**1. TELKI HÉSZ MÓDOSÍTÁS KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**

**KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK**

(a tervanyag kiegészítését megelőzően kiküldött dokumentációra vonatkozóan)

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** |
|  | **PMKH Állami Főépítész**  **1052 Budapest, Városház u. 7.** | 1. *Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: 35.§ (12) bekezdés e) pont]* | Elfogadott észrevétel  Javításra kerül az alábbiak szerint:  *e) az előkertre vonatkozó előírások figyelmen* ***kívül*** *hagyhatók, amennyiben*… |
| 1. *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.* | Elfogadott észrevétel  Az előírásokból véletlenül kimaradt az „üzemszerű” szó, a rendelet-tervezet az alábbiak szerint kerül javításra:  *A Rendelet 50. § (4) és (5) helyébe a következő rendelkezések lépnek:*  *(4) Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:*   1. *a nem* ***üzemszerű*** *állattartás keretei között a lótartás építményei,* 2. *legfeljebb egy szolgálati lakás, amennyiben a lótartás 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.*   *(5) Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:*   1. *a nem* ***üzemszerű*** *állattartás építményei,* 2. *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.* |
| 1. *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.*   *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.*  *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]* | Elfogadott észrevétel  A rendelet-tervezet 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 szövegcserésen kerül módosításra).  Lásd az 1. észrevételre adott választ. |
| 1. *Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszr. 130.§ (6) bekezdése értelmében a táblázat nem tartalmazhat önmagában - a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül - joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.*   *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]* | Elfogadott észrevétel  Az észrevételnek megfelelően nem a táblázatok, hanem a rendelet normaszövege kerül módosításra.  Fentieknek megfelelően a rendelet-tervezet az alábbiak szerint módosul:  A Rendelet 35. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:  *(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 épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.*  A Rendelet 36. §-a az alábbi (14) bekezdéssel egészül ki:  *(14) Az Lf-K1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.*  A Rendelet 38. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:  *(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 épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.*  Fentieken 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.  ~~\* max. 50 m-es telekmélység számítható be~~ |
|  | **Pest Megyei Főépítész**  **1052 Budapest, Városház u. 7.** | Képviselő-testületi jóváhagyást nem ellenzi.  Jobbító észrevételeket tesz.  1. sz. módosítás:   1. Vt-A/2 építési övezet táblázatában 7,0 m szerepel, nem azonos a településközpont vegyes területeknél leírt 7,5 m értékkel. 2. nem egyértelmű a 38.§ fenti módosítása 3. Beültetési kötelezettség az önkormányzatokra is feladatot hárít. Másképp javasolja szabályozni. 4. Kétszintes tetőtér nem szerencsés, TKR-ben továbbra is tiltandó. | a. és b. Elfogadott észrevételek  Mivel a Vt jelű építési övezetek közül több esetében is a Településközpont vegyes területek építési 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.  A HÉSZ 37. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:  *(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.*  Nem elfogadott észrevétel  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 mértékeként előírt 40 %-ot, így az önkormányzatra feladat nem hárul, az előírás megvalósítása a tulajdonosnak is érdeke, terveit az előzetes egyeztetések alapján ennek figyelembevételével készíti.  Elfogadott észrevétel  Az észrevételnek megfelelően **mégsem javasolt törlésre** a TKR későbbi módosításában a kétszintes tetőtérre vonatkozó tilalom. Az építész tervek alapján nem létesül kétszintes tetőtér, ezért maradhat az erre vonatkozó tiltás. |
| 2. sz. módosítás:   1. Garázs építés miatt a TKR módosítása is szükséges. 2. „kívül” szó hiányzik | Részben elfogadott észrevétel  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:  *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*.  Elfogadott észrevétel  A rendelet-tervezet szövegében pótlásra kerül a „kívül” szó. |
| A 3. sz. módosításnál a szabályozási terven jelölt „nem beépíthető telekrész” határa telekhatárnak tűnik a 829 hrsz.-ú telek kárára történő telekalakítással. | Nem elfogadott észrevétel  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. |
| Lke építési övezetekben nem biztosított a 15 m-es hátsókert. Az erre vonatkozó előírás felülvizsgálata megfontolandó. | Nem elfogadott észrevétel  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 hátsókerti szomszéd számára hátrányos lenne. |
| Állattartással kapcsolatban javasolt figyelembe venni:   1. a különböző méretű állatok nem azonos tartási körülményeket igényelnek 2. HÉSZ 3. mellékletben felsorolt állatok nincsenek összhangban a HÉSZ 2. §-ban felsoroltakkal 3. javasolt előírást megfogalmazni a településen még nem tartott állatokra vonatkozóan is, legyen eldönthető, mely csoportba tartoznak. | Nem elfogadott észrevétel  A rendelet-tervezet 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.  Elfogadott észrevétel  Tényleg hiányzik a táblázatból az „egyéb állatok”-ra vonatkozó távolságok előírása, ezért a 3. melléklet 9. sora az alábbiak szerint módosul:  *„Nagytestű* ***és egyéb*** *állat és egyszeri szaporulata 1 éves korig ólja és kifutója”*  Elfogadott észrevétel  A b. észrevételre adott válasz szerint a táblázat kiegészítésre kerül, így már minden állatfajtára vonatkoznak az előírások. |
|  | **Közép-duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság**  **1088 Budapest, Rákóczi út 41.** | Kifogást nem emel az alábbiak betartása mellett:  a rendelet-tervezet (14) bekezdésében szereplő táblázatban javasolja a fúrt kutak esetén is legalább 10 m-es védőtávolság megtartását. | Elfogadott észrevétel  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. |
|  | **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**  **1055 Budapest, Balaton u. 7-11.** | Észrevételt nem tesz. | Választ nem igényel. |
|  | **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. |
|  | **Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  **1149 Budapest, Mogyoródi út 43.** | Kifogást nem emel. | Választ nem igényel. |
|  | **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. |
|  | **PMKH Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály**  **1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.** | Az 1. sz. módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszi:   * *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.* * *A 1103 sz. út elkerülő szakaszát 2\*2 sáv+kétoldali szervizút kialakításúra 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.)* * *A tervezett 733/9 hrsz. út megnyitását a Budajenői út keresztezésével - nem javasoljuk, helyette inkább párhuzamos (egyirányú) feltáró utat tartunk közlekedési szempontból megfelelőnek. A fejlesztést kérjük a Magyar Közút NZRt. Pest Megyei Igazgatóságával egyeztetni.* | Nem elfogadott észrevételek  A korábbi tervekben szerepelt „elkerülő” út már régóta aktualitását vesztette, 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.  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.  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. |
| Javaslatokat tesz a közlekedéshálózat kialakítását érintően   * *a területhasználatok tervezésénél, módosításánál a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek, közl. sávszélességek, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, fasor stb. helyigény) és az alkalmazott funkciók megfelelő összhangját, ezek célszerű elkülönülését figyelembe venni.* * *a szabályozási terv tekintetében, a közúti közlekedés távlati fejlesztésének érdekében az útkeresztezéseknél, (útcsatlakozásoknál) lévő sarok ingatlanoknál az alábbi szabályozást: ”A kapubejáratokat az ingatlan sarokpontjától minél távolabbra (>10 méter), lehetőség szerint a közlekedésben alárendelt útra kell megnyitni.”* * *a közutak mellett a nyílt árkos csapadékelvezető rendszer helyett célszerű a zárt csapadék-vízelvezetés tervezése, különösen ott, ahol kevés az ingatlan előtti megálláshoz vagy várakozáshoz a rendelkezésre álló hely;* * *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.* | Egyetértve a javaslatokkal, azok a konkrét útcsatlakozás engedélyezési és kiviteli tervei készítésekor kerülnek figyelembe vételre. A dokumentációban szereplő környezetalakítási javaslat is megfelel ezeknek a javaslatoknak. |
|  | **PMKH Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**  **1052 Budapest, Városház u. 7.** | Észrevételt nem tesz. | Választ nem igényel. |
|  | **Északdunántúli Vízmű Zrt.**  **2800 Tatabánya, Sárberek 100.** | Kifogást nem emel. | Választ nem igényel. |
|  | **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** |
|  | 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 *a földből gombaként kinövő csúnya, nagyvárosi emeletes házak építése* mond ellent. Kéri, hogy szíveskedjenek gátat szabni a *Telki nagy múltú városához* nem illeszkedő nagyvárosi jellemzőknek. | Nem elfogadott észrevétel  Telki jellemző beépítését a kertvárosias építési övezetek alkotják. Ezek esetében az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 6,0 m-t. A másik gyakran előforduló építési övezetben (Vt) az épület-magasság 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 épület-magasságon 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.) |
|  | Szántó Ágnes | Az Lke-L (Ü) jelű építési övezetben kéri, hogy lehessen oromfalas épületet is építeni, de ne kelljen betartani az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékeként 3,5 m-ben meghatározott méretet.  Hivatkozik a TKR nyeregtetős előírásaira, az ehhez való illeszkedés szabályaira csatolja Hosszúhát [műhold térképét](https://goo.gl/maps/vY2vHWYn6daTUyqD7) is, *amely jól szemlélteti, hogy ezen a településrészen egyértelműen a hagyományos nyeregtetős, oromfalas beépítés jellemző, a csonkolt tetőformával szemben*.  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.*  Módosítási javaslata az alábbi:  ***Azoknál az alacsony épületmagassági számmal (3,5 m) rendelkező építési övezeteknél (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 kizárólag hagyományos nyeregtetős, oromfalas kialakítás esetén engedi az épületmagassági mérték növelését.*** | Részben elfogadott észrevétel  A kérelem elbírálása érdekében alapos vizsgálatra került a terület kialakult beépítése.  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 kontytetős 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 Őzike 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.  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.  A HÉSZ 35. § (12) bekezdése kiegészülj az alábbi f) ponttal:  *f) amennyiben a telek szélessége legalább 16,0 m és az utcára merőleges tetőgerincű épület közterületre néző homlokzata oromfalas kialakítású az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.* |
|  | Koczka István  Telki Önkormányzat **Településfejlesztési és üzemeltetési csoport** | *Kiegészítő javaslatom, egy konkrét értelmezés kapcsán az Lke-L(Ü) övezetben, ami már többször is felmerült:*  *Az Lke-L(Ü) övezet HÉSZ 35.§ (12) bek. a) pontjában szerepel:*   1. *telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m2-es lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,*   *A sárgán megjelölt kikötés nem egyértelmű.*  *Javasolt módosítás: …..”legfeljebb 120 m2-es bruttó alapterületű lakóépület…* | Elfogadott észrevétel.  A HÉSZ 35. § (12) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:   1. *telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m2 bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,*   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). |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ÉSZREVÉTEL** | **VÁLASZ** |
|  | Szántó Ágnes | Levélben is elküldte észrevételét, mely az előző táblázat 2. sorában került ismertetésre. | Részben elfogadott észrevétel  Észrevétele és a válasz fentebbi táblázatban található. |
|  | 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. | Részben elfogadott észrevétel  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 telekrendezés 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 szolgalom bejegyzése mellett - megoldható. |
|  | Németh Csaba | Nem ért egyet a társasház miatt épülő új útkapcsolattal, a ház magasabb is lesz, nagyobb is lesz.  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.  A Pipacs utca egy összevissza parkoló autó folyammá változna azzal, ha így megépül ez a társasház. | Részben elfogadott észrevétel  A körforgalom miatt csökkent a sebesség és lehetővé vált az útcsatlakozás tervezése. Az épületmagasság minimálisan - településképileg elhanyagolható mértékben - nőtt (0,5 m), miközben a fejlesztő jelentős közcélú vállalást tett az útcsatlakozás megvalósítása érdekében.  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.  Az észrevételnek megfelelően a Pipacs utcai lakók érdekében a HÉSZ módosításra kerül.  A Rendelet 38.§ (6) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  *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*;  Azt, hogy az emberek ténylegesen hová parkolnak a rendezési terv nem tudja kezelni. |
|  | Ráczné Enzsöl Katalin | 19 éve eladhatatlan a telkük, mert annyi szabályozás, kötöttség van vele kapcsolatban, kérdezi, hogy hol kell kezdeményezni egy rendezési tervmódosítást | Nem elfogadott észrevétel  1246 hrsz.-ú ingatlana K-Ei-2 jelű építési övezetbe sorolt, ahol *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 szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható.*  Rendezési terv módosítását az önkormányzatnál kell kezdeményezni, ha megvan az elvi támogatás, akkor lehet továbblépni. |

**2. TELKI HÉSZ MÓDOSÍTÁS MEGISMÉTELT KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ KIEGÉSZÍTŐ MÓDOSÍTÁS MIATT**

**KIEGÉSZÍTŐ VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK**

A táblázatban csak azok az államigazgatási szervek és szomszédos önkormányzatok szerepelnek, amelyektől a kiegészített tervanyagra érkezett vélemény.

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. **M** | **PMKH Állami Főépítész**  **1052 Budapest, Városház u. 7.** | 1. *Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból, illetve a szerkesztési hibák javítását kérjük. [Pl.: 36.§ (9) bekezdés 2. táblázat „G" oszlop 4. sor]* | Elfogadott észrevétel  Az idézőjel törlésre kerül. |
| 1. *Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szabályoz. Álláspontunk szerint a „haszonállat", illetve az „üzemszerü állattarás "fogalmának meghatározása nem a HÉSZ feladata. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 2.§ 8. és 9. pontjainak felülvizsgálatát kérjük.* | Nem elfogadott észrevétel  Nagy létszámú állattartó telepekre vonatkozóan a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet ad iránymutatást. Az alkalmazott fogalmak jogszabályban nem szerepelnek, ezért kerültek meghatározásra.  A településen a békés egymás mellett élést és a felszín alatti vizek védelmét – egyebek között - az állattartó építmények helyi szabályozása is biztosíthatja, amelyre az OTÉK 36. § (5) bekezdése felhatalmazást ad. Az e tárgykörben tervezett rendelkezés okán vált szükségessé a tárgyi fogalmak HÉSZ-ben történő meghatározása. Jelezzük, hogy ezt a szabályozás-technikát az elmúlt időszakban számos település HÉSZ-ében szerepeltettük, melyre eddig sem a véleményezés, sem az alkalmazás időszakában nem érkezett törvényességi észrevétel. |
| 1. *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 .*   *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.*  *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.: 31.§ (21) bekezdés; 35.§ (12) bekezdés e) pont)* | Nem elfogadott észrevétel  Előző, közbenső vélemény alapján a rendelet-tervezet átvizsgálásra és átszerkesztésre került a hivatkozott jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében és a javított rendelet-tervezet került kiküldésre a kiegészítő vélemény megkéréséhez. (Lásd.: „KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK” táblázat 3. észrevételére adott választ.)  A hivatkozott előírások helyi, egyedi sajátosságok alapján kerültek megfogalmazásra annak érdekében, hogy megfelelően szabályozzák az adott témakört. Jelen rendelet-tervezet csak kiegészítéseket tett a régóta használatban lévő előírásokhoz, jelen módosításnak nem volt feladata a település HÉSZ előírásainak teljeskörű felülvizsgálata. |
| 1. *Felhívjuk a figyelmet, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.*   *Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 33.§ (2) bekezdésének törlését kérjük.* | Nem elfogadott észrevétel  A partnerségi kérelem alapján módosult hivatkozott bekezdés nem új előírás, csak kiegészítésre került a „bruttó” szóval annak érdekében, hogy egységesen szerepeljen a HÉSZ minden előírásban az építhető alapterület. |
| 1. *Felhívjuk a figyelmet, hogy az építés előfeltételéül nem írható elő a HÉSZ-tervezet 38.§ (6) bekezdés k) pontja szerinti rendelkezés. Tárgyi pont polgárjogi hatáskörbe tartozó előírásokat fogalmaz meg, melynek törlését kérjük a rendelet-tervezetből.* | Megjegyzéssel részben elfogadott észrevétel  A tárgyi pont az OTÉK 33. § (1) bekezdésének a helyi adottságokra való tekintettel történő pontosítása (mondhatni szigorítása az OTÉK 111. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján). Az előírás meghatározza, hogy az adott ingatlan (jelen esetben a teljes építési övezet) gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosító kiszolgáló útról – az építési övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek meghatározott száma felett - a települést átszelő országos mellékúttal az adott helyen útcsatlakozást kell kiépíteni.  A tárgyi tömb – meghatározott rendeltetési egység szám felett történő - beépítésének feltételeként ezáltal egy olyan közlekedésfejlesztési elem megvalósulása szerepel, mely egyértelműen a már beépült lakóterületek további forgalomnövekedéstől való mentesítését szolgálja és már hosszú ideje szerepel a településszerkezeti és szabályozási tervben.  Az észrevétel figyelembevételével – és a véleményezővel történt egyeztetés alapján -. a vonatkozó előírás az alábbiak szerint módosul:  (3) A rendelet 38. § (6) bekezdése az alábbi k) ponttal egészül ki:  *„k) négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m2 –nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a 1103 jelű országos mellékút tervezett útcsatlakozása rendelkezésre áll.”* |
| 1. *Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszr. 130.§ (6) bekezdése értelmében a táblázat nem tartalmazhat önmagában - a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül - joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.*   *Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezetben szereplő táblázatok felülvizsgálatát kérjük. A táblázatok alatt szereplő, „\*" jellel jelölt szövegrészeket a rendelet törzsszövegébe kérjük beépíteni. (Pl.: HÉSZ-tervezet 3. mellékletében szereplő táblázat.)* | Elfogadott észrevétel  Az észrevételnek megfelelően a HÉSZ-tervezet 3. mellékletében szereplő táblázat megjegyzése törlésre kerül. A HÉSZ-tervezet 10. § (2) bekezdése - mely a Rendelet 50. § (10) bekezdésének módosítására vonatkozik - az alábbiak szerint kiegészítésre kerül:  *„(10) Állattartással kapcsolatos építmények e rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint helyezhetők el oly módon, hogy az állattartó építmények, melléképítmények előkertben nem helyezhetők el és a telekhatártól előírt távolságuk azonos az épület elhelyezésére vonatkozó előírásokkal.*” |
| 1. *A rendelet-tervezet hatálybalépésének időpontját kérjük, hogy szíveskedjenek az R. 43.§ (1) bekezdés b) pontjának megfelelően pontosítani - amely kimondja, hogy egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz a közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.* | Elfogadott észrevétel  A rendelet-tervezet 13. §-a az alábbiak szerint módosul:  *Ez a rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.* |
|  | **Pest Megyei Főépítész**  **1052 Budapest, Városház u. 7.** | Képviselőtestületi jóváhagyást nem ellenzi. | Választ nem igényel. |
|  | **Közép-duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság**  **1088 Budapest, Rákóczi út 41.** | Korábban kiadott előírásait továbbra is fenntartja, a változtatások ellen kifogást nem emel. | Választ nem igényel. |
|  | **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**  **1055 Budapest, Balaton u. 7-11.** | Külön észrevételt, vagy kiegészítő véleményt nem tesz. | Választ nem igényel. |
|  | **BFKH Népegészségügyi Főosztály**  **1138 Budapest, Váci út 174.** | 2020. február 17-én megküldött véleményét változatlan formában fenntartja. | Választ nem igényel. |
|  | **Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  **1149 Budapest, Mogyoródi út 43.** | Kifogást nem emel. | Választ nem igényel. |
|  | **Országos Atomenergia Hivatal**  **1539 Budapest, Pf. 676** | Korábbi véleményét fenntartja. | Választ nem igényel. |
|  | **Pest megyei Rendőr-Főkapitányság**  **1139 Budapest, Teve u. 4-6.** | Észrevétele, javaslata nincs. | Választ nem igényel. |
|  | **PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály**  **1135 Budapest, Lehel u. 43-47.** | Kifogást nem emel. | Választ nem igényel. |
|  | **PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály**  **1072 Budapest, Nagy Diófa u. 10-12.** | Nem emel kifogást. | Választ nem igényel. |
|  | **PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály**  **Bányafelügyeleti Osztály**  **1145 Budapest, Columbus u. 17-23.** | A kiegészítéssel kapcsolatban nem emel kifogást. | Választ nem igényel. |
|  | **Tök Község Polgármestere**  **2073 Tök, Fő u. 1.** | A kiegészítéssel kapcsolatban javaslatot, észrevételt, véleményt nem kíván megfogalmazni. | Választ nem igényel. |
|  | **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  **Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** | A kiegészítéssel kapcsolatban kifogást nem emel, észrevételt nem tesz. | Választ nem igényel. |
|  | **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság** | A kiegészítésként megküldött változtatásnak természet- és tájvédelmi szempontból nincs hatása. Észrevételt nem tesz, a tervek tartalmát elfogadja. | Választ nem igényel. |

Budapest, 2020. 06. 29.

Összeállította: KASIB Kft.