

TELKI HÉSZ MÓDOSÍTÁS KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK

Az ÉSZREVÉTELEK oszlopban a dőlt betűs szöveg a véleményező leveléből idézett szöveg. Egyéb esetekben csak az észrevétel rövidített változata szerepel. A VÁLASZ oszlopban a dőlt betűs szöveg a rendelet javasolt szövegmódosítása, melyben a javítások pirossal kerültek megjelölésre.

		ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ
1.	PMKH Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház u. 7.	<i>1. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: 35.§ (12) bekezdés e) pont]</i>	<u>Elfogadott észrevétel</u> Javításra kerül az alábbiak szerint: <i>e) az előkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatók, amennyiben...</i>
		<i>2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-tervezet 2.§ 9. pontjában meghatározott „üzemszerű állattartás”, mint fogalom a helyi építési szabályzat további szövegrészeiben nem szerepel, így tárgyi fogalom meghatározását indokolatlannak tartjuk.</i>	<u>Elfogadott észrevétel</u> Az előírásokból véletlenül kimaradt az „üzemszerű” szó, a rendelettervezet az alábbiak szerint kerül javításra: <i>A Rendelet 50. § (4) és (5) helyébe a következő rendelkezések lépnek:</i> <i>(4) Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetőek továbbá:</i> <i>a) a nem üzemszerű állattartás keretei között a ló tartás építményei,</i> <i>b) legfeljebb egy szolgálati lakás, amennyiben a ló tartás idegenforgalmi, terápiás tevékenységgel összekapcsolódva történik (pl. lovasturizmus, szolgáltató és vendéglátó tevékenységek) és a mezőgazdasági célú gazdasági-, állattartó építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,25%-a, de legfeljebb 200 m² lehet.</i> <i>(5) Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhetőek továbbá:</i> <i>a) a nem üzemszerű állattartás építményei,</i>

			<p>b) <i>legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület a megengedett beépítettség felét, a 1,5%-ot nem haladhatja meg.</i></p>
	<p>3. <i>Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.</i></p> <p><i>Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A JsZR. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.</i></p> <p><i>A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építésjogi szempontból nem egyértelműen értelmezhető, ellentmondásos előírásokat tartalmaznak.[Pl.: 35.§ (12) bekezdés e) pont]</i></p>	<p>Elfogadott észrevétel</p> <p>A rendelettervezet átvizsgálásra és átszerkesztésre kerül a hivatkozott jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében (pl. a módosító rendelet a JsZR. 113. §-a szerint kerül tagolásra, továbbá a táblázatok ugyan nem kerülhetnek mellékletbe, mivel az az egész HÉSZ módosítását igényelné és emiatt mellékletben nem is módosíthatók, a táblázat mezője a JsZR. 133. §-a szerint szövegcsereként kerül módosításra).</p>	
	<p>4. <i>Felhívjuk a figyelmet, hogy a JsZR. 130.§ (6) bekezdése értelmében a táblázat nem tartalmazhat önmagában - a jogszabály</i></p>	<p>Elfogadott észrevétel</p> <p>Az észrevételnek megfelelően nem a táblázatok, hanem a rendelet normaszövege kerül módosításra.</p>	

		<p>szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül - joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.</p> <p>Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezetben szereplő táblázatok felülvizsgálatát kérjük. A táblázatok alatt szereplő, „*“ jellel jelölt szövegrészeket a rendelet normaszövegébe kérjük beépíteni. [Pl.: HÉSZ-tervezet 35.§ (1) bekezdés táblázata; 36.§ (9) bekezdés táblázata; 38.§ (1) bekezdés táblázata]</p>	<p>Fentieknek megfelelően a rendelettervezet az alábbiak szerint módosul:</p> <p>A Rendelet 35. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:</p> <p><i>(1a) Az Lke-K1 (1) és az Lke-A1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.</i></p> <p>A Rendelet 36. §-a az alábbi (14) bekezdéssel egészül ki:</p> <p><i>(14) Az Lf-K1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.</i></p> <p>A Rendelet 38. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:</p> <p><i>(1a) A Vt-Fk, Vt-Fk (L) (1) és Vt-Fk (L) (2) jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.</i></p> <p>Fentiekén kívül még törlésre kerül a HÉSZ 36. § (9) bekezdésének táblázatának E4 mezőjében a * jelölés és a hozzá tartozó alábbi szöveg, mivel ezt az előírást a 36. § (10) bekezdése is tartalmazza.</p> <p>* _____ max. 50 m-es telekmélység számítható be</p>
2.	Pest Megyei Főépítész 1052 Budapest, Városház u. 7.	<p>Képviselő-testületi jóváhagyást nem ellenzi. Jobbító észrevételeket tesz.</p> <p>1. sz. módosítás:</p> <p>a. Vt-A/2 építési övezet táblázatában 7,0 m szerepel, nem azonos a településközpont vegyes területeknél leírt 7,5 m értékkel.</p>	<p>a. és b. <u>Elfogadott észrevételek</u></p> <p>Mivel a Vt jelű építési övezetek közül több esetben is a Településközpont vegyes területek építési</p>

		<p>b. nem egyértelmű a 38.§ fenti módosítása</p> <p>c. Beültetési kötelezettség az önkormányzatokra is feladatot hárít. Másképp javasolja szabályozni.</p> <p>d. Kétszintes tetőtér nem szerencsés, TKR-ben továbbra is tiltandó.</p>	<p>övezeteinek általános előírásait tartalmazó 37. § (1) bekezdésében szereplő 6,0 m-nél magasabb értékben került előírásra az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (pl.: Vt-A1 esetén 6,5 m, Vt-Kt-K esetén 7,5 m, Vt-Kt-V esetén 7,0 m, stb.), ez a hiba jelen módosítási eljárás keretében kerül javításra. Indoklása az alátámasztó munkarészben is pótlásra kerül.</p> <p>A HÉSZ 37. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:</p> <p><i>(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.</i></p> <p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>A beültetési kötelezettség javasolt elemként rajzilag eddig is szerepelt a szabályozási tervben, szöveges előírás nem tartozott hozzá. A tervezett konkrét beruházás és a Budajenői út jelentős forgalma miatt került most meghatározásra a beültetési kötelezettség módja, azaz a többszintes növényállomány. Mivel a kijelölt beültetési kötelezettség területe a telek területének csak 14 %-a, nem éri el a zöldfelület legkisebb mértékének előírt 40 %-ot, így az önkormányzatra feladat nem hárul, az előírás megvalósítása a tulajdonosnak is érdeke, terveit az előzetes egyeztetések alapján ennek figyelembevételével készíti.</p> <p><u>Elfogadott észrevétel</u></p> <p>Az észrevételnek megfelelően mégsem javasolt törlésre a TKR későbbi módosításában a kétszintes tetőtérre vonatkozó tilalom. Az építész tervek</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		alapján nem létesül kétszintes tetőtér, ezért maradhat az erre vonatkozó tiltás.
	<p>2. sz. módosítás:</p> <p>a. Garázs építés miatt a TKR módosítása is szükséges.</p> <p>b. „kívül” szó hiányzik</p>	<p><u>Részben elfogadott észrevétel</u> Jelen HÉSZ módosítás keretében csak javaslatként említhető a TKR módosítása, mely külön eljárás keretében történhet. Az alábbi módosítási javaslat kerül be az alátámasztó munkarészbe: A TKR 10. § (4) bekezdés b) pontja kiegészül az alábbi bc) alponttal: <i>bc) ha az ingatlan saroktelek, beépítése kialakult, a domborzati adottságok miatt a telken belül legalább 2,0 m-szintkülönbség van és a telken olyan alapintézményi funkció működik, amely kertkapcsolatot, zöldfelületet igényel, akkor a garázs a telken belül bárhol elhelyezhető.</i> <u>Elfogadott észrevétel</u> A rendelettervezet szövegében pótlásra kerül a „kívül” szó.</p>
	A 3. sz. módosításnál a szabályozási terven jelölt „nem beépíthető telekrész” határa telekhatárnak tűnik a 829 hrsz.-ú telek kárára történő telekalakítással.	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A kifogásolt határvonal rajzilag nem telekhatár (fekete vonal), hanem csak a „nem beépíthető telekrész” határa (zöld vonal). Mivel a hatályos tervben máshol is alkalmazott jelölés, nem kerül módosításra.</p>
	Lke építési övezetekben nem biztosított a 15 m-es hátsókert. Az erre vonatkozó előírás felülvizsgálata megfontolandó.	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> Mivel az Lke építési övezet a település csaknem egészére jellemző, a felülvizsgálat is sok ingatlant érintene. Nem javasolt az előírás módosítása, mert - annak ellenére, hogy nem mindig került betartásra - nagyon sok hátsókeri szomszéd számára hátrányos lenne.</p>
	Állattartással kapcsolatban javasolt figyelembe venni:	

		<p>a. a különböző méretű állatok nem azonos tartási körülményeket igényelnek</p> <p>b. HÉSZ 3. mellékletben felsorolt állatok nincsenek összhangban a HÉSZ 2. §-ban felsoroltakkal</p> <p>c. javasolt előírást megfogalmazni a településen még nem tartott állatokra vonatkozóan is, legyen eldönthető, mely csoportba tartoznak.</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u> A rendelettervezet mellékletében ugyan csak az állatok „mérete” alapján kerültek megkülönböztetésre az állattartó építményekre vonatkozó betartandó távolságok, de ez a megfontolás magába foglalja az egyes állatfajták tartási körülményeit is.</p> <p><u>Elfogadott észrevétel</u> Tényleg hiányzik a táblázatból az „egyéb állatok”-ra vonatkozó távolságok előírása, ezért a 3. melléklet 9. sora az alábbiak szerint módosul: <i>„Nagytestű és egyéb állat és egyszeri szaporulata 1 éves korig ólja és kifutója”</i></p> <p><u>Elfogadott észrevétel</u> A b. észrevételre adott válasz szerint a táblázat kiegészítésre kerül, így már minden állatfajára vonatkoznak az előírások.</p>
3.	Közép-duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 41.	Kifogást nem emel az alábbiak betartása mellett: a rendelettervezet (14) bekezdésében szereplő táblázatban javasolja a fűrt kutak esetén is legalább 10 m-es védőtávolság megtartását.	<u>Elfogadott észrevétel</u> Az észrevételnek megfelelően javításra kerül a 3. melléklet táblázatának 3D, 4D, 7D, 10D és 14D mezője, az 5,0 m helyett 10,0 m kerül előírásra.
4.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11.	Észrevételt nem tesz.	Választ nem igényel.
5.	BFKH Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174.	Mivel a területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. Támogatja az állattartó építmények védőtávolságának kijelölését.	Választ nem igényel.
6.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.	Kifogást nem emel.	Választ nem igényel.

7.	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest, Pf. 676	A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel. Ugyanakkor a tervezett módosítás az OAH hatás- és feladatköreit közvetlenül nem érinti.	Választ nem igényel.
8.	PMKH Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály 1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.	<p>Az 1. sz. módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>A településen átvezető 1103 sz. közút (Budajenői u.) korábban felmerült elkerülő útjának helyigényét továbbra is célszerű a rendezési tervben biztosítani. Az elkerülő nyomvonal megfelelő megválasztásával – melynek megvalósítása elhúzódhat – nem éri kár a településfejlesztést, hiszen az út települési gyűjtőútként megvalósulhat.</i> • <i>A 1103 sz. út elkerülő szakaszát 2*2 sáv+kétoldali szervízút kialakítására célszerű megtervezni, ugyanakkor javasoljuk a jelenlegi út, a Budajenői út fejleszthetőségének megőrzését. (útcsatlakozások számának csökkentése, szélesítés legalább 1 forgalmi sávval, parkolás – buszmegállók, megfelelő csomópont kiválasztás stb.)</i> • <i>A tervezett 733/9 hrsz. út megnyitását a Budajenői út keresztezésével - nem javasoljuk, helyette inkább párhuzamos (egyirányú) feltároló utat tartunk közlekedési szempontból megfelelőnek. A fejlesztést kérjük a Magyar Közút NZRt. Pest Megyei Igazgatóságával egyeztetni.</i> <p>Javaslatokat tesz a közlekedéshálózat kialakítását érintően</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevételek</u></p> <p>A korábbi tervekben szerepelt „elkerülő” út már régóta aktualitását veszítette, helyette került be a tervekbe az 1103 sz. út tehermentesítését szolgáló, Pátyi út irányába tervezett bekötő út, melynek helybiztosítása jelenleg is szerepel a hatályos tervekben.</p> <p>Tekintettel arra, hogy a Budajenői út teljes szakaszán a domborzat és a kialakult beépítés miatt szervízút kialakítására sajnos nem áll rendelkezésre elég hely és az ingatlanok kiszolgálása e nélkül is megoldott, illetve megoldható, az út szélesítése kétoldali szervízút kialakítása érdekében nem indokolt, de a kialakult állapot miatt megvalósítása gyakorlatilag nem is lehetséges.</p> <p>Nem új útcsatlakozás kialakításáról van szó, a hatályos tervekben már régóta szerepel a „féloldalas” útcsatlakozás teljessé tétele. A Magyar Közút előzetes állásfoglalása alapján az útcsatlakozás kialakítható a külterületi szakasz miatt a csomópont-távolságok alóli felmentés megkérésével, amelyet előzetesen támogatnak.</p> <p>Egyetértve a javaslatokkal, azok a konkrét útcsatlakozás engedélyezési és kiviteli tervei</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>a területhasználatok tervezésénél, módosításánál a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek, közl. sáv szélességek, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, fasor stb. helyigény) és az alkalmazott funkciók megfelelő összhangját, ezek célszerű elkülönülését figyelembe venni.</i> • <i>a szabályozási terv tekintetében, a közúti közlekedés távlati fejlesztésének érdekében az útkeresztezéseknél, (útcsatlakozásoknál) lévő sarok ingatlanoknál az alábbi szabályozást: <u>"A kapubejáratokat az ingatlan sarokpontjától minél távolabbra (>10 méter), lehetőség szerint a közlekedésben alárendelt útra kell megnyitni."</u></i> • <i>a közutak mellett a nyílt árkos csapadékelvezető rendszer helyett célszerű a zárt csapadék-vízvezetés tervezése, különösen ott, ahol kevés az ingatlan előtti megálláshoz vagy várakozáshoz a rendelkezésre álló hely;</i> • <i>a tervezéssel érintett részeken javasoljuk az ingatlan nyilvántartásban korábban használatos elnevezéseket mint saját használatú út, kivett út stb. felülvizsgálni és a jogi és természetbeni állapot összehangolásával mint állami- vagy helyi közút, közforgalom elől el nem zárt vagy közforgalom előtt elzárt magánút státusra módosítani.</i> 	<p>készítésekor kerülnek figyelembe vételre. A dokumentációban szereplő környezet alakítási javaslat is megfelel ezeknek a javaslatoknak.</p>
9.	<p>PMKH Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1052 Budapest, Városház u. 7.</p>	<p>Észrevételt nem tesz.</p>	<p>Választ nem igényel.</p>

10.	Északdunántúli Vízmű Zrt. 2800 Tatabánya, Sárberék 100.	Kifogást nem emel.	Választ nem igényel.
11.	PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa u. 10- 12.	A módosítással érintett területek sem ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket, sem Natura 2000 hálózat területét, sem az ökológiai hálózat övezeteit, sem a barlangok felszíni védőövezetét nem érintik. Kifogást nem emel.	Választ nem igényel.

PARTNERSÉGI KÉRELMEK ÉS VÁLASZOK
(Önkormányzat által átadott írásban érkezett kérelmek alapján)

		KÉRELEM	VÁLASZ
1.	Zámborszki Ákos	Észrevételezi, hogy 7 évvel ezelőtt kisvárosias beépítés keretei között lehetett építeni a helyi kisvárosias látkép megtartása érdekében. Ennek először a CBA, majd a tornacsarnok, az utóbbi időben pedig <i>a földből gombaként kinövő csúnya, nagyvárosi emeletes házak építése</i> mond ellent. Kéri, hogy szíveskedjenek gátat szabni a <i>Telki nagy múltú városához</i> nem illeszkedő nagyvárosi jellemzőknek.	<u>Nem elfogadott észrevétel</u> Telki jellemző beépítését a kertvárosias építési övezetek alkotják. Ezek esetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 6,0 m-t. A másik gyakran előforduló építési övezetben (Vt) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m. Ennek mind a CBA, mind a tornacsarnok megfelel. Kiugróan magas beépítést, nagyvárosi jellemzőt – a megvalósult Telki Kórház K-Egü építési övezetében előírt 9,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságon kívül - nem találni a településen. (Megjegyzendő, hogy az OTÉK a nagyvárosias beépítés esetén a megengedett legnagyobb beépítési magasságot 12,5 m-nél magasabb értékben határozza meg.)
2.	Szántó Ágnes	Az Lke-L (Ü) jelű építési övezetben kéri, hogy lehessen oromfalas épületet is építeni, de ne kelljen betartani az épületmagasság megengedett	<u>Részben elfogadott észrevétel</u> A kérelem elbírálása érdekében alapos vizsgálatra került a terület kialakult beépítése.

		<p>legnagyobb mértékeként 3,5 m-ben meghatározott méretet.</p> <p>Hivatkozik a TKR nyeregtetős előírásaira, az ehhez való illeszkedés szabályaira csatolja Hosszúhát műhold térképét is, amely jól szemlélteti, hogy ezen a településrészen egyértelműen a hagyományos nyeregtetős, oromfalas beépítés jellemző, a csonkolt tetőformával szemben.</p> <p>Meglátása szerint attól, hogy egy épület hagyományos nyeregtetős, oromfalas kialakítással épül meg, nem lesz magasabb a környezetéhez képest, azonban ezt a kialakítást a megengedett legnagyobb 3,5 méteres épületmagassági mérték nem teszi lehetővé az egyéb lakóépület kialakítási előírások betartása (pl. minimális belmagasság kialakítása) mellett.</p> <p>Módosítási javaslata az alábbi:</p> <p>Azoknál az alacsony épületmagassági számmal (3,5 m) rendelkező építési övezetknél (pl. Lke-L(Ü)), ahol ugyan nem kötelező előírás az oromfalas kialakítás, azonban a környezetbe illeszkedés szempontjából egyértelműen ajánlott, kerüljön a HÉSZ-be egy olyan kiegészítés, amely <u>kizárólag</u> hagyományos nyeregtetős, oromfalas kialakítás esetén engedi az épületmagassági mérték növelését.</p>	<p>A domborzati viszonyok miatt a terület beépítése – mind az épületek telken belüli elhelyezése, mind a tetőgerincek iránya, mind az előkertek mérete szempontjából - rendkívül vegyes képet mutat. Kb. az épületek 75 %-a tekinthető oromfalasnak, ha beleszámoljuk a csonka kontyvetős épületeket is. Kb. 15 % kontyolt tetős és kb. 10 % az egyéb, pl. lapos tetős épületek aránya. Viszont egységes beépítés, azaz utcára néző oromfalas, azonos méretű előkerttel kialakult rendezett utcakép csak három helyen található: az Ózike utca és a Nyúl utca északi szakaszának déli oldalán, valamint a Szarvas utca nyugati oldalán, azonban itt sem mindegyik épület oromfalas. Tehát a TKR által javasolt illeszkedéssel csak ezeken a rövid szakaszokon lehet számolni.</p> <p>Fentieken kívül a kialakult telekszélességek is vizsgálatra kerültek, mivel a nagyon keskeny telkek esetében okozhat sűrűsödést (és ezáltal a szomszéd számára kitakarást) az épületmagasság növelése. Az Lke-L (Ü) építési övezetbe tartozó telkek kb. 30 %-a nem éri el a kialakítható legkisebb telek-szélességre előírt 16,0 m-t. Mivel a fennmaradó 70 % megfelel ennek az előírásnak a módosításra tett javaslat ezt figyelembe véve került megfogalmazásra.</p> <p>A HÉSZ 35. § (12) bekezdése kiegészülj az alábbi f) ponttal:</p> <p>f) amennyiben a telek szélessége legalább 16,0 m és az utcára merőleges tetőgerincű épület közterületre néző homlokzata oromfalas kialakítású az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.</p>
3.	Koczka István Telki Önkormányzat Településfejlesztési és üzemeltetési csoport	<p>Kiegészítő javaslatom, egy konkrét értelmezés kapcsán az Lke-L(Ü) övezetben, ami már többször is felmerült:</p> <p>Az Lke-L(Ü) övezet HÉSZ 35.§ (12) bek. a) pontjában szerepel:</p>	<p><u>Elfogadott észrevétel.</u></p> <p>A HÉSZ 35. § (12) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>a) telkenként kizárólag egy darab, egyalakos, legfeljebb 120 m² bruttó alapterületű</p>

	<p>a. telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m²-es lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,</p> <p>A sárgán megjelölt kikötés nem egyértelmű. Javasolt módosítás:”legfeljebb 120 m²-es bruttó alapterületű lakóépület...</p>	<p>lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,</p> <p>Ezek alapján a HÉSZ felülvizsgálatra került és még az alábbi előírások is hasonló módon kiegészítésre kerültek: 33. § (2), 35. § (11) a), 35. § (12) a), 38. § (8) c), 38. § (10) c), 47. § (5), 50. § (4) b).</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2020. 02. 06. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSEN ELHANGZOTT ÉSZREVÉTELEK ÉS A VONATKOZÓ VÁLASZOK

		ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ
1.	Szántó Ágnes	Levélben is elküldte észrevételét, mely az előző táblázat 2. sorában került ismertetésre.	<u>Részben elfogadott észrevétel</u> Észrevétele és a válasz fentebbi táblázatban található.
2.	Solymosi Balázs	Az ingatlan tulajdonosa a felszíni vízelvezető árok közterületéből területvásárlással szeretné a telek területét növelni annak érdekében, hogy kismértékben bővíthesse lakóháza alapterületét. A tervezői javaslat ellenére is meglévő telekméretét szeretné kibővíteni a csapadékvíz elvezető árok telke rovására.	<u>Részben elfogadott észrevétel</u> A (925/8) hrsz.-ú nyílt árok területének csökkentése a karbantartó sáv szükséges szélessége miatt nem lehetséges, a bővítendő ingatlan kerítése már jelenleg is a meder élénél áll. A kérelmezett telekredezés más módos valósítható meg. A közterület átereszként kialakított részének a szomszédos Lke-A2 (1) jelű építési övezetbe sorolásával és ezt követően telekalakítás által a kérelmező ingatlanának területnövelése és építési szándékainak megvalósítása - az önkormányzattal kötendő megállapodás és a közmű átvezetési szolgálat bejegyzése mellett - megoldható.
3.	Németh Csaba	Nem ért egyet a társasház miatt épülő új útkapcsolattal, a ház magasabb is lesz, nagyobb is lesz.	<u>Részben elfogadott észrevétel</u> A körforgalom miatt csökkent a sebesség és lehetővé vált az útcsatlakozás tervezése. Az épületmagasság minimálisan - településképíleg elhanyagolható mértékben - nőtt (0,5 m), miközben

		<p>Eddig 24 lakás volt elhelyezhető a telken, most még további 4 egyéb rendeltetési egység is megengedett, a földszinten is lehetnek lakások, ez növekedést jelent a hatályos előírásokhoz képest.</p> <p>A Pipacs utca egy összevissza parkoló autó folyammá változna azzal, ha így megépül ez a társasház.</p>	<p>a fejlesztő jelentős közcélú vállalatot tett az útcsatlakozás megvalósítása érdekében.</p> <p>Eddig nem volt korlátozva a 24 lakáson kívül a további rendeltetési egységek száma, tehát bármennyit el lehetett volna helyezni. A jelenleg 4 egyéb rendeltetési egységben maximalizált előírás tehát nem engedmény, hanem korlátozó jellegű pontosítás a korábbiakhoz képest.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően a Pipacs utcai lakók érdekében a HÉSZ módosításra kerül.</p> <p>A Rendelet 38.§ (6) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>c) telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;</i></p> <p>Azt, hogy az emberek ténylegesen hová parkolnak a rendezési terv nem tudja kezelni.</p>
4.	Ráczné Enzsöl Katalin	<p>19 éve eladhatatlan a telkük, mert annyi szabályozás, kötöttség van vele kapcsolatban, kérdezi, hogy hol kell kezdeményezni egy rendezési tervmódosítást</p>	<p><u>Nem elfogadott észrevétel</u></p> <p>1246 hrsz.-ú ingatlan K-Ei-2 jelű építési övezetbe sorolt, ahol <i>kizárólag különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgáló lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható.</i></p> <p>Rendezési terv módosítását az önkormányzatnál kell kezdeményezni, ha megvan az elvi támogatás, akkor lehet továbblépni.</p>

Budapest, 2020. 04. 03.

Összeállította: KASIB Kft.