárgykört lefedi, annak megfelel és nem tartalmaz olyan szabályozási tárgykörre való utalást, amelyet a rendelet valójában nem tartalmaz.

Azzal, hogy a képviselő-testület a rendelet címét az Jszt. 10. § (1) bekezdésének figyelmen kívül hagyásával állapította meg jogszabálysértést követett el.

Nem felel meg az önkormányzati rendelet címe az Jszt. 10. § (1)-(2) bekezdésének, amennyiben nem az Étv. 62.§ (6) bekezdésében foglalt felhatalmazásnak megfelelően nem a tárgykörnek megfelelő rendelet címet adott, továbbá a hivatkozott jogszabályhely által nem tartalmazott megjelöléseket tartalmaz – mint például: „egységes szerkezetben”, „módosításokkal egységes szerkezetben”, „Ktr. számú”, „Önk. számú”.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Jat. 8. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„8. § (2) Nem lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét, a hatályba lépett jogszabályi rendelkezés hatálybaléptető rendelkezését, valamint jogszabállyal - a fordítási hiba kivételével - a jogszabályban kihirdetett nemzetközi szerződés, a nemzetközi szerződéshez fűzött fenntartás, kifogás és nyilatkozat szövegét.”

A Kúria 5.031/2014/3. számú határozata a következőket tartalmazza:

„12 A Jat. 8. § (2) bekezdése értelmében „[n]em lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét ...” Ez alapján megalapozott az indítványozó azon állítása, hogy az Ör. bevezetőjében jelölt jogszabálysértést nem módosítással, hanem új önkormányzati rendelet megalkotásával lehet orvosolni. E körbe csatlakozik be, hogy a rendelet „A települési folyékony hulladékkezelési közszolgáltatás” címet viseli, azonban a Vgt. IX/A. Fejezete szerinti tárgy: „A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatás”. Így mind az Ör. címe, mind pedig bevezetője módosítással nem korrigálható.”

A jogszabály megjelölése a jogszabály érvényességi kelléke. A fentiek alapján a jogszabály megjelölése önmagában nem módosítható. Annak megváltoztatására csak új önkormányzati rendelet megalkotásával kerülhet sor.

Az önkormányzati rendelet kihirdetésének megjelölése rossz

A 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet 9. § (2) bekezdése határozza meg az önkormányzati rendelet megjelölését annak kihirdetése során.

„9. § (2) Önkormányzati rendelet megjelölése annak kihirdetése során - az alábbi sorrendben -
a) a rendelet megalkotójának teljes megjelölését,

- b) a rendelet sorszámát arab számmal,
- c) a „/” jelet,
- d) a rendelet kihirdetésének évét arab számmal,
- e) zárójelben a rendelet kihirdetésének hónapját római számmal és napját arab számmal,
- f) az „önkormányzati rendelete” kifejezést és
- g) a rendelet címét foglalja magában.”

A 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet 9. § (2) bekezdésének e) pontja alapján a zárójel csak a kihirdetés hónapját – római számmal – és a kihirdetés napját – arab számmal – tartalmazhatja. A zárójelben a kihirdetés éve nem tüntethető fel.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy a kihirdetés dátuma nem azonos a hatályba lépés napjával! (Jszt. 80. §).

Bevezető rész – rossz felhatalmazó rendelkezés

A Jszt. 52.§ (1) – (2), 54. § bekezdései kimondják:

„52. § (1) A rendelet tervezete bevezető részt tartalmaz.

(2) A bevezető rész

a) a jogszabály megalkotásához szükséges - az ebben az alcímben meghatározott - érvényességi kellékek felsorolását és

b) a jogalkotás aktusára utaló kifejezést foglalja magában.”

...

„54. § (1) A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.”

A Kúria 5.021/2013/4. számú határozata az önkormányzati rendeletalkotás kapcsán megállapítja:

„A végrehajtási jelleggel megalkotott önkormányzati rendelet esetében azonban a felhatalmazó jogszabály megjelölése érvényességi kellék, mert az önkormányzat csak annak közbejöttével válik normaalkotóvá. Önálló cél hiányában igazodik a felhatalmazó jogszabály által elérendő célhoz, tárgyhoz és keretekhez.

Ezért a végrehajtó jelleggel megalkotandó önkormányzati rendelet jogalap nélkül marad akkor, ha a preambulumban megjelölt törvény nem ad a megalkotására felhatalmazást.”

Az Étv. 62.§ (6) bekezdés 6. pontja adja a felhatalmazást a települési önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy rendeletében szabályozza a helyi építési szabályzatát:

„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

6. a helyi építési szabályzatát,”

A fentiek alapján az önkormányzati rendelet bevezető része nem felel meg az Jszt. rendelkezéseinek, amennyiben az eredeti jogalkotói hatáskörben eljárva került megalkotásra.

Az Étv. 62.§ (6) bekezdése biztosítja a felhatalmazást a helyi önkormányzatok részére a helyi építési szabályzatának rendelettel történő megalkotására, ezért jogalkotói hatásköre származékos.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Jat. 8. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„8. § (2) Nem lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét, a hatályba lépett jogszabályi rendelkezés hatálybaléptető rendelkezését, valamint jogszabállyal - a fordítási hiba kivételével - a jogszabályban kihirdetett nemzetközi szerződés, a nemzetközi szerződéshez fűzött fenntartás, kifogás és nyilatkozat szövegét.”

A Kúria 5.031/2014/3. számú határozata a következőket tartalmazza:

„12 A Jat. 8. § (2) bekezdése értelmében „[n]em lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét ...” Ez alapján megalapozott az indítványozó azon állítása, hogy az Ör. bevezetőjében jelölt jogszabálysértést nem módosítással, hanem új önkormányzati rendelet megalkotásával lehet orvosolni. „

A jogszabály bevezető része a jogszabály érvényességi kelléke. A fentiek alapján a jogszabály bevezető része önmagában nem módosítható. Annak megváltoztatására csak új önkormányzati rendelet megalkotásával kerülhet sor.

Bevezető részben rossz a feladatkört megjelölő rendelkezés, vagy nem tartalmaz feladatkört megjelölő rendelkezést

A Jrsz. 52.§ (1) bekezdése és az 55.§ (1) és (5) bekezdései kimondják, hogy:

„52. § (1) A rendelet tervezete bevezető részt tartalmaz.

(2) A bevezető rész

a) a jogszabály megalkotásához szükséges - az ebben az alcímben meghatározott - érvényességi kellékek felsorolását és

b) a jogalkotás aktusára utaló kifejezést foglalja magában.

...

55. § (1) A bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

(5) Önkormányzati rendelet bevezető részének a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköröként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.”

Az Mötv. 13.§ (1) bekezdésének 1. pontja a kötelező önkormányzati feladatként állapítja meg a településrendezést:

„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;”

Az önkormányzati rendelet bevezető részében a felhatalmazó rendelkezés, rendelkezések mellett meg kell jelölni a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést is. Mind a felhatalmazó rendelkezés, mind pedig a feladatkört megállapító rendelkezés pontos megjelölése érvényességi kelléke az önkormányzati rendeletnek. Amennyiben ezek valamilyen hibában szenvednek, úgy a teljes önkormányzati rendelet érvénytelenségét vonják maguk után.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Jat. 8. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„8. § (2) Nem lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét, a hatályba lépett jogszabályi rendelkezés hatálybaléptető rendelkezését, valamint jogszabállyal - a fordítási

hiba kivételével - a jogszabályban kihirdetett nemzetközi szerződés, a nemzetközi szerződéshez fűzött fenntartás, kifogás és nyilatkozat szövegét.”

A Kúria 5.031/2014/3. számú határozata a következőket tartalmazza:

„12 A Jat. 8. § (2) bekezdése értelmében „[n]em lehet módosítani a jogszabály megjelölését, a rendelet bevezető részét ...” Ez alapján megalapozott az indítványozó azon állítása, hogy az Ör. bevezetőjében jelölt jogszabálysértést nem módosítással, hanem új önkormányzati rendelet megalkotásával lehet orvosolni. E körbe csatlakozik be, hogy a rendelet „A települési folyékony hulladékkezelési közszolgáltatás” címet viseli, azonban a Vgt. IX/A. Fejezete szerinti tárgy: „A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatás”. Így mind az Ör. címe, mind pedig bevezetője módosítással nem korrigálható.”

Az Étv. 8.§ (2) bekezdése alapján *„a településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendeletben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményezteti.”*

A Jszt. 52.§ (3) bekezdése alapján *„a bevezető részben meg kell jelölni, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel egyetértésben, valamint ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg.”*

A jogszabály bevezető része a jogszabály érvényességi kelléke. A fentiek alapján a jogszabály bevezető része önmagában nem módosítható. Annak megváltoztatására csak új önkormányzati rendelet megalkotásával kerülhet sor.

A rendelet kihirdetése és hatályba

Az Étv. 8.§ (3) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„8. § (3) A településrendezési eszköz - a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben meghatározott kivétellel - legkorábban az elfogadásától számított 30. napon léptethető hatályba.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiakat tartalmazza:

„43. § (1) A településrendezési eszköz legkorábban:

- a) teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,***
- b) az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,***
- c) a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.***

(2) A polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

(3) Amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása

mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

(4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról."

Felhívom a figyelmet arra, hogy a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI.08) Korm. rendelet a településrendezési eszközök vonatkozásában speciális szabályt állapít meg. A településrendezési eszközök hatályba léptetése esetében a hatályba lépés időpontját meghatározó magasabb szintű jogszabályok rendelkezése kogens jellegű, azoktól eltérni nem lehet.

A rendelet címében, és bevezető részében nem vezethető be rövid megjelölés

A Jrsz. 5. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 6.§-a az alábbiakról rendelkezik:

„5. § (1) Ha a jogszabály tervezetének a szövegében ismétlődően valamely kifejezés, szókapcsolat, szövegrész fordul elő, az ismétlődő elem helyett rövid megjelölést lehet alkalmazni.

(2) A rövid megjelölést a rövidíteni kívánt elem első előfordulásakor kell meghatározni, és a további használatra utaló „a továbbiakban:” kifejezéssel együtt, zárójelben kell feltüntetni.”

...

6. § Nem vezethető be rövid megjelölés

a) értelmező rendelkezésben értelmezett fogalomra,

b) a jogszabály tervezetének és a jogszabály tervezete szerkezeti egységének a címében, a jogszabály tervezetének a preambulumban, a bevezető részében, vagy

c) a már bevezetett rövid megjelölésnek az 5. § (3) bekezdése szerinti további rövid megjelölésére.”

Fentiek értelmében az önkormányzati rendelet bevezető része jogszabálysértő, ha a Jsrz. 6. §-ába ütköző módon a bevezető részben rövid megjelölést vezetett be.

Nem kell eljárást lefolytatni

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1)-(2) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„28. § (1) A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyeztetési a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.

(2) Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén.”

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes HÉSZ rendelkezések véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül is hatályon kívül helyezhetőek.

Az önkormányzati norma egyéb változtatása csak a HÉSZ módosításával, figyelembe véve a 314/2014.(XII.8.) Korm. rendelet 28.§ (1)-(2) bekezdéseit, és a 43.§-ában foglaltakat is történhet.

Az Étv. 60. § (8)-(9) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„60. § (8) A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2018. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9) 2018. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.

a) e törvény 2012. december 31-én, és

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án

hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.”

A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5002/2012/13. határozata a következőket állapította meg:

„2. Az Étv. felhatalmazása alapján alkotott helyi építési szabályzatok és a településrendezési tervek a helyi társadalmi viszonyok között fontos szerepet töltenek be, miután ezek az adott település és környezete fejlődését, a településen élők, ott-tartózkodók életkörülményeit hosszabb időszakra döntően befolyásolják. Ebből következik, hogy a helyi építésügyi előírásoknak több követelménynek kell eleget tenniük: az e tárgyban alkotott önkormányzati rendelet sem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal, a helyi építésügyi szabályzatnak és a települési rendezési tervnek figyelembe kell venni az országos településrendezési szakmai előírásokat, a település társadalmának igényét. [Lásdpl. 11/2004. (IV. 7.) AB határozat, ABH 2004, 853, 857.] Mindezekre tekintettel az Étv. részletesen szabályozza az építésügyi szabályzatok, a településrendezési tervek előkészítésének, egyeztetésének és elfogadásának a rendjét. Az Étv. 9. §-a részletezi a helyi építésügyi szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során érvényesítendő eljárási szabályokat, rendezi, hogy az érintett állampolgárokat, szervezeteiket, államigazgatási szerveket, települési önkormányzatokat milyen tartalommal, milyen módon, határidőben kell tájékoztatni, véleményüket kérni, véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalást tartani, az el nem fogadott véleményekről tájékoztatást adni. Az Étv. 9. § (7) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el, és az Étv. 9. § (9) bekezdése előírja, hogy az Étv. 9. §-ában szabályozott eljárási rendet érvényesíteni kell a rendezési tervek módosításánál is.

3. Jelen ügyben ... felvetett egyik törvényességi probléma, hogy az Étv. 9. § (7) bekezdésében foglalt követelmények nem teljesültek, a módosított – s így elfogadott – szabályok vonatkozásban az egyeztetés nem történt meg. Az Étv. 9. § (7) bekezdése egyértelműen fogalmaz: „A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el”. E szabály alapján a helyi építési szabályzatot és a településrendezési tervet magába foglaló önkormányzati rendelet érvényességi feltétele, hogy a véleményezési eljárás még az elfogadás előtt megtörténjen. ...”

A Kúria Köf.5.055/2013/9. számú határozata a következőket tartalmazza:

„A fentiek alapján a Kúria Önkormányzati Tanácsa megállapította, hogy a HÉSZ mód.-ot az önkormányzat az Étv. 9. §-ának és az OTÉK 3. számú mellékletének sérelmével alkotta meg. A véleményeztetési eljárásban szükséges vélemények utólagos beszerzése nem teszi az eljárást visszamenőlegesen törvényessé.”

A Kúria a Köf.5027/2015/3. számú határozatában álláspontját megerősítve kimondta továbbá:

„Törvénysértő az a helyi építési szabályzat, amelynek elfogadását megelőzően a központi jogszabályokban előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása elmaradt, vagy nem a jogszabályokban meghatározott rendben történt.”

A 314/2014.(XII.8.) Korm. rendelet 45. § (1)-(2) és (4) bekezdése értelmében a 2012. augusztus 6-án hatályos (rég) OTÉK alapú HÉSZ-ek 2018. december 31-ig alkalmazhatóak.

Az önkormányzati rendelet megalkotásakor meg kell felelni az Étv. 3. §-ban és az Info. tv.-ben rögzített nyilvánosság követelményének

Az Étv. 1. § (1) bekezdés a) pontja az alábbiakat tartalmazza:

*„1. § (1) A törvény hatálya kiterjed az épített környezet alakítása és védelme körébe tartozóan:
a) a településfejlesztésre és a települések területének rendezésére (a továbbiakban: településrendezés),”*

Az Étv. 2. § 27. és 29. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„2. § E törvény alkalmazásában:

...

27. Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.

...

29. Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.”

Az Étv. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § (1) Az épített környezet alakítását és védelmét:

a) a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján,

b) a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban,

c) a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint

*d) a résztvevők együttműködésével
kell megvalósítani.*

(2) Az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét az e törvényben és más jogszabályokban meghatározott módon. Gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslattevésre.”

Az Étv. 8. § (4) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„8.§ (4) A polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.”

„Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról” szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. és 6. pontja, a 33. §(1), (3) bekezdése, 37. § (1) – (2) bekezdése, 73. §(2) bekezdése és az 1. melléklet II/8-10. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„3. § E törvény alkalmazása során:

...

5. közérdekű adat: az állami vagy helyi önkormányzati feladatot, valamint jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatot ellátó szerv vagy személy kezelésében lévő és tevékenységére

vonatkozó vagy közfeladatának ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, így különösen a hatáskörre, illetékességre, szervezeti felépítésre, szakmai tevékenységre, annak eredményességére is kiterjedő értékelésére, a birtokolt adatfajtákra és a működést szabályozó jogszabályokra, valamint a gazdálkodásra, a megkötött szerződésekre vonatkozó adat;

6. közérdekből nyilvános adat: a közérdekű adat fogalma alá nem tartozó minden olyan adat, amelynek nyilvánosságra hozatalát, megismerhetőségét vagy hozzáférhetővé tételét törvény közérdekből elrendeli;

...
33. § (1) Az e törvény alapján kötelezően közzéteendő közérdekű adatokat internetes honlapon, digitális formában, bárki számára, személyazonosság nélkül, korlátozástól mentesen, kinyomtatható és részleteiben is adatvesztés és -torzulás nélkül kimásolható módon, a betekintés, a letöltés, a nyomtatás, a kimásolás és a hálózati adatátvitel szempontjából is díjmentesen kell hozzáférhetővé tenni (a továbbiakban: elektronikus közzététel). A közzétett adatok megismerése személyes adatok közléséhez nem köthető.

...
(3) A (2) bekezdésben nem szereplő közfeladatot ellátó szervek a 37. § szerinti elektronikus közzétételi kötelezettségüknek választásuk szerint saját vagy társulásaik által közösen működtetett, illetve a felügyeletüket, szakmai irányításukat vagy működésükkel kapcsolatos koordinációt ellátó szervek által fenntartott, valamint az erre a célra létrehozott központi honlapon való közzététellel is eleget tehetnek.

...
37. § (1) A 33. § (2)-(4) bekezdésében meghatározott szervek (a továbbiakban együtt: közzétételre kötelezett szerv) - a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel - tevékenységükhöz kapcsolódóan az I. melléklet szerinti általános közzétételi listában meghatározott adatokat az I. mellékletben foglaltak szerint közzéteszik.

(2) Jogszabály egyes ágazatokra, a közfeladatot ellátó szervtípusra vonatkozóan meghatározhat egyéb közzéteendő adatokat (a továbbiakban: különös közzétételi lista).

...
73. § (1) E törvény - a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1-37. §, a 38. § (1)-(3) bekezdése, a 38. § (4) bekezdés a)-f) pontja, a 38. § (5) bekezdése, a 39. §, a 41-68. §, a 70-72. §, a 75-77. § és a 79-88. §, valamint az I. melléklet 2012. január 1-jén lép hatályba.

...
I. melléklet a 2011. évi CXII. törvényhez

ÁLTALÁNOS KÖZZÉTÉTELI LISTA

II. Tevékenységre, működésre vonatkozó adatok

8.	A testületi szerv döntései előkészítésének rendje, az állampolgári közreműködés (véleményezés) módja, eljárási szabályai, a testületi szerv üléseinek helye, ideje, továbbá nyilvánossága, döntései, ülésének jegyzőkönyvei, illetve összefoglalói; a testületi szerv szavazásának adatai, ha ezt jogszabály nem korlátozza	A változásokat követően azonnal	Az előző állapot 1 évig archívumban tartásával
9.	A törvény alapján közzéteendő jogszabálytervezetek és kapcsolódó dokumentumok; a helyi önkormányzat képviselő-testületének nyilvános üléseire benyújtott előterjesztések a benyújtás időpontjától	Törvény eltérő rendelkezése hiányában a benyújtás időpontját követően azonnal	Az előző állapot 1 évig archívumban tartásával
10.	A közfeladatot ellátó szerv által közzétett	Folyamatosan	Legalább 1 évig

”

Felhívom figyelmét arra, hogy a helyi építési szabályzatot az irányadó jogszabályok szerint a települési önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

Az önkormányzati rendelet megalkotásakor figyelemmel kell lenni az Étv. fogalomkészletére

Az Étv. 2. §-a többek között az alábbi értelmező rendelkezéseket tartalmazza:

„2. § E törvény alkalmazásában:

...

11. *Helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Dunaparti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.*

12. *Integrált településfejlesztési stratégia: a településfejlesztési koncepcióban foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú fejlesztési program.*

13. *Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.*

14. *Önkormányzati (települési, a fővárosban fővárosi és kerületi, térségi) főmérnök: a települési önkormányzat településüzemeltetési, a település műszaki - különösen a sajátos építményekkel és a katasztrófavédelemmel kapcsolatos - feladatainak ellátásában közreműködő, e feladatokkal kapcsolatos döntést előkészítő személy.*

...

16. *Önkormányzati (megyei, települési, a fővárosban fővárosi és kerületi, térségi) főépítész: a helyi önkormányzat településrendezési, valamint e törvényben meghatározott egyéb építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő személy.*

17. *Önkormányzati településfejlesztési döntés: a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési elhatározás.*

...

27. *Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.*

...

29. *Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.*

...

34. *Helyi építészeti értékvédelem: a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.*

...

36. *Építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.”*

A Jszt. 70.§ (1) bekezdése a következőket tartalmazza:

„70. § (1) *Felhatalmazás alapján kiadott jogszabály tervezetében alkalmazott fogalom a felhatalmazó rendelkezést tartalmazó jogszabályban értelmezett fogalomtól eltérően nem értelmezhető, és az értelmező rendelkezés nem ismételtető meg.”*

II. KÜLÖNÖS RÉSZ

Tartalmi rendelkezések

„A”

Települési főépítész állásfoglalásának beszerzése

Az Étv. 2.§ 16. pontja alapján az *„önkormányzati (megyei, települési, a fővárosban fővárosi és kerületi, térségi) főépítész: a helyi önkormányzat településrendezési, valamint e törvényben meghatározott egyéb építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő személy.”*

A 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 10. §-a határozza meg a települési és térségi főépítész feladatait.

„10. § (1) A települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat:

- a) döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,*
 - b) elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés helyéről, céljáról, várható eredményéről,*
 - c) a településrendezési eszközök készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,*
 - d) szervezi és irányítja a településrendezési eszközök véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát,*
 - e) a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési eszközöket,*
 - f) gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,*
 - g) nyilvántartást vezet a település, illetve a térség területére készült településrendezési eszközökről, valamint - amennyiben az információtechnológiai feltételei biztosítottak - gondoskodik a hatályos településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről,*
 - h) kérésre tájékoztatást ad a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakról,*
 - i) előkészíti az önkormányzat helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos szabályozását, és figyelemmel kíséri annak érvényesülését, gondoskodik az azokkal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,*
 - j) külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezeti a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,*
 - k) nyilvántartást vezet az építészet-műszaki tervtanácson tárgyalt tervdokumentációkról.*
- (2) A települési, a térségi főépítész részt vesz a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésében és egyeztetésében, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek*

összehangolásában és véleményezésében. Szakmai véleményével segíti az önkormányzatnak az előzőekkel kapcsolatos döntéseinek előkészítését, állásfoglalásainak kialakítását.”

Az Étv. 62.§ (6) bekezdése ad felhatalmazást a települési önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy rendeletében szabályozza az alábbiakat:

„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

- 1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében*
 - 1.1. a védetté nyilvánításról,*
 - 1.2. a védettség megszüntetésének eljárási szabályairól,*
 - 1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról*
- 2. a településképi védelme érdekében a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló szabályokat,*
- 3. azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,*
- 4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,*
- 5.*
- 6. a helyi építési szabályzatát,*
- 7. a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.”*

A fent idézett felhatalmazó rendelkezés nem biztosít lehetőséget az önkormányzati jogalkotónak arra, hogy rendeletében a települési és térségi főépítész számára a magasabb jogszabályi szinten megállapított feladatokhoz képest más hatáskört állapítson meg, a hatásköri feladatokhoz további hatásköröket állapítson meg, vagy azokból elvegyen.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételheti meg.

A Kúria a Köf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Figyelemmel kell lenni ugyanakkor arra is, hogy a jogszabályban ne valósuljon meg vegyes jogszabályszerkesztés.

Jogszabálysértő tehát az olyan HÉSZ rendelkezés, amely a települési főépítésznek hatósági hatáskört állapít meg, mert ezzel a képviselő-testület túlterjeszkedett a rendeletalkotási felhatalmazáson.

Tervtanácsi vagy önkormányzati, bizottsági vélemény beszerzése

A 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet 2. §-a az alábbiakról rendelkezik:

„2. § A tervtanács - a településtervezésben vagy az építészeti-műszaki tervezésben kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező - természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület. A tervtanács elnökből és tervtanácsi tagokból áll, akik a tervtanácsi tárgyaláson szavazati joggal rendelkeznek. A tervtanács tagjainak személyére a tervtanács elnöke tesz javaslatot.”

Az Étv. 62. § (6) bekezdésének 4. pontja az alábbi felhatalmazó rendelkezést tartalmazza:

*„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg
4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,”*

A felhatalmazás értelmében az önkormányzati jogalkotó jogosult rendeletével helyi-műszaki tervtanácsot létrehozni és annak működési feltételeit, eljárási szabályait rendeletben szabályozni.

A 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szabályozza a tervtanács véleményezési jogkörét.

„1. § (1) E rendelet szabályait kell alkalmazni az e rendeletben meghatározott településrendezési eszközöket, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet alapján építési engedélyhez kötött és e rendeletben meghatározott épületek építészeti-műszaki dokumentációt véleményező területi vagy központi tervtanács működésére és eljárási rendjére. Az Étv.-ben a települési önkormányzat polgármesterének lehetővé tett településképi véleményezési eljáráshoz - önkormányzati rendeletben szabályozott - helyi tervtanácsi vélemény kialakítása során a 2. §-t, a 3. § (2) bekezdés a)-g) pontját, az 5. §-t, a 15-16. §-t kell alkalmazni.”

A helyi-műszaki tervtanács számára tehát csak akkor lehet önkormányzati rendeleti formában feladatot megállapítani, amennyiben azt a képviselő-testület rendeletével létrehozta. Amennyiben a képviselő-testület rendeletével nem hozott létre ilyen szervet, úgy annak hatáskört sem lehet előírni a HÉSZ-ben.

Törvénysértő tehát az olyan HÉSZ rendelkezés, amelyben a képviselő-testület hatáskörén túlterjeszkedve állapít meg feladatot a helyi-műszaki tervtanács számára.

A HÉSZ tartalmaz előírásokat szakhatósági, államigazgatási szerv, közüzemi szolgáltató, üzemeltető közreműködésére

A 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 6. mellékletének I. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm.

rendelet 1. § (1) és (4) bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét, II. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) és (5)-(6) II. bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét.

2008. január 1. – 2012. december 31-ig hatályban lévő „az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról” szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet felhatalmazást adott az önkormányzatnak a hatósági eljárásba vonható szakhatóságok körének a bővítésére, 2013. január 1-jét követően az ilyen HÉSZ rendelkezés törvénysértő.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételt meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételt meg.

A Kúria a Kőf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Figyelemmel kell lenni ugyanakkor arra is, hogy a jogszabályban ne valósuljon meg vegyes jogszabályszerkesztés.

A HÉSZ szakhatóságokra és a főépítésre vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmazhat (pl. környezetvédelmi, közlekedési, bányafelügyelet, tűzvédelmi szakhatóság).

Építkezés megkezdésének feltételei

Az Étv. 2. § 36. pontja értelmében az „**építési tevékenység**: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.”

Az Étv. 34. § (1)-(2) bekezdése, 36.§-a; 38.§-a szabályozza az építkezés megkezdésének feltételeit.

„34. § (1) Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. Az építésügyi hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzésére.

(2) Az építésügyi hatóság

- a) építési engedélyezési,*
- b) összevont engedélyezési,*
- c) fennmaradási engedélyezési,*

- d) használatbavételi engedélyezési,
- e) bontási engedélyezési,
- f) engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,
- g) jogutódlás tudomásulvételi,
- h) használatbavétel tudomásulvételi,
- i) az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,
- j) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- k) kötelezési,
- l) végrehajtási,
- m) szakhatósági, valamint
- n) veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

...
 36. § (1) *Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.*

(2) *A településképet, egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:*

- a) *a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá*
- b) *az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint*
- c) *az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.*

(3) *Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.*

(4) *A (3) bekezdésben említett jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építendő számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.*

...
 38. § (1) *Építési tevékenységet végezni - ha e törvény vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.*

(2)''

Az építkezés megkezdésének további feltételeit a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 18. §-a határozza meg az építési engedély iránti kérelem elbírálásának és a döntés meghozatalának szabályait. A Korm. rendelet 72. §-a szabályozza az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményeit.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételteti meg.

A Kúria a Kőf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Figyelemmel kell lenni ugyanakkor arra is, hogy a jogszabályban ne valósuljon meg vegyes jogszabályszerkesztés.

Jogszabálysértő ezért az olyan HÉSZ rendelkezés, amely az Étv. 34. § (1) bekezdésével, 36.§-ával és a 38.§-val, továbbá a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 18.§-ával és 72.§-ával ellentétesen további, többlet-feltételekhez köti az építkezés megkezdését, mivel a képviselő-testület túlterjeszkedett a rendeletalkotási felhatalmazáson.

Az építészeti-műszaki dokumentáció (tervdokumentáció) tartalmára vonatkozó megkötések,

Olyan tervek készítésének előírása, amire magasabb szintű jogszabály nem ad lehetőséget

Az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi elemeinek meghatározására az Étv. 62. § (1) bekezdésének 19. pontja alapján a Kormány rendelkezik felhatalmazással.

*„62. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy
19. az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit, ellenőrzésének módját és eseteit,”*

A Kormány, mint hatáskörrel rendelkező jogalkotó a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben megállapította az építészeti, műszaki tervdokumentáció tartalmi elemeit, amelyet a Korm. rendelet 8. melléklete tartalmaz:

8. melléklet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

I. Az építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezés tárgyától függően

1. Műszaki leírások

Alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, melyben szükség szerint ábrák is szerepelhetnek. Az ábrák esetében törekedni kell a vektorgrafikus ábrák alkalmazására, amennyiben elkerülhetetlen, úgy a maximum 150 (szöveget vagy vékony vonalas részeket tartalmazó ábrák esetén 300) DPI felbontású pixeles ábrák is elfogadhatóak. A műszaki leírás fejezetekre bontva, több fájldokumentumban is benyújtható. Formátuma PDF/A, nyomtatási mérete A4 (szükség esetén egyes oldalak lehetnek A3). A műszaki leírásnak szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell maradnia.

1.1. Építészeti műszaki leírás

Ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat:

1.1.1. a teljes építmény eredeti rendeltetésének, valamint az átalakított, bővített építmény új rendeltetésének leírását,

1.1.2. a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt azon paramétereket (telek beépített területe, beépített területek aránya a zöldfelülethez,

épületmagasság, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete) melyek nem szerepelnek az egyes tervlapokon,

1.1.3. a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi megoldásokat, az energetikai követelmények teljesítésének módját,

1.1.4. a közlekedési útvonalak akadálymentesítését,

1.1.5. jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározását,

1.1.6. az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírását,

1.1.7. építmény bontása esetén az építmény által tartalmazott azbeszt bontásának és kezelésének módját, a bontási technológia leírását,

1.1.8. a tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettségét, a közművesítés megoldását,

1.1.9. a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát,

1.1.10. az érintett közműszolgáltatókkal történt egyeztetésre vonatkozó információkat.

1.2. Gépészeti műszaki leírás

1.2.1. Tartalmazza a vízellátási, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési; fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását, illetve összefoglalását, a szakági igényekkel együtt.

1.2.2. Bemutatja az építmény általános gépészeti kialakítását, kitérve a jogszabályi előírások megfeleltetésére.

1.3. Tartószerkezeti műszaki leírás

1.3.1. Az engedélyezési döntés megalapozásához szükséges kidolgozottsággal tartalmazza az építmény megvalósításához szükséges, a tartószerkezetek kialakítására és megépítésére hatással bíró kiinduló adatok ismertetését, így különösen a tervezési programból és a technológiai igényekből adódó terhek, hatások és követelmények ismertetését, figyelembe vett értékeit, megjelöli az alkalmazott szabványokat.

1.3.2. Az elvégzett erőtanai számítások alapján ismerteti az építmény tartószerkezetének rendszerét, az alkalmazott feszítávokat, a fő teherhordó elemek kialakítását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény követelményeit, szükség esetén kitérve a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokra.

1.3.3. Meglévő épület esetén tartalmazza az előírt tartószerkezeti és anyagvizsgálati szakvéleményeket, az építmény környezetében szükségessé váló intézkedések leírását.

1.3.4. Tartószerkezeti műszaki leírás szükséges:

1.3.4.1. új építmény esetén,

1.3.4.2. meglévő építmény esetén az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 80 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton),

1.3.4.3. meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetéről, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségéről, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító tartószerkezeti megoldásokról.

1.4. Épületvillamosság műszaki leírás

Bemutatja az építmény villamos energiával történő ellátását, erős- és gyengeáramú rendszereit, kitér a villámvédelemre, érintés(hiba) védelemre és egyéb megvalósítandó villamos rendszerekre.

1.5. Technológiai leírás

Az engedélyezéshez szükséges mértékben bemutatja az építménybe telepítendő technológiákat.

1.6. Belsőépítészeti leírás szükség szerint

Tartalmazza az építmény belső tereinek berendezésére, anyag- és színvilágára vonatkozó leíró részeket.

1.7. Rétegrendi kimutatás

Meghatározza az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

1.8. Helyiségkimutatás

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

1.9. Alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint.

1.10.

2. Tervlapok

A tervlapok formátuma PDF/A. A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén arányosan, értelmezhető módon A3 méretben szűrkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat önálló fájldokumentumként kell benyújtani vektorgrafikus vagy 300 DPI felbontású pixeles formátumban.

2.1. A tervező által készített helyszínrajz, hiteles földhivatali térképszelvény alapján, amely tartalmazza:

2.1.1. az égtájjelölést,

2.1.2. a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú - telkek ábrázolását,

2.1.3. a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, valamint a tervezett építményt, méretarányos ábrázolással (építmények körvonalrajzát, tetőidomok ábrázolásával, rendeltetések megjelölésével), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és épületmagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,

2.1.4. a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,

2.1.5. a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, épületmagasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete),

2.1.6. az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolását,

2.1.7. a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,

2.1.8.

2.1.9. a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal.

2.2. Eltérő szintek alaprajzai

2.2.1. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:

2.2.1.1. az elmeszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,

2.2.1.2. a beépített berendezési tárgyakat,

2.2.1.3. a nyílásokat,

2.2.1.4. az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,

2.2.1.5. a szerkezeti dilatációk helyét,

2.2.1.6. a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,

2.2.1.7. az égéstermék-elvezetőket.

2.2.2. Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

2.2.3. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a tervdokumentációban összevonhatóak.

2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amelyeken

2.3.1. ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:

2.3.1.1. az elmeszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

2.3.1.2. zárt sorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,

2.3.1.3. az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát,

2.3.2. meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

2.4. Terepmetszet

2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, amelyek tartalmazzák:

2.5.1. az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, rácsokat, korlátokat, reklám- és hirdetőberendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légszűrőket, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

2.5.2. a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény stb. szintmagasságát,

2.5.3. az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

2.5.4. zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén - a környezetbe illesztés bemutatására - a szomszédos épületek nézeteit.

2.6.

2.7. Tereprendezési terv szükség szerint

2.8. A végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával.

2.9. Tartószerkezeti terv szükség szerint

Ha szükséges, a tartószerkezet alábbi elemeiről tartalmaz rajzi munkarészeket:

2.9.1. alapozás, zárt sorú beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása,

2.9.2. teherhordó falak és pillérek,

2.9.3. monolit és előre gyártott födémek és azok elemei,

2.9.4. szintek áthidalására szolgáló szerkezetek.

2.10.

3. Környezeti állapotadat

3.1. fotó, fotómontázs,

3.2. utcakép (axonometria, perspektíva, egyéb),

3.3. látványterv,

3.4. kilátási-rálátási terv,

3.5. színterv,

3.6. tömegvázlat,

3.7. álcázási terv,

3.8.

3.9. egyéb dokumentum.

4. Számítás

A számítás szöveges és numerikus dokumentum, amelyben szükség szerint ábrák is szerepelhetnek. Az ábrák esetében törekedni kell a vektorgrafikus ábrák alkalmazására, amennyiben elkerülhetetlen, úgy a maximum 150 (szöveget vagy vékony vonalas részeket tartalmazó ábrák esetén 300) DPI felbontású ábrák is elfogadhatóak. A számítás fejezetekre bontva, több dokumentumban is benyújtható. Formátuma PDF/A, nyomtatási mérete A4 (szükség esetén egyes oldalak lehetnek A3 méretűek). A számításoknak szűrkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell maradnia.

4.1. Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményérték

4.2. Épületmagasság-számítás

4.3. Telek beépítettségének számítása

4.4. Tartószerkezeti számítás szükség szerint

4.5. Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében legalább az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet 2. melléklet 2. pontjában meghatározott részletezettséggel a követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás

4.6.

5. Igazolások

Igazolás csak olyan formában nyújtható be, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4. Elektronikus igazolás csak olyan információtechnikai rendszerektől fogadható el, amely hiteles átadásának információtechnológiai feltételei fennállnak.

5.1. Aláírólap a tervezők megnevezésével, jogosultságuk megjelölésével, elérhetőségükkel és aláírásukkal, amely benyújtható elektronikusan aláírt PDF formátumban, papír alapú formátumban, illetve amennyiben információtechnológiai feltételei fennállnak, úgy az aláíró saját nevében kitöltött és saját személyi azonosításával benyújtott elektronikus űrlap útján.

5.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

5.3. Földhivatali térképmásolat PDF formátumban.

5.4. A 3., 4. és 9. melléklet szerinti statisztikai lapok.

6. Vélemények

A vélemények technikai és formai követelményei megegyeznek az 1. pontban a műszaki leírásoknál leírtakkal. Amennyiben a vélemény műszaki rajzot is tartalmaz, úgy annak technikai és formai követelményei a 2. pontban a tervlapoknál leírt követelményeknek kell megfelelnie.

6.1. Geotechnikai jelentés kell:

6.1.1. a következő építményeknél:

6.1.1.1. a négy beépített szintnél nagyobb,

6.1.1.2. a 10 m-es épületmagasságnál magasabb,

6.1.1.3. az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű,

6.1.1.4. a 7 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű építmény esetén az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4 m-nél mélyebbre ér, továbbá

6.1.2. a következő esetekben:

6.1.2.1. jogszabályban meghatározott veszélyes üzemenél,

6.1.2.2. jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,

6.1.2.3. ha egynél több szint kerül a terepszint alá,

6.1.2.4. 5 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal) építési, fennmaradási engedélyezésekor.

6.1.3. Tartalmazza az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot, a tervezési fázisnak, a geotechnikai kategóriának, és az esetleges különleges körülményeknek (csúszás- és omlásveszélyes a terület, illetve a talajkörnyezet, alábányászottság, illetve barlangok miatt felszínmozgásoktól kell tartani, mocsaras, bel- és/vagy árvízveszélyes a terület, az altalaj térfogatváltozó, feltöltéses, agresszív vagy más ok miatt különösen kedvezőtlen) a figyelembevételével.

7. Geodéziai felmérés szükség szerint

II. Általános előírások

1. Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

2. Közhasználatú építmény esetén, a helyszínrajzon és a vonatkozó tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell az akadálymentes és biztonságos közlekedési lehetőséget biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozási pontjától az épület bejáratáig.

3. Az építési tevékenységgel érintett telken, ha az építési tevékenység a telek természetes terepviszonyainak a megváltoztatását is eredményezi, a csapadékvíz-elvezetésének műszaki megoldását is ábrázolni kell. A telek természetes terepviszonyának feltöltéssel vagy terepbevágással történő megváltoztatása esetén a telek eredeti és a megváltoztatott, végleges állapotát a terep szintmagasságának ábrázolásával méretezett terepmetszeten kell bemutatni.

4. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.

5. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentáció-részek elhagyhatók.

6.

7. Az építészeti-műszaki dokumentáció tervező általi hitelesítése

7.1. Az építészeti-műszaki dokumentációt és részeit a tervező az alábbiak valamelyikével hitelesíti:

7.1.1. aláírólap csatolásával,

7.1.2. saját elektronikus azonosítás útján történő benyújtással, az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szabályai szerint,

7.1.3. elektronikus aláírással.

7.2. A dokumentáció tartalma együtt és dokumentumrészenként is hitelesíthető.

7.3. A papír alapú dokumentum elektronikus irattá alakítása digitalizálás útján történik truecolor és 300 DPI minőségben PDF/A formában.

8. E rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szakmai követelményeket megállapító - a kamarai honlapokon és az ÉTDR-ben is rendelkezésre álló - szabályzatait figyelembe kell venni.

III. Az egyes engedélyezési eljárásokhoz benyújtandó munkarészek

1. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén

1.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

1.1.1. a tervező által készített helyszínrajzot,

1.1.2. tereprendezési tervet a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedélyköteles megváltoztatása esetén,

1.1.3. alaprajzot a tervezett építmény valamennyi eltérő szintjéről, a méretarányoknak megfelelő műszaki tartalommal.

1.1.4. metszeteket a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvéve,

1.1.5. homlokzati terveket az építmény minden nézetéről,

1.1.6. az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,

1.1.7. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást.

1.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza - az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében - a 10. § (6) bekezdés d) pontjában meghatározott dokumentumokat: I. rész 2.1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és az I. rész 2.5. pontjában meghatározott tartalmú utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.

2. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén

2.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

2.1.1. a tervező által készített helyszínrajzot a meglévő építmény befoglaló tömegét megváltoztató esetekben,

2.1.2. alaprajzot (alaprajzokat) a meglévő építmény jellemző, de legalább az átalakítani szánt, valamint az az alatti-fölötti építményszintjeiről,

2.1.3. alaprajzot (alaprajzokat) az építmény átalakított építményszintjeiről,

2.1.4. homlokzati tervet (terveket) és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,

2.1.5. homlokzati tervet (terveket) az átalakított homlokzatról (homlokzatokról),

2.1.6. metszetet (metszeteket) a meglévő építmény szintszáma szempontjából meghatározó helyen (helyeken), a befoglaló méretre jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

2.1.7. szintszám-, belmagasság- vagy tetőforma-változtatást eredményező átalakítás esetén metszetet (metszeteket) a tervezett állapotról a változtatás szempontjából meghatározó helyen (helyeken), a változásra jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,

2.1.8. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást,

2.1.9. egy évnél nem régebbi szakértői véleményeket:

2.1.9.1. az időtávlzatban változó teljesítmény-jellemzőjű szerkezeteket tartalmazó (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton) épületszerkezetekről, és

2.1.9.2. a 80 évesnél idősebb építmények tartószerkezeiteiről.

2.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza - az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében - a 10. § (6) bekezdés d) pontjában meghatározott dokumentumokat: I. rész 2.1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és I. rész 2.5. pontjában meghatározott tartalmú utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.

3. A jogerős és végrehajtható építési engedélyezési dokumentációtól való eltérésre irányuló kérelem (módosított építési engedély iránti kérelem) mellékletét szolgáló dokumentációnak csak az eltérést ábrázoló tervdrajzokat, valamint az azokat ismertető munkarészeket (pl. műszaki leírást és számításokat) kell tartalmaznia. A műszaki leírásban egyértelműen meg kell nevezni és fel kell sorolni az eltéréseket.

4. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén

4.1. Az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

4.1.1. a tervező által készített, a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzot,

4.1.2. homlokzati tervet a tervezett, és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,

4.1.3. tereprendezési tervet a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedélyköteles megváltoztatása esetén.

4.1.4. a tervezés tárgyától függően a szükséges műszaki leírást.

4.2. A dokumentáció minden esetben tartalmazza - az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében - a 10. § (6) bekezdés d) pontjában meghatározott dokumentumokat: az I. rész 2.1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és az I. rész 2.5. pontjában meghatározott tartalmú utcai homlokzati tervet, vagy az utcaképet bemutató látványtervet.

5. Nyilvántartott műemléki érték, műemléki védelem alatt álló építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építésügyi műszaki dokumentációnak - az 1-4. pontban meghatározottakon túl - alábbiakat kell tartalmaznia:

5.1. az építmény teljes helyreállítása, felújítása esetében külön jogszabályban meghatározott tartalmú építéstörténeti kutatási dokumentációt,

5.2. építmény részleges, a történeti térszerkezetet, illetve részleteket érintő terv esetén a beavatkozással érintett részre vonatkozó, külön jogszabályban meghatározott tartalmú építéstörténeti kutatási dokumentációt,

5.3. külső és belső nyílászárók cseréje esetén a meglévő (a változtatás előtti) állapotra vonatkozó, elemenkénti

5.3.1. fotódokumentációt,

5.3.2. állapotvizsgálatot,

5.4. nyilvántartott műemléki érték, műemlék épületszerkezetének nedvesedése vagy sók által okozott károk elhárítása esetén faldiagnosztikai szakvéleményt, amely tartalmazza az előzetes adatgyűjtés eredményeit, a helyszíni szemle megállapításait, a faldiagnosztikai minták vizsgálatának ismertetését, a kár-okok teljes körű bemutatását, elemzését, a nedvesség és sószennyezés elleni védelmi technikák alkalmazhatóságának elemzését, fotó- és rajzi dokumentációt,

5.5. építmény tetőszerkezetének megerősítése, terhének növekedésével járó átalakítása esetén az 1950 előtti tetőszerkezetek helyreállítása esetén az elemek teljes vagy részleges cseréjét, megerősítését tételesen, rajzi mellékleteken is fel kell tüntetni,

5.6. helyiséget nem tartalmazó építmény esetén a 4. pontban meghatározottakon túl az átalakítás előtti és a tervezett állapotot ábrázoló nézetrajzok és - amennyiben releváns - alaprajzok, metszetek.

6. Bontási engedélyezési és tudomásulvételi dokumentáció

6.1. A veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírás szükséges az érzékeny szerkezetű építmény (bontás során állékonyágát veszti, életveszély léphet fel) bontásakor.

6.2. A bontási engedélyezési dokumentációnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

6.2.1. műszaki leírást, mely ismerteti az építmény rendeltetését, főbb és jellemző méreteit, szükség szerint anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,

6.2.2. a bontáshoz tervezett technológiai leírást, amely tartalmazza a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi és környezetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,

6.2.3. helyi védelem alá tartozó építmény, illetve egyedi tájértékké minősített építmény elbontása vagy nyilvántartott műemléki érték, műemlék részleges bontása esetén fényképeket az építmény valamennyi nézetéről,

6.2.4. nyilvántartott műemléki érték, műemlék részleges bontásához a beavatkozással érintett részre vonatkozó, külön jogszabályban meghatározott tartalmú építéstörténeti kutatási dokumentációt,

6.2.5. zártsorú beépítés esetén tartószerkezeti szakértői véleményt különös tekintettel a szomszédos ingatlanokra és az azokon lévő építmények állagvédelmére.

6.3. Bontás tudomásulvételéhez szükséges dokumentáció a 6.2.1-6.2.3. pontban foglaltakat, továbbá műemléki környezetben álló építmény esetén a meglévő (a változtatás előtti) állapotra vonatkozó fotódokumentációt és az érintett műemlék környezetének fényképi ábrázolását tartalmazza.

7. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció

7.1. A dokumentáció tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál leírtakkal. A szabálytalanul megépített vagy befejezetlen építmény esetében a jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni.

7.2. A fennmaradási engedélyezési tervben egyértelműen ábrázolni kell, hogy

7.2.1. miben nyilvánult meg a szabálytalanság (méretekkel), és

7.2.2. a szabálytalanságot milyen módon szüntetik meg (átalakítással vagy egyéb módon).

7.3. Műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, történeti tájban épült építmény esetén fotódokumentáció is szükséges.

8. Használatbavételi engedélyezési, tudomásulvételi dokumentáció

Ha a kivitelezés során - építési naplóba bejegyezten - módosított építési engedélyezést nem igénylő eltérés történik, a használatbavételi engedélyezéshez, tudomásulvételhez a megépült állapotot dokumentálni szükséges. Irányadó az építési engedélyezési dokumentáció tartalma.

9. A zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről szóló kormányrendelet szerinti általános építésügyi szakhatósági eljáráshoz szükséges építészet-műszaki dokumentáció

9.1. Az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész alaprajza $M=1:200$ -as méretarányban megfelelő műszaki tartalommal.

9.2. Metszetek $M=1:100$ -as méretarányban.

9.3. Az építészet-műszaki leírás, az I. rész 1.1.1-1.1.4. pontja szerinti tartalommal.

9.4. Tartószerkezeti műszaki leírás, amely tartalmazza az építmény tartószerkezetének leírását, jellemzőit, így különösen a következőket:

9.4.1. a szerkezet alapvető rendszerének leírása,

9.4.2. az alkalmazott számítási modell,

9.4.3. a szerkezet típusa és méretei,

9.4.4. a felelős tervező és szakági tervező neve, címe, jogosultsági száma,

9.4.5. az építmény, építményrész az adott rendeltetésre megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,

9.4.6. a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e,

9.4.7. a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű,

9.4.8. a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát,

9.4.9. az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész tartalmaz-e azbesztet.

Az Étv. 62. § (6) bekezdésének 6. pontja értelmében az önkormányzati jogalkotó arra kapott felhatalmazást, hogy helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét rendeletben állapítsa meg.

„62. §(6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

6. a helyi építési szabályzatát,

1998. január 1-től – 2007. december 31.-ig a „az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet – 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet – felhatalmazta az önkormányzatot, hogy

rendeletében a 46/1997.(XII.29.) KTM rendeletben meghatározott esetkörökön túl a tervdokumentáció jogszabálytól eltérő részleteit megállapítsa.

A 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet idézett 8. melléklete taxatív meghatározza azokat a dokumentumokat, amelyek az építészeti-műszaki dokumentáció részét képezik. Az Étv. idézett felhatalmazása alapján az önkormányzati jogalkotó nem rendelkezik felhatalmazással arra vonatkozóan, hogy olyan további tervek elkészítését írja elő, amelyek nem szerepelnek a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 8. mellékletében, illetőleg, amelyre az Étv. 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás nem biztosít lehetőséget.

Ilyen önkormányzati rendeleti szabályozás kialakításával az önkormányzati jogalkotó túlterjeszkedik a felhatalmazása adta kereteken, másrészt tiltott hatáskörelvonást is megvalósít. Az ilyen rendelkezést tartalmazó önkormányzati rendelet törvénysértő.

Tartalmaz-e rendelkezést a HÉSZ arra vonatkozóan, hogy milyen építési tevékenységek az engedélykötelesek

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében az építési tevékenység végzése – az Étv.-ben és a Kormány rendeletben meghatározottak szerint – egyszerű bejelentéshez kötött, vagy építési engedélyhez kötött tevékenység.

„17. § (1) Az építési tevékenység végzésére - az 1. mellékletben felsoroltak és az Étv. alapján egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével - jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.”

Az engedélyköteles és bejelentéshez kötött építési tevékenységek körtének jogalkotó általi meghatározása olyan szabályozást eredményez, amelyhez az önkormányzati jogalkalmazó és jogalkotó is kötve van.

Bár 1998. január 01-től – 2007. december 31.-ig a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet felhatalmazta az önkormányzatot, hogy rendeletében a 46/1997.(XII.29.) KTM rendeletben meghatározott esetkörökön túl, az építési engedélyhez kötött tevékenységek körét bővítse, ezen felhatalmazás 2008. január 1-ével jogszabálysértővé tett valamennyi olyan szabályozást amelynek értelmében az építési engedély köteles tevékenységek köre eltér a magasabb szinten meghatározottaktól.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételtető meg.

A Kúria a Köf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítene, az érthető és mindenki számára értelmezhető

normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Jogszabálysértő ezért az olyan HÉSZ rendelkezés, amely meghatározza, hogy milyen építési tevékenységek engedélykötelesek, hiszen ezt magasabb szintű jogszabály szabályozza, az önkormányzati jogalkotó pedig felhatalmazás hiányában túlterjeszkedik a rendeletalkotási felhatalmazáson.

Telekalakítási terv készítésének elrendelése

Az Étv. 28. § (1) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„28. § (1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.”

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ-ben jelölt utak és közművek megépítésére vonatkozóan településrendezési szerződés köthető, de építéshatósági kötelezésnek nincs helye.

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

A Kúria Köf.5.031/2012/11. számú határozatában kimondja, hogy:

„a Kúria Önkormányzati Tanácsa az önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata során az önkormányzati rendeletet (vizsgált rendelkezését) mindig a hatályos törvényekhez és a hatályos más jogszabályokhoz méri. A Kúria Önkormányzati Tanácsának - az Alaptörvény 25. cikk (2) bekezdés c) pontjában és a Bszi. 24. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt hatáskörében eljárva - az Alaptörvényből és törvényből eredő feladata, hogy az önkormányzati normákat a törvényekkel összhangba hozza, illetőleg - az új jogalkotást tekintve - összhangban tartsa. Az önkormányzati rendszer hatályos szabályainak a mindenkor hatályos törvényekkel és más jogszabályokkal kell összhangban állni. Ezt fejezi ki az Alaptörvény és a Bszi. idézett szabálya akkor, amikor kimondja, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa a más jogszabályba ütköző önkormányzati rendeletet megsemmisíti.”

A telekalakítás sajátos szabályait a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet határozza meg. A 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 4. § (7) bekezdése 2008. szeptember 1. napjától és az 5.§-16.§-a 2008. január 1. napjától hatályát veszítette.

Törvénysértő az olyan HÉSZ rendelkezés, amely telekalakítási terv készítését annak ellenére rendeli el, hogy ezen jogintézmény önkormányzati jogalkotó általi szabályozási lehetősége 2008. január 1. napjától hatályát veszítette.

Elvi építési engedélyezési eljárásra vonatkozó szabályozások

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23.§ és 24.§ (1)-(4) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„23. § (1) Azokban az esetekben, amikor az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt

a) a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
b) a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
c) a kulturális örökségvédelmi követelmények
előzetes tisztázása is szükséges, az építésügyi hatóságtól összevont engedélyezési eljárás lefolytatása kérhető.

(2) Az összevont engedélyezési eljárás (a továbbiakban: összevont eljárás)

a) a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és

b) építési engedélyezési szakaszból áll.

(3) Az összevont eljárás megindítására irányuló kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik, azonban mellékleteként az eljárás megindításakor csak az elvi építési keretengedélyezési szakasz megindításához szükséges mellékleteket kell benyújtani.

24. § (1) Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának (a továbbiakban: elvi keretengedélyezés) megindításához a kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell:

a) jogszabályban előírt esetekben

aa) a 23. § (1) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott esetben a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy

ab) a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,

b)

c) az eljárási illeték befizetésének igazolását.

(2) A kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell a 8. mellékletben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt.

(3) A kérelemhez mellékelni lehet a 4. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatokat, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

(4) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során, annak tartalmától függően helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy

a) a tervezett építmény elhelyezése, beépítési paraméterei, építészeti kialakítása megfelel-e a helyi építési szabályzatban és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott követelményeknek,

b) a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleménye alapján a tervezett építészeti kialakítás megfelel-e a településképi követelményeknek,

c) a tervezett építési tevékenység a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e."

Az Étv. 34. § (2) bekezdés b) pontja tartalmazza, hogy 2013. január 1-jétől az építésügyi hatóság összevont engedélyezési eljárásokat folytat le, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

A Kúria Köf.5.031/2012/11. számú határozatában kimondja, hogy „a Kúria Önkormányzati Tanácsa az önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata során az önkormányzati rendeletet (vizsgált rendelkezését) mindig a hatályos törvényekhez és a hatályos más jogszabályokhoz méri. A Kúria Önkormányzati Tanácsának - az Alaptörvény 25. cikk (2) bekezdés c) pontjában és a Bszi. 24. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt hatáskörében eljárva - az Alaptörvényből és törvényből eredő feladata, hogy az önkormányzati normákat a törvényekkel összhangba hozza, illetőleg - az új jogalkotást tekintve - összhangban tartsa. Az önkormányzati rendszer hatályos szabályainak a mindenkor hatályos törvényekkel és más jogszabályokkal kell összhangban állni. Ezt fejezi ki az Alaptörvény és a Bszi. idézett szabálya akkor, amikor kimondja, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa a más jogszabályba ütköző önkormányzati rendeletet megsemmisíti.”

Törvénysértő az olyan HÉSZ rendelkezés, amely elvi építési engedélyezési eljárásra vonatkozó szabályozásokat tartalmaz, annak ellenére, hogy az önkormányzati jogalkotó szabályozási lehetősége 2013. január 1. napjától hatályát veszítette.

Építési engedély vagy a használatbavételi engedély megadhatóságára vonatkozó kikötések

Az Étv. 34.§ (2) bekezdése tartalmazza az építésügyi hatósági eljárások fajtáit

- a) építési engedélyezési,
- b) összevont engedélyezési,
- c) fennmaradási engedélyezési,
- d) használatbavételi engedélyezési,
- e) bontási engedélyezési,
- f) engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,
- g) jogutódlás tudomásulvételi,
- h) használatbavétel tudomásulvételi,
- i) az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,
- j) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- k) kötelezési,
- l) végrehajtási,
- m) szakhatósági, valamint
- n) veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

A 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szabályozza az „építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek” körét, a 39. §-a szabályozza „a használatbavételi engedély iránti kérelem és mellékletei” körét és a 54. §-a szabályozza a „használatbavétel tudomásulvételi eljárás” körét.

Törvénysértő az olyan HÉSZ rendelkezés, amely építési engedély vagy a használatbavételi engedély megadhatóságára vonatkozóan a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletével, a 39. §-ával és a 54. §-ával ellentétesen további előírásokat határoz meg.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlannal párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételteti meg.

A Kúria a Köf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Figyelemmel kell lenni ugyanakkor arra is, hogy a jogszabályban ne valósuljon meg vegyes jogszabályszerkesztés.

Tervezési jogosultságra vonatkozó előírások

A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szabályozza a tervezési jogosultságok körét.

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételheti meg.

A Kúria a Köf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3. §-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

Törvénytértő ezért az olyan HÉSZ rendelkezés, amely tervezési jogosultságra vonatkozó előírásokat határoz meg. Ezen előírások körét jogszabály tartalmazza, azokkal kapcsolatosan az önkormányzati jogalkotó nem kapott rendeletalkotási felhatalmazást. Ilyen szabályozás előírásával az önkormányzati jogalkotó túlerjeszkedik a rendeletalkotási felhatalmazásán, mivel magasabb szinten szabályozott életviszonyokról rendelkezik.

Beültetési kötelezettség szabályozása

Az Étv. 29. § -a szabályozza a településrendezési kötelezések körét, és azok elrendelésének szabályait.

„29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,*
 - b) helyrehozatali kötelezettség és*
 - c) beültetési kötelezettség*
- rendelhető el.*

(2) 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.

(3) A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településképp 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.

(4) A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5) A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(6) A települési önkormányzat polgármestere - kormányrendeletben meghatározottak szerint - **településképi kötelezés formájában** önkormányzati hatósági döntéssel elrendelheti

a) a településképet rontó reklámok, cégérek megszüntetését,

b) a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését.

(7) A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben a (6) bekezdés szerinti településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forintig terjedhető bírság kiszabását rendelheti el."

Törvénysértő az olyan HÉSZ rendelkezés, amely Étv. 29.§ (4) bekezdésével ellentétesen felhatalmazás nélkül szabályozza az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét, mivel ezzel túlterjeszkedik a rendeletalkotási felhatalmazáson.

„A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól” szóló 2004. évi CXL. törvény – Ket. – 19. § (4) bekezdése fogalmazza meg a közigazgatási hatósági ügyek körében a hatáskör elvonásának a tilalmára vonatkozó általános alapelvet:

„19. § (4) A hatóságtól a hatáskörébe tartozó ügy nem vonható el. Nem minősül a hatáskör elvonásának, ha az ügyben hatáskörrel rendelkező, e törvény szerint kijelölt más hatóság jár el, vagy törvény vagy kormányrendelet alapján több hatóság a hatáskörét megosztva gyakorolja.”

Az Étv. idézett 29. §-ában kifejezetten a település polgármesterének állapít meg hatósági jogköröket a településrendezési kötelezések tárgyában. Amennyiben a képviselő-testület rendeletében az Étv. 29.§-ában meghatározottakhoz képest többlétszabályokat állapít meg a hatósági hatáskör címzettjének – a polgármesternek – úgy egyrészt elvonja a hatóság hatáskörét, megsértve ezzel a Ket. 19. § (4) bekezdését, másrészt pedig felhatalmazás hiányában történő szabályozás kialakításával túlterjeszkedik a rendeletalkotási felhatalmazásán.

A hatáskörön való túllépéssel kapcsolatosan a Jat. 3.§-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A törvény értelmében a magasabb szinten szabályozott életviszonyokat felhatalmazás hiányában a jogalkotási hierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő jogalkotó nem szabályozhatja és azokat szó szerint nem ismételtető meg.

A Kúria a Köf. 5.056/2012/5. számú határozatában a kifejtette:

„A Jat. 3.§-ának helyes értelmezése szerint e tilalom a magasabb jogszabályban foglaltak szó szerinti átvételére vonatkozik, de nem vonatkozhat olyan esetre, amikor az adott jogszabály belső koherenciájának a fenntartása végett e jogszabály magasabb szintű jogszabály tartalmát is érintően rendelkezik. Egy ilyen általános – a tartalmat általában érintő – átvételei tilalom az önkormányzati jogalkotást ellehetetlenítené, az érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével ellentétes helyi jogalkotást eredményezne. A Jat. 3. §-a az ismétlést, azaz a szó szerinti átvételt tiltja.”

A HÉSZ törvénysértő amennyiben hatáskört elvonó rendelkezést, illetőleg olyan szabályozást tartalmaz, melynek alkalmazásával a jogalkotó túlterjeszkedik rendeletalkotási felhatalmazásán.

Egyéb, más ágazati jogszabályok által adott felhatalmazások

Az Étv. 67.§ (6) bekezdése az alábbi – összetett – felhatalmazást adja az önkormányzati jogalkotó számára

67.§ (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében

1.1. a védetté nyilvánításról,

1.2. a védettség megszüntetésének eljárási szabályairól,

1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról

szóló szabályokat,

2. a településképi védelme érdekében a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló szabályokat,

3. azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,

4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,

5.

6. a helyi építési szabályzatát,

7. a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.

A Jszer. 77. § (1) bekezdése a következőt tartalmazza:

„77. § (1) A felhatalmazás tárgyaként pontosan és részletesen meg kell jelölni a szabályozandó életviszonyokat.”

A Jat. 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Az Étv. 67. § (6) bekezdésének hét pontjában biztosított felhatalmazás hasonló életviszonyokat jelöl, valamennyi építészeti tárgyú, vagy azzal kapcsolatos önkormányzati rendelet megalkotását írja elő a

képviselő-testület számára. Természetesen a helyi viszonyok gondos mérlegelését követően, helyi szinten nyerhet megállapítást az, hogy ezen életviszonyokat egy, vagy több önkormányzati rendelet tartalmazza, figyelembe véve a magasabb szinten is rendkívül összetett jogszabályi előírásokat.

Az Étv. 13.§-a határozza meg a HÉSZ tartalmi vonatkozásait, mely alapján az önkormányzati rendelet az építés helyi rendjét szabályozza.

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek

a) megengedett legnagyobb beépítettségét,

b) megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,

c) szabályozási vonalát és

d) beépítési módját vagy építési helyét

kell figyelembe venni.

(3)-(7)

Az építéssel kapcsolatos életviszonyokon túlmenően azonban számos olyan szabályozási tárgy jelenik meg a helyi építési szabályzatokban, amelyek jellegüknél fogva alapvetően nem tartoznak a helyi építési szabályzatok hatálya alá és önálló szabályozás kialakítását igénylik, mivel a szakágazati törvények önálló felhatalmazást biztosítanak az önkormányzati jogalkotó számára.

Ezek többnyire a következők:

„A közúti közlekedésről” szóló 1988. évi I. törvény 47. § (5) bekezdése, melynek alapján

„47.§ (5) Felhatalmazást kap a helyi önkormányzat képviselő-testülete - fővárosban a fővárosi közgyűlés - hogy rendeletben állapítsa meg a várakozási területek tekintetében

a) az egyes díjköteles várakozási területeket, valamint azok kategóriáját,

b) várakozási területenként vagy kategóriánként a díjköteles várakozási időszakot,

c) a fizetendő várakozási díj mértékét,

d) a díjköteles várakozás megengedett leghosszabb időtartamát,

e) a díjfizetés alól mentesítettek, valamint a kedvezményes várakozásra jogosultak körét, a kedvezményes várakozási díj mértékét, azzal, hogy a kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítésére a kerületi képviselő-testület jogosult.”

„A személyszállítási szolgáltatásokról” szóló 2012. évi XLI. törvény, 49. § (3) bekezdése:

„49.§ (3) Felhatalmazást kap a helyi személyszállítási közszolgáltatást működtető települési önkormányzat képviselő-testülete, társulás esetében a társulási megállapodásban meghatározott, ennek hiányában a társulás székhelye szerinti települési önkormányzat képviselő testülete, a főváros esetében a Fővárosi Önkormányzat közgyűlése

a) a közlekedésszervező kijelölésére, valamint a közlekedésszervező által a helyi személyszállítást végző közlekedési szolgáltató számára adható rendelkezései kereteire,

b) a személytaxi és a személygépkocsival végzett személyszállítási szolgáltatás folytatásának, a személyszállítási szolgáltatást közvetítő és szervező szolgálat működésének - a Kormány rendeletében meghatározott feltételeken túli - műszaki, személyi és pénzügyi alkalmassági feltételeire, valamint a település területén lévő taxiállomások igénybevételének rendjére,

c) a település közigazgatási határán belül működő, különcélú menetrend szerinti személyszállítást végző autóbusszokkal kapcsolatos környezetvédelmi besorolására, külső megjelenésére, műszaki felszereltségére, valamint a település közútjain történő közlekedésre és a személyszállítási közszolgáltatások céljára kialakított autóbusz-megállóhelyek igénybevételére vonatkozó feltételek szabályozására

vonatkozó önkormányzati rendelet kiadására.

(4) Felhatalmazást kap a főváros és a helyi személyszállítási közszolgáltatást működtető megyei jogú városok képviselő-testülete a helyi személyszállítási közszolgáltatási szolgáltatások esetében alkalmazott alapellátás szintjének rendeletben történő megállapítására.”

A „környezet védelmének általános szabályairól” szóló 1995. évi LIII. törvény 48. § (1)-(4) bekezdéseiben biztosított felhatalmazó rendelkezés, amely alapján:

„48. § (1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat esetén a fővárosi közgyűlés önkormányzati rendeletben - törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben - illetékességi területére a más jogszabályokban előírtaknál kizárólag nagyobb mértékben korlátozó környezetvédelmi előírásokat határozhat meg.

(2) A települési önkormányzat képviselőtestülete önkormányzati rendeletben más törvény hatálya alá nem tartozó egyes fás szárú növények védelme érdekében tulajdonjogot korlátozó előírásokat határozhat meg.

(3) A települési önkormányzat környezetvédelmi tárgyú rendeleteinek, határozatainak tervezetét, illetve a környezet állapotát érintő terveinek tervezetét, a környezetvédelmi programot [46. § (1) bekezdés b) pont] a szomszédos és az érintett önkormányzatoknak tájékoztatásul, az illetékes környezetvédelmi igazgatási szervnek véleményezésre megküldi. A környezetvédelmi igazgatási szerv szakmai véleményéről harminc napon belül tájékoztatja a települési önkormányzatot.

(4) A települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik:

a) a füstködriadó terv,

b) a háztartási tevékenységgel okozott légszennyezésre vonatkozó egyes sajátos, az avar és kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályok rendelettel történő megállapítása,

c) a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek kijelölésével kapcsolatos eljárásban való közreműködés,

d) területek zajvédelmi szempontból fokozottan védetté nyilvánítása,

e) csendes övezet kijelölése, valamint

f) a helyi zajvédelmi szabályok megállapítása.”

Megjelennek a helyi építési szabályzatokban továbbá örökségvédelemmel kapcsolatos előírások. A műemlékvédelemre, régészetre vonatkozó országos rendelkezések, hatósági jogkörök, eljárási szabályok 2015. évben egyrészt megváltoztak, másrészt ezektől az önkormányzati jogalkotó felhatalmazás hiányában nem térhet el, illetve beavatkozására sincs lehetőség.

A helyi építészeti örökség területi és egyedi értékeinek védelmével (helyi védettséggel) kapcsolatos szabályok megállapítása. Ezekről az Étv. 57. §- a, valamint a 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet 5. § (3) bekezdése alapján az önkormányzatnak a HÉSZ-től elkülönülten, önálló rendeletben kell rendelkeznie. A HÉSZ mellékletében csak a helyi védelemmel érintett, illetve javasolt építmények listája szerepelhet.

Közmű vagy az út kiépítésének elrendelésével kapcsolatban az Étv. 24. § (3) bekezdésének 2009. november 1-ig hatályos rendelkezése lehetőséget adott arra, hogy az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezze. Ennek alapján több HÉSZ rendelkeztek arról, hogy a közmű vagy az út kiépítését vagy annak költségeit az építetőnek kell viselnie. Ennek jogszerűsége vitatható, mivel az Étv. az építésügyi hatóságnak adta a hatáskört, ami viszont 2009. november 1-től megszűnt. Így a jelenleg is hatályos HÉSZ-ekben fellelhető ilyen tartalmú szabály felhatalmazás hiányában hatáskör túllépését valósítja meg.

Tartalmaz-e szubjektíven megítélhető előírásokat – határozatlan jogfogalmak kérdésköre (nem egyértelmű megfogalmazás, határozatlan jogfogalom, jogbiztonság sérelme, normavilágosság sérelme)

Az Alaptörvény B) Cikke alapján:

„Magyarország független, demokratikus jogállam.”

A Jat. 2. § (1) bekezdése a következő:

„2. § (1) A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.”

A Kúria Önkormányzati Tanácsának 5.015/2012/6 számú határozatában a normavilágosság kapcsán az alábbiakat rögzítette:

„A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: új Jat.) 2. § (1) bekezdése értelmében „[a] jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie”. Az új Jat. hatályát megjelölő rendelkezés [1. § (1) bekezdés a) pont] értelmében az önkormányzati jogalkotók számára törvényi előírássá vált a jogállamiság, jogbiztonság alkotmányos elvéből levezetett normavilágosság, korábban alkotmányos követelménye. Az Alkotmánybíróság kidolgozta a normatartalmak jogbiztonsággal összefüggő teszt- és kritériumrendszerét. A törvényalkotó a korábbi alkotmányossági követelményeket beépítette az új Jat.-ba. Ez megadja annak a lehetőségét, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa a normavilágosság elveit az önkormányzati rendeletekkel szemben érvényesítse.

A jogállami keretek között megalkotott jogi normával szemben támasztott – jogbiztonságra alapozott – követelmények egyike az, hogy „... a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai is világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára ... előre láthatóak legyenek. (...) A jogbiztonság megköveteli a jogszabályok olyan világos és egyértelmű fogalmazását, hogy mindenki, akit érint, tisztában lehessen a jogi helyzettel, ahhoz igazíthassa döntését és magatartását, s számolni tudjon a jogkövetkezményekkel”. [11/1992. (III. 5.) AB határozat, ABH 1992, 81, 84.] „A jogbiztonság (...) megköveteli, hogy a jogszabály szövege értelmes és világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzon”. [26/1992. (IV. 30.) AB határozat, ABH 1992,]”

Az önkormányzati rendelet számos olyan megfogalmazást tartalmaz, amelyek nem egyértelmű magatartási, viselkedési szabályokat, kötelezettségeket rónak a norma címzettjére. Ezek a normaszövegben rögzített szabályok túlságosan absztraktak, nem fogalmazzák meg a norma címzettjei részére egyértelműen a magatartási szabályokat, így nem felelnek meg a normavilágosság alaptörvényi követelményének, ezért jogszabálysértők.

A helyi építési szabályzat számos érintett kifejezése – a teljesség igénye nélkül:

„olyan gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál”

„fokozatosan”

„városképi szempontból is igényesen kialakított”

„ajánlatos beépítés előtt”

„esztétikus környezet kialakítását”

„betartásuk ajánlott”

„igényesen kialakított”

„törekedni kell”

„igényesen tervezett és kialakított”

„ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg ... az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő”

„csak akkor kerülhet sor”

„építésügyi hatóság mérlegelése alapján”
„különleges gonddal kell eljárni”
„igény szerint”
„kedvezőtlen”

„B”

A HÉSZ tartalmaz-e előírásokat változtatási tilalomra

Az Étv. 21.§ (1)-(2) bekezdés alapján külön rendeletben rendeli el az önkormányzat a változtatási tilalmat.

„21. § (1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.”

Az Alkotmánybíróság több határozatában is vizsgálta a változtatási tilalom előírásáról rendelkező önkormányzat rendeleteket és az alábbi megállapítást tette:

„... a változtatási tilalom elrendelése a tulajdon feletti rendelkezési jogot, mint a tulajdonhoz tartozó részjogosítványt meghatározott időtartamra korlátozhatja. A tulajdonkorlátozás alapjául szolgáló közérdek az épített környezet védelme, illetve a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv elkészítésének időszakára a tervezés, illetőleg a terveknek – elfogadásuk utáni – megvalósíthatósága ellehetetlenülésének megakadályozása (152/B/2002. AB határozat, ABH 2002, 1591, 1595.). A változtatási tilalom célja az építési szabályozások meghatározó átalakítása előtt egy adott terület megóvása attól, hogy azon visszafordíthatatlan beavatkozások történjenek.

*...
Az a változtatási tilalom, amely nem felel meg az Étv.-ben szabályozott törvényi feltételeknek, az egyúttal a tulajdonhoz való jogot is sértve, azt alkotmányellenesen korlátozza.”*

A változtatási tilalom elsődleges célja, hogy az új településrendezési eszköz elkészítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb három évig biztosítsa az új településrendezési eszközöknek az elfogadásuk utáni megvalósíthatóságát, illetve megakadályozza azok alkalmazhatóságának ellehetetlenülését.

Törvénysértést követ el a képviselő-testület akkor, amikor úgy rendelkezik a rendeletében, hogy „a változtatási tilalom hatálya alá tartozó ingatlanok a szabályozási terv jóváhagyásáig a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig – változtatási tilalom alatt állnak”.

A HÉSZ tartalmaz-e az építési és telekalakítási tilalomra vonatkozó szabályozásokat

Étv. 20. §-ban foglaltak szabályozzák az építési tárgyú tilalmakat.

„20. § (1) Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,

f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.”

Az Étv. 20. §-ában megfogalmazott építési tilalmakra vonatkozó szabályozás kogens jellegű, attól eltérni nem lehet. Az építési és telekalakítási tilalom szabályozása célhoz kötött, csak az Étv. 20. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén rendelhető el a jogintézmény alkalmazása.

Az építési tilalom szabályozása jellegénél fogva önálló rendelet alkotását követeli meg. Ebből kifolyólag törvénysértő az olyan helyi építési szabályzat, amely építési tilalom elrendelését tartalmazza.

III. JOGSZABÁLYSZERKESZTÉSI HIBÁK

Felhívom a figyelmét arra, hogy valamennyi jogszabályszerkesztési hiba nemcsak a Jat., vagy a Jszt. adott rendelkezésének sérelmét valósítja meg, hanem egyben a jogbiztonság Alaptörvényben szabályozott elvének megsértésével az Alaptörvény sérelmét is okozza a lentebb kifejtettek szerint.

Vegyes jogszabályszerkesztés tilalma

A Jat 3. §- az alábbi:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

A Kúria az 5.030/2013/4. határozatában rámutatott arra, hogy az úgynevezett vegyes jogszabályszerkesztés magában hordozza a jogellenesség kockázatát, mivel az önkormányzati rendeleti szabályozás normaszövegének és a magasabb szintű jogszabály normaszövegének egyidejű alkalmazása előidézhetheti a normatartalom sérelmét.

„A Jat. 3. §-a értelmében „(...) A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes”. Mivel az önkormányzati rendelet az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése értelmében más jogszabállyal nem lehet ellentétes [Alaptörvény T) cikk], ezért a Jat. hivatkozott rendelkezése értelmében az önkormányzati rendelet más jogszabály – ideértve az önkormányzati rendeleteket is – rendelkezését főszabály szerint a jogellenesség kockázata nélkül nem ismételheti meg. Az ún. vegyes jogszabály-szerkesztési megoldás – tehát ahol a jogszabály rendelkezéseinek megisméltése nem vezet az önkormányzati rendelet jogellenességére - a Kúria jogértelmezési gyakorlata szerint abban az esetben törvényes, amennyiben azt az értelmezhetőség, azaz a jogbiztonság feltétlenül megköveteli [Köf.5.056/2012, MK 169. szám, 28118].”

A vegyes jogszabályszerkesztés a Kúria állásfoglalása szerint törvénysértő, mivel megvalósulása minden esetben magában hordozza a jogbiztonság sérelmének lehetőségét.

Az önkormányzati rendelet szövegezése nem felel meg az Jszt. 1. mellékletének

A Jszt. 1. § (1)-(2) bekezdéseiben a jogszabályok megszüvegezésével kapcsolatban formakényszert ír elő:

„1. § (1) Ez a rendelet az Alaptörvényben meghatározott különleges jogrendben alkotható jogszabály kivételével a jogszabály tervezetének a megszerkesztésére és a megszüvegezésére vonatkozó követelményeket határozza meg.

(2) A jogszabály tervezete megszövegezésénél alkalmazandó szövegezési mintákat az 1. melléklet tartalmazza. A szövegezési mintától abban az esetben lehet eltérni, ha a szabályozás célja másképp nem érhető el.”

Amennyiben az önkormányzati rendelet megfogalmazásai nem felelnek meg a JsZR. mellékletében előírt közens megfogalmazási szabályoknak, azok jogszabálysértőek.

Számozás nélküli szövegrészt nem tartalmazhat az önkormányzati rendelet

A JsZR. a jogszabály formai tagolása kapcsán a 37. § (1) bekezdésében előírja:

„37. § (1) A jogszabály tervezetének a szerkezeti egységeit folyamatos sorszámozással vagy a latin ábécé betűivel meg kell jelölni. Jogszabály tervezete jelöletlen szerkezeti egységet nem tartalmazhat.”

Az önkormányzati rendelet tartalmaz olyan szerkezeti egységet, amely nincsen sorszámozással ellátva. Ebből kifolyólag ez a normaszöveg nem megjelölt szerkezeti egységnek minősül, amelynek előfordulása a normaszövegben jogszabálysértő.

Feltételes mód a normaszövegben

A JsZR. 3. § (2) bekezdése a következőket tartalmazza:

„3. § (2) A jogszabály tervezetében a normatív tartalmat jelen idejű kijelentő mondattal, egyes szám harmadik személyű megfogalmazás alkalmazásával kell kifejezni.”

Az önkormányzati rendelet számos normatív rendelkezése nem kijelentő módban, hanem feltételes módban szerepel.

A feltételes módú megfogalmazás ellentétes az JsZR. hivatkozott 3. § (2) bekezdésével és sérti a jogbiztonság Alaptörvényben szabályozott követelményét.

Preambulumot nem tartalmazhat az önkormányzati rendelet

Az JsZR. 51. § szabályozza a preambulumra vonatkozó szabályokat:

„51. § (1) Preambulum

a) az Alaptörvény módosításának tervezetében, és

b) a társadalmi, politikai szempontból újszerű, jelentős törvény tervezetében alkalmazható.”

Az JsZR. kommentárja alapján: *„A preambulum tulajdonképpen a jogszabály előszava, amely röviden, tömören meghatározza a szabályozás jogpolitikai célját és tartalmazza a szabályozás legfontosabb általános elveit.”*

Az idézett jogszabályi rendelkezés alapján, önkormányzati rendelet nem tartalmazhat preambulomot. Ebből kifolyólag az önkormányzati rendelet nem határozhatja meg szabályozása jogpolitikai célját és általános elveit sem.

Nem jó a felsorolás

A Jszer. 7. §-a alapján:

„(1) Felsorolás alkalmazása esetén egyértelművé kell tenni, hogy a felsorolás elemei közül

- a) valamennyinek teljesülnie kell,*
- b) egyik sem teljesülhet,*
- c) pontosan egynek kell teljesülnie vagy*
- d) legalább egynek teljesülnie kell*

(a továbbiakban: a felsorolás elemei közötti logikai kapcsolat) a joghatás kiváltásához.

(2) A felsorolás elemei közötti logikai kapcsolatot

- a) a mondatnak a felsorolást megelőző vagy követő szövegrészében,*
- b) a felsorolás utolsó előtti eleméhez fűzött kötőszóval,*
- c) - ha a b) pont nem alkalmazható - a felsorolás több eleméhez fűzött kötőszóval vagy*
- d) a felsorolástól különálló mondatban*

kell megállapítani.

(3) Az „illetve” kötőszó jogszabály tervezetében csak más egyértelmű nyelvi megfogalmazás alkalmazhatatlansága esetén alkalmazható.

(4) Az „illetőleg” kötőszó a jogszabály tervezetében nem alkalmazható.

(5) Az „és” és a „vagy” kötőszó írásjellel összekapcsolva vagy közvetlenül egymást követően a jogszabály tervezetében nem alkalmazható.”

A vagylagos feltételek érvényesülése esetén alkalmazandó Jszer.-ben foglalt szabálynak nem felel meg az önkormányzati rendelet, ezért jogszabálysértő.

Egyes kifejezések alkalmazása az önkormányzati rendeletben kifejezetten tiltott. Ilyenek az „illetve” és „illetőleg” kifejezések. Ezek alkalmazása – a kifejezett jogszabályi tilalom ellenére – egyrészt jogszabálysértő, másrészt pedig a jogbiztonság sérelmét is megvalósítják.

Pontok és alpontok alkalmazása a normaszövegben

A Jszer. 47. §-48. §-ai a következőket tartalmazzák:

„47. § (1) A pontokat megelőző szövegrésztől (a továbbiakban: nyitó szövegrész) sortöréssel kell a pontokat elválasztani. Az egyes pontokat sortöréssel kell elválasztani.

(2) Nyitó szövegrész nélkül nem lehet pontokat, alpontokat alkalmazni.

(3) Annak érdekében, hogy a pontokat tartalmazó szerkezeti egység ne váljon hiányos mondatná, a bekezdés szövege keretbe is foglalhatja a pontokat. Ez esetben a pontokat követő szövegrészt (a továbbiakban: záró szövegrész) sortöréssel kell a pontoktól elválasztani.

(4) A nyitó szövegrésznek - a kötőszóval végződő utolsó előtti pont és alpont kivételével -, valamint a záró szövegrésznek a pontok, az alpontok mindegyikével önállóan és együttesen is egyetlen értelmes mondatot kell képeznie.”

„48. § (1) A pontok a latin ábécé kisbetűivel és a „)” jellel vagy pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal jelölhetőek meg.

(2) Több mint tizenöt elemű felsorolást csak pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal lehet megjelölni.

(3) A latin ábécé kisbetűivel megjelölt ponton belül az alpontot tartalmazó pont megjelölésében foglalt kisbetűből, a latin ábécé kisbetűiből és a „)” jelből képzett megjelöléssel ellátott alpontok állapíthatóak meg.

(4) Az arab számmal megjelölt ponton belül a latin ábécé kisbetűivel jelölt alpontok állapíthatóak meg.

(5) Egy ponton belül legfeljebb tizenöt alpont állapítható meg.

(6) Az alponton belül további alpontok nem állapíthatók meg.”

Az önkormányzati rendelet felsorolást tartalmaz. Ennek formája nem felel meg a JsZR. idézett rendelkezéseinek ezért az jogszabálysértő.

Hivatkozás hibája

A JsZR. 16. § (1) bekezdése határozza meg a jogszabály szövegében más jogszabályra való hivatkozás alapvető szabályait.

„16. § (1) A jogszabály tervezetében az Alaptörvényre, az Alaptörvény rendelkezésére, jogszabályra vagy jogszabály rendelkezésére akkor lehet hivatkozni, ha a hivatkozás a megfelelő fogalomhasználattal nem küszöbölhető ki, vagy ha a hivatkozás alkalmazása a jogszabály értelmezését, alkalmazását megkönnyíti.”

A JsZR. értelmében a hivatkozás lehet; rugalmas, merev vagy általános. A JsZR. 17. §-23. §-ai részleteibe menően meghatározzák az egyes hivatkozás-típusok alkalmazásának feltételeit és módját. Jogszabálysértő tehát az önkormányzati rendelet, ha az abban alkalmazott hivatkozás nem felel meg a JsZR. hivatkozott rendelkezéseiben foglalt szabályainak.

Melléklet alkalmazása

A JsZR. 127. § (1) bekezdése meghatározza, hogy a jogszabály milyen esetben tartalmazhat mellékletet:

„127. § (1) Jogszabály tervezetében mellékletet akkor kell alkotni, ha a jogszabályban rögzíteni kívánt szabályozási tartalom - annak speciális megjeleníthetősége vagy technikai jellege miatt - nem fejezhető ki átláthatóan a jogszabály tervezetének a szakaszaiban.”

Az IRM 127. § (2) bekezdése előírja:

„127. § (2) A jogszabály tervezetében melléklet úgy alkotható, hogy a jogszabály tervezetének valamely szakasza a melléklet szerinti szabályozási tartalom megjelölésével hivatkozik a mellékletre.”

A hivatkozott jogszabály értelmében az önkormányzati rendelet szöveges része valamely szakaszának hivatkoznia kell a mellékletre, annak szabályozási tartalma megjelölésével. Ennek alapján nem válik az önkormányzati rendelet részévé az olyan melléklet, amelyre a jogszabály szöveges részének

valamely szakasza nem hivatkozik – a szabályozási tartalom megjelölésével – ebből kifolyólag az ilyen melléklet nem alkalmazható érvényesen, mivel az olyan mintha nem is létezne.

Melléklet megjelölésének hibája

A Jszer. 128. § az alábbiakat tartalmazza:

„128. § (1) A jogszabály mellékletének megjelölése - az alábbi sorrendben -
a) a mellékletnek a pozitív egész számokból képzett arab számokkal jelölt sorszámát,
b) a „melléklet” szöveget és
c) a 21. § (3) bekezdés c)-f) pontjában, a 21. § (5) bekezdés c)-g) pontjában vagy a 21. § (6) bekezdés c)-h) pontjában meghatározottakat a „-hez” raggal ellátott alakban foglalja magában.”

Mivel az Jszer. egyértelműen meghatározza az önkormányzati rendelet melléklete megjelölésének formáját, minden más megjelölés alkalmazása, amely ettől eltér – mint például: „1. sz. melléklet, 1. számú melléklet, I. sz. önkormányzati rendeleti melléklet” – jogszabálysértő.

Ábra, kép, térkép, grafikai elem megjelenítése a mellékletben

A Jszer. 132. § (1) bekezdése a következőket tartalmazza:

„132. § (1) Az idézet írlapot, grafikai elemet vagy szerkezeti egységekre megfelelően nem tagolható más szöveget idézőjelben vagy keretben tartalmazhat.”

A melléklet szerkezeti egységei kétféle speciális megjelenítést igénylő szabályozási tartalmat: táblázatot vagy idézetet tartalmazhatnak.

A táblázattal ellentétben az idézet tovább nem tagolható, egyben, egyetlen egységként kezelendő, ennek megfelelően csak újrászabályozására van mód. Ezt az egységet fejezi ki a megjelenítés, ami alapján az idézet idézőjelben vagy keretben jelenik meg. Idézetként, vagy keretben jelenhet meg a tervezetben többek között az **ábra, a kép, a térkép vagy más grafikai elem**.