

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelet módosítása - állami főépítési eljárás, véleményezési szakasz

Ügyintéző: Tóth Sándor városi főépítész

Iktatószám: 1134-..../2018

Melléklet: Előzetes tájékoztatási dokumentáció

Feladatot jelent: Tóth Sándor városi főépítész

Véleményező bizottság,
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság

Bizottsági elnök:
Bertalan János
Dr. Nagy Imre

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2018.10.16.

Törvényességi ellenőrzést végezte: Dr. Szathmári Anita aljegyző  2018.10.17.

Látta: Koláné Dr. Markó Judit jegyző 

Egyéb meghívott:

NYILT ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terveket Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel hagyta jóvá.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva megvizsgálta helyi építési szabályzatunkat, és építési tárgyú rendeleteinket.

Az önkormányzat jegyzője részére megküldött, „szakmai segítségnyújtás” tárgyú levélben, a szakmai segítségnyújtás keretén belül foglalt, magasabb szintű jogszabályba ütköző HÉSZ rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve a HÉSZ módosításával megszüntethető jogsértő helyzetek megoldására kértek intézkedést.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal felülvizsgálati észrevételeit figyelembe véve Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42/A.§ szerinti állami főépítési eljárás keretében elkészíttette Hajdúböszörmény város településrendezési eszközének, a helyi építési szabályzat módosításához elkészített előzetes tájékoztatási dokumentációt. A dokumentáció Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakmai, törvényességi észrevételeinek megfelelően készült el.

A Korm. rendelet a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól rendelkező 42/A.§-ban foglaltak szerint állami főépítési eljárást kezdeményeztünk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint megkerestük tárgyi rendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezetvédelemért felelős közigazgatási szerveket is, hogy adják meg véleményüket arról is, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 13/2017. (III.30.) Önk. rendelet alapján lakossági fórum került megtartásra 2018. október 16-án a Városháza Bocskai-termében. A partnerségi adatlapon esetlegesen beérkező vélemények kiegészítésként ismertetésre kerülnek a Képviselő-testület ülésén.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése a következőket rögzíti : „A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.” Az előterjesztés külön, későbbi kiegészítéseként bemutatásra kerülnek a véleményezési eljárásban érdekelt - és véleményét határidőben megküldő- szervezetek véleményei, megállapításai. A véleményezők kifogást az eddigiekben nem emeltek, a dokumentáció szakmai tartalmára vonatkozóan véleményeltérés nem volt. A környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek eddigiekben beérkezett véleményezése szerint a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás. A vélemények összegzésére a határidők miatt a későbbiekben kerül sor, mely a Képviselő-testület ülésén kiegészítésként kerül bemutatásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadására.

Határozati javaslat

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta a „Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelet módosítása - állami főépítési eljárás, véleményezési szakasz” című előterjesztést, és Hajdúböszörmény város Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó, a véleményezési és partnerségi eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja.

A környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, így környezeti vizsgálat lefolytatása elvégzése nem szükséges.

A Képviselő-testület a felkéri a városi főépítést, hogy a módosítási eljárást az elfogadott vélemények figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2018. 11. 30.

- az eljárás lezárására

Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

- az eljárás lezárásáért

Hajdúböszörmény, 2018. október 16.



Kiss Attila
polgármester

Nagyhaju Attila egyéni vállalkozó
4564. Nyírmada, Madách u. 42.
Telefon: (30) 243-7274
E-mail: nh.attila76@gmail.com



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÉNEK
(a helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
MÓDOSÍTÁSA
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakmai észrevételeinek megfelelően
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§. szerinti állami főépítési eljárás keretében

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

*A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez és
a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§. szerinti állami főépítési eljárás keretén belüli
29/A. § szerinti partneri véleményezéshez készített dokumentáció*

Megrendelő:

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
Telefon: (52) 563-200 Fax: (52) 563-296

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök

településrendezési tervező

a Magyar Építész Kamara tagja

TT 09-0637

2018. szeptember hó

Tartalómjegyzék:

Előzmények

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal észrevételeinek megfelelően a HÉSZ módosítási javaslata - kiértékelés.

I. Előzmények

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 16/2008. (III.18.) rendeletével kapcsolatban, 19 pontban, míg a Hajdúböszörmény Város helyi településképi védelméről szóló 18/2013. (IV.24.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban 3 pontban tett észrevételt szakmai segítségnyújtás keretében még 2016. évben a HB/13-TÖRV/00572-1/2016. iktatószámú levelében.

Ezt követően 2018. év januárjában a Kormányhivatal HB/11-TÖRV/00473-1/2018. iktatószámom megismételte szakmai segítségnyújtás keretében tett állásfoglalását és kérte az Önkormányzat megtett intézkedésekről szóló tájékoztatását.

Az Önkormányzat 2018. február 26-án a következő tájékoztatást adta tárgyi ügyben: Hajdúböszörmény Város Képviselő-testülete a **41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletével elfogadta a Város településképi rendeletét, mely rendeletalkotás keretében hatályon kívül helyezte a HÉSZ magasabb szintű jogszabályba ütköző rendelkezései közül a Kormányhivatal HB/13-TÖRV/00572-1/2016. iktatószámú levelének I. a helyi építési szabályzatról szóló 16/2008. (III.18.) rendelettel kapcsolatos a 14. Hész 27.§(5) pontját, és a korábban kifogásolt 18/2013. (IV.24.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi településképi védelméről szóló rendeletét.**

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a HB/13-TÖRV/00572-1/2018. iktatószámú levelében a tájékoztatásban rögzítetteket elfogadta, valamint szakmai segítségnyújtás keretében felhívta a figyelmet a jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében előírt jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében történő Hész felülvizsgálatra, mely néhány paragrafus (a 6., a 7., a 10., a 25., és a 27.§.) egyes pontjait érinti, valamint ezen kívül egyéb szempontból történő módosításokra 13 pontban. (Korm. hivatal véleményének 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 pontjai)

Mindezek mellett (tervezői javításként) a Hész alábbi pontjainak korrigálása történik meg, - 6. § (1) bekezdés c) pontja, 6.§ (3) bekezdés c) pontja, 7.§ (1) b) pontja és az (1) c) és d) pontja, 7.§ (2) b) és (2) c) pontja, 10.§ (8) pontja, 10.§ (9) bekezdésének címe és a b) pontja, 14.§ (3) g) és i) pontja, és a 19.§ (2) a) pontja, - melyek a kormányhivatali észrevételekhez hasonló korrekciót igényelnek. (a táblázatban zöld színnel jelöltek)

Az Önkormányzat a Kormányhivatali észrevételeknek megfelelő HÉSZ módosítás, (felülvizsgálat) mellett döntött jogharmonizáció céljából.

A megállapításokkal összefüggő pontosítást állami főépítési eljárás keretén belül kívánja lefolytatni az Önkormányzat.

Jogharmonizáció esetén nincs szükség vizsgálatokra és alátámasztó munkarészekre. A változtatások, törlések, szabályozási pontosítások szakmai indoklását a csatolt táblázat tartalmazza.

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez az alábbi tájékoztatást adom:

1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítása - magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhang megteremtése érdekében történő HÉSZ módosítás.

2. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:

Magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhang megteremtése érdekében történő HÉSZ módosítás.

3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakmai segítségnyújtás keretében adott észrevételeknek megfelelő módosítás, csak a helyi építési szabályzat szöveges munkarészét érinti.

Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:

I.

a) nem releváns

b) a módosítás más tervet, programot nem befolyásol

c) fenntarthatósági érdekek megfogalmazása e módosításokkal releváns formában nem változik.

d) környezeti problémák nem merülnek fel.

e) nem releváns.

Tekintettel a fentiekre, nem tartható jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából.

2. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak a módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns.

3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, nem történik zöldterület, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése)

3. A módosítás az igazgatási területéhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny, régészeti örökségi érintettség szempontjából nem releváns. A környezeti elemekre igénybevételel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik.

A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

Sorszám	Kormányhivatali vélemény	Tervezői válasz	Érintett HÉSZ részlete a szükséges javításokkal új szöveg, ill. kiegészítés: pirossal megszűnő szöveg: fekete áthúzott	Megjegyzés
1.	1.1 A HÉSZ 6. § (2) bekezdés c) pontját, 7. § (1) bekezdés c) pontját és 7. § (2) bekezdés c) pontját felülvizsgálni és kiegészíteni szükséges.	Az észrevétel jogos korrigálása indokolt. Az OTÉK szerinti, az egyes zónák területén kivételesen elhelyezhető és a nem elhelyezhető építmények körét kell figyelembe venni. Ennek megfelelően pontosításra a hivatkozott szakaszok.	6.§(2) ... (kisvárosias lakózóna) „c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető: 1., a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, 2., szálláshely szolgáltató épület, 3., igazgatási épület, 4., személygépjármű-parkoló és/vagy parkolóház, 5., valamint épületek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építmények minősülő hírközlési műtárgy a védett műemléki terület, műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület kivételével. A fenti létesítmények a helyi védelem alatt álló területen, a helyi védelem alatt álló épületek mellett, vagy az arra ráhatással bíró területen sem helyezhetők el.” 7.§(1) ... (vegyes zóna) „c., A zóna területén kivételesen helyezhető el: 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, 2., parkolóház, 3. a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény, valamint épületek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építmények minősülő hírközlési műtárgy a védett műemléki terület, műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület, kivételével. A fenti létesítmények a helyi védelem alatt álló területen, helyi védelem alatt álló épületek mellett, vagy arra ráhatással bíró területen sem helyezhetők el.” 7.§(2) ... (központi vegyes zóna) c., A zóna területén kivételesen helyezhető el: többszintes parkolóházhoz kapcsolódó iktamanyagtöltő valamint épületek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építmények minősülő hírközlési műtárgy a védett műemléki terület, kivételével. A fenti létesítmények a helyi védelem alatt álló épületek mellett vagy az arra ráhatással bíró területeket...” 10.§ (különleges zónák) „(3) Különleges közlekedési zóna (Kkő) a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel (pl. autóbussz-pályaudvar). b., A zóna területén a közlekedés céljára nem igénybeve	A 6.§ a lakózónákra vonatkozó előírás. A 7.§ a vegyes zónákra vonatkozó előírás.
	1.2 A HÉSZ 10. § (3) bekezdése az autóbussz pályaudvart különleges közlekedési zónaként szabályozza, azonban a szabályozási terv Vk-100000 (B) övezetbe	Az autóbussz pályaudvart, mint megvalósult épületet a szabályozási terv nem Vk övezetbe sorolja, hanem II.		Az elvi építési engedélyezési eljárás megszünt

<p>sorolja. Szükséges a két szabályozás közötti összhang megteremtése.</p>	<p>rendű közlekedési célú közterületbe. Az övezeten belül 2%-os beépíthetőség megengedett. A Hész 10.§ (3) pontja példaként utal buszpályaudvarra arra, hogy abban a zónában elhelyezhető ilyen építmény, de nem konkrétan a hivatkozott (megvalósult) buszpályaudvarra utal. A példaként hozott buszpályaudvar megnevezés törlésre kerül.</p>	<p>területen elhelyezhető: 1., a rendeltetészerű működéshez szükséges építmények, 2. igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, 3., oktatási, egészségügyi épületek, az épületek elhelyezését szükséges elvi engedélyezési terv alapján, a rendelkezésre álló terület legfeljebb 20 %-os beépítésével és legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, teljes közminősítettség mellett. 4., üzemenyagigöltő."</p>	<p>ezért az erre vonatkozó szabályozást is törölni kell.</p>
<p>1.3 A HÉSZ 10. § (4) bekezdés e) pontját és (6) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert nem határozza meg, hogy az övezetben hány darab lakásosság építhető, továbbá, hogy mi tekinthető hirközlési műtárgynak, technológia megkívánta épületnek.</p>	<p>Az országos előírás (OTEK) sem határozza meg a gazdasági – üzemi rendeltetésű épületeken (területen) belül létesíthető, a használó, a személyzet számára szolgáló lakások számát. A HÉSZ módosítás ezt a jogi követelményt képezi le helyi szinten, és ezért nem kívánja az építhető (szolgálati) lakások számát meghatározni. A hirközlési műtárgyak szabályozása a településképi rendelettel összhangban már csak az építmény magasságát rögzíti.</p>	<p>10.§ „(4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű) e. A zóna területén az állattartás, a növénytermesztés, halászat, az ezzel kapcsolatos termélfeldolgozás és tárolás építményei, ill. az ott dolgozók számára lakások, valamint ha egyéb előírásba, tiltásba nem tiltászik, nem önálló épületek és építmények minősülő hirközlési műtárgy helyesbítőket el a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások. (6) Különleges energia-szolgáltató üzemi zóna (Kio-e) A különleges energia-szolgáltató üzemi területbe azok a legalább I ha területigényű energia-szolgáltató létesítmények, nagyfeszültségű elektromos állomások tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség energia ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. A területen a főrendeltetés épületei és építményei, valamint ha egyéb előírásba, tiltásba nem tiltászik, nem önálló épületek és építmények minősülő hirközlési műtárgy helyesbítőket el (Kio-71004X, ahol X= a technológia megkívánta szabványos, és a szakhatóságok által engedélyezhető legnagyobb magasság) A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el, melybe nem kell beleszámítani a technológia megkívánta oszlopok és tornyok, technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések által elfoglalt területet. Az oszlopok és tornyok magasságát az egyéb jogszabályok és szabványok szerinti mértékben az építménymagasság számításába nem kell figyelembe venni. Azok tehetőség és szükségesség legnagyobb megengedett magasságát az illetékes szakhatóságok előírásai</p>	<p>A HÉSZ nem tartalmazhat az építési engedélyezési eljárás feltételét képező előírást. Ezért építési szabályozást történő meghatározás szükséges.</p>

			szert legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet. Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légszelekek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A különleges energia-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40 %, melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.”	
1.4 A HÉSZ 27.§ (6) bekezdésében szükséges az építhető kerítés kialakításának pontosítása.	A bekezdés pontosítása indokolt úgy, hogy a szabályozásban az előkertre vonatkozó előírások alkalmazását kell előírni.		27.§ „(6) Ha sajátos-, vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakter-zónába sorolt területeket. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet. Ha a kötelező építési vonal egyben utcai telekhatár is, úgy a visszalépés legfeljebb 3,0 m lehet és ez esetben a tényleges építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet re előírtaknak kell tekinteni, mely legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítéssel tekinthető az előkertre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”	A kerítésépítés alapvetően településképi előírás, de nem engedély köteles, ezért annak formai kialakítását nem indokolt szabályozni.
1.5 A HÉSZ 25. § (6) bekezdésének és a 27. § (7) bekezdését szükséges összhangba hozni, mert a beépítési mélységet eltérően határozzák meg.	Az összhang az érintett zónák megnevezésével egyértelműsödik.		25.§ „(6) A telek beépítésének felülete 900 m ² -től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség. 27.§ (7) Lakó Ln és Vlk rendeltetésű zónában a főépületnek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza (a beépítési mélység) a 35,0 m-t nem haladhatja meg.”	
1.6 A HÉSZ 27.§ (9) bekezdésében a tűzveszélyességi osztályok helyett tűzveszélyességi kockázati osztályok kifejezés használata indokolt.	Marad a jelenlegi megnevezés. Javítás nem indokolt. Az állami főépítész a HÉSZ jóváhagyásakor a települési távolság csökkentéséhez ezzel a szabályozási követelményrendszerrel járult hozzá. Ennek egyes elemei nem változtathatók meg, mert ezzel a megengedőbb szabályozás ill.			

		annak alkalmazhatósága is sértült!		
	1.7 A HÉSZ 27. § (19) bekezdését pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „részleges magastető” fogalmát, valamint a „környezetbe illeszkedés” szabályait.	A településképi rendelet megalkotása után a HÉSZ településképi szabályokat nem tartalmazhat. Törésre kerül a bekezdés.	27. § „(19) Ha sajátos előírás (pl. értékvédelmi) másként nem rendelkezik lakó- és vegyes zónákban az épületeket 35,0 m-es magasságú magastetővel kell építeni. Nagy mélységű 15,0 m-nél mélyebb épületeknél (pl. tornaterem) a magastető részleges vagy teljesen magastetőként is lehet a településképi követelmények figyelembevételével. A tetőforma (utakra merőleges, vagy párhuzamos illetve kanyargó) a környezeti, településképi adottságoknak megfelelően alakítható, a környezetbe illeszkedés figyelembevételével.”	További pontosítás a fekvő telek megnevezés
	1.8 A HÉSZ 27. § (23) bekezdésében a „szemben lévő telek” helyett „szomszédos telek” kifejezés használata indokolt.	Az előírást szomszédos telek meghatározással pontosítva lett az előírás.	27. § (23) Kis mélységű, vagy fekvő telkeknél, ha a beépítési mód szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres, úgy melléképület a hátsó telekhatáron is elhelyezhető, ha a szomszédos telek szabályos beépítését nem korlátozza. Ha a szemben lévő hátsó telekhatár felőli szomszédos telek is kismélységű vagy lapos-fekvő telek, a melléképületek a közös telekhatáron tűzfalal összeépíthetők.	
2.	A HÉSZ 1. § (2) bekezdését módosítani szükséges, mert nem csak a HÉSZ szabályait kell alkalmazni az építési engedélyezés során.	Az észrevétel jogos korrigálása indokolt. Az építési engedélyezés szabályait magasabb szintű jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az építészeti és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) – rendezik, az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás nem terjed ki arra, hogy az engedélyezési, bejelentéshez	1. § (2) A város közigazgatási területén területen felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK, e rendelet és rajzi mellékletei, valamint az országos jogszabályi előírások szerint szabad.	

		kötött eljárás során figyelembe vehető jogszabályokat meghatározza.		
3.	A HÉSZ 3. § (2) bekezdése szerint építést engedélyezni csak teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. A szabályozás túltérjeszkedik az Érv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, ezért a hatályon kívül helyezése indokolt.	A szabályozás alapvetően jogszerű, de pontosítást igényel. Az építési övezetekben meg kell határozni a közművesítettség mértékét.	3. § (2) A települési területen a tervezett beépítésre szánt területen a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. Valamennyi építési övezetben a közművesítettség mértéke teljes. A teljes közművesítettség kiépítését korszerű közműpótló is elfogadható. A felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyílárkos megoldás is elfogadható. E kötelezettség teljesülése a fatuasias és kertvárosias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.	Építési engedélyezési eljárásra nem állapítható meg, helyette építési szabály szükséges.
4.	A HÉSZ 10. § (7) bekezdésének módosítása szükséges, mert a különleges területek között „beépítésre nem szánt területek” elnevezéssel külön övezetet állapít meg. Szükséges a beépítésre szánt területeken belüli különleges területek és a beépítésre nem szánt területeken belüli különleges területek különválasztása.	A HÉSZ elfogadásakor a különleges területek egy fejezetben szabályozásra úgy, hogy nem csoportosíthatók külön – külön a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre. Ezért némi pontatlanság van az építési övezet, övezet megnevezésénél. A megnevezések egyértelműsítése érdekében ahol indokolt, ott a beépítésre szánt, nem szánt jelzővel kiegészítésre került.	(7) Beépítésre nem szánt területek: a. Általános előírás: A várostest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén beépítésre nem szánt terület bármely zónájában építmény nem helyezhető el a (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható. b. Különleges beépítésre nem szánt területek A zóna a különleges célokat szolgáló, olyan különleges közhasználatú és nem közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (temető, kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány, stb.), ahol a beépítettség burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő: a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%, b) fásított köztér, sétány esetében ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%, bb) a legkisebb zöldfelület: 20%. c. Különleges bányászati-törmelék-elhelyezési zóna (Kio-b, to) A zóna a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására szolgál. A zóna területén csak a bányászattal kapcsolatos üzemi és szociális építmények helyezhetők el. A kitermelést követően az építményeket le kell bontani és a területet rekultiválni kell.	

5.	A HESZ 10. § (8) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert az építménymagasságra vonatkozó rendelkezések ellenítések az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. mellékletével.	A technológiai építmények építménymagasságát nem megváltoztatva az építménymagasságra vonatkozó előírást törölni kell.	<p>(8) Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü)</p> <p>A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m² területigényű építványok, üteplési kevert anyag előállító szolgáltató létesítmények, tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség ellátására szolgálnak. A területen a létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen a főrendeltetés épületei és építményei valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hirközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság)</p> <p>A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Az oszlopok és tornyok magasságát az egyéb jogszabályok és szabványok szerinti mértékben az építménymagasság számításába nem kell figyelembe venni. Azok lehetőségek és szűkös magasságát az illetékes szaktörvények előírásai szerint legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet. A technológiai építmények (oszlopok, tornyok) megengedett legnagyobb építménymagassága 30 m.</p> <p>Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat.</p> <p>A területüket legalább részleges közműveléssel kell ellátni.</p> <p>A különleges üzemi-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40%, melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.</p>
6.	A HESZ 14. §-át módosítani szükséges, mert az „intenzív főlás kertészeti művelési ág”, „intenzív (főlás) kert művelési ág”, „vázállás művelési ág” nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet művelési ágakat meghatározó előírásainak. A rét nem azonos a legelő művelési ággal.	A művelési ág az OTÉK-nak is megfelelő kert művelési ágra lett pontosítva.	<p>14.§</p> <p>(1)Mezőgazdasági kertés zóna (Mke)</p> <p>.....</p> <p>„bd) Lakóépület csak a legalább 4.000 m² területű és legalább 16 m szélességű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy intenzív főlás kertészeti kert művelési águ és csak a Rákóczi kertben....</p> <p>(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)</p> <p>....</p> <p>b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű telteken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:</p> <p>1., Gazdasági épületek:</p> <p>1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület leg- alább, 0,5 hektár</p>

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			utcai építészeti illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű kódvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű kódvégű övezetben 2 m-el csökkentendő az illetékes szakhatóságok előírásai alapján, kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m."		
9.	A HÉSZ 14. § (3) bekezdés i) pontja a dűlőutak mentén az úttal határos birtok ingatlanok tulajdonosai részére védő fasor telepítését írja elő. A rendelkezést szükséges hatályon kívül helyezni, mert túlterjeszkedik az Érv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, ellentétes az OTÉK 7. § (3) bekezdés 6. pontjával, elvonja a polgármester Érv. 29. § (4) bekezdésében szabályozott növényzet telepítésére irányuló kötelezettséget előíró hatáskörét.	Az észrevétellel az önkormányzat egyetért, az előírást hatályon kívül kell helyezni.	14. § „(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mk2.) i. „A dűlőutak mentén az úttal határos birtok ingatlanok tulajdonosai védő fasor telepítésére kötelezhetők.”		
10.	A HÉSZ 19. § (2) bekezdés a) pontját szükséges hatályon kívül helyezni, mert ellentétes az Érv. 18. § (2) bekezdésében foglaltakkal. Az illeszkedési szabályok alkalmazásakor az építési hatóság a környezetet figyelembe véve vizsgálja a tervezett beépítés mértékét és módját. Nem lehet jogszertűen előírni, hogy az előírásoktól eltérő beépítés az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.	Az észrevétellel az önkormányzat egyetért, az előírást hatályon kívül kell helyezni.	19. § „(2) A zónába eső telkekre: a. Az illeszkedési szabályok teljes meghatározása során kialakult beépítési módokat megfigyelve az előírt elő-, oldalsó- és hátsókerterek területének figyelembe vételével kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetésű, építési helyen kívüli épületek, házterületet részben elfoglaló garázselektrolok, rámpák, a beépítettség túlszárított mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, túlszárított felülnő-színvonal stb.) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.”		
11.	A HÉSZ 3. § (2) bekezdését, 26. § (5) bekezdését, 27. § (24) bekezdését, 40. § (1) bekezdés k) pontját felülvizsgálni szükséges, mert felhatalmazás hiányában szabályozzák az építési engedélyezési eljárást. Az építési tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezés szabályait magasabb szintű jogszabályok – Érv., a Korm. rendelet – rendezik, az Érv.-ben foglalt rendeletalkotási	ismétlés a 3. pont már tartalmazza a közművesítésre vonatkozó önkormányzati véleményt. A rendelet szövege itt is ennek megfelelően pontosodik. Az építési engedélyezési eljárásra vonatkozó nem jogszertű	3. § „(2) A telepítési területen a tervezett beépítésre szánt területeken a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építési engedélyezési esak a teljes közművesítéshez köthető építési esetét szabad. Valamennyi építési övezetben a közművesítés mértéke teljes. A teljes közművesítés kiépítését korszerű közüzintől is elfogadható A felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyílárkocs megoldás is elfogadható. E kötelezettség teljesítéséig a felület és kettőzetosítás lakószónában a szakhatóságok hatóságai előírásainak		

	felhatalmazás nem terjed ki a hatósági eljárás során hozható döntés tartalmára, nem írhatja elő önkormányzatok hatáskörét, nem írhatja elő önkormányzatok állásfoglalás beszerzését.	előírások törölendők.	<p>megfelelő közművelődési alkatrészek.</p> <p>26. § Egyéb karakterű zóna előírásai „(5) A zóna területén a szabadon álló telephelyek beépítési módjában (1. kék) a 4000 m²-t meghaladó területű telek az egyéves építési megkezdés beosztása és az építési helyek telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket foglaltatja és a környezetbe illeszkedést igazoló építési engedélyezési eljárás alapján engedélyezhető.” 27. § Az építési zónák általános előírásai „(24) A fejlesztésekre szánt területeken az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt önkormányzatnak hatáskörrel rendelkező elhatározása szükséges.” 40. § „k. A belváros (B) jelű védett területein elvi építési engedélyes tervvel igazolva, az illetékes szakhatóságok véleményét figyelembe véve az övezetre előírt építésmagasság első körlátját az illeszkedés érdekében nem kell alkalmazni, ha az utcai illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építésmagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű ködvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű ködvégű övezetben 2 m-el csökkentendő az illetékes szakhatóságok előírásai alapján, kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m” 27. § Az építési zónák általános előírásai ... „(13) Több telek kisbontású köznyitányt (gyermekvezető) felőlt vagy az elvett építési telek nem alakítható ki...” </p>	<p>A visszamaradt szabályozás, szabályozott elterít tartalmaz, mely jogszerű.</p>
12.	A HESZ 27. § (13) bekezdését módosítani szükséges. Az építési telek kialakításának feltételei, valamint az elő-, oldalkertben történő épület elhelyezésétől tilalmát az OTEK határozza meg.	Az előírás törölésével az önkormányzat egyetért.	<p>27. § Az építési zónák általános előírásai ... „(13) Több telek kisbontású köznyitányt (gyermekvezető) felőlt vagy az elvett építési telek nem alakítható ki...” </p>	
13.	A HESZ 27. § (25) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert külterületi lakóterületre a beépítésre szánt terület szabályait rendeli alkalmazni, anélkül, hogy a külterület határának módosításáról, tehát a beépítésre szánt terület növeléséről döntött volna. A rendelkezés nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglaltaknak sem, mert előírja, hogy a külterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető, azonban a szabályozási terv ezen rendelkezéssel ellentétben csak a lakóterületi övezeti	Külterületeken is lehet beépítésre szánt (lakó) terület. Ebben az esetben az építési szabályozás átmeneti és jogszerű, ezért most nem kívánja az önkormányzat módosítani, mert az ellátási kötelezettségek átgondolatlanul nem kívánja ezzel biztosítani.	<p>27. § Az építési zónák általános előírásai ... „(25) A külterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető (állattartó épület kivételével) a szabályozott telektartárolt 30,0 m-re. Meglehető gazdasági épület használatához szükséges melléképítmény (pld.:trágyatároló, stb.) építhető, a meglehető telekadottság szerinti beépítési százalék mértékében, de maximum 100 m² alapterülettel.” ... </p>	<p>A szabályozási terv felülvizsgálata is indokolt, de az állami főépítési eljárásban nem lehetséges.</p>

	besorolást tartalmazza, vagyis a helyi építési szabályzat elleni étes a mellékletét képező szabályozási tervvel.	Az előírás törlesztével az önkormányzat egyetért.		
14.	A HESZ 32. § (1) és (2) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert nem felelnek meg az Ért. 20. § és 21. § változtatási tilalomra vonatkozó rendelkezéseinek.			32. § Tilalmi zónák „(1) A tervezett köztérületek közszélti tilalmi zónájába eső telkekre a tervezett közszélti felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és teletkatalakítási tilalmat kell elrendelni. (2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az öket érintő szabályozási terv hatályba lépéséig állnak változtatási tilalom alatt.”
15.	A HESZ 6. § (1) bekezdés c) pontja	Az OTÉK szerinti megnevezések használata indokolt, a pontosítás ennek megfelelően történik a 3. és 4. pontok esetén, míg az 5. pont törlődik.		6. § (1) ... (nagyvárosias lakó zóna) „C., A zóna területén kivételesen elhelyezhető: 1., szálláshely szolgáltató épület, 2., igazgatási épület, 3., a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági kézműipari építmény tevékenység céljára szolgáló épület és; 4., személygépjármű parkoló, és / vagy többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő 5. valamint építmények nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló építmények és építmények minősülő közlekedési műtárgy a védett műemléki terület, műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület, kivételével. A fenti létesítmények a helyi védelem alatt álló területen helyi védelem alatt álló épületek mellett, vagy az arra felatással bíró területen sem helyezhetők el....”
16.	A HESZ 6. § (3) bekezdés c) pontja	Az OTÉK szerinti megnevezés szerepeltetése indokolt, ezért a 3. pont ennek megfelelően módosul.		6. § (3) „C., A zóna területén kivételesen helyezhető el: 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, 2., sportépítmény, 3., a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény tevékenység céljára szolgáló épület 4. szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 10 férőhellyel, és legfeljebb 300 m2 szintterülettel, külső körutat övező zónában legfeljebb 16 férőhellyel és legfeljebb 480 m2 szintterülettel 5. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen)”
17.	A HESZ 7. § (1) b) pontja és az (1) c) és d) pontja	Az OTÉK szerinti megnevezések használata indokolt. A pontosítás ennek megfelelően történik az (1) bekezdés „b” 4. pontja, a „c” 3.		7. § (1) „b., A zóna területén elhelyezhető: 1., lakóépület, 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, 4., sportlétesítmény építmény

		pontja és a „d” 3. pontja esetén.	<p>c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:</p> <p>1., egyéb közösségi szórakoztató épület,</p> <p>2., parkolóház,</p> <p>3. a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatásvárat egyébb gazdasági létesítmény, valamint épületeknek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építményeknek minősülő hivatásos műtárgy- és védett műemléki terület, műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület, kivételével. A fenti létesítmények a helyi védelem alatt álló területen, helyi védelem alatt álló épületek mellett, vagy arra rálátással bíró területen sem helyezhetők el.</p> <p>d., A zóna területén nem helyezhető el:</p> <p>1. termelő kertészeti építmény,</p> <p>2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnával önsúlyánál nehezebb tehergépjárművek nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,</p> <p>3. önálló garázsépület (kisgarázs, sorgarázs). 400 m²-nél kisebb teleken melléképület, állattartó-épület,</p> <p>4., üzemenyaggyűjtő állomás.”</p>	<p>A helyi védelem már csak a településképi rendeletben szabályozható</p>
18.	A HÉSZ 7.§ (2) b) és (2) c) pontja	<p>Az OTÉK szerinti megnevezések használata indokolt a sportlétesítmény megnevezésével és a kivételesen elhelyezhető közül annak törlése, melyre nem ad felhatalmazást az OTÉK. Ezzel az egyértelműség gondja is megoldódik.</p>	<p>7.§(2)</p> <p>„b., A zóna területén elhelyezhető:</p> <p>1., igazgatási épület,</p> <p>2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,</p> <p>3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,</p> <p>4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p> <p>5., sportlétesítmény-építmény</p> <p>6. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül közterület felé a földszinten csak kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség, nem közterület felé a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.)</p> <p>c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:</p> <p>többszintes parkolóház, valamint épületeknek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építményeknek minősülő hivatásos műtárgy- kivéve a helyi védelem alatt álló területen, helyi védelem alatt álló épületek mellett vagy az arra rálátással bíró területeket.”</p>	

19.	A HÉSZ 10.§ (8) pontja	Az építménymagasság értékén túl további szabály nem indokolt.	<p>10.§ „(8) Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü) A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m² területigényű építványok, utépítési kevert anyag előállító szolgáltató létesítmények, tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. A területen a főrendelkezés épületei és építményei valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és/ építmények minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság)</p> <p>A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Az oszlopok és tornyok magasságát az egyéb jogszabályok és szabványok szerinti mértékben az építménymagasság számításába nem kell figyelembe venni. Azok tehetőség és szűkös magasságát az illetékes engedélyezési terület, azok terület legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet. Azok legnagyobb megengedett magassága 30 méter lehet.</p> <p>Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatáran kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A különleges üzemi-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40%, melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.”</p> <p>10.§ „(9) Beépítésre szánt Nagykiterjedésű kereskedelmi logisztikai, kereskedelmi, különleges terület övezete (Kül-kl) b) Az övezet építési telkein, szabadon álló beépítési módi épület elhelyezés mellett, 60-40 %-os beépítettség megengedett. Az építmény megengedett magassága 8,5-12,5 méter közötti. A kialakítható legkisebb telekterület mérete 25000 m². Minimum 10000 m²-rel mértékű telekhatár rendezés esetén - minimum 10000 m²-rel változik ingatlan terület -15000 m² kialakítható legkisebb telekterület méret is megengedett. A legkisebb zöldfelület mutatója 20-40%.”</p> <p>14.§ (3) „8.4 zónában az épület elhelyezhetőségének tisztázására elvi</p>	Lásd még az 5. ponthoz írt további indokot.
20.	A HÉSZ 10.§ (9) pontjának címe és a b.) pontja	A beépítésre szánt területként történő pontosítás történik.		
21.	A HÉSZ 14.§ (3) g) és i) pontja	A már nem szabályozható elvi építési engedély lefolytatása		

		törlésre kerül, miként a védőfazor előírása is.	<p>engedélyezési eljárás lebonyolítása szükséges.</p> <p>h., Védett természeti területet érintő területen birtokközpont nem alakítható ki, kivéve a meglévő állattartó telepeket. 2</p> <p>i., A dűlőutak mentén az úttal határos birtok ingatlanok tulajdonosai védőfazor telepítésére kötelezhetők."</p> <p>19.§</p> <p>„(2) A zónába eső telkekre:</p> <p>a, Az illeszkedési szabályok teljes meghatározása során kitalált beépítési módok megfelelően az előírt elő, oldal és hátsókerterek területének figyelembe vételével kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni:</p> <p>Az előírásoktól eltérő beépítés föl a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, kőzterületet részben elfoglaló garázslekapjók, rámpák, a beépíttesség túlért mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, túlértan feltűnő színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kitalált beépítésnek nem tekinthető."</p>	
22.	A HÉSZ 19.§ (2) a) pontja	<p>Az Étv. 18 § (2) szerinti illeszkedési főszabály hiányos építési övezeti szabályozás esetén alkalmazható úgy, hogy a HÉSZ-ben ennek szabályai nem rögzíthetők. Törlése ezért indokolt.</p>		