

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/26/3/2017.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2017. március 29-i
ülése**

Tárgy: Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata, a településképi rendelet előkészítése

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Lóczy Árpád
csoportvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években jelentős mértékben változott az építési engedélyezési eljárás. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása révén megszületett az „egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység” fogalma, amely a lakóépület építkezéshez, bővítéshez, átalakításhoz kapcsolódó engedélyeztetési eljárás egyszerűsítését célozta meg. A törvényi változás első lépcsője volt, hogy a 300 m²-nél kisebb hasznos alapterületű építmények esetében bejelentési kötelezettsége volt az építtetőnek, akinek lecsökkent tartalmú műszaki dokumentációt kellett benyújtani az építéshatóság részére (feltölteni az ÉTDR rendszerbe). A hatóság tudomásul vette a bejelentést és erről tájékoztatást küldött az önkormányzatnak. Ezzel az építéshatóságnak jogköre lecsökkent.

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre vonatkozóan újabb rendelet jelent meg, mely tovább csökkentette az építtető feladatait. A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1a) bekezdése rögzíti, hogy „az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg”.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése azt mondja, hogy az építésügyi hatóság a bejelentésről a készenlétbe helyezett elektronikus építési naplóból értesül.

Az építtető a bejelentést követő 15 nap múlva jogosult az építkezést megkezdeni. Bár a rendelet rögzíti, hogy az építkezést az építtető a vonatkozó jogszabályok szerint végezheti, de az építéshatóságnak nincs jogköre az elektronikus építési naplóban rögzített terveket tartalmilag ellenőrizni.

Az építéshatóság jogköreit az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rögzíti. Eszerint a kormányhivatal építésfelügyeleti hatósága jogosult az esetleges anomáliák kivizsgálására, hivatalból, kérelemre vagy más hatóság megkeresése alapján.

Összességében elmondható, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység (300 m²-nél kisebb hasznos alapterület) gyakorlatilag teljes mértékben kikerült a normatív építéshatósági kontroll alól. Ez azt jelenti, hogy a helyi építési szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) rögzített előírások teljesülését hivatalból nem ellenőrzi gyakorlatilag senki, így esetleges építési szabályok megsértésére már csak akkor derül fény, amikor az adott építkezés javában zajlik.

A fentiek alapján a jogalkotói szándék szerinti „egyszerűsítés”, amelyet a szakma is okkal és joggal kifogásol, és az eddigi saját tapasztalatok is inkább azt mondatják, hogy a változtatás nem érte el a célját. A lakásépítések élénkítését ilyen az intézkedéssel biztosan nem lehet elérni, ráadásul az építéssel kapcsolatos szakmai felelősség kérdése sem teljesen tisztázott.

A változások miatt át kell tekintenünk azokat a lehetőségeket, amelyeken keresztül érvényesíteni lehet a HÉSZ előírásainak betartatását.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Törvény) megalkotásával az önkormányzatok több olyan feladatot kaptak, amelyek végrehajtásához kormányrendeletek szolgálnak alapul.

A jelen előterjesztés az első lépése annak a folyamatnak, amely során az önkormányzat végrehajtja a Törvényben megfogalmazott rendben és határidőben a településképpel kapcsolatos feladatait.

A Törvény felhatalmazta az önkormányzatok képviselő-testületét, hogy a településképi rendeletben állapítsák meg:

- a településképi követelményeket, amelyek lehetnek területi építészeti, egyedi építészeti és a reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezésre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények,
- az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
- a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,
- azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött – építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti,
- azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az egyszerű bejelentéshez nem kötött – építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti,
- a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját,
- a reklámhordozó és reklám elhelyezésére vonatkozó tilalmak és korlátozások alól e törvény által megengedett eltéréseket,
- a helyi önkormányzat illetékességi területén létesíthető reklámhordozók számát, megjelenésük különös formai (műszaki) követelményeit.

A helyi önkormányzatok a Törvény 14. § (1) bekezdése alapján a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

A Törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni.

A településképi rendelet elkészítése hosszú folyamat, egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban:

Kormányrendelet) 2016. december 5-én kihirdetett módosítása (az egyes kormányrendeleteknek a településkép védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet) szabályozza.

A településrendezési eszközök (HÉSZ, településszerkezeti terv) felülvizsgálatát – a Kormányrendelet alapján – 2018. december 31-ig el kell végezni.

A településképi rendelet megalkotásának első lépése a partnerségi egyeztetési eljárás szabályainak az elfogadása.

Ezt követően kezdődhet meg a településképi arculati kézikönyv elkészítése. A Kormányrendelet szerint a kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékletként fogad el. A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A kézikönyv elfogadásának meg kell előznie a településképi rendelet elfogadását, miután a kormányrendelet szerint a helyi területi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben és annak rajzi mellékletében.

A kézikönyv elkészítésének megkezdéséről a partnerek teljes körű előzetes tájékoztatása szükséges társadalmi bevonás keretében. A polgármester az előzetes tájékoztató mellett adatszolgáltatási kérelmet küld azon államigazgatási szerveknek, amelyek adatai szükségesek a kézikönyv kidolgozásához.

A megtett javaslatok, észrevételek, vélemények beérkezése, valamint a megkeresett államigazgatási szervek adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítése után kezdődhet meg a kézikönyv elkészítése, amely a javaslatok, észrevételek figyelembevételével, az önkormányzati főépítész közreműködésével készül.

A polgármester az elkészült kézikönyvet partnerségi véleményezésre bocsátja, valamint véleményezésre megküldi a kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek. A partneri javaslatokat, észrevételeket, véleményeket, valamint a megkeresett szervek véleményét az elfogadás előtt ismertetni kell a képviselő-testülettel, ezután fogadható el a kézikönyv.

A kézikönyv elfogadása után kezdődhet meg a településképi rendelet elkészítésének folyamata. A polgármester – hasonlóan a kézikönyvhöz – társadalmi bevonás keretében előzetesen teljes körűen tájékoztatja a partnereket a rendelet elkészítésének megkezdéséről. A javaslatok, észrevételek, vélemények beérkezése után készülhet el a településképi rendelet, amelyet szintén partnerségi véleményezésre kell bocsátani, valamint véleményezésre meg kell küldeni a meghatározott államigazgatási szerveknek. A beérkezett vélemények ismertetése után fogadható el a településképi rendelet.

Az elfogadott kézikönyvet, illetve rendeletet a polgármester a kormányrendeletben meghatározott módon közzéteszi, megküldi és elérhetővé teszi, továbbá gondoskodik a kézikönyv és a településképi rendelet monitorozása érdekében az önkormányzat

honlapján nyilvános értékelő felület működtetéséről. Az önkormányzati főépítész évente egy alkalommal a felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.

A továbbiakban a fent leírtak szerint szükséges a már említett arculati kézikönyv elkészítésére irányuló eljárást lefolytatni.

Természetesen nem kell majd meglepődni azon, ha esetlegesen a fent hivatkozott szoros határidőket a jogalkotó – a településrendezési eszközök módosítási és alkalmazhatósági határidejéhez hasonlóan – módosítani fogja, hiszen ismét egy olyan kötelező önkormányzati feladatról van szó, amelyhez feladatfinanszírozási forrás ismét nincsen biztosítva, a törvényi kötelezésnek (feladatnak) a végrehajtása pedig köztudottan számottevő többletköltséget jelent az önkormányzatoknak.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2017. március 23.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (III. 29.) határozata

Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról, a településképi rendelet előkészítéséről

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata, a településképi rendelet előkészítése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény felhatalmazása alapján elkészíti a településképi arculati kézikönyvet, majd megalkotja a településképi rendeletet, a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárások helyi jogintézményének megteremtése érdekében.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 3/2014. (I. 15.) határozattal elfogadott Eplény község településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak felülvizsgálatát készítse elő és elfogadásra terjessze be a képviselő-testületnek.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. §-a alapján tegye meg a településképi arculati kézikönyv elkészíttetése érdekében szükséges intézkedéseket.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a vonatkozó végrehajtási rendeleteknek megfelelően, intézkedjen a településképi rendelet megalkotásának, valamint az Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendeletnek a településképi követelményeket tartalmazó rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendeletnek az előkészítésére.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 1. pontban: 2017. szeptember 30.
2. pontban: 2017. április 26.
3. pontban: 2017. július 15.
4. pontban: 2017. szeptember 30.

Eplény, 2017. március 29.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző