

**Önkormányzati válaszok Püspökladány város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal  
Építésügyi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának szakmai segítségnyújtására**

	<b>Törvényességi észrevétel</b>	<b>Önkormányzati válasz (Főépítési véleményre alapozva)</b>	<b>A kezelés módja, a HÉSZ (SZT) konkrét előírása</b>
1.1	a HÉSZ 1. § (1) bekezdését felülvizsgálni szükséges. A rendelkezés alapján a HÉSZ hatálya nem terjed ki a szabályozási terven, jelölt változtatási tilalommal jelölt területekre. A szabályozási terv azonban ilyen területeket nem határoz meg.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a szabályozási terven más elnevezéssel szerepel a terület, az összhang megteremtése szükséges.	A HÉSZ 1.§ (1) a következőképp változik: „(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) Püspökladány város teljes közigazgatási területére kiterjed. Kivéve a szabályozási terven jelölt "Szabályozási terv készítendő - változtatási tilalom határa" vonallal körülhatárolt terület, melyre beépítés előtt szabályozási terv készítése szükséges. A HÉSZ előírásai nem terjednek ki a Vasút utca – Táncsics Mihály utca – vasút által határolt tömbre.”
1.2	a HÉSZ 5. § (1) bekezdés cb) és cc) pontját pontosítani szükséges, mert nem határozza meg, hogy mit kell. „az övezetben előírt távolságon érteni, és honnan kell számítani a 3 méter távolságot.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.	„cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt hátsó kert méretét kell betartani. cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, minimum 3 m hátsó kertet kell tartani.”
1.3	a HÉSZ 5. § (2) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert a HÉSZ nem határozza meg a „közterületre telekvéggel forduló telek-(féloldalas telek)” fogalmát.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.	A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a következő fogalommeghatározással: „Átmenő telek: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.” A HÉSZ 5.§ (2) a következőre változik: „(2) Átmenő telkek beépítése: a) Abban az esetben, ha a szomszédos telkek szintén átmenő telkek, és azok az övezeti előírások szerint két önálló telekre oszthatóak, illetve ha a szomszédos telkek, vagy telek csatlakozó része nem telekvég, hanem utcavonali, beépíthető telekrész, az állattartó épületet csak az utcavonaltól számított 20 m-nél távolabb lehet elhelyezni. b) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.”
1.4	a HÉSZ 6. § (2a) bekezdésében a „legkevesebb telekterület” kifejezés helyett a „legkisebb telekterület” kifejezés használata indokolt.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	„6. § (2a) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezési, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.”

1.5	a HÉSZ 6. § (4). bekezdésében a „legkisebb távolság” kifejezés helyett a „a legkisebb telepítési távolság” kifejezés használata indokolt	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	A HÉSZ a következő módon változik: „6. § (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5 – 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet, az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 3,0 távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.”
1.6	a HÉSZ 6. § (8) bekezdését felülvizsgálni és módosítani szükséges, mert nem állapítható meg, hogy a terepszint alatti építmények közül melyek építhetők és melyek nem	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	A HÉSZ a következő módon változik: „6. § (8) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai: a) b) A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető. Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el. c) Terepszint alatti építmények az OTÉK 35.§ (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§ (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.”
1.7	a HÉSZ 8. § (7) bekezdésében az „úszótelken túl” fordulatot pontosítani szükséges.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a fölösleges „túl” szót törölni szükséges.	A HÉSZ a következő módon változik: „8. § (7) Úszótelken az épületek csak felvonóval, az épület főbejáratát érintő felépítménnyel (előlépcsővel, előtetővel), épület elé épített loggiával bővíthetők, az úszótelek a szükséges telek növekménnyel kiegészíthető.”
1.8	a HÉSZ 17. § (3) bekezdését pontosítani szükséges, mert a hézagosan zárt-sorú beépítési mód az: országos település rendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítési módokra vonatkozó előírásaival, továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával ellentétes.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.	A HÉSZ a következő módon változik: „17. § (3) Előkert nélküli beépítés esetén, az utcáfronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell kialakítani.”

1.9	a HÉSZ 13. § (8) bekezdés és (9) bekezdés felülvizsgálata szükséges, mert az üzemanyagtöltő, állomás elhelyezésével kapcsolatban ellentétes előírást tartalmaznak.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a (8) bekezdésből az „üzemanyagtöltő” törlendő.	A HÉSZ a következő módon változik: „13. § (8) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor a területen elhelyezhető vagylagosan telkenként egy: - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, - sportlétesítmény, - szálláshely szolgáltató épület legfeljebb hat vendégszobaszámmal, - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású legfeljebb 600 m <sup>2</sup> hasznos alapterületű kisüzemi-, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.”
1.10	a HÉSZ 18. § (8) bekezdését pontosítani szükséges, mert az építménymagasság legkisebb mértékét nem egyértelműen szabályozza.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	HÉSZ 18.§ (8) bekezdése hatályon kívül helyezendő.
1.11	a HÉSZ 20/A. § (2) bekezdés a) és b) pontjának felülvizsgálata és módosítása szükséges, mert ellentétes előírást tartalmaznak az iroda épület elhelyezésére.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a (2) bekezdés b) pontjában az „irodai” törlendő.	A HÉSZ a következő módon változik: „20/A. § (2) b) Az övezetben még kivételesen sem helyezhető el az ipari tevékenység miatt sport, egyházi, oktatási intézmény továbbá szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület intézmény.”
1.12	a HÉSZ 21. § (3) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert nem értelmezhető egyértelműen.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, pontosítás szükséges.	A HÉSZ a következő módon változik: „21. § (3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.”
1.13	a HÉSZ 40. § (2) bekezdését kiegészíteni szükséges, mert az „egyébként tiltják meg” szövegrészből kimaradt a „nem” szó.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	A HÉSZ a következő módon változik: „40. § (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.”
1.14	a HÉSZ 40. § (4) bekezdését felülvizsgálni és pontosítani szükséges, mert nem egyértelmű a beépítésre kijelölt terület meghatározása.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	A HÉSZ a következő módon változik: „40. § (4) Gazdasági épületeket a legalább 9000 m <sup>2</sup> nagyságot, gazdasági és lakóépületet a legalább 3 ha nagyságot elérő szántó terület-

			<i>ten lehet elhelyezni. A terület max. 3%-os beépítettséggel 7,5 m építménymagassággal építhető be, - amiből a lakóépület legfeljebb 1,5%, de nem több mint 200 m<sup>2</sup> lehet.”</i>
1.15	A HÉSZ 48. §-át felülvizsgálni szükséges, mert előírása alapján változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási tervben „további tervezésre szánt” területen, azonban a szabályozási terv ilyen területet nem jelöl:	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	HÉSZ 48.§-a hatályon kívül helyezendő.
2	A HÉSZ 3. § (3) bekezdés b) pontját módosítani szükséges, mert a maximális beépíthetőség csak egyetlen módon számítható, azt pedig OTÉK 1. mellékletének 94. pontja (telek beépített területe) határozza meg.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	HÉSZ 3.§ (3) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezendő.
3	A HÉSZ 3. § (6) bekezdését, amely át-hárítja a telekalakításban érdekeit tulajdonosokra az útkialakítás és a közművesítés feladatainak megvalósulását, módosítani szükséges, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997, évi LXXVIII törvény 28. § (1) és (2) bekezdésének.	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért.	HÉSZ 3.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezendő.
4	A HÉSZ 9. § (3) bekezdés, 10. § (3) bekezdés, 11. § (4) bekezdés a) pont, 12. § (4) bekezdés a) pont, 13. § (4) bekezdés a) pont, 14. § (4) bekezdés, 17. § (3) bekezdés felülvizsgálata és módosítása szükséges annak érdekében, hogy a HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontjával összhangban legyenek. A HÉSZ 4. § (6) bekezdés a) pontja előírja, hogy az előkert méretét a szabályozási terv, vagy az övezetekre vonatkozó részletes előírások határozzák meg, azonban se a	Az Önkormányzat a javaslattal egyetért, a HÉSZ 4. § (6) hatályon kívül helyezendő.	HÉSZ 4.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezendő.

	szabályozási terv, se az övezetekre vonatkozó részletes (megjelölt) előírások azt nem szabályozzák.		
5	A HÉSZ 17. § (3) bekezdését módosítani szükséges, mert a rendelkezés szerint a hézagos- zárt sorú: beépítés az oldal határon álló beépítésnek egy speciális változata. Az előírás ellentétes az OTÉK beépítési módokra vonatkozó előírásaival továbbá a HÉSZ 3. számú mellékletének fogalom-meghatározásával.	A javaslat megegyezik az 1.8-ban megfogalmazottal.	