



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjesztő: dr. Varga Tibor jegyző

Tájékoztató törvényességi felhívásról

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2016. szeptember 23-i ülésére

| Tárgyalja | Ülés | Szavazás |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Szociális bizottság | <input checked="" type="checkbox"/> Nyílt | <input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság | <input type="checkbox"/> Zárt | <input type="checkbox"/> Titkos szavazás |
| <input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság | | <input type="checkbox"/> Egyszerű többség |
| <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület | | <input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség |

1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nógrád Megyei Kormányhivatal az NO/TFO/30-375/2016. törvényességi felhívást adott ki valamennyi megyei önkormányzatnak – így Rétság, Rákóczi út 20. is. A törvényességi felhívás lényege, hogy 2017. december 31-ig felül kell vizsgálni a HÉSZ-t.

Városunkban e törvényességi felhívás külön intézkedést nem igényel, mivel a Képviselő-testület már döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2016. szeptember 11.

dr. Varga Tibor
jegyző

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:

3. Jogsabályi háttér:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132.§

4. Határozati javaslat**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK****/2016. (IX.23.) számú határozata**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nógrád Megyei Kormányhivatal az NO/TFO/30-375/2016. törvényességi felhívásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a törvényességi felhívásban rögzítetteket megismerte. A Képviselő-testületnek a törvényességi felhívással kapcsolatban további teendője nincs, mivel már 2016. évben döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, a felülvizsgálatban résztvevőkkel a szerződéseket jóváhagyta.

Határidő: -

Felelős: -

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző



NÓGRÁD MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYPEGBIZOTT

Iktatószám: NO/TFO/30-375/2016.

Hegedűs Ferenc
Polgármester Úr útján

Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete részére

Rétság

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

Magyarország Alaptörvénye 34. cikk (4) bekezdése alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogkörben eljárva, a helyi önkormányzatok építési tárgyú rendeleteinek célvizsgálata során Rétság Városi Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló - 3/2007.(II.16.) és 4/2008.(IV.10.) rendeletekkel módosított - 13/2003.(VI.30.) rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) vizsgálata alapján az alábbi

törvényességi felhívással élek:

A HÉSZ rendelkezései nincsenek összhangban a hatályos építésügyi tárgyú jogszabályokkal, emiatt annak teljeskörű felülvizsgálata szükséges. A HÉSZ felülvizsgálata során különösen a jelzett - tipikus - jogszabálysértések hatályon kívül helyezése, illetve módosítása indokolt.

Fentiekre tekintettel felhívom a képviselő-testületet, hogy a felhívásban foglaltakat vizsgálja meg és a jogszabálysértések megszüntetéséről 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: Korm rendelet 1.) VI. fejezetében foglalt eljárási szabályok betartásával

2017. december 31-ig

gondoskodjék. A felülvizsgálat alapján alkotott rendelet hatályba lépésénél figyelemmel kell lenni a Korm. rendelet 1. 43.§-ában foglaltakra.

A megadott határidőn belül a felhívás alapján megtett intézkedésről vagy egyet nem értéséről írásban tájékoztatást kérek.

Felhívom a Képviselő-testület/Közgyűlés figyelmét, hogy az Mötv. 134.§ (2) bekezdése értelmében a megadott határidő eredménytelen elteltét követően a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben dönt.

Salgótarján, 2016. július 29.

Tisztelettel



Dr. Szabó Sándor

A helyi építési szabályzatokban előforduló tipikus jogszabálysértések, illetve aggályos rendelkezések a következőkben foglalhatók össze:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13.§ (1) bekezdése értelmében 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 megállapítania.

A helyi építési szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) tartalmaznia kell az Étv. 13.§ (2) bekezdésében foglaltakat.

A HÉSZ tartalmi követelményeit a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet 1.) 5. melléklete határozza meg.

Fentiekon túlmenően a HÉSZ-eknek szabályozniuk kell, illetve szabályozhatják azon követelményeket, amelyeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kifejezetten előír. Ezek a következők: OTÉK 7.§, 8.§ (1) bekezdés, 9.§, 10.§ (1) bekezdés, 23.§ (2)–(3) bekezdés, 24.§ (1) bekezdés, 30/B.§ (4) bekezdés, 32.§, 34.§ (2)–(3) bekezdés, 35.§ (1)–(4) és, (7) bekezdés, 36.§ (5) bekezdés, 39.§ (1) bekezdés, 40.§ (3) bekezdés, 42.§ (1)–(2) és (7) bekezdés, 44.§ (6), (9) és (13) bekezdés, 45.§ (1) és (3) bekezdés, 49.§ (1) bekezdés, 108.§ (7) bekezdés, 111.§ (1) bekezdésben foglalt előírások.

1. A Korm. rendelet 1. 11.§ (2) bekezdése szerint „**egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg**”, ezzel ellentétben előfordult, hogy a település egész közigazgatási területére kiterjedő, később megalkotott HÉSZ mellett egy korábbi, a település egy adott területére készített HÉSZ is hatályban volt egyidejűleg.
2. Különösen a módosított és egységes szerkezetbe nem foglalt rendeletek esetén okoz problémát az, hogy a HÉSZ-ek mellett található szerkezeti és szabályozási tervlapok sok esetben nem tartalmazzák, hogy azok mely önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra, illetve a szabályozási terv mely önkormányzati rendeletnek a melléklete. Ez ellentétes egyrészt a Jat. 2.§ (1) bekezdésében meghatározott normavilágosság követelményével, másrészt a Korm. rendelet 1. 11.§ (3) bekezdésével, amely egyértelműen kimondja, hogy **a helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv**. A HÉSZ-ek többsége az utóbbit egyáltalán nem tartalmazza, csupán azt írja elő, hogy „*a helyi építési szabályzat csak a településrendezési tervek módosításának keretében módosítható*”, illetve, hogy „*a helyi építési szabályzat csak a településrendezési terv módosításával együtt módosítható*”.
3. Szinte valamennyi HÉSZ tartalmaz az **OTÉK rendelkezéseire hivatkozást**, illetve **megismétli az OTÉK egyes rendelkezéseit**. Ez esetben a jogalkalmazás során problémát jelent, ha a hivatkozott, vagy idézett OTÉK rendelkezés a HÉSZ megalkotása óta módosult, vagy hatályon kívül helyezésre került. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 3.§-a értelmében jogszerűtlen az OTÉK rendelkezéseinek a megisméltése.
4. Több szabályzatban az egyes **területfelhasználási egységek meghatározása** nem felel meg az OTÉK jelenleg hatályos előírásainak.

Ilyen például, amikor a HÉSZ „*mezőgazdasági gazdasági terület*”-ről, valamint „*mezőgazdasági major övezetről*” rendelkezik, mely kategóriákat az OTÉK 6.§ (3) bekezdés 4. pontja nem tartalmaz, ugyanis a mezőgazdasági terület csupán kétféle -

kertes, vagy általános - lehet. Helyette alkalmazható az OTÉK 24.§ (2) bekezdés n) pontjában szereplő „különleges terület/mezőgazdasági üzemi terület” besorolás.

Több HÉSZ határoz meg - elsősorban a lakóterületen belül - tartalék területeket, illetve tartalék övezeteket. A tartalék területek meghatározása „szakmailag” ugyan ismert dolog, azonban inkább a településszerkezeti tervekben van a helye és nem a HÉSZ-ben. Ezzel kapcsolatban a probléma az, hogy az építés, illetve a használat terén korlátozással jár, ugyanis e területeken vagy egyáltalán nem helyezhető el építmény, vagy pedig kártalanítás kizárásával el kell bontani az ideiglenesen elhelyezett építményeket, ezért ezen előírások felülvizsgálata indokolt.

Az erdőterületek területfelhasználási célok szerinti meghatározása során a HÉSZ-ek egy része egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületről rendelkezik, ellentétben az OTÉK hatályos 28.§ (2) bekezdésében foglaltakkal, amely - többek között - a közjóléti erdő fogalmat használja.

5. A **beépítettség** vonatkozásában a HÉSZ-ek általában a **beépítésre nem szánt területek övezeteiben** az egyes telkek beépítettségére a 2013. január 1-jét megelőző OTÉK szabályozás szerinti, legfeljebb 3%-os beépítettséget írnak elő, ellentétben az OTÉK jelenleg hatályos 6.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti szabályozással, mely szerint beépítésre nem szánt terület övezeteiben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% lehet. Ugyanez mondható el a **zöldterületekre** is, melyek megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke 3 %-ra módosult, míg a HÉSZ-ek túlnyomó többsége a korábbi 2 %-os mértéket tartalmazza.

Természetesen a helyi szabályozás az OTÉK 111.§ (1) bekezdése értelmében előírhat az OTÉK II-III. fejezetében foglaltaktól szigorúbb követelményeket, azonban a jelzett beépítettségi mértékek változása okán indokolt az érintett rendelkezések felülvizsgálata.

A **mezőgazdasági terület beépítettségére** vonatkozóan a HÉSZ-ek jelentős része az OTÉK 29.§-ában foglaltaktól szintén eltérő szabályokat állapít meg, a telekméretekre vonatkozó eltérés azonban nem az OTÉK módosulása miatt van. Számos HÉSZ rendelkezik úgy, hogy a mezőgazdasági területen a telek méretét az OTÉK 29.§-ában foglaltaktól jelentősen eltérő mértékben határozza meg: pl. a legkisebb telekméret - amely méretet el nem érő telken épületet elhelyezni nem szabad - 1000 m², (OTÉK:720 m²); az 1000-2000 m² méretű telken (OTÉK:720-1500 m²) – a nádas, a gyepek, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel helyezhető el épület/építmény; a 2000 m²-t meghaladó telken (OTÉK 1500 m²) szintén 3%-os lehet a beépítettség mértéke. A két utóbbi méretű telken a beépítettség maximális mértéke is változott, 2016. VI.14-től 10 %-os mértékre.

Az **erdőterület** vonatkozásában számos HÉSZ rendelkezik úgy, hogy a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó nagyságú területen helyezhetők el építmények, mely területi korlátozást az OTÉK 28.§ (4) bekezdése már nem tartalmazza.

6. Valamennyi 2013. január 1-je előtt elfogadott helyi szabályzat **építménymagasságról** rendelkezik, mely fogalmat az OTÉK 2013. január 1-jétől hatályos rendelkezése - 7.§ (3a) bekezdése - beépítési magasságra módosította, s a két fogalom nem teljesen azonos. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:
- a) az épületmagasság,
 - b) a homlokzatmagasság,
 - c) a párkánymagasság alkalmazásával.
7. A helyi rendeletek szintén a megalkotásukkor hatályban lévő OTÉK szabályok szerint tartalmazzák a beépítésre szánt területeken elhelyezhető építményeket. Számos

HÉSZ-ben található az a szabályozás, amely - elsősorban a falusias lakóterületen - **kézműipari építmény**, illetve **üzemanyagtöltő** elhelyezhetőségéről rendelkezik. Az OTÉK 14.§ (2) bekezdése 2013. január 1-jétől hatályos módosulása következtében a kézműipari építmény, illetve az üzemanyagtöltő hatályon kívül helyezésre került, vagyis már nem építhetők falusias lakóterületen, továbbá az **elhelyezhető építmények megnevezésükben is módosultak**.

8. Számos HÉSZ használja a „házikert” fogalmat, holott az OTÉK ilyen fogalom meghatározást nem tartalmaz, elő-, oldal- és hátsókertről rendelkezik. Amennyiben beépítésre nem szánt területen található, besorolható a különleges beépítésre nem szánt területbe. Ezen túlmenően a HÉSZ-ek szerint a „házikertben” nem helyezhető el építmény, ami egyfajta indokolatlan korlátozást jelent.
9. Az Étv. 20-21.§-aiban foglalt **tilalmakkal** kapcsolatban jellemző az a fajta tilalom, amikor kialakult beépítés esetén a meglévő épület bővítését tiltja a helyi jogalkotó, amely nincs összhangban az Étv. 22.§ (2) bekezdésben foglaltakkal, különösen az e) ponttal, mely szerint *„a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása”* kivételt képez az építési tilalom alá eső területen.

Jellemző továbbá, hogy „*Tilalmak és korlátozások*” címszó alatt főként a védőtávolságokra vonatkozó rendelkezések találhatók, melyeket egyébként magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák, pl. az országos közutak mentén történő építmény elhelyezésre a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A.§-a vonatkozik.

Környezetvédelmi előírások is találhatók e körben, melyeket nem a tilalmaknál, korlátozásoknál célszerű szabályozni. Gyakori a *„felhagyott, ázott kútba szennyvizet vezetni és tárolni, hulladékot betölteni nem szabad”* rendelkezés, melyet az OTÉK 47.§ (6) bekezdése tartalmazza, annak HÉSZ-ben történő megismétlése szükségtelen.

Indokolt felülvizsgálni a tilalmakra, korlátozásokra vonatkozó rendelkezések további fenntartásának szükségességét is az Étv. 20.§ (2) bekezdésében foglalt előírásokra - szükséges mérték, szükséges időtartam - tekintettel.

10. Egyes szabályzatok **a saját előírásaiktól való eltérésre** jogszabálysértő módon állapítanak meg hatáskör-telepítő rendelkezést oly módon, hogy erre a képviselő-testületet hatalmazzák fel eseti döntésben.
11. A HÉSZ-ekben gyakran megjelennek **olyan építési tevékenységek építési engedélyhez kötése** - különösen a kerítés, sírbolt (kripta) vonatkozásában - **amelyek az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról** szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet 2.) 1. melléklete alapján **már nem építési engedély kötelesek**. A Korm. rendelet 2. 1. sz. mellékletében nem szereplő építési tevékenységek értelemszerűen építési engedély kötelesek, ezek HÉSZ-ben történő szerepeltetése szükségtelen.
12. Szintén megjelennek a helyi szabályozásokban bizonyos építési tevékenységek elvi építési engedélyhez kötése, holott a külön elvi engedélyezési eljárás és az **elvi építési engedély 2013. január 1-jével megszűnt**.
13. Szinte csaknem valamennyi HÉSZ egyéb **hatóságok engedélyezési eljárására, hatóságok egyetértésére, hozzájárulására, szakhatósági hozzájárulásra hivatkozik**, ezek szabályozása szükségtelen, tekintettel arra, hogy ezen ügykörökben a hatáskörrel rendelkező hatóságok eljárását magasabb szintű jogszabályok szabályozzák: az építési tevékenység során vizsgálandó szakkérdéseket és a közreműködő szakhatóságokat a Korm. rendelet 2., illetve az egyéb (hatósági) hozzájárulásokat a vonatkozó ágazati jogszabályok tartalmazzák.

E körben tipikusan előforduló főbb rendelkezések:

- a vadászház létesítési engedélyezéséhez szükséges erdészeti hatósági hozzájárulás előírása,
 - az élő vízfolyások területén, fenntartási sávjában bármilyen építési tevékenységhez a vízügyi hatóság hozzájárulásának vagy engedélyének előírása,
 - tűzvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának előírása,
 - a műemléki környezetben végzendő építési tevékenység esetén a kulturális örökségvédelmi hatóság szakhatóságként történő bevonásának előírása, a kijelölt régészeti lelőhelyek területén folyó földmunkák engedélyezése során szakhatóság bevonásának előírása,
 - a vasút védőtávolságán belül új létesítmény, építmény engedélyezéséhez a kezelő és az illetékes szakhatóság hozzájárulásának előírása
- fentiekre irányadó a Korm. rendelet 2.,
- az erdő rendeltetésének megváltoztatásához, más célú használatához, erdő telepítéséhez, az erdőterületen elhelyezhető létesítményekhez az erdészeti hatóság hozzájárulásának előírása, melyekre az erdőről, az erdő védelméről, az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet tartalmaz szabályozást,
 - új hírközlési hálózat HÉSZ-től eltérő módon történő kialakításához a polgármesteri hivatal engedélyének előírása jogszabálysértő, miután a polgármesteri hivatal nem jogosult engedély kiadására, erre továbbá az antenna építési engedélyezésére vonatkozó eljárásrendet az elektronikus hírközlési építmények építési munkáinak engedélyezését az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 83.§-a, valamint az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013.(IX.25.) NMHH rendelet tartalmazzák,
 - közút kezelő hozzájárulásának előírása a közművek elhelyezése esetén, melyet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény és annak végrehajtására kiadott 30/1988.(IV.21.) MT rendelet tartalmaz,
 - az önkormányzat jegyzője engedélyének előírása fakivágáshoz, mely szabályozást a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30) Korm. rendelet teljeskörűen szabályozza.

Fentiekkel összefüggésben számos olyan rendelkezés található a HÉSZ-ekben, amelyek megszűnt szervezetekre hivatkoznak, pl.: Miskolci Bányakapitányság, Magyar Geológiai Szolgálat Észak-magyarországi Hivatala, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, Országos Műemlékvédelmi Hivatal stb.

14. Azon szabályozás, mely szerint „*a tervlapon feltüntetett belterületi határokat a polgármesteri hivatalnak a megyei földhivatallal való egyeztetés után kell rögzíteni*”, nem felel meg a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15.§-ában a **belterületbe vonás** engedélyezésére vonatkozó eljárási szabályoknak, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27.§ (6) bekezdésében foglaltaknak. Ezen túlmenően a HÉSZ-ben történő szabályozása szükségtelen, tekintettel arra, hogy a belterületi határ ingatlan-nyilvántartásban történő jelölésére, a belterületi határ módosítására vonatkozó szabályokat a fenti jogszabályok szabályozzák
15. A **dögművek** vonatkozó rendelkezések tartalmát indokolt felülvizsgálni, különös tekintettel arra, hogy valamennyi működő állati hulladéktemető működését 2003. december 31-ig környezetvédelmi szempontból felül kellett vizsgálni, továbbá állati hulladék 2005. december 31-ig volt elhelyezhető állati hulladéktemetőben. A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról

szóló 45/2012. (V.8.) VM rendelet vonatkozó – különösen a 30.§-ban foglalt – rendelkezéseire.

16. Gyakori a temetkezés rendjéről szóló önkormányzati rendeletre történő hivatkozás amiatt, hogy abban kerültek meghatározásra építésügyi előírások. Ez a szabályozás ellentétes a temetőkről és a temetkezéssről szóló 1999. évi XLIII. törvény 8.§ (1) bekezdésében foglaltakkal, mely szerint a **temető beépítési előírásait** a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.
17. Előfordult olyan helyi szabályozás is, amely a telekalakításhoz és új épület építéséhez **tervtanácsi véleményezést** írt elő, holott egyrészt az érintett településeken soha nem működött tervtanács, másrészt ezt a Korm. rendelet 1. 21-23.§-a szerinti településképi véleményezési eljárás és a településképi bejelentési eljárás váltotta fel, amely a polgármester hatáskörébe tartozik.
18. Több HÉSZ is tartalmaz olyan kikötést, miszerint a műemléki környezetben „*csak műemléki tervezési jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök készíthet tervdokumentációt.*” E rendelkezés jogszabálysértő, mivel a **tervezési jogosultságról** az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet rendelkezik.
19. A HÉSZ-ek többsége az egyes övezetekre vonatkozóan meghatározza a **megengedett legnagyobb hangnyomásszintet**. Amennyiben e határértékek megegyeznek a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú mellékletében meghatározott értékekkel, abban az esetben - a Jat. 3.§-ában foglaltak alapján - szükségtelen erről a helyi szabályzatban rendelkezni. Amennyiben a központi jogszabálytól enyhébb határérték, valamint új határérték kerül megállapításra, az jogszabálysértő. A települési önkormányzat kizárólag a központi jogszabályokban megállapított szabályozáshoz képest nagyobb mértékben korlátozó előírások meghatározására jogosult. E jogosultságot a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: környezetvédelmi törvény) 48.§ (1) bekezdése határozza meg, e szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete – törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben – illetékességi területére a más jogszabályokban előírtaknál kizárólag nagyobb mértékben korlátozó környezetvédelmi előírásokat határozhat meg.
20. A HÉSZ-ek túlnyomó többsége a **haszonállatok** maximális darabszámára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, melyek jogszabálysértőek tekintettel arra, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (6) bekezdésének 2012. X.1-től hatályos szabályozása alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Ezen túlmenően egyes HÉSZ-ek előírják a **kedvtelésből tartható állatok** számának helyi állattartási rendeletben történő szabályozását, mely szabályozás ellentétes a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010.(II.26.) Korm. rendelet 14.§ (2), (6) és (8) bekezdésben foglaltakkal, ezért szintén jogszabálysértő. Ezzel összefüggésben gyakori az olyan helyi szabályozás is, amely szerint az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit az önkormányzat állattartási rendeletében kell szabályozni. Ez nincs összhangban az OTÉK 36.§ (5) bekezdésében foglaltakkal, amely előírja, hogy az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

Ezen túlmenően egyes HÉSZ-ek bizonyos építési övezetekben az állattartás kizárásáról, tilalmáról rendelkeznek, melyek nem építésügyi előírások, a HÉSZ-ben pedig kizárólag az állattartó építmények elhelyezhetőségéről, illetve azok védőtávolságáról kell rendelkezni, az OTÉK idézett 36.§ (5) bekezdésének megfelelően.

21. **Útépítési és közművesítési hozzájárulásról** található olyan rendelkezés, mely szerint e hozzájárulásokat, miután „*e kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az önkormányzat jelen rendeletével a mindenkor érintett ingatlanosok tulajdonosaira hárítja*”. Ez a szabályozás ellentétes az Étv. 28.§ (2) bekezdésében foglaltakkal, amely azt írja elő, hogy a hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt.
22. Számos HÉSZ **a közterületen elhelyezhető építményekre** vonatkozó előírásokat a közterületek használatáról szóló külön önkormányzati rendeletben rendeli el, illetve utal a külön önkormányzati rendeletben történő építmény elhelyezés szabályaira. Ez az előírás nem felel meg az OTÉK 39.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, melyek értelmében közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint az OTÉK vonatkozó rendelkezései szerint lehet.
23. Tipikus hibaként jelentkezett **az ivóvízhálózatra, szennyvízhálózatra történő kötelező rákötésre vonatkozó szabályozás**. Pl. „*Új építményt elhelyezni, ha annak telke előtt a közműves ivóvíz rendszer, szennyvízelvezető rendszer kiépült, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.*” „*A közcsatorna elkészülte után az érintett fogyasztóknak a közcsatornára rá kell kötni.*”
- A kiépült közüzemi szennyvízhálózatra való csatlakozás HÉSZ-ben történő kötelező előírása jogszabálysértő, ugyanis az OTÉK 33. § (2) bekezdése szerint az építési telekre előírt teljes közművesítettség esetében is közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető az ivóvíz ellátás és a szennyvíz elvezetésének biztosítása. Emellett az erre vonatkozó szabályokat a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55.§-a tartalmazza.
24. Az a helyi szabályozás, amely előírja, hogy „*az építési hatóság építési- felújítási munkák engedélyezése során a külön jogszabályban meghatározott zajsztint megtartása érdekében lakóterületen a kivitelezési munkák napi időtartamát korlátozhatja*” jogszabálysértő, mivel ilyen hatáskörrel az építésügyi hatóság nem rendelkezik.
25. Előfordul, hogy a HÉSZ **a reklám és hirdetőtáblák elhelyezését külön engedélyhez köti, illetve oly módon szabályozza**, mely szabályozás egyrészt Korm. rendelet 1. V. fejezetének előírásait, másrészt a Korm. rendelet 2. előírásait sérti. E rendelkezéseket településképi rendeletben kell szabályozni.
26. **A hulladékok égetésére** vonatkozó előírásokat a környezetvédelmi törvény részletesen tartalmazza, ezért a HÉSZ-ben történő szabályozása szükségtelen.
- Több helyi szabályozat is előírja, hogy a hulladékok nyílt téri égetése, lábon álló növényzet, tarló, illetve a növénytermesztéssel összefüggésben keletkezett hulladék égetése tilos. A környezetvédelmi törvény 48.§ (4) bekezdése ugyanakkor lehetővé teszi, hogy a települési önkormányzatok (külön) önkormányzati rendeletben határozzák meg az avar és kerti hulladékok égetésére vonatkozó szabályokat, ez tehát nem a HÉSZ szabályozási tárgykörébe tartozik.
27. A HÉSZ-eknek a **hulladék elhelyezésére, tárolására** vonatkozóan elsősorban az OTÉK 49.§-ában foglaltakat – települési (kommunális) hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt területen szabad elhelyezni - kell tartalmaznia, az erre vonatkozó egyéb szabályozást a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, továbbá az önkormányzat hulladékgazdálkodási rendelete tartalmazza, e rendelkezések megisméltése a HÉSZ-ben szükségtelen.
28. Egyes helyi szabályzatok **olyan országos védettségű műemlékekre és műemléki környezetre vonatkozó szabályozást** tartalmaznak, amelyek időközben módosultak. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban:

örökségvédelmi törvény) 71.§ (1) bekezdése és 72.§ (2) bekezdése alapján, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által nyilvántartott adatok gyakran eltérnek a HÉSZ-ek rendelkezéseitől.

29. **A régészeti lelőhelyekre** vonatkozó előírásokat az örökségvédelmi törvény 11-27/B.§-ai részletesen tartalmazzák, ezért ennek HÉSZ-ben történő - sokszor terjengős - megjelenítése szükségtelen. Továbbá a konkrétan megnevezett szakhatóság - Kulturális Örökségvédelmi Hivatal - ebben a szervezeti formában megszűnt.

30. **A helyi természeti értékek, illetve építészeti értékek** védelmével kapcsolatos szabályozást alapvetően az jellemzi, hogy a helyi szabályzatok egy része csupán javasolja a helyi védettség alá helyezést, amelynek végrehajtása nem történt meg.

A HÉSZ megalkotása óta eltelt időszakra tekintettel felül kell vizsgálni, hogy a képviselő-testület továbbra is helyi védelem alá kívánja-e helyezni a HÉSZ-ben megjelölt természeti, építészeti értékeket.

A helyi építészeti örökség egyedi és területi védelméről vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról, kötelezettségekről és támogatásokról - az Étv. 57.§ (3) bekezdése alapján - a települési önkormányzat **településképi rendeletben** dönt.

Előfordul, hogy a helyi védetté nyilvánítás előkészítéséről a HÉSZ úgy rendelkezik, hogy az a helyi jegyző feladata az I. fokú építési hatóság bevonásával. Ez a rendelkezés jogszabálysértő, tekintettel arra, hogy az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet értelmében ez a főépítész feladata.

31. **A beültetési kötelezettségre** vonatkozó helyi szabályozás gyakorta ellentétes az Étv. 24.§ (4) bekezdésében foglaltakkal, ugyanis arról nem a képviselő-testület, hanem közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester rendelkezhet önkormányzati hatósági döntésében.

32. A HÉSZ-ek egy része **elővásárlási jogot** biztosít az önkormányzat számára meghatározott ingatlanok esetén. E rendelkezések nem mindig tartalmazzák az Étv. 25.§ (1) bekezdésében a településrendezési célok meghatározását, továbbá szükséges az elővásárlási jog fenntartásának felülvizsgálata. A vonatkozó Alkotmánybírósági határozatokra figyelemmel szükséges annak áttekintése, hogy az érintett ingatlanok vonatkozásában az önkormányzat javára történő elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás az Étv. 25.§ (4)-(6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szabályszerűen megtörtént-e.

33. Rendkívül gyakori a **hatálytalanná vált jogszabályra, jogszabályi rendelkezésre történő hivatkozás, továbbá a hivatkozott jogszabály pontatlan megjelölése**. Ilyen tipikus rendelkezések:

- a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény hatályon kívül helyezésre került,
- a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000.(III.17.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezésre került,
- az állati hulladékok kezelésének és a hasznosításukkal készült termékek forgalomba hozatalának állategészségügyi szabályairól szóló 71/2003.(VI.27.) FVM rendelet hatályon kívül helyezésre került,
- az elvezetett csapadékvíz határértékének megállapítását meghatározó 3/1984.(II.7.) OVH. számú rendelkezés hatályon kívül helyezett szabály,
- a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezett jogszabály,
- a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. rendelet hatályon kívül helyezett jogszabály,
- az a szabályozás mely szerint az erdő a település területének legalább 1500 m² nagyságú erdei fákkal és cserjékkel borított része, az ingatlan nyilvántartásról

szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 47.§-ának 2010. 05. 12-től hatályon kívül helyezett rendelkezésén alapul.

Az OTÉK rendelkezésekkel kapcsolatban jellemzően előfordult jogsértések:

- az OTÉK módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) Korm. rendelet technikai dereguláció keretében hatályon kívül helyezett jogszabály, illetve a módosítás beépült az OTÉK érintett szakaszaiba,
- az építmények közötti legkisebb távolság szabályainál gyakran a 36/2002.(III.7.) Korm. rendeletre történik hivatkozás, melyet jelenleg az OTÉK 36.§-a tartalmaz,
- az OTÉK 36.§ (2) bekezdés b) és c) pontja megjelölésében és tartalmában is módosult,
- az OTÉK 27. § (4) bekezdése változott az OTÉK 27.§-ának 2013. 01. 01. hatályú módosításával,
- az OTÉK 12.§ (3)-(4) bekezdése hatályát veszítette,
- az OTÉK 13.§ (3) pontjára és (4) pontjára történik hivatkozás, mely bekezdések hatályukat veszítették,
- az OTÉK 16.§ (3) és (4) bekezdései hatályukat veszítették,
- az OTÉK 19.§ (3) bekezdése hatályát veszítette.

Ezzel összefüggésben megfontolandó a HÉSZ-ben történő jogszabályi hivatkozásokot a vonatkozó jogszabály számával jelölni, ugyanis azok változása, hatályon kívül helyezése HÉSZ módosítást eredményez.

34. Egyes rendelkezések **túlterjeszkednek a HÉSZ szabályozási tárgykörén**. Ilyen rendelkezések például:

- a HÉSZ a környezetvédelmi hatóság számára ír elő kötelezettséget: *„amennyiben a kibocsátási határértékek nem teljesülnek, a környezetvédelmi hatóság köteles a légszennyező forrás működését megtiltani”,*
- a HÉSZ előírja, hogy a növénytelepítést és a védelmi célú fásítást, amelyet az építményekkel egy időben kell megvalósítani, az építési engedélyben elő kell írni, meghatározza, hogy mikor adható építési engedély, továbbá előírja, hogy mikor adható ki használatbavételi engedély, melyek megítélése az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik, az építésügyi hatóságra vonatkozó rendelkezéseket a Korm. rendelet 2. tartalmazza, ezért ennek HÉSZ-ben történő szabályozása jogszabálysértő,
- a képviselő-testület egyedi elbírálás alapján felmentést adhat bizonyos – *„jelenleg meglévő és ilyen funkcióval működő”* - környezetet terhelő tevékenység alól, mely rendelkezés jogszabálysértő, tekintettel arra, hogy ez egyrészt meghatározott hatósági (jegyzői/ járási hivatali) eljárás keretében bírálható el, ezért nem a képviselő-testület hatásköre, másrészt az egyedi elbírálás sérti a diszkrimináció elvét,
- a HÉSZ útéptézési és közműépítési hozzájárulásról rendelkezik,
- a HÉSZ előírja, hogy az önkormányzatnak milyen egyéb *„szabályzatokat”* kell alkotnia különböző tárgykörökben.

35. Egyes HÉSZ-ek **szabálysértéssé minősítenek meghatározott tevékenységeket**. Ez jogszabálysértő, ugyanis a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény 254.§ (2) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatok 2012. május 31-ig kötelesek voltak hatályon kívül helyezni az önkormányzati rendeletekben meghatározott szabálysértési rendelkezéseket.

36. Számos helyi rendelkezés **nem egyértelmű szabályozási tartalommal bír**, ezért nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Ilyen rendelkezések pl.:

- *„a szolgáltató jellegű funkció esetén az épületet célszerű az üzemeltető lakásával megvalósítani...”*
- *„az épített garázs lehetőleg a lakóépülettel együtt valósuljon meg”,*

- „szorgalmazni kell az ingatlanok szennyvízcsatorna hálózatra való rákötését, szorgalmazni kell a szennyvízhálózat kiépítését”,
- „a külterületen tervezett fejlesztések ügyében folyamatosan egyeztetni kell az önkormányzat és a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága között”,
- „a tetőgerinc irányát úgy kell meghatározni, hogy legalább 4-5 szomszédos lakóépületnél a tetőgerinc iránya azonos legyen”,
- „távlatban sem tervezünk” megfogalmazás.

37. A HÉSZ megalkotása óta eltelt időszakra tekintettel számos rendelkezés felülvizsgálata szükséges. Így pl.:

- „a terület teljes közművesítettségét biztosítani kell”,
- „az autóbusszmegállóban a leálló öblöket ki kell építeni”,
- „a közlekedési utak mentén, a gyalogos forgalom céljára legalább egyoldali járdát ki kell építeni”,
- „a rendezési terv készítésekor erdőterület igénybevitelére nem kerül sor”.
- meghatározott területre beépítési tervet kell készíteni,
- meghatározott terület belterületbe csatolását biztosítani kell,
- meghatározott ingatlanokat egy építési telekké kell összevonni.

38. A jogszabály-szerkesztési követelmények kapcsán említést érdemel, hogy egyes HÉSZ-ek egyáltalán nem tartalmaznak bevezető rendelkezést, holott a HÉSZ megalkotásakor hatályos jogszabályszerkesztésről szóló 12/1987. (XII.29.) IRM rendelet 4.§ (1) bekezdése már tartalmazta az erre vonatkozó kötelezettséget.

Több esetben nem történt meg az alaprendelet és a módosító rendeletek egységes szerkezetbe foglalása, amely esetenként rendkívül megnehezítette a hatályos normaszöveg egyértelmű nyomon követését.

Az is előfordult, hogy a helyi szabályzat az erre vonatkozó rendelet mellékleteként került elfogadásra, amely nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet 127.§ (3) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a melléklet nem tartalmazhat a jogszabály szakaszaiban meghatározható szabályt.

39. Az Étv. 8.§ (4) bekezdése szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről. Megállapításra került, hogy e jogszabályi kötelezettség az önkormányzatok túlnyomó többségénél egyáltalán nem teljesült, illetve nem teljesült maradéktalanul. Ez utóbbi azt jelenti, hogy a honlapon a HÉSZ normaszövege megtalálható, a szabályozási, szerkezeti tervek viszont nem.

40. A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011.(XII.29.) Korm. rendelet 4.§-ában foglalt közzétételi kötelezettségnek sem tett minden érintett önkormányzat eleget.