



KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
Budapest, 1016 Naphegy u. 26.
kozmu@kesztervezo.hu
tel: +36-1-4890365
fax: +36-1-4890366



PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2071 PÁTY, Kossut utca 83.

Tárgy:

Páty Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása egyszerűsített eljárással
- tervezői válaszok megküldése

Tisztelt Polgármester úr, tisztelt Főépítész úr!

Megküldjük tervezői válaszainkat a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda PE/AF/00144-24/2023 ügyiratszámú jegyzőkönyvében megfogalmazott hiánypótlási felhívásában megfogalmazott kifogásokra és észrevételekre.

	KIFOGÁS - ÉSZREVÉTEL	TERVEZŐI VÁLASZ
	Szabályozási Terv	
1.	3c. 2. terület – Rákóczi út - Jókai köz A közterületek szélessége az övezeti vonalak meghatározásakor több helyen csökkentek. Amennyiben ezek kialakult állapotok és telekhatárhoz igazodnak, azok kottázása már nem szükséges.	A térkép földhivatali javítása során csökkent a méret. Kialakult állapothoz igazodunk, kottázás törölve lett. <i>7.3. - c.) pont</i>
2.	5d. terület Az övezeti átsorolással egyidejűleg, kijelölésre került a javasolt telekhatár, és az ezzel kialakítható magánút szélessége és hossza. Kérjük, a magánutakat ne jelöljék a szabályozási terven útjellegű területnek. Javasolt, a magánútra vonatkozóan a javaslatokat, szabályokat szövegesen meghatározni.	A szabályozási tervet javítottuk. A magánúttal kapcsolatban az 58. § (1b) bekezdés magánúttal kapcsolatos szövege pontosítva lett. A méretezés az övezethatárra vonatkozik. <i>7.5. - d.) pont</i>
	Helyi építési szabályzat	
	1. magasabb rendű jogszabályokkal való összhang érdekében	
3.	- szabályosan beépített telek vizsgálata az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 312/2012. Kr.): <i>tervezet 29. § (1), 29. § (1a)-(1c)</i> A rendelkezés	Az építési helytől való eltérések rendszertelenek. Továbbiakhoz részletes térképi vizsgálat szükséges. Ez egy következő felülvizsgálattal lesz teljesíthető. A tervezet kiegészítés törlésre kerül, a 29. § (1) bekezdése változatlan tartalommal marad.

	<p>azt fogalmazza meg, hogy amennyiben egy telken, építési helyen kívül áll az épület, akkor is bővíthető. Az ilyen szabállyal, a telek szabálytalan beépítettsége nem változik meg, tehát az építési helyen kívül álló épület nem válik szabályossá. Javasolt a beépítési paraméterek felülvizsgálata az érintett övezetben. Az építési hely lehet illeszkedő (az Étv. 18. § szerint meghatározva), vagy szabályozási terven építési hely is meghatározható.</p>	<p><i>7.4. - f.) pont</i></p>
<p>4.</p>	<p>- fogalmak használata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.): tervezet 3. § 22. pont Kérjük, ne vezesse be a „gépkocsival járható út” fogalmát. Egy telek, beépítésre nem szánt területen, akkor tekinthető beépíthetőnek, ha a megfelelő megközelítés biztosított vagy biztosítható. (Étv. 19. § (2)) A bevezetni kívánt fogalmat a rendeletük, az Mk övezetek vonatkozásában alkalmazza, és építési jogot köt hozzá. A rendelkezés értelmezése szerint, építési tilalmat jelent az olyan telkek részére, melyek nem „stabilizált alappal” rendelkező útról közelíthetők meg.</p>	<p>A tervezett fogalom meghatározást a tervezetből töröljük. A 3. § nem egészül ki a 22. ponttal.</p> <p><i>7.4. - a.) pont</i></p>
<p>5.</p>	<p>- a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: 85/2000. FVM) összhang: tervezet 16. § (9) Telekhatár rendezés esetén a minimális telekmérettől a 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján, csak abban az esetben lehet eltérni, „ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek”. Az előírás meg kívánja határozni a fenti jogszabály „jobban megfelelnek” esetkörét. Az övezetben jelentősen eltérő méretű telkek kialakulását eredményezheti. (Lke övezet 700m²-1800m²) Javasolt az övezetekben a legkisebb és legnagyobb telekméretet meghatározó paraméterek felülvizsgálata, és az azonos adottságú telek egy övezetbe</p>	<p>A tervezett módosítás törlésre kerül.</p> <p><i>7.4. - d.) pont első fele.</i></p>

	sorolása.	
	2. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 7. § (2) azonos jogok:	
6.	tervezet 16. § (6) Utolsó mondatával az övezet paramétereiben meghatározott beépíthetőség mértékét szabályozza eltérően, telek méretéhez kötötten. Az OTÉK 7. § (2) alapján az övezetekbe és építési övezetekbe azonos adottságú teleket kell sorolni, melyeket azonos jogok és kötelezettségek illetnek meg. Továbbá kérjük, hogy az övezetben rendeltetés típusokra ne alkosson külön szabályt, mert az rendeltetismódosítással változtatható.	A tervezet 16. § (6) bekezdés utolsó mondatát töröljük. <i>7.4. - c.) pont</i>
7.	tervezet 58. § (1b) c), 58. § (1b) e) A rendelkezés szerint a 2000m ² telekméretnél engedi 10% beépíthetőséget, és a legkisebb kialakítható telekméretet 1200m ² -ben határozza meg az övezetben. Az azonos övezetbe tartozó 2000m ² telekméret feletti telkek esetében, az övezetben kialakítható 6000m ² -ig további 3% beépíthetőséget enged, a 2000m ² telekrész feletti telekrészre. Javasoljuk a 1200 és 6000 m ² telkek felülvizsgálatát, és ha szükséges külön övezetbe való sorolását, mert nem azonos adottságokkal rendelkeznek. Kérjük a földrészlet megfogalmazás helyett a telek szó használatát.	Az út kiszabályozása miatt lett az Mk-1/B övezet kialakítva. A kialakítható telkek miatt a sávós beépíthetőség nem indokolt, valamint a maximális telekméretet is felesleges szabályozni. A c) pont az alábbiak szerint módosul: c) Beépíthetőség terepszint felett és alatt: 10% Az e) pont az alábbiak szerint módosul: e) Az övezetben 1200 m ² -nél kisebb telek nem alakítható ki. Az a) pontban a "földrészletei" szó helyett "telkei" szót alkalmazzuk. <i>7.5. d.) pont</i>
	3. OTÉK 111. § szigorítási lehetőségek II-III. Fejezet:	
8.	tervezet 30. § (8) Felhívjuk a figyelmet, hogy nem tehető egyedi előírás oromfalas épületre, épületmagasság vonatkozásában. Az épületmagasság számítását az OTÉK 1. melléklet 33. pont tartalmazza „ <i>Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának</i>	A HÉSZ-ben már korábban szabályozott eltérést kívántunk pontosítani a változtatással. A változtatástól eltekintünk, marad az eredeti, 2017 óta hatályos szöveg. <i>7.4. i.) pont</i>

	összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.” Ezen előíráson a helyi építési szabályzat nem szigoríthat. A helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési paraméterek egységesen vonatkoznak az építési övezetben lévő összes épületre, attól való eltérés, épületformák, típusok esetén sem adható. OTÉK 7. § (2) azonos jogok és kötelezettségek kell megillessék az azonos övezetbe tartozó telkeket.	
9.	tervezet 57. § (2) A bekerítést – az OTÉK IV. Fejezet - 56/A. § alapján vagyonvédelmi okból – az ingatlannal rendelkezni jogosult megteheti. Nem korlátozható a kerítés építés abból a szempontból sem, hogy mekkora méretű a telek. A kerítés áttörtségére vonatkozóan előírás a településképi rendeltben rögzíthető.	A hivatkozott OTÉK 56/A. § vagyonvédelmi rendelete az építményekre vonatkozik. Az 57. § (2) bekezdésével az általános mezőgazdasági övezetben levő nem beépített és nem is beépíthető extrém méretű telek (pl. 1 méter széles, 120 méter hosszú.) beépítését kívántuk elkerülni. Az áttörtségre utalást töröljük. Az 57. § (2) bekezdésének pontosított szövege: <i>"Az általános mezőgazdasági területen akkor keríthető le egy beépítetlen telek, ha kiterjedése meghaladja a 3000 m²-t. Az ennél kisebb, szomszédos telkek, amennyiben együttesen elérik a 3000 m²-t együttesen szintén lekeríthetők. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet."</i> <i>7.2. a.) pont</i>
10.	tervezet 57. § (5) A helyi építési szabályzatba ne határozzanak meg kivitelezésre vonatkozó előírásokat. (épületek padlószintje a terephez képest 1m-nél magasabban nem lehet)	A teljes bekezdést töröljük. <i>7.2. a.) pont</i>
4. OTÉK fogalmazás szerinti pontosítás kérése:		
11.	tervezet 37. § (1) db) A rendelkezésben lévő meghatározás, az OTÉK 14. § (2) a) bekezdés szerint összetartozik a tervezet 37. § (1) ba) pontban megfogalmazottakkal. „mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,” kérjük az ne kerüljön külön pontba.	A módosítással csak az (1) bekezdés bevezető mondatának egy szavát és az a) pontot kívántuk módosítani. Jogszabály szerkesztési szempontból kell a b) pontot is szerepeltetni. A kért módosítást végrehajtjuk, a bd) alpont szövegét beillesztjük a ba) pont szövegéhez. <i>7.4. - m.) pont</i>

12.	tervezet 57. § (II) Kérjük, a szabályokat ne ingatlan-nyilvántartási jogi jelleghez kösse, hanem övezetekre határozza meg a zöldfelület mértékét, és ha szükséges a zöldfelület színtezettségét.	A tervezett ponttal azt az ellentmondást kívántuk feloldani, hogy mezőgazdasági övezetekben is vannak művelésből kivett területek. Az Má-2 övezetben "kivett beruházási terület" az Mk övezetekben "zártkerti művelésből kivett terület" és "kivett beépítetlen terület". Ezekre a területekre a földtörvény előírásai nem érvényesíthetők. Összhangban az OTÉK tanyás területekkel kapcsolatos zöldfelületi meghatározásával módosítjuk a tervezet. <i>7.4. - s.) pont</i>
	5. Az OTÉK 36. § címe alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat. 5. Az OTÉK 36. § címe alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat.	
13.	tervezet 37. § (3), 39. § (3) Kérjük, ne szabályozzon állattípusokra, a haszonállat helyett az állattartó épület megfogalmazás javasolt.	Az OTÉK 36. § (5) bekezdése az állattartó építményekkel kapcsolatban a következőket tartalmazza: <i>"Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg."</i> A tervezet szövegben a "haszonállattartó" szót "állattartóra" cseréljük. Ennek megfelelően javítjuk a 35. § (9) és (10) bek. előírásait is. <i>7.4.p.) pont</i>
14.	tervezet 41. § (3), 33. § (4) Haszonállat tartó épület elhelyezhetőséget nem tilthat.	Ebben a két övezetben is a fentieknek megfelelő szabályozás készül. <i>7.4.p.) pont</i>
	6. A helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településképi védelmről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § (1) bekezdés szerint nem tartalmazhat.:	
15.	tervezet 30. § (2) b) Hulladéktartály tároló kerítéssel való egybeépítési kötelezettség előírása, feltehetően az	A 30. § (2) bek. b) pontjából a "a kerítéssel egybeépítve" részt töröljük

	építmény közterületről való külső megjelenését hivatott szabályozni, ezért az, településképi követelménynek tekinthető.	7.4. - h.) pont
16.	tervezet 36. § (2) l), 38. § (1) k), 41. § (3) Az épület, épületszárny elhelyezkedése településképi rendeletben szabályozható.	<p>A 36. § (2) bek. l) pontja teljes egészében törlésre kerül.</p> <p>A 38. § (1) bek. k) pontja teljes egészében törlésre kerül</p> <p>A 41. § (3) bekezdése nem tartalmaz épületszárnnyal kapcsolatos előírást.</p> <p>7.2. - a.) pont</p>
17.	tervezet 31. § (7) Kérjük törölni a kerítés áttörtségére való utalásokat a rendelkezésből.	<p>Az OTÉK korábbi tömör kerítéssel kapcsolatos előírása a következő volt:</p> <p><i>44. § (6) "A telek határvonalain létesíthető kerítés kialakítását – a helyi sajátosságokra is figyelemmel – a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Ennek hiányában tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg."</i></p> <p>A magassági korlát csak a tömör kerítéssel kapcsolatban lett megfogalmazva. Ez a szöveg az OTÉK-ból törlésre került.</p> <p>A jelenlegi OTÉK előírás a következő: 44.§ (2) bek:</p> <p><i>"A kerítés legnagyobb magasságát a helyi építési szabályzat megállapíthatja."</i></p> <p>A hatályos OTÉK is tartalmaz előírást a kerítés tömörségével kapcsolatban - 44. § (14) bek:</p> <p><i>"A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövénnel szabad elválasztani."</i></p> <p>Úgy gondoljuk, hogy a tömör kerítés magasságát célszerű szabályozni.</p>


		<p>Ugyanakkor a kerítésmagasságot általánosságban nem tartjuk célszerűnek szabályozni, mert vannak olyan helyzetek, amikor célszerű lehet magasabb kerítést építeni. Pl. kutya kiszökése miatt, sportterület mellett, stb.</p> <p>A szabályozás nem anyaghasználatról szól, a helyi építési szabályzatban csak a tömör kerítés magasságát kívántuk szabályozni. Tekintettel arra, hogy ez így nem lehetséges a tervezett előírást töröljük.</p> <p><i>7.1. - c.) pont</i></p>
	<p>7. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (5) bekezdés alapján, a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik, felhatalmazás alapján olyan más jogszabályban is megalkotható, amely a jogszabállyal az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes, vagy közjogi szervezetszabályozó eszközben is megalkotható.:</p>	
18.	<p>tervezet 24. § (5)-(6) A rendelkezések közterület kialakítás szabályokat tartalmaznak. A közterület alakítási szabályok, az önkormányzatra kötelező érvényűek.</p>	<p>Az (5) bekezdést pontosítjuk annak megfelelően, hogy az Önkormányzat által készített készített közterület alakítási tervek parkolás és közlekedési fejlesztési céllal meg tudjanak valósulni.</p> <p><i>7.4. - e.) pont</i></p>
19.	<p>tervezet 32. § (12) Előírásoknak övezetekhez kötödniük, nem határozható meg úgy paraméter, melynek alapja egy másik jogszabály által létrehozott lehatárolás. (helyi értékvédelmi terület)</p>	<p>Az előírást pontosítjuk. A "helyi értékvédelmi területen" helyett a szövegbe az érintett építési övezeteket írjuk be. Ezek a következők: Lf-0-01; Lke-02-v; Lke-04-v</p> <p><i>7.4. - k.) pont</i></p> <p>Ehhez kapcsolódik még, hogy az SZT-1 tervlapon, a b) jelű, Burgundia településrészt tartalmazó tervlapon az Lke-O-04-v övezetek jeleit javítani kell, az övezeti jeleknél a "-v" lemaradt. A</p>

		véleményezési dokumentáció ezzel kiegészül. <i>7.3. - h.) pont</i>
20.	tervezet 58. § (1a) b), 58. § (1b) b) A helyi építési szabályzatban, az épületmagasság és terepszint alatti beépíthetőség, ha szükséges szintterületi mutató határozható meg, a mezőgazdasági területen építhető épület vonatkozásában is. Kérjük, az elhelyezhető épület felépítményt ne határozza meg úgy, hogy „alápincézett, földszintes, tetőtér beépítéses” lehet.	Mindkét övezetnél a felépítményt nem az építhető szintekkel („alápincézett, földszintes, tetőtér beépítéses”), hanem szintterület mutatóval szabályozzuk - 0,25 <i>7.5. - c.) pont</i> <i>7.5. - d.) pont</i>
21.	tervezet 58. § (1a) h), 58. § (1b) h) A kerítés esetén a „könnyen bontható”-ságára vonatkozó szabályozási szövegrészt kérjük törölni.	Mindkét övezetnél a könnyen bonthatóságot töröljük. <i>7.5. - c.) pont</i> <i>7.5. - d.) pont</i>
22.	tervezet 3. § 23. pont Kérjük, ne vezesse be a „szilárd burkolat” fogalmát.	A tervezetből töröljük. <i>7.4. - a.) pont</i>
23.	tervezet 5. § (3)-(5) Közterület csatlakozáshoz, közútkezelői hozzájárulás szükséges, melynek méretezési előírása, hozzájárulás feltételeinek meghatározása, nem a helyi építési szabályzat feladata. Közutak, közterületek méretezésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat tartalmazhat keresztszelvény mintákat.	Nem a közterületek méretezése, hanem a közterület közútcsatlakozásaként figyelembe vehető méretét kívántuk korlátozni. Töröljük, más rendeletbe kerül be. <i>7.4. - b.) pont</i>
24.	tervezet 16. § (5a) Magánút szélességi méretét ne kösse rendeltetési egységszámhoz, mert telekalakítás során a hatóságnak vizsgálnia kell, de üres telek esetén ez nem lehetséges.	A 16. § (5a) bek. előírásait ennek megfelelően módosítjuk. Egy teleket megközelítő magánút esetében 6 méter, kettő vagy több telek esetében 12 méter a magánút szélességére vonatkozó előírás.


		<i>7.5. - b.) pont</i>
25.	tervezet 57. § (10) A telek szilárd burkolattal való szabályozása nem szükséges, mert a kötelezően biztosítandó zöldfelület mértékét minden esetben meg kell tartani, minden övezetben.	Az előírás tervezetét töröljük. <i>7.4. - s.) pont</i>
8. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszt.) szerinti pontosítás kérése:		
26.	tervezet 45. § (2) bekezdés pontjainak módosítása esetén újra kell szabályozni a teljes bekezdést, a Jszt. szerint. (Loclex)	A teljes 45. § (2) bekezdést újra szabályozzuk. <i>7.3. - g.) pont</i>

A fentiek alapján a véleményezési dokumentációt is átdolgoztuk, melyet mellékelve küldünk. Terjedelmi okokból az átdolgozott anyaghoz a mellékleteket nem csatoljuk.

Budapest, 2023. 05. 15.


Horváth Gergely
okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 01-1120




Hanczár Zsoltné
ügyvezető