

3. számú melléklet

nem elfogadott államigazgatási vélemények

A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatos államigazgatási véleményeztetés során a terv módosítását kezdeményező észrevétel a következő szervezetektől érkezett:

Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály – Állami Főépítész

Tervlapokkal kapcsolatos észrevételek

1. A szerkezeti terven kérem a közúti közlekedési területfelhasználást a Kr. jelkulcsának megfelelően szürkére színeznem, a tervezési terület határát és a változással érintett területeket megkülönböztetni. A véleményben rögzítettekkel szemben a közgyűlés álláspontja, hogy a tervezési terület határa és a változtatással érintett terület határa ugyanaz, miután az első ütemben lehatárolt területen a településszerkezet, a területhasználat felülvizsgálatra került. Nem indokolt és technikailag is kivitelezhetetlen azoknak a tömböknek a külön lehatárolása, ahol a terület-felhasználásban változás történt.
2. Az utak védőtávolságát a belterületi telkekről kérem törölni (pl. Pózva). Az utak védőtávolságát továbbra is szeretnénk fenntartani. A közlekedési törvényben meghatározott védőtávolság nem az ingatlan-nyilvántartási belterületre, hanem az utak bel- illetve külterületi forgalmi rendjére vonatkozik, így a külterületi forgalmi renddel rendelkező utak ingatlan-nyilvántartás szerinti belterületet érintő védőtávolságát fenn kell tartani.
3. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határát a város keleti részén (Csács, Bozsok) is kérem lehatárolni. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határát nem módosítjuk. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos övezetét az OTRT 14./A § (1) bekezdés alapján a településszerkezeti terv pontosítja, mely lehatárolást a dokumentum tartalmazza. A pontosított lehatárolás szerepel a szerkezeti terven, mely lehatároláson kívül esik Csács városrész beépítésre szánt területe, valamint Bozsok városrész beépítésre szánt területének egy része.
10. A már beépült telkeken, teleksorokon az építési sáv feltüntetését javaslom át gondolni, nem-e elegendő az illeszkedési szabály előírása. Ugyanezek esetében az építési vonal feltüntetését nem tartjuk indokoltnak. Az építési sávok jelölése a hatályos terv szabályozásának felülvizsgálatával került meghatározásra. Az építési sáv fenntartása indokolt a domboldal kialakult tájhasználat szerinti beépítésének megtartása, valamint a nagy mélységű telkek területén a beépítés kialakult, rendezett állapotban tartása érdekében. Építési sávval szabályozott területek esetén általában az illeszkedés szabálya elégséges, ugyanakkor a megítélhetőség szempontjából nem egyértelmű területeken a kötelező építési vonal szabályozása indokolt. A terv módosítását a közgyűlés nem tartja szükségesnek.

Új helyi építési szabályzat tervezetre vonatkozó észrevételek

18. A HÉSZ 2. §-a egyedi fogalmakat állapít meg. Felhívjuk a figyelmet, hogy csak kifejezetten indokolt esetben alkalmazzanak egyedi fogalmakat. A „**tömbtelek**” és az „**úszótelek**” fogalmakat a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet már megállapítja, ezért ezek törlése szükséges. A „**zöldfelület fásítás**” fogalmát nem pontosan találtuk meg a HÉSZ előírásai között. A Gksz és Gip övezetekben olvasható a táblázatok alatti megjegyzésben, hogy a zöldfelület területét 75%-ban fásítani kell. Kérem, hogy ugyanazt a szóösszetételt használják az egyértelműség kedvéért. A „**szakrális emlék**” fogalmat a HÉSZ nem tartalmazza a 2. §-on kívül, ezért javaslom törölni. A „**telken belüli kötelező fásítás**” utolsó mondatát kérem törölni, ugyanis ez nem, ezért a HÉSZ-ben nem lehet szabályozni. Az „**új épület**” fogalmában kisebb módosításokat javaslom: A „még nem épült meg” szóösszetételt „még nem minősül épületnek” szóösszetételre javaslom cserélni, az „amely jelentős mértékű átalakításra kerül” kifejezést pedig javaslom konkrétan megfogalmazni, hogy mit jelent, ill. javaslom kiegészíteni az elbontás után újjáépült esettel is. Új fogalomként javaslom megállapítani a HÉSZ-ben használt „**áttört kerítés**”, „**tömör kerítés**”, „**hagyományos**

beépítés”, „táji hagyomány” és a „kialakult” fogalmak meghatározását, ha nem hagyhatók el ezek a fogalmak.

Az egyedi fogalmakkal kapcsolatos vélemény következő pontjaiban a javasolt módosítás, illetve kiegészítés nem indokolt:

- a kerítések vonatkozásában a fogalom meghatározás kiegészítése nem szükséges, a tervezett szabályozás 9. §-ában a „tömör kerítés” fogalma az OTÉK 44. §-ával azonosan használt,
- a „hagyományos beépítés”, „táji hagyomány” és a „kialakult” fogalmak meghatározása nem szükséges, azok általános érvényűek és értelmezhetők.

19. Lényeges észrevétel, hogy a telkeken elhelyezhető építmények körét helyesen határozza meg a HÉSZ, és lehetőség szerint ne alkosson a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő fogalmakat. A „melléképület” fogalmának használatát nem javaslom. Használják az Étv, és az OTÉK fogalomrendszerét, azokra az építményekre vonatkozóan, amelyek sem a főépítmény fogalom-meghatározása körébe, sem a melléképítmények körébe nem sorolhatóak, külön a rendeletetésüket meghatározva szükséges az egyedi építési előírásokat megállapítani (pl. gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, növényház, egyéb tároló)

A telken elhelyezhető építmények körével kapcsolatos véleménnyel a közgyűlés nem ért egyet, a melléképület fogalma a főépítmény OTÉK-ban definiált fogalmával szinkronban került meghatározásra. Szükségesnek tartjuk a definíció alkalmazását, ugyanis egyes övezetekben (nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias lakóövezet) a melléképületek elhelyezésére más szabályok vonatkoznak a hatályos tervben és ennek jogfolytonosságaként a felülvizsgálatot követő szabályozásban is. A javaslatban szereplő egyedi rendeltetés meghatározása csak véletlenszerűen történhet, minden lehetséges rendeltetésre nem tud kiterjedni.

23. Javaslom a HÉSZ 5. § (1) bekezdésének utolsó mondatát új bekezdésbe áttenni, hogy a 4. § (4) bekezdésének hivatkozása egyértelmű legyen. Ugyanezen szakasz előkerte vonatkozó előírásait kérem kiegészíteni a „legkisebb mértéke” szóösszetétellel az értelmezés egyértelműsége kedvéért. Ugyanitt a (14) és (15) bekezdések szövegezését kissé kérem átfogalmazni, mert túl bonyolult és nehezen értelmezhető. A (16) bekezdés előírása OTÉK 1. melléklet 113. pontjának fogalmával ellentétes, kérem az ellentmondás feloldását.

Az előkerte vonatkozó rendelkezés kiegészítését a „legkisebb mértéke” szóösszetétellel nem javasoljuk kiegészíteni, ugyanis az előkertnek egy mérete van a szabályozás jellegétől függően.

A (14) és (15) bekezdések rendelkezései a hatályos építési szabályzat rendelkezéseivel azonosak, szövegezés módosítása nem indokolt, az a hatályos terv használata során megfelelő volt.

24. A HÉSZ 6.§ (2) bekezdés előírását javaslom felülvizsgálni, és a „korlátozás nélkül” kifejezés helyett a „szükséges mértékig” kifejezést használni, továbbá ellentmondást érzek e bekezdés előírása és a 7. § (1) bekezdés előírása között.

A 6.§ (2) és a 7.§ (1) bekezdésekkel kapcsolatosan jelzett ellentmondás a szabályozásban nem áll fenn, ugyanis a 6. § beépítésre nem szánt területek, közterületek terepszint alatti építéséről, míg a 7. § beépítésre szánt területek terepszint alatti építéséről rendelkezik.

27. Kérem a HÉSZ 13. § (6) bekezdésében az OTrT övezet megnevezésének pontos használatát: tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. Ugyanitt a látványterv készítésének előírása mellett szükséges megállapítani az OTrT 14. § (4) bekezdés értelmében a látványterv készítésére vonatkozó követelményeket is.

Az OTrT véleményben szereplő szakasza a látványterv készítésére vonatkozó követelmények meghatározását lehetőségként állapítja meg, mely lehetőséggel az önkormányzat nem kíván élni.

28. A HÉSZ 14. § védőterületek és védőtávolságok szabályai között az egyes védőterületekre vonatkozó jelenleg hatályos jogszabályi előírásokat a HÉSZ függeléké tartalmazza. Praktikusnak tűnik a függelék használata az engedélyezési eljárásban, de nem váltja ki a jogszabályok mindenkor friss állapotának áttekintését, ezért nem biztos, hogy a legcélszerűbb. Elegendő lehet a „külön jogszabály”-ra való hivatkozás. Javaslom átgondolni.

A javaslatot átgondolva az önkormányzat a rendelet könnyebb használata érdekében a magasabb szintű jogszabályokat a véleményezésre megküldött dokumentumnak megfelelően függelékben kívánja szerepeltetni, annak frissítéséről gondoskodik, melyre a rendelet módosítása nélkül van lehetősége.

35. Az Ln-1 övezetben a beépítési magasság nem lehet 12,5 méternél kisebb az OTÉK 2. sz. melléklete alapján.

A véleményben foglaltakkal a közgyűlés nem ért egyet, az OTÉK 2. sz. melléklete a megengedett legnagyobb beépítési magasságra ad normatív korlátozást (a megengedett legnagyobb beépítési magasság nagyobb, mint 12,5 m) és nem zárja ki annál kisebb épületek elhelyezhetőségét. A 12,5 m-nél kisebb épület kizárása nem életszerű, ugyanis a nagyvárosias lakóterületek tömbtelkein (lakótelep) gyakori az alacsonyabb épület elhelyezése (gyermekintézmények, garázsok, stb.).

37. Minden érintett építési övezetben a lakó rendeltetés megállapításánál a rendeltetések száma mellé nem szükséges a lakás szót odaírni, hiszen az nem csak lakás, hanem családi ház is lehet.

A véleményben foglaltakkal a közgyűlés nem ért egyet, a hatályos szabályozásnak megfelelően a területhasználát intenzitásának korlátozása érdekében meg kívánja határozni a telkeken elhelyezhető lakóegységek (rendeltetési egység) számát.

38. Lk építési övezetben a legnagyobb beépítettség 60% lehet, kérem az OTÉK-tól való eltérés megszüntetését.

A vélemény jogszerűségét az önkormányzat elfogadja, ugyanakkor a szabályozást nem kívánja módosítani a saroktelkek korábbi szabályozásából szerzett jog fenntartása érdekében. Az OTÉK 111. § (2) bekezdés által adott lehetőséggel élve ezen esetekben (Lk-4 és Lk-6 jelű övezetek saroktelkei) az OTÉK-hoz képest megengedőbb követelmény fenntartásához a felmentést megkéri.

39. Lke övezetben javasolom a sport rendeltetést is megengedni. Lke-2 övezetben a beépítettség megállapított mértéke, Lke-9 és Lke-10 övezetekben a legnagyobb beépítési magasság nagyobb az OTÉK által megengedett mértéknél. Kérem az ellentmondás feloldását. Lke-11 övezetre vonatkozó (6) bekezdésben a hivatkozott jogszabály száma helyett az elnevezését javasolom feltüntetni.

A közgyűlés kertvárosias lakóövezetben a sport rendeltetés elhelyezhetőségét nem tartja megengedhetőnek, ugyanis a rendeltetésből adódó környezeti terhelés lakótelkek közé történő spontán beékelődés esetén jelentős zavaró hatással van a lakótelkekre.

Az Lke-2 jelű övezet beépíthetőségével kapcsolatos vélemény jogszerűségét az önkormányzat elfogadja, ugyanakkor a hatályos építési szabályzatban is szereplő szabályozást nem kívánja módosítani a kialakult kisméretű telkek hasznosíthatósága érdekében. Az övezet régóta lakott és kisméretű telkeket is tartalmazó lakóterületeken helyezkedik el, mely területeken a kialakult állapotot figyelembe véve javasolt a nagyobb beépítettség megállapítása. Az önkormányzat az OTÉK 111. § (2) bekezdés által adott lehetőséggel élve a megengedőbb követelmény fenntartásához a felmentést megkéri.

40. Az OTÉK 10. § (3) rendelkezik a gépjárművek elhelyezését biztosító építmény elhelyezhetőségéről. Javasolom, hogy ehhez képest állapítsák meg a városban a gépjárművek elhelyezésének és kialakításának szabályait.

A véleményben foglalt szakaszhoz képest eltérő, annál szigorúbb korlátozást az önkormányzat nem kíván megállapítani, az építési szabályzat módosítását e kérdésben nem tartja indokoltnak.

45. A Gip-3 övezetre előírtakat /HÉSZ 30. § (3)/ kérem kiegészíteni azzal, hogy az építmények lakó rendeltetést tartalmazhatnak-e.

A véleményünk szerint a szabályozás (3) bekezdése egyértelműen kizárja a lakás övezetben történő elhelyezését.

46. A HÉSZ 31. § utolsó sora (javasolom önálló bekezdésbe tenni) a melléképületek beépítési magasságát szabályozza. Felhívjuk a figyelmet, hogy Üö övezetben az OTÉK 2. sz. mellékletének előírása alapján a legkisebb beépítési magasság 6,0 m lehet.

A véleményünk szerint az OTÉK 2. számú melléklete a legnagyobb megengedett beépítési magasságra vonatkozóan állapít meg szabályozást, kimondja, hogy az nagyobb, mint 6 m. E szabályozással nem zárja ki a 6 m-nél kisebb épület elhelyezésének lehetőségét.

47. A HÉSZ 32. § (1) bekezdésében megállapított rendeltetések helytelenül kerültek megállapításra. Az egyes övezetek célján túl az OTÉK szerinti rendeltetéseket is szükséges felsorolni: pl. K-e övezetben igazgatási, iroda, hitéleti rendeltetés.

A véleményünk szerint az OTÉK beépítésre szánt különleges területek rendeltetéseinek szabályozásánál az 24. § (2) bekezdés o) pont alatt az egyéb, [...] helyi sajátosságokat hordozó terület szerepel, mellyel a tervezett szabályozás megegyező. A rendeltetést az egyes területeken a közgyűlés a szabályozás szerint kívánja meghatározni illetve szűkíteni.

50. A HÉSZ 35. § (3) és (4) bekezdésekben a turisztikai rendeltetésű épület kifejezés helyett a turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület kifejezést javasolom használni, ugyanis az OTÉK már nem tartalmazza a turisztikai rendeltetés megfogalmazását. Javasolom továbbá megállapítani, hogy erdő övezetekben egy vagy több rendeltetési egység helyezhető-e el.

A rendeltetési egység számára vonatkozó korlátozás szükségességét a közgyűlés nem tartja indokoltnak.

52. A HÉSZ 38. § (1) bekezdésben a vendéglátó és tároló rendeltetés helyett az OTÉK raktár és kereskedelmi rendeltetését kérem szerepeltetni. Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértékét a sportpályák területéhez képest határozzák meg. Ez a mi olvasatunkban azt jelenti, hogy a sportpályák nem lehetnek burkoltak. Célravezetőbbnek és nagyobb szabadságot adónak tartjuk, ha a zöldfelületi arányt csak %-os mértékben állapítják meg.

A sportövezet zöldfelületére vonatkozó szabályozás véleményünk szerint a hatályos szabályozással megegyezően a 20%-os zöldfelületbe a sportpálya területe nem számítható be, függetlenül attól, hogy az

burkolt (műfűvel, salakkal, stb.) vagy pázsittal borított. A szabályozás módosítását a közgyűlés nem tartja indokoltnak.