|  |
| --- |
| **NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA** |
| **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY ÉS AZ AZOKRA ADOTT TERVEZŐ VÁLASZOK**  A 2019.03.26-án a tervezői válaszokról tartott állami főépítészi egyeztetésen elhangzottak zöld színnel jelöltek |

|  |  |
| --- | --- |
| **vélemények összefoglalása** | **TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZOK** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** | **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Váradi Tibor**  **Kridkód: PMKHEPITES-állami főépítész építésügyi Osztály 216397999**  1052 Budapest, Városház utca 7.  1.Kérjük, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni a szabályozási tervlapokat. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlapokon a *„javasolt telekhatár”* és a *„terepszint feletti építés helye”* jelölés nagyon hasonló, ezért a félreértések elkerülése érdekében az egyes jelölések egyértelmű megkülönböztetését kérjük.  2.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 Jszr. 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukba foglalnak. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: III. Fejezet; IV. Fejezet; VI. Fejezet; XI. Fejezet; stb.)  3.Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból, illetve kérjük, hogy ügyeljenek a hivatkozások helyes feltüntetésére [pl.: 35.§ (6) bekezdés; stb.]  4.A magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának átgondolását javasoljuk, tekintettel pl. a jogszabályi változásokra. [Pl.: 3.§ (3) bekezdés; 4.§ 23. pont; 32.§ (2) bekezdés; 34.§ (1) bekezdés; stb.]  5.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 nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak. [Pl.: 29.§ (3) bekezdés; 29.§ (6)-(9) bekezdés; 30.§ (1) bekezdés f) pont; 33.§ (1) bekezdés a)-c) pontok; 35.§ (1)-(2) bekezdés; 38.§ (10) bekezdés c)-e) pont; 60.§ (3) bekezdés b) pont; 61.§ (1) bekezdés cd) pont; 63.§ (1) bekezdés b) pont; 65.§ (2) bekezdés; stb.]  Az egyértelműség érdekében a 38.§ (8) bekezdés c)-f) pont; 38.§ (9) bekezdés c)-f) pont; 38.§ (10) bekezdés f) pont; 38.§ (11) d)-g) pont; 40.§ (5) bekezdés d) pont; 40.§ (6) bekezdés c) pont; stb. pontosítását kérjük.  Kérjük, hogy ellenőrizzék a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult/eredeti állapotra utaló előírásokra. Felhívjuk figyelmüket, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz, így ennek megfelelően a HÉSZ-re épülő építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési vizsgálatot kell lefolytatni.  Fentiekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a már beépített területekre vonatkozóan a magasabb rendű jogszabályok nem teszik kötelezővé az adott terület szabályozását.  Fentiekre tekintettel a vonatkozó rendelkezések felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: 4.§ 4. pont; 4.§ 11. pont; 38.§ (3) bekezdés h) pont; 40.§ (1) bekezdés ha) és jb) pont; 40.§ (2) bekezdés ha) és jb) pont; 40.§ (3) bekezdés ha) és jb) pont; 40.§ (4) bekezdés ha) pont; 42.§ (1) bekezdés ha) és jb) pont; 42.§ (2) bekezdés ha) és jb) pont; 42.§ (5) bekezdés h) pont; 42.§ (7) bekezdés; 42.§ (8) bekezdés; 44.§ (1) bekezdés ha) pont; 44.§ (2) bekezdés ha) pont; 44.§ (3) bekezdés ha) pont; 44.§ (4) bekezdés; stb.]  6.Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet szövegét tekintettel arra, hogy a más hatóságok hatáskörébe tartozó előírásokkal összefüggésben csak a feltétlen szükséges rendelkezések kerüljenek a rendelet-tervezetbe [8.§-19.§]. A magasabb rendű jogszabályok szerinti előírások ismétlésének mellőzését kérjük.  7.Felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítésre vonatkozó pontos méretek megállapítása a helyi építési szabályzatban történhet [pl.: kerítésmagasságra vonatkozó előírások]. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet 31.§-ának felülvizsgálatát.  8.A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezetet. [Pl.: 2.§ (2) bekezdés f) pont;2.§ (3) bekezdés a) pont; 8.§ (1) bekezdés; 8.§ (3) bekezdés; 42.§ (7) bekezdés ig)-ih) pont; stb.]  9.Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szabályoz, ezért azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak, kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből. [Pl.: 12.§ (2) bekezdés - tevékenységekkel összefüggő előírások; 33.§ (2) bekezdés; stb.]  Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása.  Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet felülvizsgálatát. [Pl.: 5.§ (4) bekezdés; 6.§; 34.§; 42.§ (9) bekezdés j) pont; 47.§ (2) bekezdés; 49.§ m) pont; stb.]  10. Álláspontunk szerint a beültetési kötelezettség, telepítendő fasor, meglévő, megtartandó fasor, kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület, stb. nem jelölhető kötelező szabályozási elemként, valamint nem írható elő ezzel kapcsolatos kötelezettség [pl. 17.§; 34.§; stb]. Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 29.§ (4) bekezdés szerint: *A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.*  Kérjük az ezzel kapcsolatos előírások felülvizsgálatát és módosítását.  11.Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet azon pontokra tekintettel, amelyekkel kapcsolatban magasabb rendű jogszabályok rendelkezései pl.: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet; stb. tekintendők irányadónak [pl.: 4.§ 24. pont; 64.§ (3) bekezdés; stb.]; illetve a magasabb rendű jogszabályok előírásainak ismétlésének mellőzését kérjük [pl.: 27.§ (1) bekezdés; 37.§ (1) bekezdés; 41 .§ (1) bekezdés; 43.§ (1) bekezdés; 45.§ (1) bekezdés; 47.§ (1) bekezdés; 56.§ (1) bekezdés; stb.].  Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet tekintettel azon előírásokra, amelyek az OTÉK-tól eltérő követelményeket állapítanak meg. [Pl.: 27.§ (2) bekezdés; 59.§ (2) bekezdés; 44.§ (5) bekezdés; stb.]  Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.  Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 38.§ (1) bekezdés a) pontjának, 38.§ (3) bekezdés a) pontjának, 40.§ (3) bekezdés a) pontjának, 40.§ (4) bekezdés a) pontjának, 42.§ (3) bekezdés a) pontjának, stb. felülvizsgálatát kérjük.  12.Álláspontunk szerint közterületalakítási terv, vízjogi engedély készítését nem lehet a helyi építési szabályzatban előírni, csak abban az esetben, ha magasabb rendű jogszabály ezt lehetővé teszi. Kérjük, hogy a fentiekkel kapcsolatos rendelkezéseket szíveskedjenek felülvizsgálni, törölni. [Pl.: 5.§ (1) bekezdés; 64.§ (3) bekezdés; stb.]  13.Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet tekintettel azon előírásokra, amelyek voltaképpen az építési munka előfeltételeként határozzák meg a közművesítettség, fatelepítés, növénytelepítés, stb. meglétét, tekintettel pl.: a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjára. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 8. § (1) bekezdése alapján a közműellátás mértékét és módját az építési övezetekre vonatkozóan állapíthatja meg a helyi építési szabályzat és nem pedig az építési tevékenységgel összefüggésben. [Pl.: 27.§ (4) bekezdés; 27.§ (11) bekezdés; stb.]  14.Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó részeit. [Pl.: 36.§ (1) bekezdés; 37.§ (5) bekezdés; 41.§ (6) bekezdés; stb.]  15.Kérjük, hogy az egyértelmű jogalkalmazás érdekében az övezetekben elhelyezhető rendeltetések elnevezésénél az OTÉK hatályos állapota szerint használt fogalmakat szíveskedjenek alkalmazni és csak abban az esetben határozzanak meg egyéb, az OTÉK fogalomhasználatától eltérő rendeltetéseket, amennyiben az adott rendeltetés az OTÉK által felsorolt rendeltetések egyikébe sem sorolható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó részeit. [Pl.: 44.§ (5) bekezdés i) pont - *„köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek számára szolgáló épület”;* 61 .§ (1) ab) - *„agrárturizmushoz kapcsolódó építmények;* 61.§ (1) ac) - *„növénykutatást szolgáló épület”;* stb.]  *16.Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében* „az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. ”  Fentiek alapján abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK- tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet.  [Pl.: 37.§ (2) bekezdés c) pont; 37.§ (3) bekezdés; 41 .§ (4) bekezdés; 42.§ (4) bekezdés j) pont; 42.§ (8) bekezdés k) pont; stb.]  17.Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet 2.§-ában szereplő fogalmakat, tekintettel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)-ra, az Étv-re és a magasabb rendű jogszabályokra. A Jat. 3.§-ában foglaltak alapján azon fogalom-meghatározások, rendelkezések törlését kérjük, amelyeket már magasabb rendű jogszabály tartalmaz; illetve az ellentmondások elkerülése érdekében kérjük azon pontok felülvizsgálatát/ törlését is, melyek a magasabb rendű jogszabályok szerinti fogalmakhoz képest nagyon hasonló fogalmakat határoznak meg. [Pl.: *„főépület”; „kerti tető”;* stb.]  Fentieken túl kérjük a nem egyértelmű fogalom-meghatározások átgondolását, javítását. [Pl.: *„telekszélesség”]*  Felhívjuk a figyelmet, hogy az *„építménymagasság”, „legnagyobb terepszint alatti beépítettség”;* a *„térszerkezeti jelentőségű földutak”; „használati mód változás”* stb. fogalmak a magasabb rendű jogszabályok által nem meghatározott fogalmak. Fenti fogalmakkal összefüggésben javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát, illetve a magasabb rendű jogszabályok szerinti fogalmak alkalmazását kérjük.  Felhívjuk a figyelmet, hogy síremlék, urnafal tekintetében az *„építménymagasság”* nem értelmezhető. Ezekben az esetekben javasoljuk az építmények megengedett legmagasabb pontjának megállapítását.  18.Felhívjuk a figyelmet, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. melléklete alapján a védelmi­korlátozás jegyzékek, valamint a mintakeresztszelvények függelékben szerepeltethetők. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet 3-8. mellékleteinek felülvizsgálatát. | Véleményét a véleményezési időn túl, késve adta meg. A tervezői válaszokkal kapcsolatban egyeztetés történt, amelyen az állami főépítészen és munkatársán kívül Nagykovácsi főépítésze és a tervező jelent meg (lásd az egyeztetésről készült feljegyzést!)  Az állami főépítész elfogadta a tervezői válaszok kapcsán azt, hogy a kék színnel megjelölt vélemények „általános vélemények”, amelyeket az állami főépítész minden véleményében rögzítenek.  1.Véleményünk szerint a két jelölés megkülönböztethető:  az építési hely határa barna, a javasolt telekhatár vastagabb piros, valamint a méretvonalak is jelzik, hogy beépítési hely határáról van szó. De az észrevétel szerint a jelölést jobban megkülönböztetjük majd.  2.A tervező által készített Rendelet-tervezetet a Jegyző úr és Aljegyző Asszony mindig a végső KT jóváhagyás előkészítésekor nézi és írja át a jogi és jogszabályalkotási szempontoknak megfelelően.  3.A rendelet-tervezet szövegének és az abban szereplő hivatkozások helyes számozásának alapos átnézése, ellenőrzése természetesen a jóváhagyás előtt meg fog történni.  4. A javaslat elfogadható, a jogszabályi hivatkozások nevének megtartása mellett azok számait törölni fogjuk.  5.A 2.és 3. válaszpontokban írtak szerint és mellett a rendelet-tervezetet e szempontok szerint is alaposan átolvassuk.  A szubjektív megítélést jelentő előírásokat is alaposan áttekintjük.  Megjegyzendő, hogy néhány egyedi eset kezelésére vonatkozó előírások tartalmazhatnak szubjektív megítélési lehetőséget, éppen annak érdekében, hogy az egyes meglévő adottságok ne jelenthessenek korlátozást, vagy ne lehetetlenítsék el egyes, már korábban kialakult ingatlanok beépítését, vagy meglévő beépítésük bővítését. A Településképvédelmi rendelet szerinti Főépítészi szakmai véleményezés - amelynek keretében a HÉSz rendelkezéseinek betartása érdekében érvényesíthetők ezen előírások - éppen ezt orvosolja. Az állami főépítész jellemzően elfogadta a tervezői választ, egy részében pontosítást, kisebb átfogalmazást kért, néhány előírás szövege egy részének törlését, illetve a szöveges előírás helyett rajzi ábrázolást, illetve mintakeresztszelvény készítését kérte.  A Kecskehát területén lévő 38.§ (10) bek. Lke-10 előírásaiból kérte törölni az e) pontot, azaz azt a hatályos előírást, amely az alapellátási funkcióhoz kötötten nagyobb beépítést engedne. Ennek értelmében az e) pontot töröltük.  Az illeszkedéssel kapcsolatos kérdéskör átgondolását javasolja aszerint, hogy ahol az illeszkedés szabályai érvényesíthetők, ott feltétlenül kell-e szabályozás. (pl. előkert szabályozás szükséges-e, hiszen ha nincs szabályozva, akkor az OTÉK előírása a kötelező.)  A kialakult/eredeti állapotra történő hivatkozás véleményünk szerint alaposan átgondolt döntés. A kialakult állapotok megítélésének lehetőségét a fogalommeghatározás „kialakult…” fogalmai gondosan rögzítik. A „kialakult” szó helyére a „hagyományos” szó kerül, az illeszkedési szabályok alkalmazásának elkerülése érdekében.  A 38.§ (3) h) pont kapcsán kéri a rendelet áttekintését a „vagy” „és”, „illetve” szavak használata szempontjából, az egyértelmű értelmezés érdekében.  A megjegyzéssel ellentétben az önkormányzat nagyon fontosnak tartja a már beépült területek szabályozását is. Éppen a meglévő beépítések átépülése, bővítése miatt fontos a pontos szabályok rögzítése a meglévő beépítések tekintetében is. Megjegyezzük, hogy ezek a hatályos HÉSz szerint jogfolytonosan, változatlanul megtartott előírások. A településnek településképileg is kiemelten fontos az Ófalu ilyen irányú szabályozása. Éppen ezért rögzítettük a 4.§ hivatkozott, a fenti észrevétel szerint „hagyományos” szóra átcserélt, „kialakult” fogalmainak körét.  6.A hivatkozott 8.§-19.§ előírások az ún. szakági előírások. A 314/2012.Korm.rend. 5.§ rögzíti a HÉSz rendeletének kötelező tartalmi követelményeit, ezért ezen előírásokat tartalmaznia kell a HÉSz-nek, attól függetlenül, hogy azok magasabb szintű jogszabályban rögzítettek. Ezt úgy oldja meg jelen HÉSz, hogy általánosságban tartalmazza a tevékenységek végzésének főbb rendjét, irányát. Az állami főépítész elfogadta a választ.  7. A kerítésnek az építésre vonatkozó műszaki paramétereit a HÉsz tartalmazza, az egyes építési övezetek/övezetek előírásainál. A 31.§-ban a Településképvédelmi rendeletre történő hivatkozás éppen azt jelzi az építtető számára, hogy a kerítések kialakítására a Településképvédelmi rendelet további előírásokat tartalmaz. Az állami főépítész jelzi, hogy 2018.dec.5-én törölték az OTÉK-ból a kerítésmagasság maximumának szabályozását, ezért kéri, hogy a kerítésmagasságra vonatkozó előírások ismét kerüljenek be a HÉSZ-be.  8. A vélemény szerinti 2.§ (2) f) pont, és a 2.§ (3) bekezdés a) pont, illetve az egész 2.§ (2) bek. a „más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket” rögzíti, azaz nem településképi rendeletben megfogalmazott előírásokat tesz a HÉSz-be. Véleményünk szerint az észrevétel szerinti 8.§ (1)- (3) a (nem) végezhető építési tevékenységet szabályozza, nem a tájképvédelmet. A 42.§ (7) bekezdés ig)-ih) pontoknak az anyaghasználatra, színezésre és homlokzatstruktúrára vonatkozó előírás-részeit töröljük. A homlokzatképzés véleményünk szerint építési előírás, így azt a HÉSz tervezetben megtartjuk. Az állami főépítész elfogadta a választ.  9. Véleményünk szerint a HÉSz létesítményekről beszél, amelyek a HÉSz-ben szabályozandók. Az egyes telkeken végezhető, egymást nem zavaró tevékenységek, rendeltetések elhelyezése kardinális kérdés a településen, a gyakorlati életből vett fontos szabályozási kérdés. Az OTÉK-ban minden területfelhasználási egységre megfogalmazottak az ott elhelyezhető rendeltetések. Az állami főépítész kéri, hogy a 12.§ (2) pontban a „tevékenység” helyett más szóhasználat kerüljön megfogalmazásra. A 33.§ (2) átfogalmazását kéri, általános szabályozás szerint.  Véleményünk szerint az egyes övezetekben részletesen szabályozott zöldfelület nem emelhető át a Településképvédelmi rendeletbe, amely egyes településrészeket határol le, és nem terület-felhasználásonként szabályoz. Úgy ítéljük meg, hogy a fásítás nem az egyes településrészek településképének érdekében, hanem a település környezetvédelme, klímaviszonyai, az emberi pszichére, egészségre ható „zöldérzet” miatt került előírásra. Azért van a HÉSz-ben a helye, mert elsődleges egészségügyi, környezetvédelmi célokat szolgál. A TKr. egyébként a tájesztétikai zöldfelületeket, valamint a telepítésre javasolt és tiltott fafajták jegyzékét tartalmazza. Az állami főépítész elfogadta a választ, de az 5.§ (4) előírásához mintakeresztszelvényt kért, az egyértelműség érdekében. A 47.§ (2) kapcsán kéri az előírások átgondolását, annak tükrében, hogy két- vagy háromszintes, illetve többszintes növényfelületet kívánunk-e szabályozni.  10. A „beültetési kötelezettség, telepítendő fasor, meglévő, megtartandó fasor, kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület” előírások a korábbi szabályozásban szereplő előírások. E kötelezettségek éppen abból adódnak, hogy a területeken folyó tevékenységek ne zavarják a környező, már meglévő területhasználatokat. Vagyis ezen előírásokat elsősorban nem településképvédelmi szempontok indokolják, hanem a településrendezési szempontú elvárások érvényre juttatása, az „optimálishoz közelítő” településszerkezet kialakítása. A település belterületének néhány – nagy mélységű - tömbjében meghatározott, „kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület” már a hatályos terv előtti, még az ún. Általános Rendezési tervben (ÁRT) került megfogalmazásra. E meglévő zöldfelületet védte le a település már sok évtizede, a falu „zöld tüdejének” védelme érdekében. Ezek a zöldfelületek kiemelt szerepkört töltenek be a település klimatikus viszonyainak megőrzésében. Ezen szabályozás sem a településkép védelem érdekét szolgálja, hanem a klímaváltozás hatásaira való felkészülést (OTÉK 9.§). Jelen HÉSz-ben az önkormányzat nem kívánja módosítani ezen jogfolytonos előírását.  Lakossági kérés a zöldsáv közterületi telekhatártól mért távolságának módosítására érkezett, de azt a KT a programalkotás szakaszában nem fogadta be a módosítási feladatok közé, azaz döntött ennek – a HÉSz-ben történő - jogfolytonos megtartásáról.  Az állami főépítész elfogadta a választ.  11. A HÉSz a legfontosabb, egyértelműséget igénylő esetben tartalmaz magasabb szintű jogszabályi tartalmat. Néhány esetben ezen előírások nélkül a HÉSz „kiürülne” vagy félreértésre adhatna okot, nem lenne egyértelmű.  Az észrevétel szerint a rendelet-tervezet átnézésre kerül.  Az OTÉK-tól való eltérést szükségessé tevő előírások törlésre kerülnek.  A hivatkozott 27.§ (2) bek.-t, valamint az 59.§ (2) bekezdést, és a 44.§ (5) bekezdést nem tartjuk eltérőnek az OTÉK előírásaitól, éppen azok betartása mellett szabályoz. Megjegyezzük, hogy a hivatkozott 44.§ (5) bekezdés a Julianna-major területére készült 2015. évi szabályozást módosította (16/2015. (XI.20.) önkormányzati rendelet), amelynek egyeztetése során az OTÉK-tól való eltérés nem merült fel az állami főépítész részéről! Az állami főépítész elfogadja az OTÉK 44.§ (5) bek.re való hivatkozást, de az alátámasztó munkarészben kéri az erre épülő szabályozással érintett (meglévő állapot szerint szabályozott) építési övezetek megemlítését és indoklását.  A 38.§ (1) a) pont, 38.§ (3) a) pont, a 40.§ (3) bekezdés a) pontjának, 40.§ (4) bekezdés a) pontjának, 42.§ (3) bekezdés a) pontjai a 2004-ben hatályossá vált HÉSz-ben megfogalmazott, azaz jogfolytonos előírások, ezek módosítása nem áll szándékában az önkormányzatnak, mert korlátozást jelenthetne a jövőbeni beépítések tekintetében, amelyet nem kíván felvállalni kártalanítás keretében. Éppen ezen előírások kezelése érdekében került megfogalmazásra a vélemény 5. pontjában észrevételezett, és „szubjektív” lehetőségek felmerülése kapcsán véleményezett előírás. A 38.§ hivatkozott szabályozási pontjai kapcsán, amely az Ikres és/vagy Szabadonálló beépítést teszi lehetővé, ezen előírásnál legyen inkább a vagylagosság helyett „oldalhatáronálló” beépítés előírva, azzal, hogy ezen érintett építési övezetek esetén nem kell betartani az általánosan az oldalhatáros beépítésre előírt, az oldalsó telekhatártól legfeljebb 1 m távolságot.  12. Az észrevételezett, a hatályos HÉSz-ből módosítások nélkül átvett előírások pontosításra és átfogalmazásra kerülnek.  13. Az észrevételezett, a hatályos HÉSz-ből módosítások nélkül átvett előírások pontosításra és átfogalmazásra kerülnek.  14. A HÉsz észrevételezett megfogalmazása nem mezőgazdasági haszonállat tartásának korlátozása, hanem a potenciálisan egymást zavarható rendeltetésű építmények közötti megengedhető minimális távolság szabályozása. AZ OTÉK, mint magasabb szintű jogszabály, lehetővé teszi az állattartó épületek egymástól, ill. más épülettől való távolságának szabályozását. Lásd az „Épületek közötti legkisebb távolság”-ot szabályozó, OTÉK 36.§ (5) bekezdés szabályozási előírását:  ***36. §****(5) Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.*  Véleményünk szerint a HÉSz rendelet-tervezetében az OTÉK ezen felhatalmazása szerint kerültek megfogalmazásra az állattartó építményekkel kapcsolatos építési-telepítési előírások.  Az állami főépítész elfogadta a választ azzal, hogy az előírás szövegében a „nyílászáró”-tól való távolság szöveg helyett az „épület sarokpontja”-tól szöveg szerepeljen.  15.Véleményünk szerint az észrevételben tett kitétel, azaz „az OTÉK által felsorolt rendeltetések egyikébe sem sorolható” fennáll, ez az ok, amely alapján a HÉSz előírás megfogalmazásra került.  A HÉsz-ben megfogalmazott *„köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek számára szolgáló épület”* az ún. Nagykovácsi tűzoltó laktanya épületegyüttesének elhelyezésére szolgál. Az *„agrárturizmushoz kapcsolódó építmények*” és a *„növénykutatást szolgáló épület”* megfogalmazásoka Budapest határán fekvő MTA Növényvédelmi Kutatóintézet Kísérleti telepének Má-1 övezeti előírásai, amelyek a 2004. óta hatályos HÉSz szerinti, jogfolytonos megfogalmazások. Ezek olyan, a korábbi szabályozásokban is szereplő rendeltetések, amelyek a kutatáshoz tartozó kísérletezést, valamint az ahhoz kapcsolódó oktatást, konferenciákat szolgáló funkciók érdekében kerültek megfogalmazásra.  Az állami főépítész részben elfogadta a választ, de kéri megvizsgálni a hasonló fogalmakat, aszerint is, hogy pl. a tűzoltó funkciót az OTÉK az „igazgatási rendeltetés”-be sorolja.  16. Az észrevétel szerint a HÉSz-tervezet 37.§ (2) bekezdés c) pont törlésre kerül. Azonban a 37.§ (3) bekezdés, a 41.§ (4) bekezdés; a 42.§ (4) bekezdés j) pont; 42.§ (8) bekezdés k) pont; és az ezekhez hasonló előírások a 2004. óta hatályos HÉSz előírások jogfolytonos megtartása érdekében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés felhatalmazása alapján megtartásra kerülnek. Ez az ok az az igazolás, amelyet a véleményező kér, illetve amely okán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására nincs szükség.  Az állami főépítész elfogadja a tervezői választ, de az alátámasztó munkarészben kéri a meglévő állapot fenntartására vonatkozó hivatkozás megfogalmazását.  17. A fogalmak jelen HÉSz-ben nagy gonddal kerültek megfogalmazásra. Fontos, hogy korrekt, egzakt módon legyenek jelen a rendeletben, mert számos „kiskapu” megakadályozását segítik elő. Éppen ennek érdekében kerültek különös gonddal összegyűjtésre és megfogalmazásra. Az állami főépítész elfogadja a tervezői választ, amely szerint a kerti fogalom külön kerül megfogalmazásra, és nem az OTÉK „kerti építmény” gyűjtőfogalma szerint. Erre azért van szükség, mert jelen HÉSz részletesebb szabályozást is rendel a bevezetett új, „kerti tető” fogalom mellé, azaz az OTÉK-on túlmutató fogalomként kezeli a kerti tetőt.  A rendelet áttekintésre kerül aszerint, hogy régi fogalom (pl.: „építménymagasság” az épületmagasság” helyett) véletlenül se szerepeljen a rendeletben.  18. Az észrevétel szerinti mellékletben és függelékben történő szerepeltetés a jelen véleményezés 2.észrevételezési pontjára adott tervezői válaszok szerinti jegyzői jogi, jogszabályi áttekintés keretében kerülnek figyelembevételre, a 314/2012. Korm.rend. 5. melléklete tartalmi követelményei szerint. |
|  | Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzések: | Véleménye legvégén az egyeztetési eljárás további menetére vonatkozó előírásokat idézi be a vonatkozó 314/2012. Korm.rend. jogszabályból, amelyeket az Előterjesztési szöveg is összefoglal. |