

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



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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

Tartalomjegyzék:

Előzmények

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

I. Előzmények

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról 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. iktatószámon 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 településkép 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:

1.

a) *nem releváns*

b) *a módosítás más tervet, programot nem befolyásol*

c) *fenntarthatósági érdek 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 területhez, 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 igénybevétel, 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 kerülnek pontosításra a hivatkozott szakaszok.	6.§(2)...(kisvárosias lakózóna) „c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető: 1., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, 2., szálláshely szolgáltató épület, 3., igazgatási épület, 4., személygépjármű parkoló és/vagy parkolóház. 5. valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek 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 rálátással 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 rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény, valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek 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 rálátással bíró területen sem helyezhetők el... tevékenység céljára szolgáló épület, 7.§(2)...(központi vegyes zóna) c., A zóna területén kivételesen helyezhető el: többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy kivéve a helyi védelem alatt álló területen, helyi védelem alatt álló épületek mellett vagy az arra rálátással bíró területeket...”	A 6.§ a lakózónákra vonatkozó előírás. A 7.§ a vegyes zónákra vonatkozó előírás.
	1.2 A HÉSZ 10. § (3) bekezdése az autóbusz pályaudvart különleges közlekedési zónaként szabályozza, azonban a szabályozási terv Vk-100000 (B) övezetbe	Az autóbusz pályaudvart, mint megvalósult épületet a szabályozási terv nem Vk övezetbe sorolja, hanem II.	10.§ (különleges zónák) „(3) Különleges közlekedési zóna (Kkő) a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel (pl. autóbusz pályaudvar). b., A zóna területén a közlekedés céljára nem igénybevevett	Az elvi építési engedélyezési eljárás megszűnt

	<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 elhelyezhetők: 1., a rendeltetészerű működéshez szükséges építmények, 2. igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, 3., oktatási, egészségügyi épületek, az épületek elhelyezését tisztázó elvi engedélyezési terv alapján, a rendelkezésre álló terület legfeljebb 20 %-os beépítésével és legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, teljes közművesítettség mellett. 4., üzemanyagtöltő.”</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 lakásegység építhető, továbbá, hogy mi tekinthető hírközlési műtárgynak, technológia megkívánta épületek.</p>	<p>Az országos előírás (OTÉK) 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 hírközlési 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 termékfeldolgozás és tárolás építményei, ill. az ott dolgozók számára lakások, valamint ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületek és építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők 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 alállomások 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 ütközik, nem önálló épületek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők 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 lehetséges és szükséges 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>	

		<p>szerint legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet.</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. 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.”</p>	
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.	<p>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 előkertnek kell tekinteni, mely legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítéssel lekeríthető. az előkertre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”</p>	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.	<p>25.§ „(6) A telek beépítésének feltétele 900 m²-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség. 27.§ (7) Lakó Ln és Vk rendeltetésű zónában a főépületnek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza (a beépítési mélység) a 35,0 m-t nem haladhatja meg.”</p>	
1.6 A HÉSZ 27.§ (9) bekezdésében a tűzvesélyességi osztályok helyett tűzvesélyességi 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 sérült!		
	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. Törlésre kerül a bekezdés.	27.§ „(19) Ha sajátos előírás (pl. értékvédelmi) másként nem rendelkezik lakó és vegyes zónákban az épületeket 35-45o-os hajlásszögű magastetővel kell építeni. Nagy mélységű 15,0 m-nél mélyebb épületeknél (pl. tornaterem) a magastető részleges vagy alacsonyabb hajlásszögű is lehet a településképi követelmények figyelembevétel. A tetőforma (utcára merőleges, vagy párhuzamos illetve kontyolt) a környezeti, településképi adottságoknak megfelelően alakítható, a környezetbe illeszkedés figyelembevételével.”	
	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.	További pontosítás a fekvő telek megnevezés
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 építésügyi 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 területet 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.	<i>A HÉSZ 3. § (2) bekezdése szerint építést engedélyezni csak teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. A szabályozás túlterjeszkedik az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, ezért a hatályon kívül helyezése indokolt.</i>	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 területeken 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 kiépítéséig korszerű közműpótló is elfogadható. A felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható. E kötelezettség teljesüléséig a falusias és kertvárosias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.	Építési engedélyezési eljárásra feltétel nem állapítható meg, helyette építési szabály szükséges.
4.	<i>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.</i>	A HÉSZ elfogadásakor a különleges területek egy fejezetben kerültek 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.	

<p>5.</p>	<p>A HÉSZ 10. § (8) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert az építménymagasságra vonatkozó rendelkezések ellentétesek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. mellékletével.</p>	<p>A technológiai építmények építménymagasságát nem megváltoztatva az építménymagasságra vonatkozó előírást törölni kell.</p>	<p>(8) Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü) A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m² területigényű építőanyag, 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 főrendeltetés épületei és építményei valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság) 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 lehetséges és szükséges magasságát az illetékes szakhatóságok előírásai szerint legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet. A technológiai építmények (oszlopok, tornyok) megengedett legnagyobb építménymagassága 30 m. Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvetetékek 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>6.</p>	<p>A HÉSZ 14. §-át módosítani szükséges, mert az „intenzív főlíás kertészeti művelési ág”, „intenzív (főlíás) kert művelési ág”, „vízállás 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.</p>	<p>A művelési ág az OTÉK-nak is megfelelő kert művelési ágra lett pontosítva.</p>	<p>14.§ (1)Mezőgazdasági kertés zóna (Mke) „bd) Lakóépület csak a legalább 4.000 m² területű és legalább 16 m szélességű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy intenzív, főlíás kertészeti kert művelési águ és csak a Rákóczi kertben.... (4) Mezőgazdasági általános zóna (Má) b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint: 1., Gazdasági épületek: 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület leg- alább, 0,5 hektár</p>	

			<p>1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 1 hektár területen</p> <p>1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.</p> <p>2., Lakóépület:</p> <p>2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: 1 hektár</p> <p>2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 2 hektár területen.</p> <p>2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el....”</p>	
7.	<p>A HÉSZ 14. § (1) bekezdés d) pontja és (5) bekezdése „Mezőgazdasági zónákban” építési helyeket szabályoz. Szükséges a rendelkezések módosítása, mert az OTÉK 1. sz. melléklete 23. pont alapján építési hely csak építési telken, beépítésre szánt területen értelmezhető.</p>	<p>Az észrevételt nem fogadja el az önkormányzat.</p> <p>Beépítésre nem szánt területen az OTÉK 7.§ (5) szerint meg lehet határozni a beépítési módot (és az építménymagasságot). A beépítési mód szerinti építési helyet pedig az első – oldal és hátsókert határozza meg.</p>	<p>14.§</p> <p>„(1) d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti kell elhelyezni, a telekhatártól csorgótávolságra (0,5-1,0 m) a dűlőút tengelyétől 15,0 m-re. A lakóépület az építési hely utca felőli 20 m mélységű, míg a gazdasági épületek a 25-45 m mélységű zónájában helyezhetők el.</p> <p>(5) Mezőgazdasági általános zóna (Ma-1)</p> <p>a, A zónába azok a természeti védelem alatt nem álló kisparcellás szántók tartoznak, amelyeket a rendezési terv beépítésre nem szánt területnek jelölt ki.</p> <p>b, A zónákba eső, legalább 20 m szélességű telkeken a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek építhetők.</p> <p>c, A beépíthető legkisebb telekterület 1500 m²</p> <p>d, Az épület építmény magassága 4,5 m. A gazdasági épület alapincézhető.</p> <p>e, A beépítés mértéke 3%</p> <p>f, A telkenkénti egy db. Gazdasági épületet lehet építeni, melyet 35-45%-os hajlású magas tetővel kell kialakítani.</p> <p>g, Az épületeket oldalhatáron álló építmódú építési helyen belül a telek oldalhatártól 50 cm-es csurgó távolságra kell elhelyezni.</p> <p>h, Az épületek utcai homlokvonala a dűlőút tengelyétől 15,0 m.-re legyen.</p> <p>i, A területen lakóépület nem építhető és birtokközpont nem alakítható ki.”</p>	
8.	<p>A HÉSZ 14. § (3) bekezdés g) pontja, 40. § (1) bekezdés k) pontjának első mondatrésze elvi építési engedélyezési eljárásra hivatkozik, amely eljárás lefolytatását 2013. január 1. napjától a Korm. rendelet nem teszi lehetővé, szükséges ezen előírások hatályon kívül helyezése.</p>	<p>Az észrevétellel az önkormányzat egyetért, az elvi építési engedélyezési eljárás kitéltét törölni kell.</p>	<p>14.§</p> <p>„(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mk2.)</p> <p>g.,A zónában az épület elhelyezhetőségének tisztázására elvi engedélyezési eljárás lebonyolítása szükséges.</p> <p>40.§</p> <p>k., A belváros (B) jelű védett területein elvi építési engedélyes tervvel igazolva, az illetékes szakhatóságok véleményét figyelembe véve az övezetre előírt építménymagasság alsó korlátját az illeszkedés érdekében nem kell alkalmazni, ha az</p>	<p>A szakhatósági közreműködést is törölni kell, ez nem írható elő.</p>

			utcai 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.	<i>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 Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson, ellentétes az OTÉK 7. § (3) bekezdés 6. pontjával, elvonja a polgármester Étv. 29. § (4) bekezdésében szabályozott növényzet telepítésére irányuló kötelezettséget előíró hatáskörét.</i>	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.	<i>A HÉSZ 19. § (2) bekezdés a) pontját szükséges hatályon kívül helyezni, mert ellentétes az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglaltakkal. Az illeszkedési szabályok alkalmazásakor az építésügyi hatóság a környezetet figyelembe véve vizsgálja a tervezett beépítés mértékét és módját. Nem lehet jogszerűen előírni, hogy az előírásoktól eltérő beépítés az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.</i>	Az észrevétellel az önkormányzat egyetért, az előírást hatályon kívül kell helyezni.	19.§ „(2) A zónába eső telkekre: a. Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módnak megfelelően az előírt elő-, oldal- és hátsókertek 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 rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázshajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, túlzottan feltűnő színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.”	
11.	<i>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 – Étv., a Korm. rendelet – rendezik, az Étv.-ben foglalt rendeletalkotási</i>	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 jogszerű	3.§ „(2) A települési területen a tervezett beépítésre szánt területeken 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 kiépítéséig korszerű közműpótló is elfogadható A felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható. E kötelezettség teljesüléséig a falusias és kertvárosias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak	

	<i>felhatalmazás nem terjed ki a hatósági eljárás során hozható döntés tartalmára, nem írhatja elő örökségvédelmi hatástanulmány készítését, szakhatósági állásfoglalás beszerzését.</i>	előírások törlendők.	<i>megfelelő közműpótló alkalmazható.”</i> 26.§ Egyéb karakterű zóna előírásai <i>„(5) A zóna területén a szabadon álló telepszerű beépítési módban (1. kód) a 4000 m²-t meghaladó területű telken az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő és a környezetbe illeszkedést igazoló építési engedélyezési eljárás alapján engedélyezhető.”</i> 27.§ Az építési zónák általános előírásai <i>„(24) A fejlesztésekre szánt területeken az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése szükséges.”</i> 40.§ „k., A belváros (B) jelű védett területein elvi építési engedélyes tervvel igazolva, az illetékes szakhatóságok véleményét figyelembe véve az övezetre előírt építménymagasság alsó korlátját az illeszkedés érdekében nem kell alkalmazni, ha az utcaképi 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”	A visszamaradt szabályozás, szabályozott eltérést tartalmaz, mely jogszerű.
12.	<i>A HÉSZ 27. § (13) bekezdését módosítani szükséges. Az építési telek kialakításának feltételeit, valamint az elő-, oldalkertben történő épület elhelyezésének tilalmát az OTÉK határozza meg.</i>	Az előírás törlésével az önkormányzat egyetért.	27.§ Az építési zónák általános előírásai ... <i>„(13) Több telket kiszolgáló közművezeték (gerincevezeték) fölött vagy az alatt építési telek nem alakítható ki....”</i>	
13.	<i>A HÉSZ 27. § (25) bekezdését felülvizsgálni szükséges, mert külterületi lakóterületre a beépítésre szánt terület szabályait rendeli alkalmazni, anélkül, hogy a belterület 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 belterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető, azonban a szabályozási terv ezen rendelkezéssel ellentétben csak a lakóterületi övezeti</i>	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.	27.§ Az építési zónák általános előírásai ... <i>„(25) A belterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető (állattartó épület kivételével) a szabályozott telekhatártól 30,0 m-re. Meglevő gazdasági épület használatához szükséges melléképítmény (pld.:trágyatároló, stb.) építhető, a meglévő telekadottság szerinti beépítési százalék mértékében, de maximum 100 m² alapterülettel.”....</i>	A szabályozási terv felülvizsgálata is indokolt, de az állami főépítési eljárásban nem lehetséges.

	besorolást tartalmazza, vagyis a helyi építési szabályzat ellentétes a mellékletét képező szabályozási tervvel.			
14.	A HÉSZ 32. § (1) és (2) bekezdését hatályon kívül helyezni szükséges, mert nem felelnek meg az Étv. 20. § és 21. § változtatási tilalomra vonatkozó rendelkezéseinek.	Az előírás törlésével az önkormányzat egyetért.	32.§ Tilalmi zónák „(1) A tervezett közterületek közéeli tilalmi zónájába eső telkekre a tervezett közéeli felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni. (2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv hatályba lépéséig állnak változtatási tilalom alatt.”....	
15.	A HÉSZ 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 lakózóna) „c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető: 1., szálláshely szolgáltató épület, 2., igazgatási épület, 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági kézműipari építmény tevékenység céljára szolgáló épület és, 4., személygépjármű parkoló, és / vagy többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő 5. valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek 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 az arra rálatással bíró területen sem helyezhetők el....”	
16.	A HÉSZ 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 rendeltetésszerű 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 HÉSZ 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., sport létesítmény-építmény	

		pontja és a „d” 3. pontja esetén.	<p>c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, 2., parkolóház, 3. a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény, valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek 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 rálátással bíró területen sem helyezhetők el. <p>d., A zóna területén nem helyezhető el:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. termelő kertészeti építmény, 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál ön súlynál nehezebb tehergépjárművek nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára, 3. önálló garázsépület (kisgarázs, sorgarázs). 400 m²-nél kisebb teleken melléképület, állattartó épület, 4., üzemanyagtöltő állomás.” 	
18.	A HÉSZ 7.§ (2) b) és (2) c) pontja	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>7.§(2)</p> <p>„b., A zóna területén elhelyezhető:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1., igazgatási épület, 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, 5., sportlétesítmény, építmény 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.1 <p>c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:</p> <p>többszintes parkolóház, valamint épületnek nem minősülő közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy kivéve a helyi védelem alatt álló területen, helyi védelem alatt álló épületek mellett vagy az arra rálátással bíró területeket.”</p>	A helyi védelem már csak a településképi rendeletben szabályozható

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 építőanyag, útépitési kevert anyag előállító szolgáltató létesítmények, tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. A területen a főrendeltetés épületei és építményei valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság) 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 lehetséges és szükséges magasságát az illetékes szakhatóságok előírásai szerint legfeljebb 30 m magasságig engedélyezni lehet. Azok legnagyobb megengedett magassága 30 méter lehet. 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. 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>	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.	<p>10.§ „(9) Beépítésre szánt Nagykiterjedésű kereskedelmi logisztikai, kereskedelmi, különleges terület övezete (Kül-kl) b) Az övezet építési telkein, szabadon álló beépítési módú épület elhelyezés mellett, 60 40 %-os beépíttség megengedett. Az építmény megengedett magassága 8,5-12,5 méter közötti. A kialakítható legkisebb telekterület mérete 25000 m². Minimum 10000 m² 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>	
21.	A HÉSZ 14.§ (3) g) és i) pontja	A már nem szabályozható elvi építési engedély lefolytatása	<p>14.§ (3) „g, A zónában az épület elhelyezhetőségének tisztázására elvi</p>	

		törlésre kerül, miként a védőfásor előírása is.	engedélyezési eljárás lebonyolítása szükséges. h., Védett természeti területet érintő területen birtokközpont nem alakítható ki, kivéve a meglévő állattartó telepeket.2 i., A dűlőutak mentén az úttal határos birtok ingatlanok tulajdonosai védő fásor telepítésére kötelezhetők.	
22.	<i>A HÉSZ 19.§ (2) a) pontja</i>	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.	19.§ „(2) A zónába eső telkekre: a. Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módnak megfelelően az előírt elő-, oldal- és hátsókertek 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 rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, túlzottan feltűnő színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető. ”	