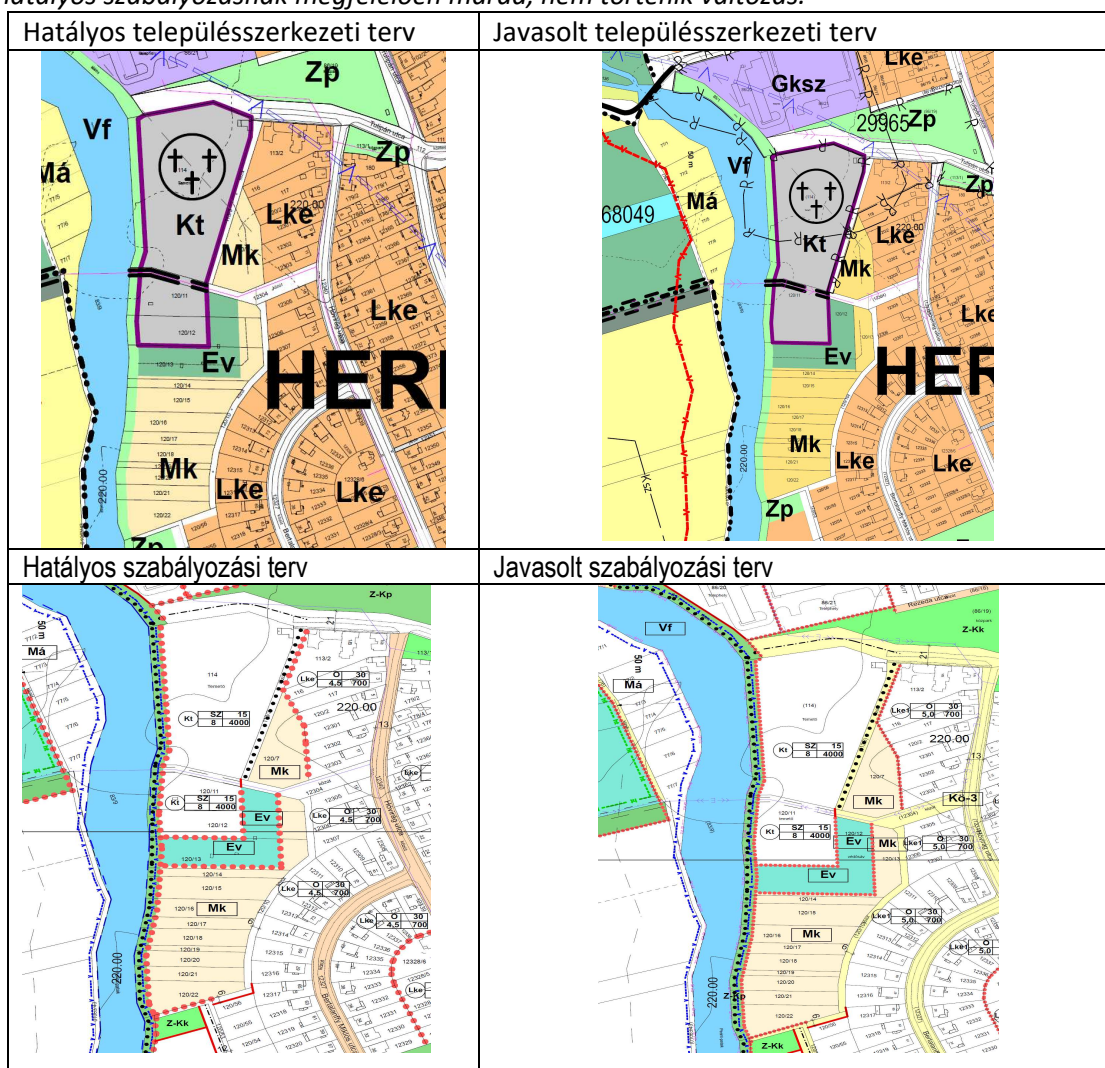


A lakossági észrevételekre adott válaszok

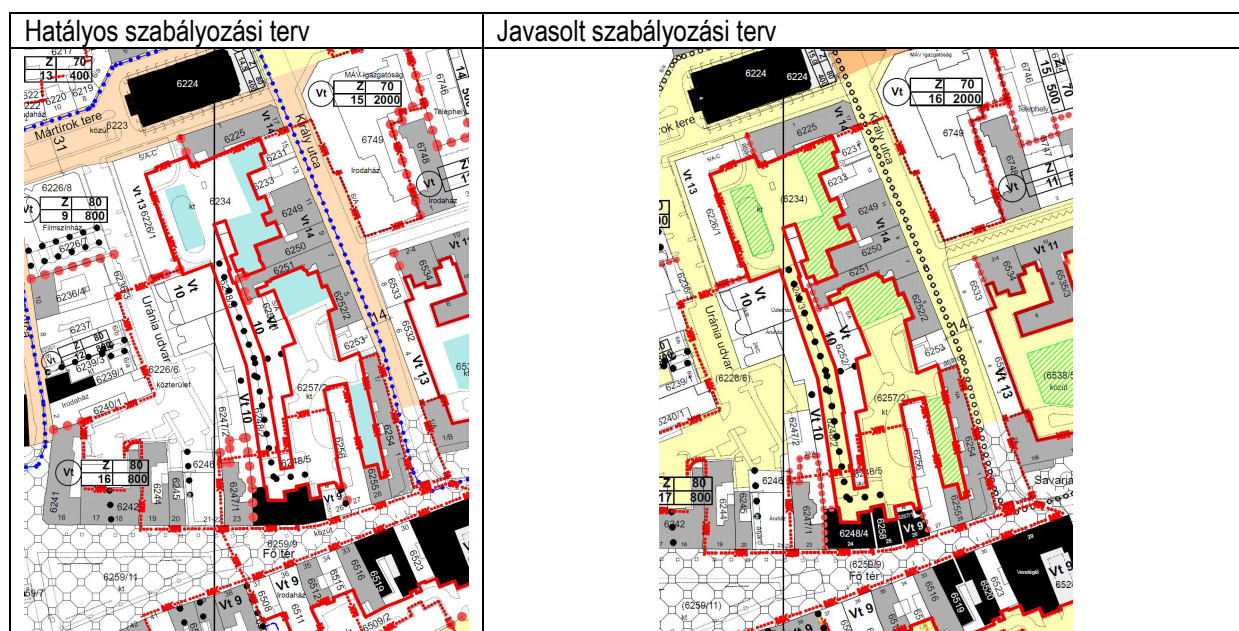
Lakossági fórumon elhangzott véleményekre adott válaszok:

- 1.) hozzászólása: Az állami főépítési véleménynek megfelelően az építési helyek jelölését a Szabályozási tervről töröljük.
- 2.) hozzászólása: Az észrevételt elfogadjuk, a Szabályozási terv javasolt módosítását jelen melléklet 14.) pontja tartalmazza.
- 3.) hozzászólása: Az új településrendezési eszköz folyamatban lévő készítése során a tervezett módosításokhoz kapcsolódó, figyelembevehető javaslatot, észrevételt nem tartalmaz. A Farkas Károly utca 1006/6-8 és az 1006/10-12 hrsz. alatti ingatlanokon a HÉSZ tervezetének 22. § (5) bekezdése továbbra is tartalmazza azon előírást, mely szerint „új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségek padlósínt magassága - kiszolgáló út menten fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 méterrel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalán csak közösségi, kereskedelmi, szolgáltató es vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiség csoportok helyezhetők el.”
- 4.) és
- 5.) hozzászólása: Az észrevételt elfogadjuk, a Herényi temetőben a védelmi erdősáv a hatályos szabályozásnak megfelelően marad, nem történik változás.



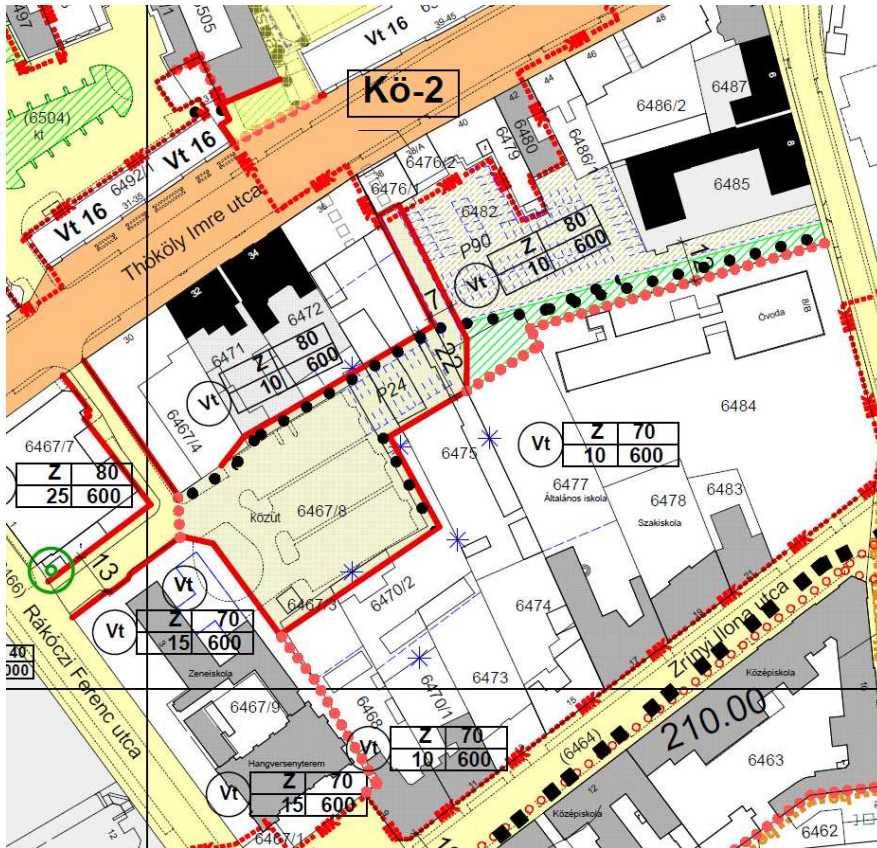
A lakossági fórumot követő 8 napon belül érkezett, a 4. melléklet szerinti észrevételekre a beérkezés sorrendjében adott válaszok:

- 6.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
A tervezett telekalakítás a jelenleg hatályos településrendezési eszköz alapján engedélyezhető, nincs szükség annak módosításra.
- 7.) kérelme: *Az észrevételt nem fogadjuk el.*
Az Eper utcától délre tervezett beépítés csak az Áfonya és a Korpás utcák meghosszabbításával tárható fel. Az Áfonya utca folytatásában lévő 14922 hrsz. alatti ingatlan sajnos beépült, ezért a tervezett nyomvonal csak a hatályos szabályozásban is ábrázolt módon hosszabbítható meg.
- 8.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
A Szent István király u. 37. szám alatti épület helyi egyedi védelmének törlését a tárgyi dokumentáció részeként készített Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.
- 9.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
Általános fejlesztési javaslatot tartalmaz, a településrendezési eszköz folyamatban lévő elfogadásához konkrét észrevételt nem tesz.
- 10.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
A kifogásolt változás iránti kérelmet a tulajdonos visszavonta.



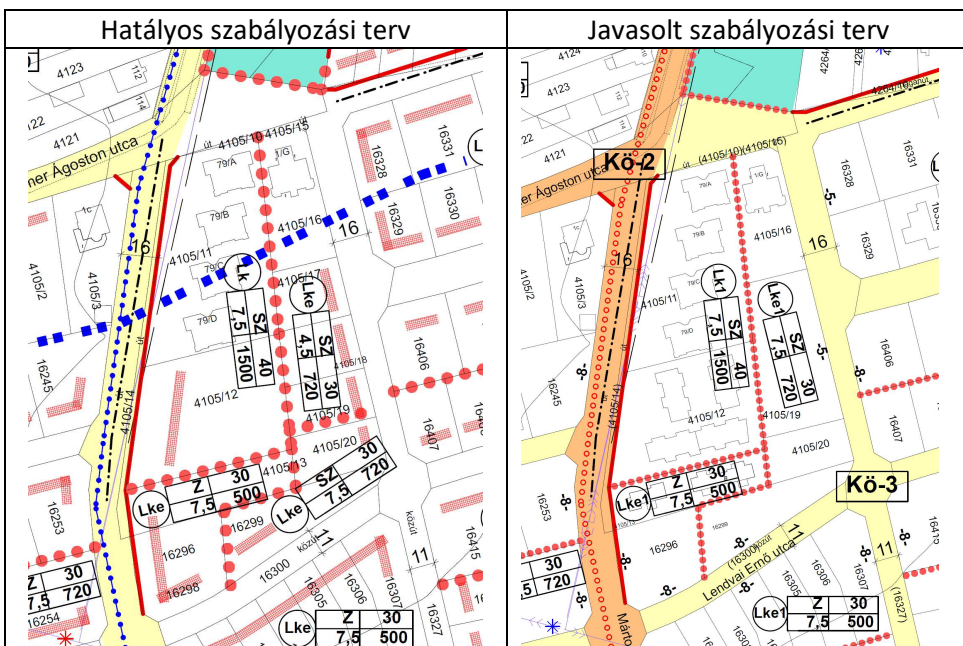
- 11.) () kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*

A Thököly I. u. 36. szám, 6475 hrsz. alatti ingatlan megosztása és új feltárásának biztosítása érdekében a szabályozást az alábbiaknak megfelelően javasoljuk módosítani:

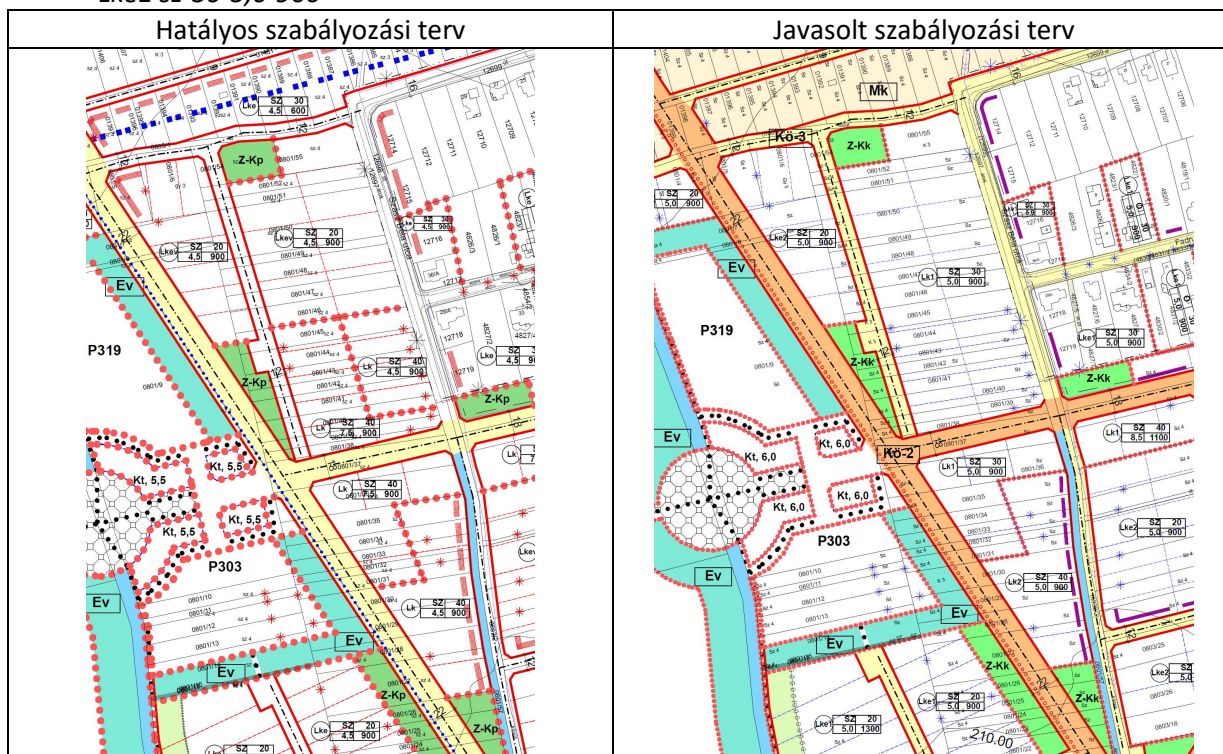


12.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
 A hatályos jogszabályok alapján új építés esetén az egyes funkciókhoz szükséges elhelyezendő gépkocsi férőhelyeket saját telken belül kell biztosítani. Jelenleg kormányrendelet maximálja 1 db-ban a lakásokhoz szükséges parkolószámot, amittől többet az önkormányzat rendeletben nem állapíthat meg.

13.) kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*
 A 4105/16, 4105/19, 4105/20 hrsz. alatti ingatlanokon egységesen 7,5 m lesz az épületmagasság.



- 14.) kérelme: Az észrevételt részben elfogadjuk.
A 0801/38-52, 0801/55 hrsz. alatti ingatlanokévezeti besorolása egységesen
Lke1 sz-30-5,0-900



Az Erdei iskola utca- Lőportár – Tömjénhegy utca – Pap-árok által határolt tömbben lévő ingatlanok külterületi kiskertek. A Szabályozási terv 2006-ban **első lépésként** megteremtette annak lehetőséget, hogy tulajdonosi összefogás és az infrastruktúra kiépítéséhez szükséges erőforrások biztosítása esetén a terület kertvárosias lakóterületté alakuljon át és belterületbe lehessen vonni. Ezekre az ingatlanokra a mezőgazdasági kiskertekre vonatkozó előírások már nem, a lakóterületre vonatkozó előírások pedig még nem alkalmazhatók, a hasznosítás megrekedt. Amennyiben az új településrendezési eszköz elfogadása esetén a terület mezőgazdasági kiskert besorolást kap, az ingatlanok 10%-ban beépíthetőek lesznek, az engedély nélküli számos épület fennmaradási engedélyt kaphat és az ingatlannyilvántartásban is fel lehet tüntetni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (5a) bekezdése alapján nem jár kártalanítás, ha nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított **7 évet** követően módosítja vagy megszünteti. Jelen esetben **16 év** telt a helyi építési szabályzat módosítását követően. A tulajdonosoknak az elmúlt 16 évben sem sikerült a fejlesztést megvalósítani. Időközben a vonatkozó jogszabályok is megváltoztak, lakóépületek létesítése többnyire nem építési engedély, hanem egyszerű bejelentés köteles tevékenység. Utóbbi esetben viszont a kormányhivatal csak tájékoztatást ad a hiánytalan bejelentésről, ami nem jelenti a dokumentáció tartalmi megfelelőségét, amelynek ellenőrzésére szükség esetén külön építésfelügyeleti eljárás indítható. Fentiekre tekintettel az önkormányzat a szabályozás módosítását javasolja.

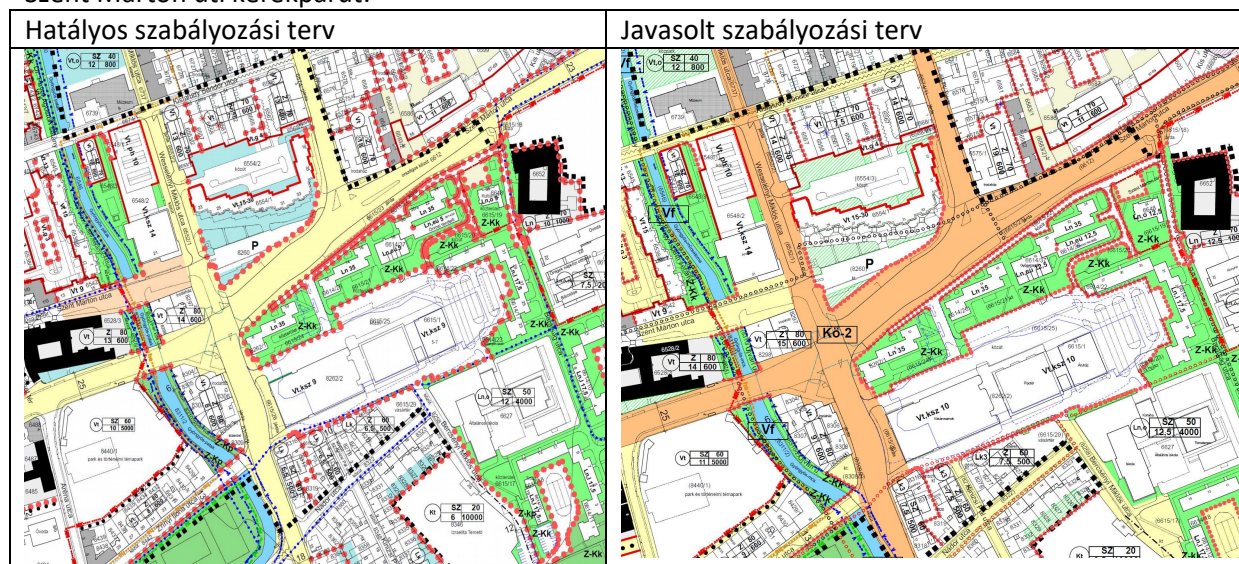
- 15.) kérelme: Az észrevételt nem fogadjuk el.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja értelmében „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete ... külön döntéssel igazolja.”

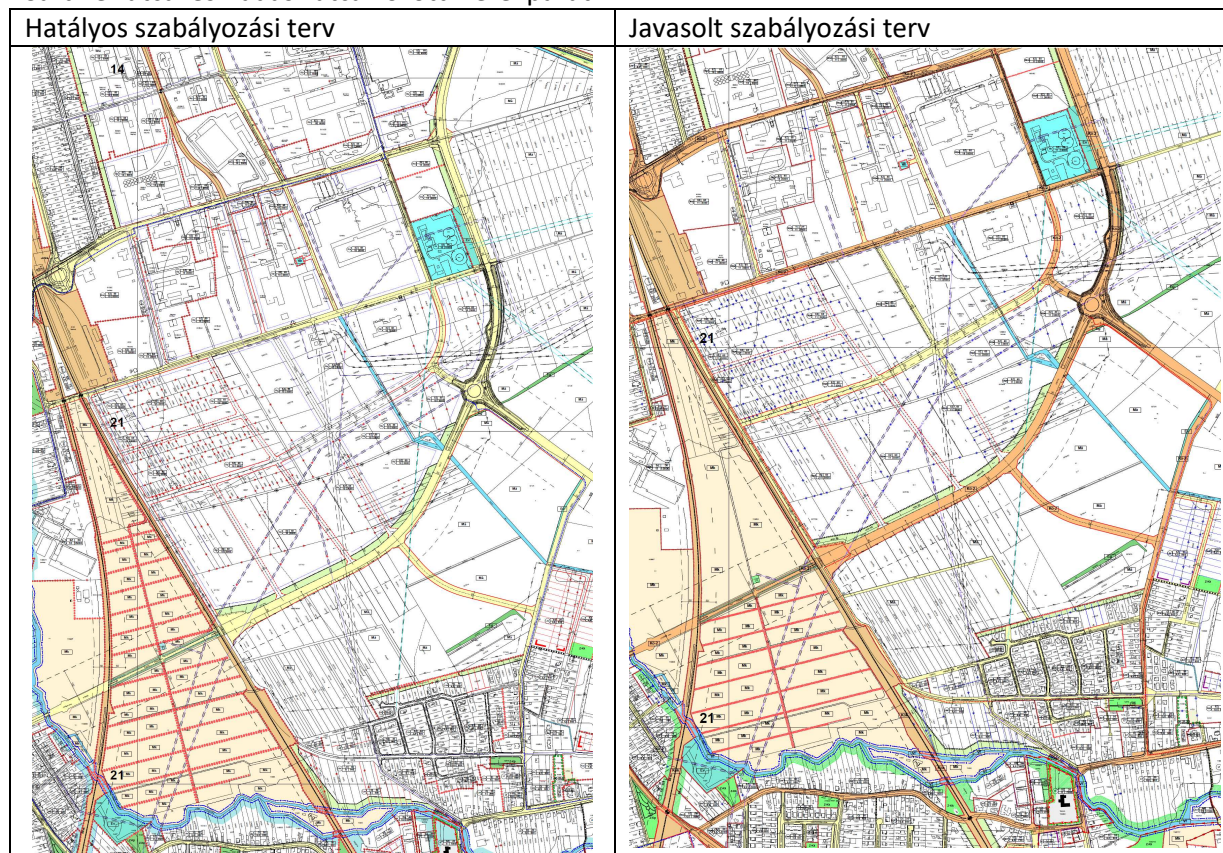
Fentiek értelmében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha már nincs beépítetlen kertvárosias lakóterület a városban. Ebben az esetben a Közgyűlésnek külön döntésben kell igazolnia ezt a tényt. Az eljárás során az országos főépítész is véleményezi az új beépítésre szánt terület kijelölésének jogosságát. Tárgyi eljárásban az önkormányzat új lakóparkok építésére szolgáló területeket nem jelölt ki. Ennek vizsgálatára legközelebb a jövő évi felülvizsgálat alkalmával nyílik lehetőség.

16.) kérelme: Az észrevételeket elfogadjuk.

Szent Márton úti kerékpárút:

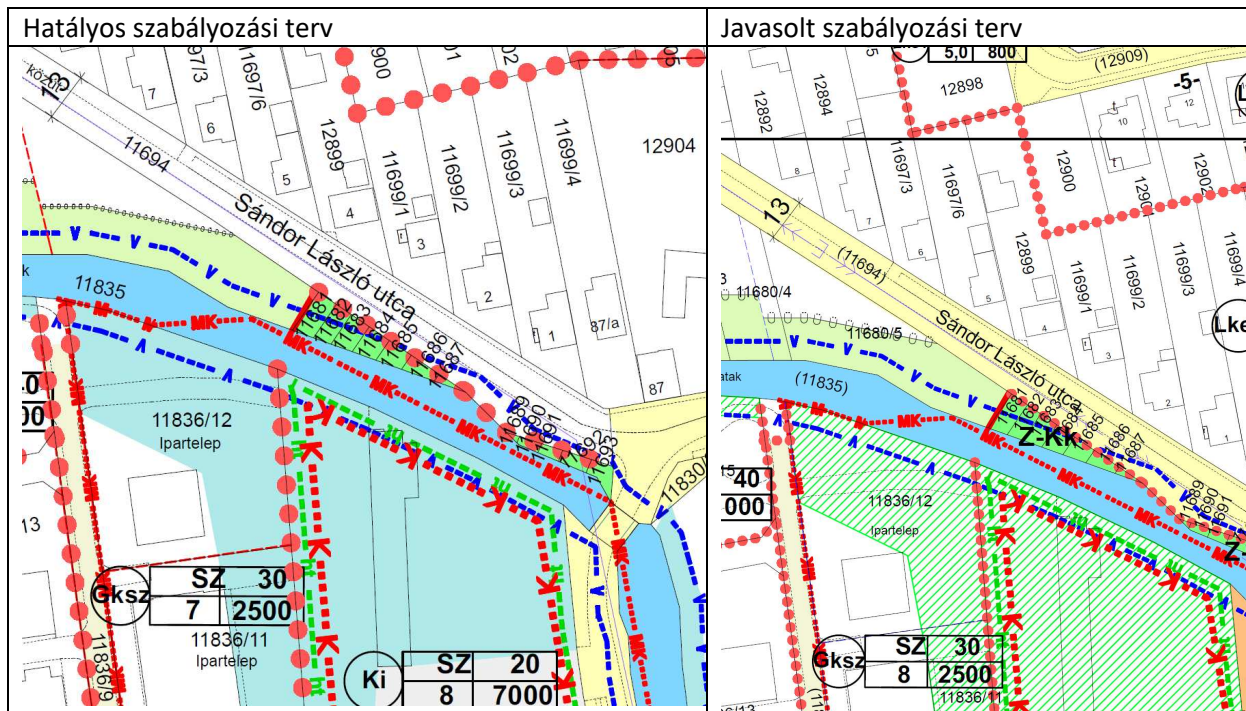


Sárdi-ér utcai és Vadász utca közötti kerékpárút:

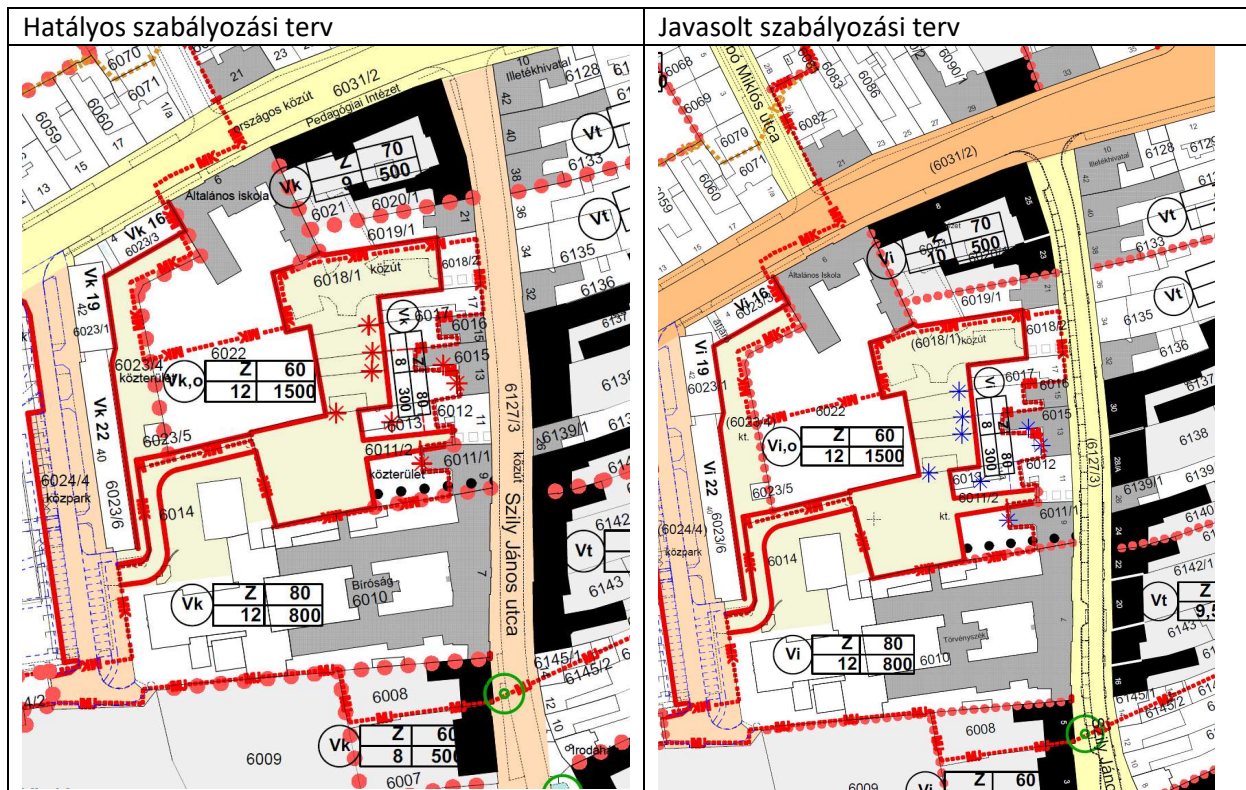


Sándor László utcai zöldterület:

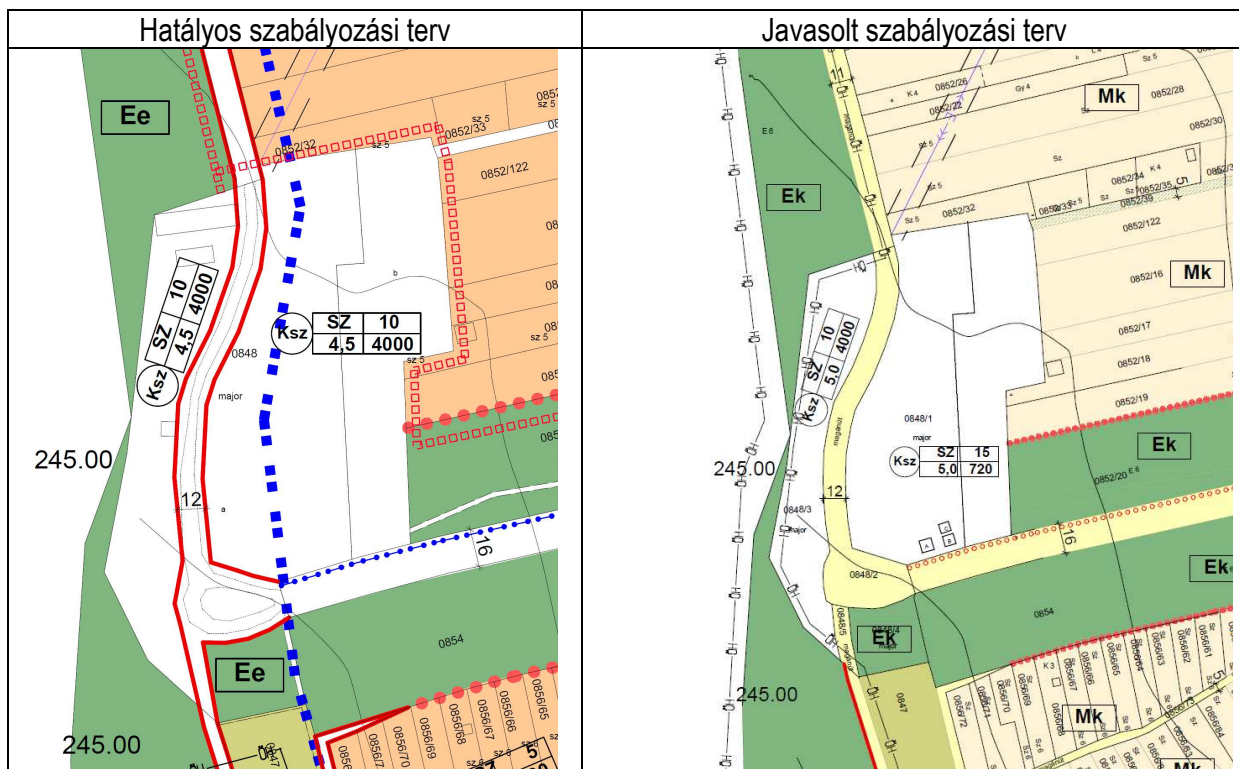
Még ha a zöldterület övezeti jele hiányzott is eddig, a területet akkor is zöldterületként ábrázoltuk.



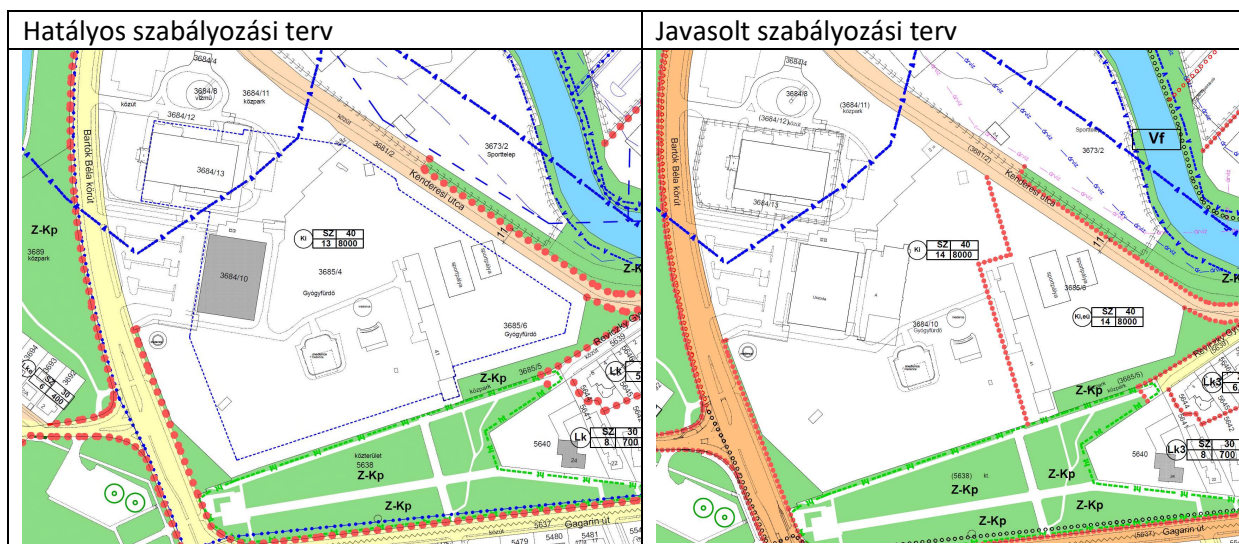
17.) kérelme: Az észrevételt elfogadjuk, „a 6010 hrsz. alatti ingatlan esetében a hátsókert mérete legalább 0 m.”



- 18.) kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*
 A 0848 hrsz. alatti ingatlanon kialakítható minimális telekméret 720 m².



- 19.) kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*
 A kérelemmel érintett ingatlan az ingatlanyilvántartás alapján „kivett gyógyfürdő”. A Különleges idegenforgalmi területfelhasználást erre és a tervezett hasznosításra tekintettel javasoljuk egészségügyi területfelhasználási kategóriával bővíteni.



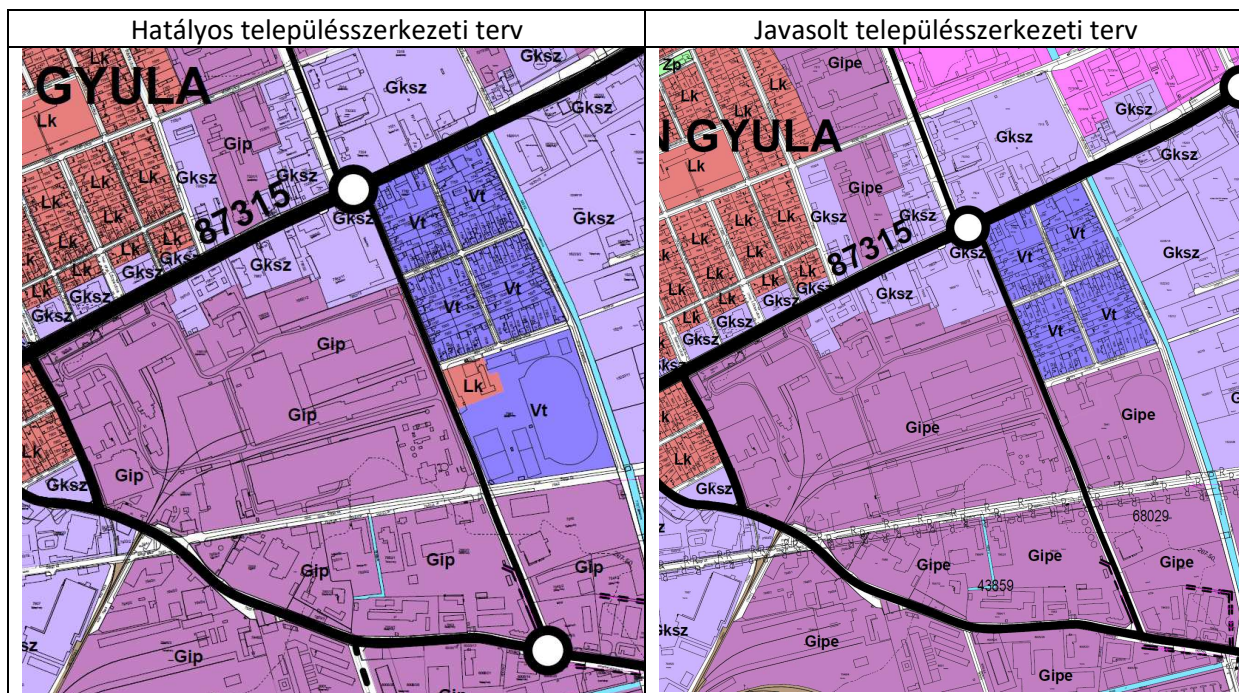
- 20.) kérelme: *Az észrevételt nem fogadjuk el.*
 A választ jelen melléklet 15.) pontjában részletezzük.
- 21.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
 A Temesvár utca falusias lakóterületi besorolásának megváltoztatása nem is szerepelt a véleményezésre kiküldött tervdokumentációban.

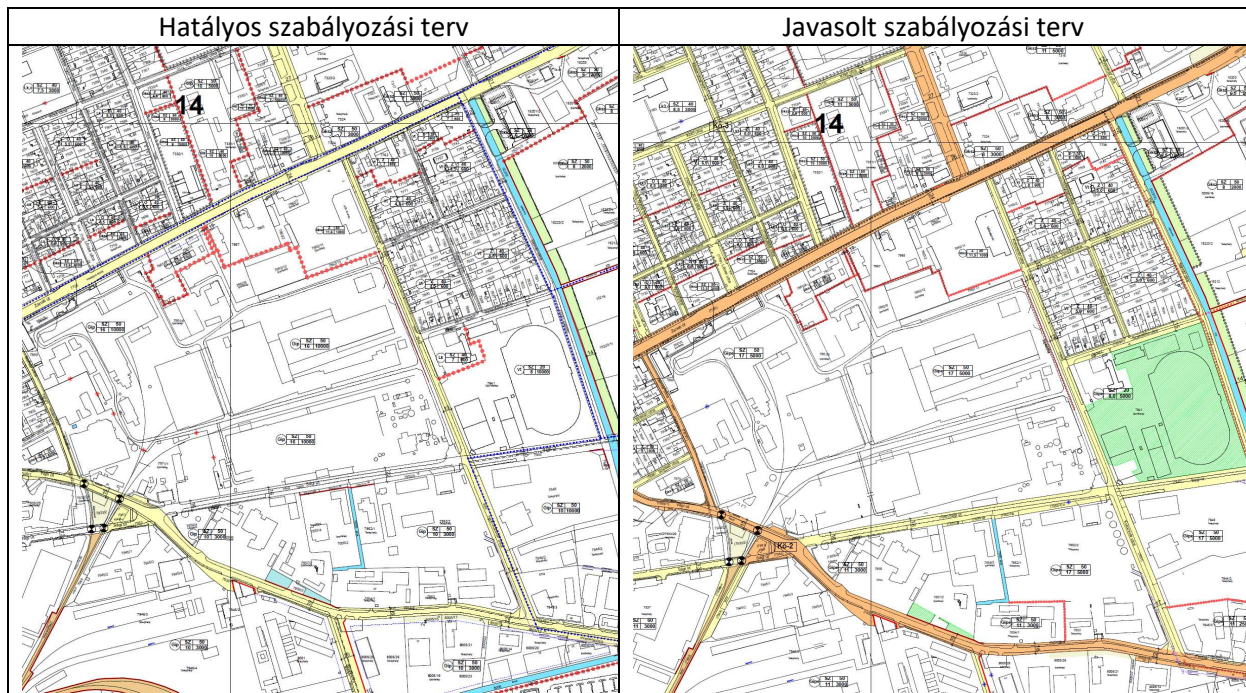
22.) és kérelme: Az észrevételt elfogadjuk.

A részletes választ jelen melléklet 5.) pont tartalmazza.

23.) kérelme: Az észrevételeket részben elfogadjuk.

- A 7844/2 hrsz Gip-SZ-50-10-10000 jelű építési övezetből Gipe-Sz-50-17-10000 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, követve a tulajdoni viszonyokat.
- A 7853 hrsz ingatlan Gip-SZ-50-10-3000 jelű építési övezetből Gipe-Sz-50-17-10000 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, követve a tulajdoni viszonyokat.
- A 7862/13 hrsz magánút megnevezésű ingatlan Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből Gipe jelű egyéb ipari területbe kerül átsorolásra 1055 m² nagyságban.
- A 7857/3, a 7856/1, a 7852/3-4 hrsz ingatlanról a szabályozási vonal levételre került a kialakult ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, az útsabályozás telekmegosztással rendezésre került.
- A minimális telekméretet 5000 m²-re csökkentjük.
- A kerékpárút nyomvonalát a csatolt indoklásra tekintettel és a helyszínt megtekintve a jelenlegi helyén javasoljuk meghagyni.
- Az övezeten belüli zöldterület jelölését - különös tekintettel az adásvételi szerződésben foglaltakra és az állami főépítész véleményre – fenntartjuk. A zöldfelület nem állapotörögítés, hanem a tervezett területfelhasználást tartalmazza.
- Az építési vonalakat az állami főépítész véleményben foglaltaknak megfelelően töröljük.



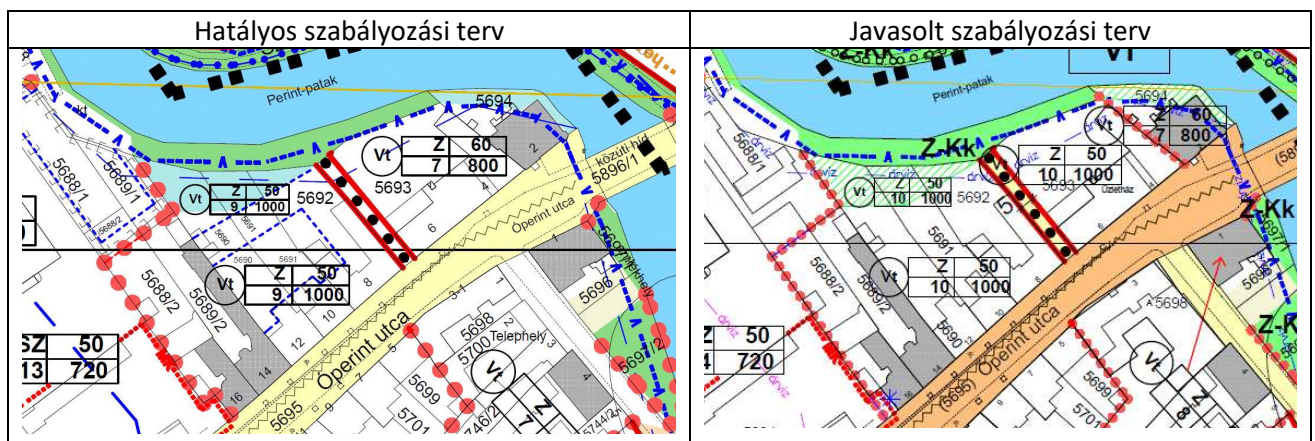


24.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
 Az építési engedélyezési eljárás lefolytatására továbbra is a kormányhivatalok rendelkeznek hatáskörrel. A településrendezési eszköz folyamatban lévő felülvizsgálatához kapcsolódó véleményt, észrevételt nem fogalmaz meg.

25.) kérelme: *Intézkedést nem igényel.*
 A működési engedélyek kiadásának szabályozása nem a településrendezési eszközök hatályába tartozó feladatkör. A településrendezési eszköz folyamatban lévő felülvizsgálatához kapcsolódó véleményt, észrevételt nem fogalmaz meg.

26.) és kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*
 A részletes választ jelen melléklet 5.) pontja tartalmazza.
 A védelmi erdő az elvetett tervezeten is pontosan 30 m-ben került meghatározásra, a Szabályozási terv is ezt tartalmazta, nem kívántuk megszüntetni. Az üzemeltetési kérések nem a településrendezési eszköz módosításának hatáskörébe tartoznak.

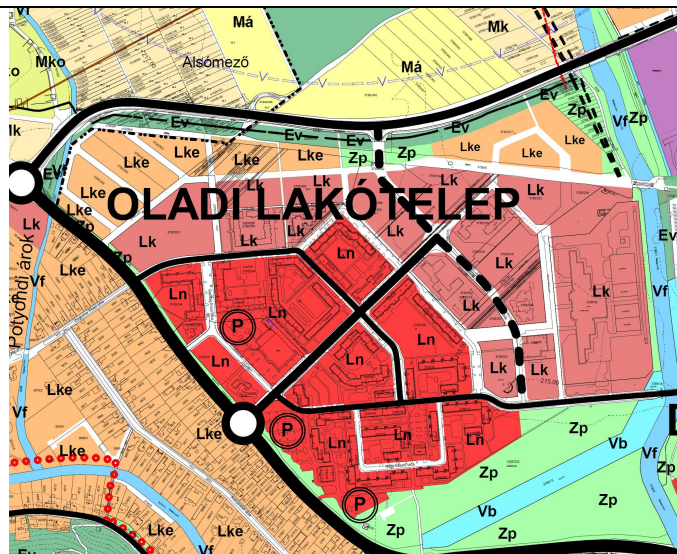
27.) kérelme: *Az észrevételt elfogadjuk.*
 Az 5693 hrsz. alatti ingatlan építménymagassága - az Óperint u. 4-16. szám alatti házsorral megegyezően - egységesen 10 m legyen, az övezeti előírás egységesen Vt-Z-50-10-1000.



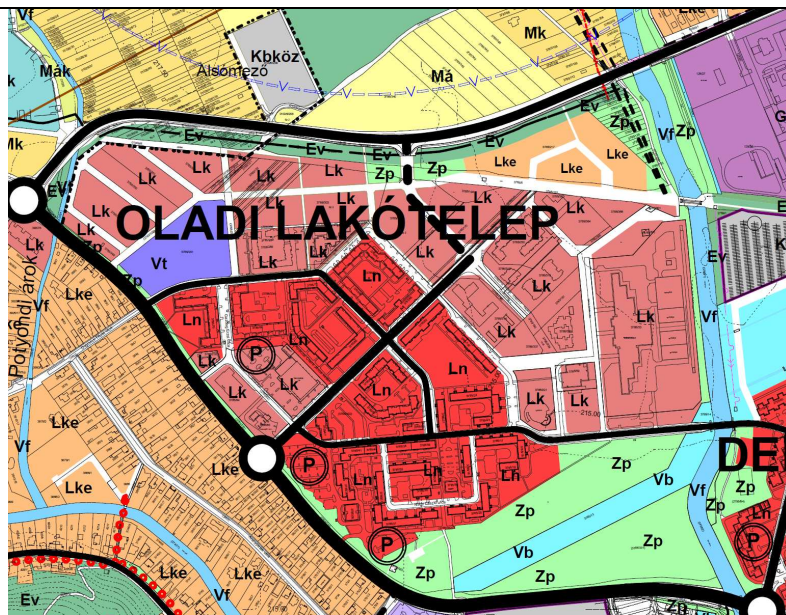
28.) kérelme: Az észrevételt elfogadjuk.

A 3785/302 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kerékpárút nyomvonalát módosítjuk a véleményezési dokumentációban kiküldöthöz képest a meglévő, megmaradó közművek nyomvonalára tekintettel.

Hatályos településszerkezeti terv



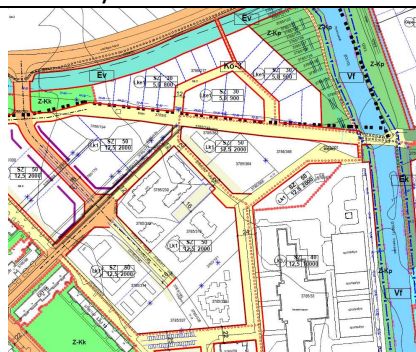
Javasolt településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv



29.) észrevétele: Az észrevételt nem fogadjuk el.

Az Erdei iskola utca- Lőportár – Tömjénhegy utca – Pap-árok által határolt tömbben lévő ingatlanok külterületi kiskertek. A Szabályozási terv 2006-ban **első lépésként** megteremtette annak lehetőséget, hogy tulajdonosi összefogás és az infrastruktúra kiépítéséhez szükséges erőforrások biztosítása esetén a terület kertvárosias lakóterületté alakuljon át és belterületbe lehessen vonni. Ezekre az ingatlanokra a mezőgazdasági kiskertekre vonatkozó előírások már nem, a lakóterületre vonatkozó előírások pedig még nem alkalmazhatók, a hasznosítás megrekedt. Amennyiben az új településrendezési eszköz elfogadása esetén a terület mezőgazdasági kiskert besorolást kap, az ingatlanok 10%-ban beépíthetőek lesznek, az engedély nélküli számos épület fennmaradási engedélyt kaphat és az ingatlannyilvántartásban is fel lehet tüntetni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (5a) bekezdése alapján nem jár kártalanítás, ha nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított **7 évet** követően módosítja vagy megszünteti. Jelen esetben **16 év** telt a helyi építési szabályzat módosítását követően. A tulajdonosoknak az elmúlt 16 évben sem sikerült a fejlesztést megvalósítani. Időközben a vonatkozó jogszabályok is megváltoztak, lakóépületek létesítése többnyire nem építési engedély, hanem egyszerű bejelentés köteles tevékenység. Utóbbi esetben viszont a kormányhivatal csak tájékoztatást ad a hiánytalan bejelentésről, ami nem jelenti a dokumentáció tartalmi megfelelőségét, amelynek ellenőrzésére szükség esetén külön építésfelügyeleti eljárás indítható. Fentiekre tekintettel az önkormányzat a szabályozás módosítását javasolja.

A jelenleg kiépített közművek a kiskerti előírásoknak és kapacitásnak felelnek meg, nem a lakóterületre vonatkozóknak (pl. léghábel a földkábel helyett).

30.) észrevétele: Az észrevételt nem fogadjuk el.

Nem tartalmaz a településrendezési eszköz folyamatban lévő felülvizsgálatához kapcsolódó konkrét véleményt, észrevételt.

31.) észrevétele: Az észrevételt nem fogadjuk el.

Nem a településrendezési eszköz folyamatban lévő felülvizsgálatához kapcsolódó észrevételeket fogalmaz meg.

32.) észrevétele: Az észrevételt nem fogadjuk el.

Az Erdei iskola utca- Lőportár – Tömjénhegy utca – Pap-árok által határolt tömbben lévő ingatlanok külterületi kiskertek. A Szabályozási terv 2006-ban **első lépésként** megteremtette annak lehetőséget, hogy tulajdonosi összefogás és az infrastruktúra kiépítéséhez szükséges erőforrások biztosítása esetén a terület kertvárosias lakóterületté alakuljon át és belterületbe lehessen vonni. Ezekre az ingatlanokra a mezőgazdasági kiskertekre vonatkozó előírások már nem, a lakóterületre vonatkozó előírások pedig még nem alkalmazhatók, a hasznosítás megrekedt. Amennyiben az új településrendezési eszköz elfogadása esetén a terület mezőgazdasági kiskert besorolást kap, az ingatlanok 10%-ban beépíthetőek lesznek, az engedély nélküli számos épület fennmaradási engedélyt kaphat és az ingatlannyilvántartásban is fel lehet tüntetni.

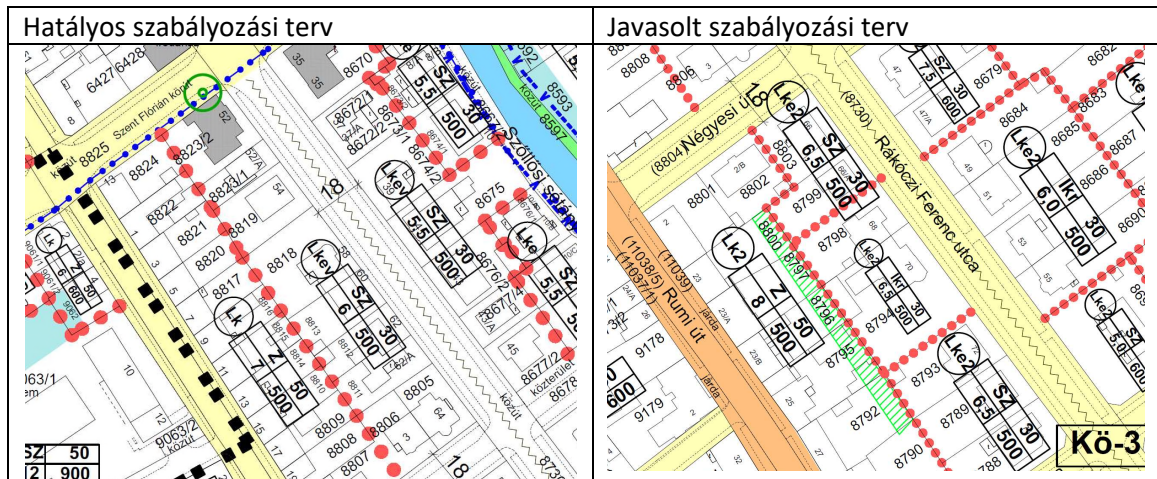
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (5a) bekezdése alapján nem jár kártalanítás, ha nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított **7 évet** követően módosítja vagy megszünteti. Jelen esetben **16 év** telt a helyi építési szabályzat módosítását követően. A tulajdonosoknak az elmúlt 16 évben sem sikerült a fejlesztést megvalósítani. Időközben a vonatkozó jogszabályok is megváltoztak, lakóépületek létesítése többnyire nem építési engedély, hanem egyszerű bejelentés köteles tevékenység. Utóbbi esetben viszont a kormányhivatal csak

tájékoztatást ad a hiánytalan bejelentésről, ami nem jelenti a dokumentáció tartalmi megfelelőségét, amelynek ellenőrzésére szükség esetén külön építésfelügyeleti eljárás indítható. Fentiekre tekintettel az önkormányzat a szabályozás módosítását javasolja.

A jelenleg kiépített közművek a kiskerti előírásoknak és kapacitásnak felelnek meg, nem a lakóterületre vonatkozóknak (pl. léghévíz a földkabel helyett).

33.) észrevétele : Az észrevételt elfogadjuk.

Az állami főépítész véleményével összhangban lkr besorolást kap a 8798 és a 8794 hrsz ingatlanok területe.



34.) által benyújtott észrevételek: Részben elfogadjuk.

- 1.) A HÉSZ 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti törvényességi felülvizsgálata során nem látott ütközést e kérdéskörben.
- 2.) Az észrevételt elfogadjuk.
- 3.) A HÉSZ javasolt normaszövege a vélemény elfogadásával:

„(20) Új lakás- és üdülő létrejöttét eredményező építés, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén lakás rendeltetési egységenként az építési telken vagy telken belül legalább 1 db gépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Közterületi telekhatáron álló, valamint 3 méter, vagy annál kisebb előkertű beépítés kivételével 2-nél több férőhely felett a telken belüli megfordulási lehetőségét biztosítani kell.”

4.) Jelen eljárásban nem kerül változtatásra.

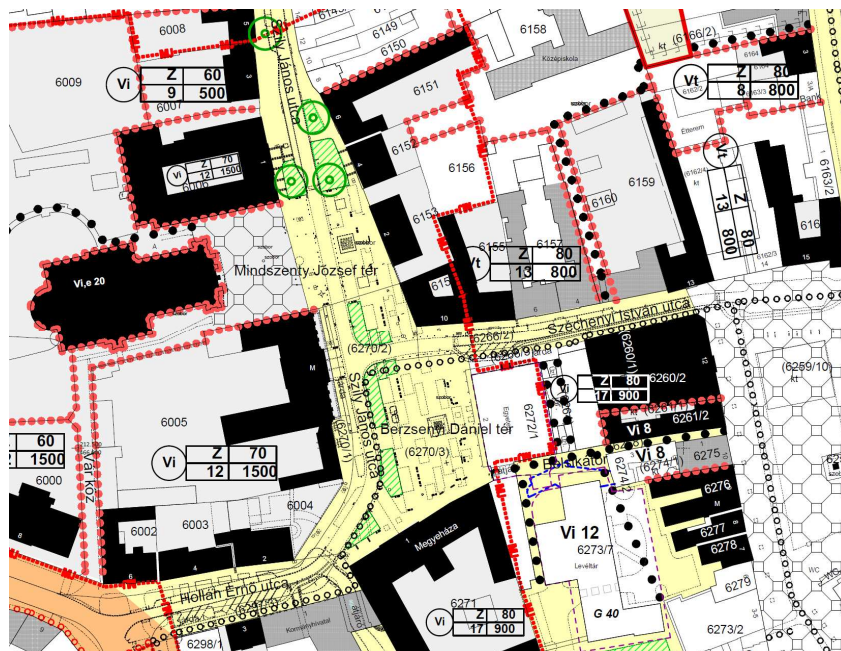
5.) Az Aréna utca 8. épületfeltüntetését javítottuk.

6.) A telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészek kiszabályozásával a tömbök zöldfelületeinek megőrzése és fenntartása a jövőbeni cél, és nem egy kialakult állapot konzerválása.

7.) A Huszárlaktanya esetében a kialakított koncepció változtatást nem igényel.

8.) A Bűrű utcai parkoló és a korábbi környezeti szabályozás felülvizsgálata nem volt tervezési feladat. Megalapozása egy új beépítési terven alapulhatna csak, de nem jelen eljárásban.

9.) Az útburkolatok jelölése nem alaptérképi elem és az állam nem szolgáltatja. A tervező adatszolgáltatása alapján beillesztettük a Szabályozási tervbe:



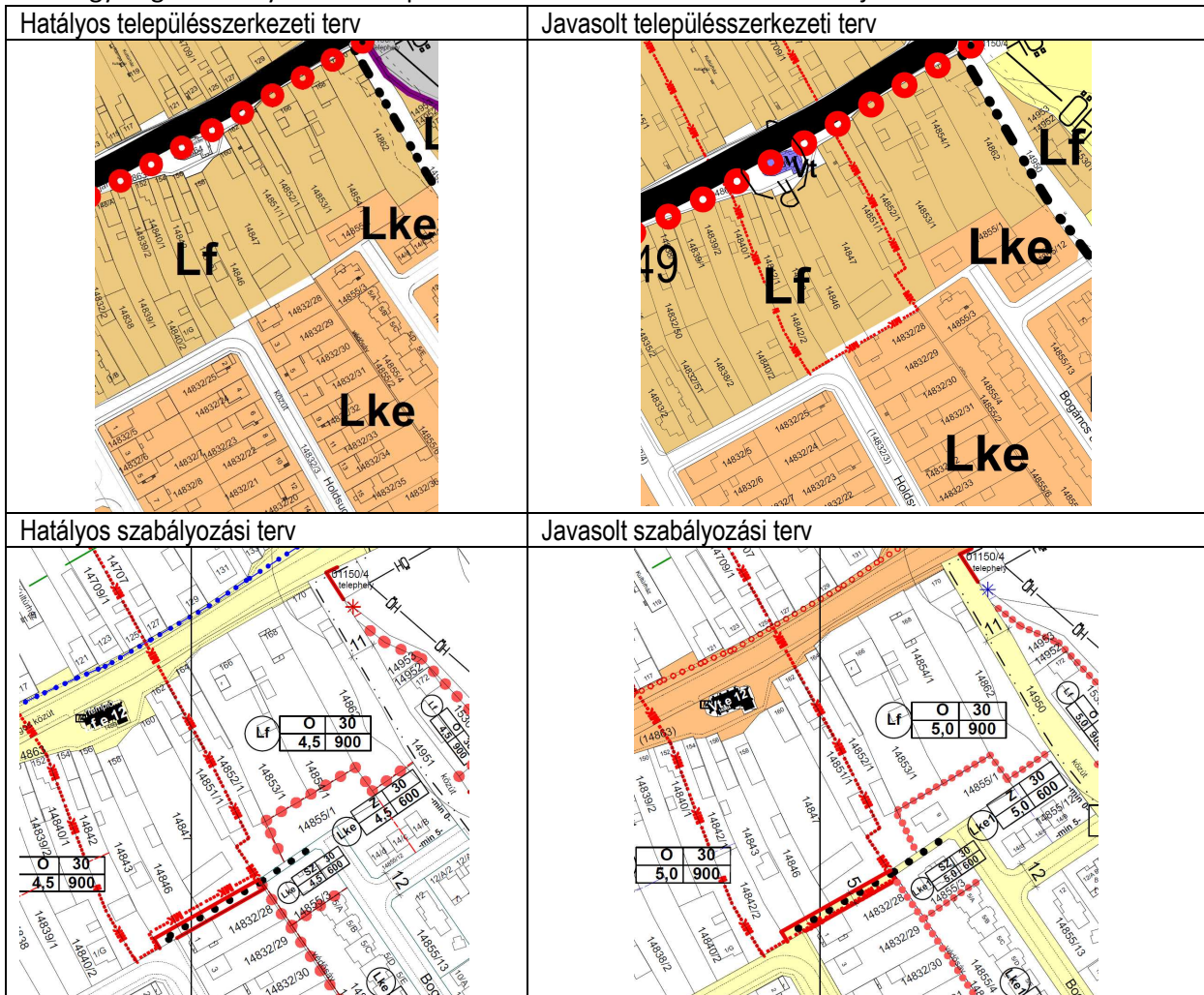
- 10.) A terület beépítését megelőzően a beépítési tervet a Közgyűlés jóváhagyta, a Szabályozási tervről töröljük.
- 11.) Az állami főépítési javaslatának megfelelően a volt benzinkút helyén zöldterületet jelölünk ki.
- 12.) A kerékpárút helye a Nagykar utcában van jelölve, ahol értelme is van.
- 13.) A Romkert passzázst feltüntettük a Szabályozási terven.
- 14.) A Thököly utcai tömbbelső átdolgozásának elfogadására javaslatot tettünk.
- 15.) A tervezett és időközben elkészült beruházások kék színű jelölése a bejegyzett állapotra változott, így a Szent Quirinus út esetében is. Az el nem készült, jövőbeni beruházások felülvizsgálatára megbízási szándék jelen eljárásban nem volt.
- 16.) A gyalogos híd helyét javítjuk a megvalósulás műholdképe alapján.
- 17.) A műjégpályát feltüntetjük.
- 18.) Jelen eljárásban nem változik.
- 19.-20.) A fasor a Selyemréti utca közlekedési területi besorolásának megszüntetésekor a biológiai aktivitási értékszámításnál figyelembevételre került, telepítése is megtörtént. A közúti szakasz jelölését javítjuk, az út az alaptérkép szerint nem önálló ingatlan, a Szabályozási tervet javítjuk.
- 21.) Az alaptérképet javítjuk.
- 22.) Az építési helyek a megvalósult beruházás esetében mindenképpen, egyéb helyeken pedig az állami főépítész véleménye alapján többnyire törlésre kerülnek.
- 23.) Jelen eljárásban nem került változtatásra.

24.) Az észrevételt javítjuk.

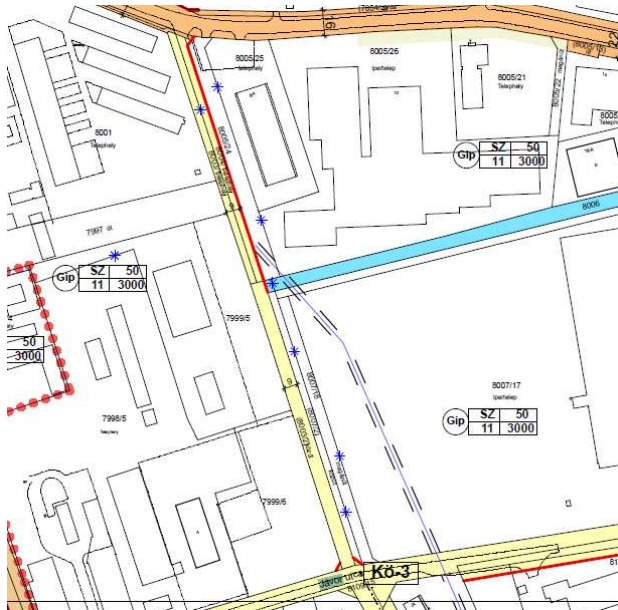
25.) Jelen eljárásban nem volt cél ezen előírás lazítása.

35.) észrevétele: Az észrevételt részben elfogadjuk.

A gyalogút szabályozását a képviselői észrevétel értelmében fenntartjuk.



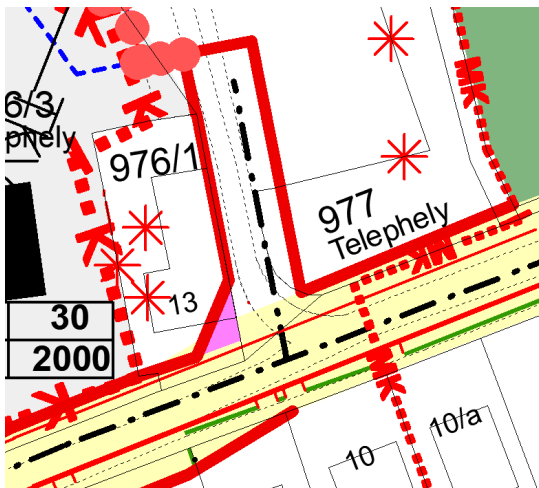
A Vépi utat a Jávor utcával összekötő út megmarad, csak a szabályozási szélessége csökken 9 m-re.



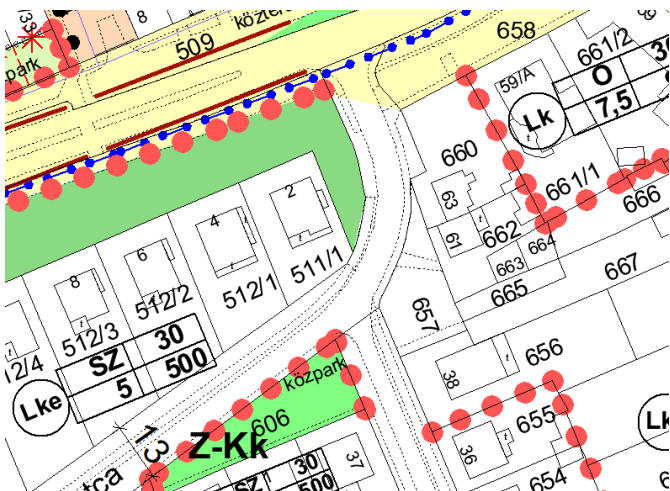
36.)

észrevételei: Az észrevételt részben elfogadjuk.

- A Farkas Károly utca 1006/6-8 és az 1006/10-12 hrsz. alatti ingatlanokon a HÉSZ tervezetének 22. § (5) bekezdése továbbra is tartalmazza azon előírást, mely szerint „új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségek padlószint magassága - kiszolgáló út menten fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 méterrel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalon csak közösségi, kereskedelmi szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiség csoportok helyezhetők el.”
- A Saághy I. utcáról nyíló zsákutca belátási háromszögének kialakítására vonatkozó szabályozási vonal törlése (lila színnel jelölt területet érinti) nem befolyásolja a Saághy István utca hiányzó szakaszának kiépítését.



- A Levendula utca szabályozási szélessége 13 m, ami a 657 hrsz. alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlannal határos szakaszon leszűkül. Javasoljuk ezen a szakaszon is 13 m-re kiszabályozni az út szélességét. A 657 hrsz. alatti ingatlan visszamaradó területe ezt követően - telekösszevonással vagy telekcsoport újraosztás után - értékesíthető. A telektömbben lévő magántulajdonú ingatlanok összevonásának akadálya, hogy a 662 hrsz. alatti ingatlanon több évtizede meglévő családi ház hivatalosan nem rendelkezik közterületi utcatsatlakozással a Levendula utcáról, csak a 657. hrsz. alatti önkormányzati terület közbeiktatásával közelíthető meg.



- A herényi temető szabályozása a hatályos előírásokhoz képest nem változik. A részletes kivonatot jelen melléklet 5.) pontja tartalmazza.