

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2025. március 27-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának törvényileg kötelezővé vált felülvizsgálat indítására

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: Magi Tibor Zsolt mb. települési főépítész
 dr. Sivák Anita jegyző
 Csehovics Emese városüzemeltetési referens

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság

Ikt. szám: I/2800-1/2025

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (*továbbiakban Mötv.*) 6. §-a értelmében, Polgár Város Önkormányzata a feladatai ellátása során erősíteni köteles a település önfenntartó képességét, fel kell tárnia a lehetőségeit és hasznosítani szükséges települési erőforrásait, melynek keretében kijelöli és meghatározza az ehhez szükséges területeket, és hasznosítási irányukat. A Mötv. 13. § (1) bekezdéséből eredően, így egyik legfontosabb kötelezettsége a településfejlesztés, településrendezés, melynek keretében a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény (*továbbiakban: Méptv.*) 22. § (1) bekezdése értelmében, minden önkormányzat köteles a helyi településrendezési és építési követelményeket rendeleti úton megállapítani. Polgár város ma hatályos Helyi Építési Szabályzatát (*továbbiakban: HÉSZ*) és mellékletét képező szabályozási tervét 1/2018. (I. 26.) számú rendeletével alkotta meg. A Méptv. 81. § (3) bekezdésében elrendelten, a települési önkormányzatok a HÉSZ-t legalább hétévente kötelesek felülvizsgálni, és dönteniük kell arról, hogy változatlan tartalommal hatályban tartják-e, vagy módosítására lesz szükség.

Polgár város számára a fenti felülvizsgálati kötelezettség ez év februárjában érvényesült, ezért kerül a soron következő Képviselő-testületi ülésen megtárgyalásra ezen kérdéskör.

A HÉSZ felülvizsgálata módosítás szükségességét jellemzően az alábbiak miatt tárhat fel:

- jogszabályi jogharmonizációs kötelezettségből eredően,
 - magánbefektetői fejlesztési szándék esetén,
 - önkormányzati fejlesztési szándék esetén,
- továbbá
- a település közigazgatási területének felhasználásával, beépítésével kapcsolatosan felvetődő problémajelzések rendezése szándékakor.

A HÉSZ és mellékletének megalkotását és alkalmazását egységesen és átfogóan 2024. október 1-ig az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szabályozta. Ezt váltotta a Méptv., melynek módosult szabályozási céljai és elemei végrehajtására szolgálóan, a korábbi kormányrendeletek is idomultak.

Magyarország Alaptörvényének 32. cikk. (3) bekezdése értelmében, az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. A kormányrendeletektől alacsonyabb szintű helyi rendeletalkotás, mint jogi szabályozás magasabb szintűvel mivel nem lehet ellentétes tartalmú, így a fentiekben 2024.

október 1-től hatályba lépett Méptv. végrehajtására született kormányrendeleti változásokhoz igazítani vagyunk kötelesek az ezekkel érintett helyi rendeleteinket, így a HÉSZ-t is.

A Méptv. 229. § (6) bekezdésében előírtak szerint, Polgár város településképezének védelméről szóló 20/2018. (IX.28.) önkormányzati rendeletét 2027. június 30-ig be kell építeni a HÉSZ-be.

Továbbá, a jelenleg hatályos HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben *(továbbiakban: OTÉK)* szabályozottakhoz igazodóan rendelkezett a helyi követelmények érvényesüléséről, ellenben 2025. július 1-től a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről szóló 391/2024. (XII. 11.) Korm. rendelettel módosított, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet *(továbbiakban: TÉKA)* előírásaihoz igazodónak kell lennie. Mindezek okán, ezen jogharmonizációs kötelezettségek a módosítást már - *előreláthatóan* - elkerülhetetlenné teszik az általam jelen előterjesztésben javasolt, szakemberek közreműködésével végrehajtandó felülvizsgálati eljárás eredményeként is.

Az önkormányzati fejlesztési szándék okán a módosítási igényt a meginduló felülvizsgálati eljárás keretében kötelességünk a jövőben felmérni, s a Képviselő-testület elé tární.

Jelen előterjesztés keretében javasolt felülvizsgálat indulásáról - *a településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017(IX.15.) önkormányzati rendeletében szabályozottak szerint* - tájékoztatnunk kell:

- a) a településen tulajdonnal, lakó vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyeket, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezeteket,
 - b) Polgár városában nyilvántartott érdek-képviseleti és civil szervezeteket.
 - c) Polgár városában működő elismert egyházakat,
 - d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezeteket,
 - e) a településrendezési eszközök módosításával érintett közüzemi szolgáltatókat
- a rendeletben leszabályozott módon *(kijelölt hirdetőtáblán, honlapon stb...)*.

Javasolom, hogy a helyi foglalkoztatásban jelentős szereppel bíró gazdasági társaságok figyelmét közvetlenül is hívjuk fel, tudakolva fejlesztési törekvéseiket, netán azokat gátló, vagy nehézkessé tevő jelenlegi szabályozásaink felvetését is kérve.

A már ismerttetett jogharmonizációs kötelezettségeinken túl, a fenti társadalmi egyeztetés során esetleg felvetődött gondok, s azok rendezésére módot adható szabályozási módosítások elvégzése a településtervező feladata.

Az új törvényi szabályozás okán az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében – *a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett* – településfejlesztési tervet kell, hogy készítsen a jövőben, mely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.

A HÉSZ részét képezi a jövőben is a szabályozási terv, mely az építés helyi rendjének, szabályainak vizuális, térképi megjelenítését szolgálja. Ezek utóbbi kettőse képezi a településrendezési tervet. Az új törvényi szabályok értelmében, az elkészítendő településfejlesztési terv és - *a felülvizsgálat eredményeként vélhetően módosítani szükséges* - településrendezési terv együttes megnevezése immár a településterv lesz.

A tárgyi felülvizsgálati eljárást egységesen és átfogóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza, mely az eljárás szakmai megalapozottságát települési főépítész közreműködéséhez köti. Tekintettel arra, hogy a Méptv. 56. § (5) bekezdésében előírtak okán – *a községekkel ellentétben* - ma már minden város kötelező jelleggel főépítészt kell, hogy alkalmazzon folyamatosan, így Polgár város esetében a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint szabályozott feladattal 2025. március 1-től megbízott Magi Tibor Zsolt okl. építészmérnök végzettségű települési főépítészre hárul majd jelen előterjesztésben részletezett szakmai munka összefogása.

A fentiek alapján a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, javaslataival kiegészíteni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Polgár, 2025. március 20.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
...../2025.(III.27.) határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Polgár Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának törvényileg kötelezővé vált felülvizsgálat indítására” vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Képviselő-testület megismerte a javaslat tartalmát és a törvényi kötelezettségének eleget téve elindítja a felülvizsgálatot.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges lépéseket a felülvizsgálat elindításához.

Határidő: folyamatos

Felelős: Tóth József polgármester