

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Főépítésze

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig, Pénteken 8-12-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 635-2/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: Tájékoztató a településrendezési eszközök készítésének folyamatáról és az építésügyi jogszabályok változásáról

Előterjesztés a Képviselő-testület 2017. február 15-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepció (TFK), valamint a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv – TSZT, Helyi építési szabályzat – HÉSZ) folyamatban lévő készítésének, módosításának állapotáról, a kialakult jogszabályi környezetről, valamint a településrendezés, az építésügy és az értékvédelem terén városunk előtt álló feladatokról szeretném tájékoztatni a T. Képviselő-testületet.

Hosszú ideje folyamatban van a TSZT és a HÉSZ felülvizsgálata, melyet a munka elhatározásakor (2011-ben) alapvetően az Önkormányzat és a lakosság módosítási, javítási igényei indokoltak. A tervezési munka előkészítése az akkori jogszabályi környezetnek megfelelően elindult – sajnos az Önkormányzat akkori anyagi lehetőségei miatt némi késéssel.

2013. 01. 01-én teljesen új jogszabályok léptek életbe az építésügy és a településrendezés területén. Többek között jelentősen módosult a szakterület addigi két legalapvetőbb jogszabálya: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK). A településrendezés területén hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex), mely azon túl, hogy a településrendezési eszközök készítésének eljárási rendjét és tartalmi követelményeit teljesen új alapokra helyezte, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény (BATrT) hatálya alá tartozó települések számára (így Pomáznak is) kötelezően előírta a településrendezési eszközök új jogszabályokhoz való igazítását 2015. 12. 31-i határidővel.

A Településrendezési kódex lehetővé tette az önkormányzatok számára, hogy helyi rendeletet alkossanak a következőkről:

- településképi bejelentési eljáráshoz kössék az egyébként nem építési engedély köteles munkákat (pld. reklámok, kerítés, homlokzatszínezés, rendeltetismód-változás...stb.).
- építési engedélyhez kötött munkák esetében az építési engedélyezési eljárást megelőző településképi véleményezési eljáráshoz kössenek bizonyos munkákat. Ebben az esetben a hatáskör címzettje a polgármester volt, aki főépítési vagy tervtanácsai vélemény alapján adhatta volna ki településképi véleményét.

A jogszabály hatálybalépésekor úgy véltük, hogy a fenti lehetőségekkel elsősorban a helyi értékvédelmi területen kellene élnünk. Sajnos azonban az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 17/2009. (V. 22.) önk. rendeletünk (Helyi értékvédelmi rendelet) is felülvizsgálatra, pontosításra szorult, melyet ugyancsak a HÉSZ készítésével párhuzamosan, azzal „egy csomagban” terveztünk megalkotni, a HÉSZ-hez egyébként is elkészítendő örökségvédelmi hatástanulmányra alapozva, összhangban egy új reklám-rendelettel és egy új tervtanácsai rendelettel. A fenti eljárások bevezetése a Polgármesteri Hivatalban mindenképpen létszámbővítéssel, és így költségnövekedéssel járt volna, melyet akkor Önkormányzatunk nem tudott felvállalni, de távolabbi céljaink között szerepelt, és a munkákat ez irányban, ezen elvek mentén folytattuk.

2013. 01. 01-vel a fenti módosítások mellett az alábbi fontos változások is bekövetkeztek:

Létrejöhettek a járási hivatalok, amelyek munkatársai zömében az illetékességi területükön elhelyezkedő önkormányzatoktól áthelyezett köztisztviselőkből kerültek ki. Ez érintette az építésügyi hatósági feladatellátást is: az addig Hivatalunkban működő építésügyi hatóság megszűnt, és a hatáskör (a kollégákkal együtt) átkerült a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatalhoz az egész Szentendrei Járás tekintetében. A Szentendrei Járási Hivatalban pedig felállt az építésfelügyeletet ellátó szervezeti egység, akik jellemzően a kivitelezések felügyeletével és a szabálytalan építési munkák felderítésével foglalkoztak. Sajnos néhány esetben a kettőjük közötti feladatmegosztás nem volt egyértelmű, de a hatóságok és a települések szoros együttműködésével végül működő gyakorlat alakult ki. Ebben a szervezeti kialakításban tehát az önkormányzatoknak (így nekünk is) az építésügy befolyásolására csak a helyi rendeleteink, jellemzően a HÉSZ és a hozzá kapcsolódó, a fentiekben már ismertetett rendeletek megalkotása maradt eszközként. Azok alkalmazása más településekre, más hatóságokhoz került. Ez sok tekintetben megnehezítette mind a mi munkánkat, mind a feladatot átvevő hatóságok munkáját is a helyismeret hiánya miatt. Ez különösen a szabálytalan építkezések felderítése tekintetében okozott jelentős visszaesést. **A településünkön zajló építkezésekről ezen időponttól kezdve gyakorlatilag nincs információnk.** Minimális mennyiségű adatot az ÉTDR rendszer nyilvános, bárki számára nyitva álló általános tájékoztató felületéről tudunk nyerni.

A járási hivatalok kialakításával Hivatalunk létszáma is jelentősen csökkent (a korábbi 65-ről 37-re!), mely így a kollégák jelentős túlterheltsége miatt tovább késleltette a munkát. A fenti problémát a Hivatal vezetői felismerték, és építésügyi-, városfejlesztési területen 1 fő létszámbővítést engedélyezett a Képviselő-testület egy évvel ezelőtt. (Személyes véleményem szerint ugyanakkor ez a beruházások számának emelkedésével, valamint az előttünk álló, a későbbiekben ismertetendő feladatok fényében már ismételen nem elegendő.)

A szakmai szervezetek és az önkormányzatok –jórészt a kialakult jogbizonytalanságról, követhetetlenül gyorsan változó jogszabályi környezetről és a szükséges szakmai kapacitás hiányáról szóló– jelzéseit megfontolva a Kormányzat megalkotta a 385/2015. (XII. 8.) Korm. rendeletet, mely 2015. 12. 11-i hatálybalépéssel meghosszabbította a településrendezési eszközök kötelező felülvizsgálatára vonatkozó 2015. 12. 31-i határidőt 2018. 12. 31-re. Látható, hogy ez csupán néhány nappal a határidő lejárta előtt történt meg, mely döntés megszületéséig számos Önkormányzat élt át bizonytalan heteket, hónapokat...

A 2016-os év ismét számos jelentős változást hozott. Az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról szóló 2015. évi CCXII. törvény (kihirdetve: 2015. 12. 16.) léptette hatályba 2016. 01. 01-től az Étv. új 33/A. §-át, mely alapján a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén nem kell építési engedélyezési eljárás lefolytatni, hanem egy egyszerűsített tervdokumentáció feltöltésével megvalósuló bejelentéssel 15 nap után a kivitelezés elkezdődhet. A jogszabályok értelmében ezen épületekre (melyek az épületállomány kb. 90%-át teszik ki településünkön) építési engedélyezési eljárás hiányában településképi véleményezési eljárás nem folytatható le, és településképi bejelentési eljáráshoz sem köthető, így településünknek semmilyen ráhatása nincs ezen építkezésekre.

2016. 01. 01-től az Étv. 13.§ (2) bekezdése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött épületek építése esetén a HÉSZ 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!

Vagyis a HÉSZ rendelkezéseinek zömét ezen időponttól kezdve ilyen esetekben nem kell betartani!

Természetesen ezen rendelkezések szakmai berkekben hatalmas felháborodást keltettek, így a jogszabályok módosításáról kezdődtek szakmai konzultációk. Ennek eredményeképpen az Étv. 13.§ (2) bekezdése 2016. 05. 13-tól akként módosult, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött épületek építése esetén a HÉSZ rendelkezései közül kizárólag az

- a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;
- b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

- ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,
- bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,
- bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát,
- bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,
- be) a szabályozási vonalat,
- bf) a beépítési módot, az építési helyet és
- bg) a minimális zöldfelület mértékét;
- c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.

A módosítás alapján ettől kezdve már a HÉSZ több előírását kell ugyan betartaniuk az építtetőknél és a tervezőknek, azonban még mindig számos előírás figyelmen kívül hagyható!

Itt szeretném emlékeztetni a T. Képviselő-testületet arra, hogy ebben a folyton változó jogszabályi környezetben próbáltuk/próbáljuk továbbra is készíteni a HÉSZ-ünket, aminek betarthatósága egyébként kétséges...

A településképi védelméért felelős önkormányzatok, valamint az érintett szakmai szervezetek (Magyar Építész Kamara, Országos Főépítész Kollégium) továbbra is próbáltak küzdeni a településképi védelme, az épített környezet harmonikus, magas szakmai színvonalú kialakítása érdekében.

Ennek eredményeképpen az Országgyűlés 2016. 06. 13-i ülésén elfogadta és 2016. 07. 23-án hatályba lépett a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tkv. tv.) (mely az Étv. újabb módosítását is tartalmazta), mely az alábbi fontosabb előírásokat tartalmazta:

- Felhatalmazást kaptak az önkormányzatok, hogy helyi településképi rendeletben (TKR) szabályozzák a következő kérdésköröket:
 - o településképi követelmények meghatározása
 - o azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött - építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti, és ezen településképi véleményezési eljárás részletes szabályait
 - o azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, és ezen településképi bejelentési eljárás részletes szabályait
 - o településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer kialakítása, működésének szabályai
 - o a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,
- A TKR megalapozásaként Települési Arculati Kézikönyvet (TAK) készíteni.
- A megalkotandó TKR hatálybalépésével egyidejűleg majd az egyéb önkormányzati rendeletben (esetünkben a Helyi értékvédelmi rendeletben, valamint a HÉSZ ide vonatkozó részeiben) szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.
- A HÉSZ településképi követelményeit, valamint a Helyi értékvédelmi rendeletet, (illetőleg ahol van) a reklámok, reklámbereendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet – az előző bekezdésben foglaltak kivételével - 2017. december 31-ig lehet alkalmazni (mely határidőt a Tkv. tv. 2017. 01. havi módosítása 2017. szeptember 30-ra változtatta).
- E törvény hatálybalépésétől, 2016. 07. 23-tól új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.

- Ugyanakkor ezen megalkotandó TKR részletes tartalmi követelményeit a Tkv. tv. értelmében külön kormányrendeletnek kell(ett volna) tartalmaznia.

Jelenlegi ismereteink szerint a megalkotandó új TKR-t a 300 m² alatti lakóházak építésénél is be kell majd tartaniuk az építetőknek és a tervezőknek (ami így gyakorlatilag egy „300 m² alatti HÉSZ”-ként fog funkcionálni).

Esetünkben ez azt jelentette, hogy látható volt, hogy Önkormányzatunknak vélhetően majd TKR-t kell készítenie, és ezzel együtt a folyamatban lévő HÉSZ-t át kell dolgozni, ketté kell választani, hiszen abban településképi előírások nem maradhatnak, azok át kell kerüljenek az új TKR-be. Ugyanakkor ezen, a részletszabályokat tartalmazó kormányrendelet egészen 2016. decemberéig sajnos nem jelent meg. Így fél évig újabb jogbizonytalanságban kellett dolgoznunk, hiszen csak azt tudtuk, hogy majd valamit valahogyan át kell dolgozni, de a pontos tartalmi követelmények, részletszabályok nem voltak ismereteseek.

2016. 07. 01-től újabb jogszabály lépett hatályba a bejelentési eljárással kapcsolatban: a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet. Ennek értelmében –a korábbiaktól eltérően– nem egyszerűsített bejelentési dokumentációt kell készíteni, hanem egy csaknem teljes, minden szakágra (statikus, gépész, villamos...stb.) kiterjedő kiviteli tervdokumentációt, amit az elektronikusan megnyitott építési naplóba (e-napló) kell feltölteni. Erre rálátása leginkább a Szentendrei Járási Hivatalban működő építésfelügyeletnek van, illetve az építető és a tervező nevét, valamint a helyrajzi számot tájékoztatásul közli velünk az építésügyi hatóság. Ennél több adat azonban az építkezésekről nem áll rendelkezésünkre. (Még annyi sem, amit korábban az ÉTDR nyilvános felületéről elértünk.)

Ezen időponttól kezdve még egy fontos változás is életbe lépett: már nem csak a teljesen új építésű lakóházakra vonatkozik ez az egyszerű bejelentési eljárás, hanem a 300 m²-nél nem nagyobb lakóépületek átalakítására, bővítésére is.

Visszatérve a településrendezési eszközök készítéséhez:

2016. decemberében végre megjelent az előbbieken hiányolt részletszabályokat tartalmazó kormányrendelet (400/2016. (XII. 5.) Korm. rend.), mely 2016. 12. 30-án hatályba is lépett. Sajnos átmeneti rendelkezést nagyon keveset tartalmazott. E szerint:

- 2016. 12. 30-án folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél új településképi követelményt már nem lehet meghatározni.
- az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, valamint a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló rendelkezések már csak a településképi rendeletben helyezhetők el.
- meghatározta a TKR megalapozásához készülő Települési Arculati Kézikönyv (TAK) részletes tartalmi követelményeit, és véleményeztetésének módját (lakossági fórum, partnerségi egyeztetés... stb.).
- meghatározta a TKR részletes tartalmi követelményeit, és véleményeztetésének módját, elfogadásának szabályait (lakossági fórum, partnerségi egyeztetés... stb.).
- (mind emellett módosította a településrendezési eszközök készítésének, elfogadásának módját is, de ez a most folyamatban lévő eljárást nem érinti).

2017. 01. 18-án lépett hatályba a Tkv. tv. újabb módosítása, mely szerint **2017. 10. 01-ig minden településnek kötelező megalkotnia az új TKR-t**, valamint a jelenleg hatályos HÉSZ-ben lévő településképi előírásokat 2017. 09. 30-ig lehet alkalmazni.

Esetünkben ez azt jelenti, hogy a készülő HÉSZ szövegét ketté kell választani: a településképi előírásokon kívüli szabályok maradhatnak a most készülő HÉSZ-ben, míg a településképi előírások már majd csak a kötelezően készítendő TKR-ben kaphatnak helyet. Sajnos a rendelet nem egyértelmű a tekintetben, hogy mely –korábban egységesen a HÉSZ-ben található– előírások tartoznak egyik vagy másik rendeletbe. Tapasztalat híján erről sem a tervező szakma, sem az illetékes felettes szervek nem tudnak érdemi segítséget, támpontot adni. Szakmai szemmel nagyon nehéz egy eddig koherensen felépülő szabályozási rendszert, szerkezetet ilyenén módon ketté szedni.

A jogszabályok értelmében mind a kb. 3200 településnek (még a legkisebbeknek is, akiknek eddig HÉSZ-ük sem volt) 2017. 10. 01-ig el kell készíteniük TKR-üket. Ez a tervezők oldalán jelentős kapacitás problémákat vet fel, mely kétségessé teszi a fenti határidő betarthatóságát. Nem beszélve az újabb tervezési költségekről, mely esetünkben kb. 6 M Ft+ÁFA nagyságrendet jelentene.

Mivel egymást kiegészítő szabályozásokról van szó a két rendeletben, így ideális esetben ezeknek egyszerre kellene készülniük. Látható, hogy a folyamatban lévő HÉSZ és a TKR nem tud egymással párhuzamosan készülni, a HÉSZ-szel nem tudjuk bevárni a TKR elkészültét. Vagyis amíg a TKR el nem készül, addig egy „csonka”, „félállás” HÉSZ-ünk lesz, ami számos korábbi előírást nem fog tartalmazni, így azt nem kell betartani sem. Valószínűleg a TKR készítése magával fogja vonni egy vele összhangban lévő HÉSZ készítését, vagyis a hamarosan elkészülő HÉSZ újabb módosítását, hiszen egészen másfajta területi lehatárolással fog készülni a TKR, mint a HÉSZ, ráadásul a TKR magasabb rendű terv, mint a HÉSZ, ezért azt hozzá kell majd igazítani.

A 2016. 12. 30-tól hatályos a Településrendezési Kódex alábbi rendelkezése is:

25. § (1) A települési önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről - a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül, a településképi rendeletben foglaltak szerinti - szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) A települési önkormányzat a településképi rendeletben a szakmai konzultációt kötelezővé teheti.

(3) Az (1) bekezdés szerinti szakmai konzultáció - figyelemmel a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdésére - a hatályos településrendezési eszközben található településképi és egyéb követelményekre is kiterjedhet.

(4) A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész, illetve amennyiben önkormányzati főépítész folyamatos foglalkoztatására nem kerül sor, a polgármester feladata.

(5) A (4) bekezdés szerinti konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt készít, amelyben rögzíteni kell a felvetett javaslatok lényegét, valamint az önkormányzati főépítész vagy a polgármester lényeges nyilatkozatait.

(7) A települési önkormányzat a településképi konzultációért, tájékoztatásért díjat nem számíthat fel.

A fentiekből látszik, hogy Önkormányzatunkra jelentős munka vár: a HÉSZ véglegesítése, a TAK és a TKR elkészítése, véleményeztetése, a TKR megalkotása után az abban foglaltak érvényesítése (főépítész szakmai konzultáció írásos formában 8 napon belül, településképi véleményezési eljárás bevezetése, településképi bejelentési eljárás bevezetése, településképi kötelezési eljárás bevezetése, a döntések végrehajtása, tervtanács működtetése, helyi építészeti örökség védelmével kapcsolatos támogatási rendszer működtetése...stb.), mely gyakorlatilag egy „mini” építéshatóságként fog működni. Ezen feladatok ellátása meghaladja 1 fő főépítész kapacitását, és munkajogi kérdéseket is felvet (pld. két hét egybefüggő szabadság kivétele, betegség...stb.).

Kérem tehát a T. Képviselő-testületet, fogadja el a fenti beszámolót.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2017. február 9.

Tisztelettel:



HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK _____/2017. (II. 15.) határozata

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete igen-szavazattal,
..... nem-szavazattal éstartózkodás mellett úgy határozott, hogy a
településrendezési eszközök készítésének folyamatáról és az építésügyi jogszabályok
változásáról szóló tájékoztatót elfogadja.

Felelős: Főépítész

Határidő: azonnal