

## TERVEZŐI VÁLASZOK

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE SORÁN A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT  
PARTNERI ÉSZREVÉTELEKRE

### HELYI PARTNEREK ÉSZREVÉTELEI:

#### 1. Ürményi Adrián – ADA Alumínium Kft.

1.1.

Jelezzük, hogy a minket érintő területen a rendezési terv nem a jelen földhivatali állapotot tartalmazza. Végrehajtottuk a kiszabályozást, így új helyrajzi száma van az ingatlannak 616/240.

Nincs szükség a telekhatáron meghúzott szabályozási vonalra.

#### Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

##### Tervezői javaslat:

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

Köszönjük jelzését. A szabályozási terv megkezdésekor megkapott állami adatszolgáltatás alapján, akkori állapotot tükröző földhivatali alaptérképre készült. Ettől függetlenül az időközben történt változásokat tudjuk szerepeltetni a szabályozási terven, ehhez azonban szükség lenne a földhivatali nyilvántartásba vett vázrajzra, és annak digitális formátumára, amennyiben a tulajdonos ezt biztosítja a tervezők részére.

1.2.

Ingtalanunk a Gá-4 gazdasági övezetbe tartozik. A 40% beépíthetőséget elfogadjuk. A 40% zöldterületi előírást kérjük a TÉKA szerinti minimumra, 20%-ra venni, mert a maradék 20%-on a parkolás, rakodás nem vagy csak erős kompromisszumokkal megoldható.

#### Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

##### Tervezői javaslat:

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

A szóban forgó ingatlan a jelenleg hatályos HÉSZ szerint 30%-os maximális beépíthetőséget (kivéve már meglévő, kialakult épületek), továbbá minimum 50%-os zöldfelületi arányt írt elő. Ezt az új településtervezés 40%-os beépíthetőségre emeli és 40%-os zöldfelületi arányra csökkenti.

A zöldfelületi arány a TÉKA szerinti minimumra csökkentése jogszabályokba nem ütközik, de településképi és településökológiai hatása negatív.

Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy a HÉSZ telekszinten nem szabályozható, a TÉKA 7.§ (4) bekezdése előírja, hogy „az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”. Emiatt, ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a zöldfelületi arányt 20%-ra csökkenti, akkor azt az összes Gá-4 övezeti jelű ingatlanon be kellene vezetni, ami cca 13,2 hektárnyi övezeten (13,2\*0,2) 26 400 m<sup>2</sup>-nyi telken belüli zöldfelület megszűnését jelentené tervi szinten.

Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy a HÉSZ a telek beépítettségét csak maximalizálja, a 40% beépítés kihasználása nem kötelező. A tervezett beépítés során a HÉSZ-ben előírt összes paraméter együttesen betartandó.

1.3.	Kérjük továbbá, hogy a 616/240-es hrsz.-ot a meghatározó karakterű területek tervlapon a velünk szemben lévő húsüzem lila színnel jelölt gazdasági övezetébe tegyék át. Az ingatlanon álló épület nem a műemléki laktanya karakterű épületekkel egy időben épült, s nem azt a karaktert követi.
<b>Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:</b>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétel elutasítását javasoljuk.</p> <p>A Hész 14. melléklete szerepelteti az eltérő karakterű területek lehatárolását. A lehatárolás teljes mértékben követi a hatályos településépítészeti védelmi rendelet 4. mellékletének ábrázolását. A Karakter területek nem aszerint kerültek lehatárolásra, hogy mely épületek élveznek műemléki védelmet. A Régi laktanya karakterű területre előírt szigorú, az épületek tömegének, megjelenésének stb. szabályait tartalmazó előírások a lehető legnagyobb területen tartandók fenn.</p>	
1.4.	Kérjük, hogy a meglévő lapostetős épületeknél térjen ki a HÉSZ arra, hogy ebben az esetben a meglévő tetőszerkezet formája meghagyható az épület későbbi bővítésén is.
<b>Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:</b>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A 616/240 hrsz-ú ingatlanon lévő, a telek beépítését meghatározó méretű lapos tetős épület bővítése magas tetős épületszárnyal eredményezheti azt, hogy megbomlik az épület építészeti harmóniája.</p> <p>Ezért javalom a Régi laktanya karakterű terület előírásait kiegészíteni azzal, hogy meglévő alacsony tetőhajlásszögű épület tetőhajlásszöge fenntartható, és bővítése során az alacsony hajlásszög alkalmazható.</p>	
<b>2. Sörös Lajos</b>	
2.1.	<p>Kéri, hogy a 616/115 hrsz-ú út 616/142 hrsz ingatlanon keresztülvezető szakaszát magánúttá nyilvánítani.</p> <p>A fent említett 616/142 hrsz ingatlan (volt szovjet katonai kórház) az 1960-as években épült és a szovjetek által kőkerítéssel lett bekerítve és azóta is zavartalanul lett használva. Az út közvetlenül az épületek mellett húzódik és ebből kifolyólag a biztonsági védőtávolság sem tartható, illetve a közművek is közvetlen mellette, illetve alatta húzódnak.</p> <p>A kérdéses szakasz magánúttá nyilvánítása esetén a kerítésen kívül (ahol jelenleg is működik az út) kialakít saját költségen egy szilárd burkolattal ellátott utat, ahonnan a többi összes telek megközelíthető.</p>
<b>Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:</b>	

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

A 616/115 és 142 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett közutat a hatályos szabályozási terv is közútként szerepelteti. Hálózati szerepű, távlatilag a Tábori út és az Iparos utca kapcsolatát biztosítja, ezért magánút kialakítása nem javasolt.



Szemléltető részlet a szabályozási tervről.

**3. Csiszer Laura, Csiszer Liza - BÁ-JA-FA Kft.**

- 3.1. Kéri, hogy a Hajmáskér, belterület 616/117 hrsz-ú ingatlanon a tervezett 15 m széles zöldterület csökkentésre kerüljön, mert az érintett területen saját használatra napelem park telepítését tervezik,

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

A kérést a csatolt helyszínrajz és indoklás alapján elfogadásra javasoljuk és a 616/117 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatárán a „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” szabályozási elemet megszüntetni. A telek déli oldalán a sávot megőrzésre javasoljuk.

Javasoljuk továbbá a megszüntetett zöld sávval párhuzamosan, telken kívül, a 616/118 hrsz-ú közút jelenleg is zöldfelületként funkcionáló részén a „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” szabályozási elemet jelölni.

**4. Rába Árpád**

- 4.1. 41.§ (3) szerint a vízgazdálkodási területen a védőtávolság lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.  
A 11.§ (7) c. szerint 50-50 méteres védőtávolság csak a természetvédelmi érintettségű területekre vonatkozik, egyéb esetben 15-15 méter az előírás (lásd: b. pont).

A természetvédelmi érintettségű területeket, [azaz a 6. # (1) szerinti Natura 2000 terület, védett terület, "ex lege" terület, magterület, pufferterület] és a tájképvédelmi területeket tartalmazó SzAB-K-3 lapon a települést északról átszelő időszakos vízfolyás két szakasza nincs összhangban a HÉSZ előírásaival, azok védőtávolságát felcserélték.

A 015/23 hrsz. déli határától a belterülethez tartó van berajzolva a 15-15 méteres védőtávolság, holott pufferterületen és tájképvédelemmel érintett területen halad.

Ellenben 50-50 méteres védőtávolságot rajzoltak a vasút melletti belterület határtól a Séd-patakig, pedig ott semmilyen természet-, vagy tájképvédelmi érintettség nincs.

Kérem javítani a hibás rajzot!

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői válasz:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

Köszönjük az észrevételt, a javítást elvégeztük.

4.2.

Nem tartom megfelelőnek az "Erdőterület" katakterű területen a tető hajlásszögének szabályozását a 62. # (1) c. pontban. Célszerű a magastető minimális, például 35°-os meghatározása, de a 45°-os maximumot jobb lenne elhagyni (75°-nál nagyobbat úgy sem építenek), mivel a nagyobb hajlásszögnek a baleset és káreset megelőzésében meghatározó szerepe van az erdőben lévő épületekre, mert azon nagyobb eséllyel csúsznak le a kidőlő fák vagy ágak, mint hogy beszakítsák azt.

Nem véletlenül építettek eleink csúcsos erdősz-, és vadászházakat!!!

20-30 méter magas fákhöz esztétikailag is jobban illettek, mint a tervezett 45°-os!

Mindez akkor szembevetendő, ha összevetjük a "Mezőgazdasági" karakterű területtel, ahol elvileg ritka az épület mellett meglévő magas fa [63. # (1) h.i. pont], mégis van enyhítés: "alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét".

Ez a kiegészítés megfelelő lenne az erdőterületekre is!

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

Az erdő területek beépítésének nincs előképe Hajmáskér területén, a külterületen alapvetően kevés épület áll jelenleg is. A külterületen megjelenő épületek - a nagyüzemi állattartó épületek kivételével - fő tömegükben a hagyományos 45° körüli tetőhajlásszöget alkalmazzák, ezt tekinthetjük hagyományosnak. Az épületkárok megelőzése érdekében a tervezett épületek megfelelő telepítésével, az épületek körüli növényállomány gondozásával lehet hatékonyan fellépni.

**Javaslom a tetőhajlásszög 45°-ban történő maximalizálásának fenntartását.**

**A Mezőgazdasági karakterű területeken elhelyezhető épületek tetőhajlásszöge 30-45° között lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. Ez az előírás picivel megengedőbb (30-45°), mint az erdőterületekre vonatkozó (35-45°), mivel a nagy szélességű állattartó vagy géptároló épületek tetőhajlásszöge**

hagyományosan alacsonyabb szokott lenni. 45°-nál meredekebb tető azonban Mezőgazdasági karakterű területen sem helyezhető el.

4.3.

Tájképvédelmi terület van rajzolva a már említett időszakos vízfolyás melletti 015/1, 015/10 és 022 hrsz. területekre, gondolom, a volt parancsnoki épület miatt.

Ezzel tökéletesen egyet lehet érteni, még akkor is, ha ott a katonákon, gazdákon kívül más ritkán jár.

Az egész település tájképét lerontja viszont annak 8. sz. út felőli látványa:

- a Budapest felől érkezők egy magas rézsű tetején lévő építőanyag teleppel találkoznak először, amit talán már meg is szoktak.

- a Sóly, Veszprém felől érkezők először egy tornyokkal ékes, szinte bájos falucskát látnak maguk előtt a magasból, amit épp a tájképvédelemmel lehetne maradandóvá tenni!

A rendezési terv elveszi ezt az illúziót, mert balra nézve egy erőmű sziluettjét fogják látni a domboldalban, ami ugyan Sóly, a "testvértelepülés" lakóira fogja majd fújni a füstöt, de ez legyen (?) Sóly baja.

Csak hogy van úgy, hogy megfordul a széljárás!

Nem akarom magam mélyebben beleártani, de ott a sok romos katonai épület, erre a település cégéréül annak bejáratánál lévő domra kell erőművet építeni? Az erdőben meg alacsony dőlésszögű "magastetőt"???

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

**Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban a jelenleg a településterv készítésével párhuzamosan, egyszerűsített eljárással zajló módosítás során leegyeztetett, és elfogadásra kerülő tervek alapján javítjuk jelen záró véleményezési dokumentációt.** A vélemény e tekintetben a továbbiakban már nem releváns.

4.4.

Köszönettel vettem a lakossági fórumra történő meghívást, azon sajnos kórházi beteglátogatás miatt nem tudok részt venni.

Köszönöm a korábbi nyilatkozatomban jelzett víz védőtávolság módosítását.

Alaposabb értelmezés szerint a területemre esetlegesen elhelyezendő építményekhez nincs is szükség 10 hektár nagyságú telekre, ezért korábbi aggodalmamat visszavonom.

Továbbra is áll viszont a véleményem a település bejáratához tervezett erőmű és a rekreációs erdőre vonatkozó alacsony hajlásszögű magastetővel kapcsolatban.

Gondolom, a településekkel kapcsolatos terveket zömében városi emberek készítik a falusiaknak is, illetve ők állapítják meg a szabályokat.

Emiatt nem csodálkozom a fenti alacsony hajlásszög erőltetésén, pedig szerintem "faluhelyen más a szép". Főként erdőben!!!

[Mindez nem keverendő össze Hadházy László humorista által említett ugyanezen szlogen tréfás értelmezésével, aki ezt a szomszéd rózsái mellé leszúrt kiégett iskolai neoncsövekre értette.]

Mindamellettt köszönöm a vélemény-nyilvánítás lehetőségét és az említett javítást.

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

A tervezői javaslat megegyezik a 4.2. pontban foglaltakkal.

#### **5. Strange Szilárd**

- 5.1. „22. § (1)  
a) a terep az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé összesen) legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg.  
b) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbség esetén a terepalakítás lépcsőzetesen, több tagban készített rézsűkkel kell kialakítani, és a rézsűk között legalább 1,0 m széles, növényzettel fedett sáv alakítandó ki.”  
Lehet vagy nem 1.5m-nél nagyobb szintkülönbség?

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

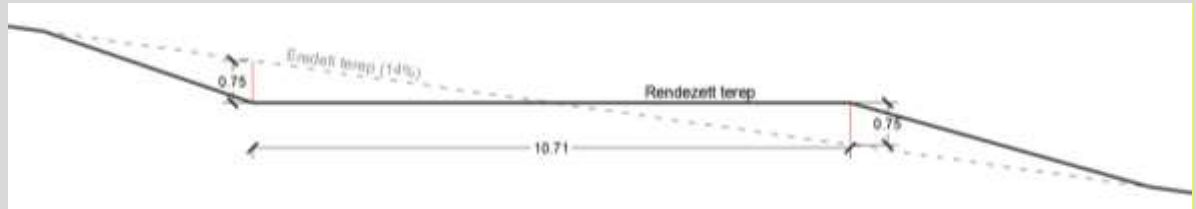
#### **Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

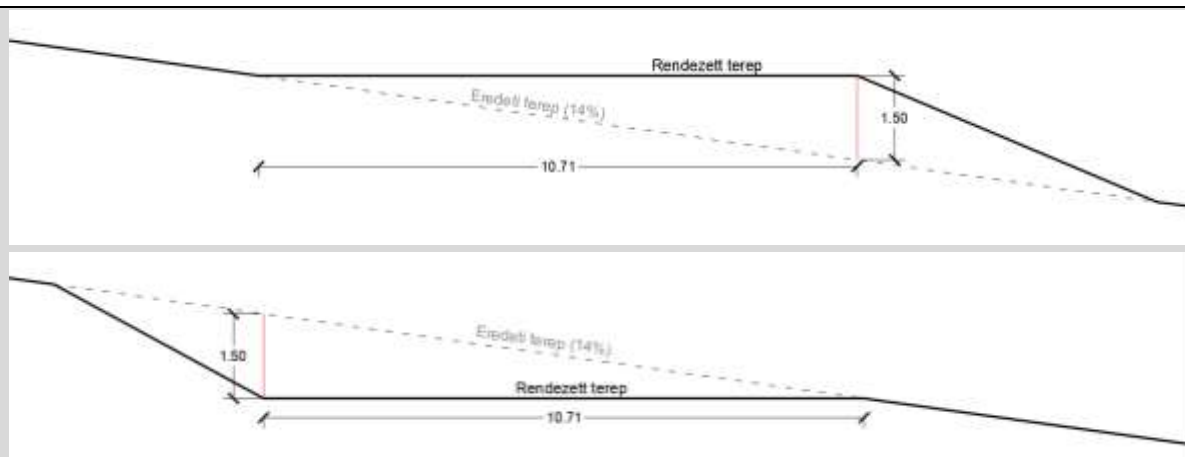
Köszönjük az észrevételt! A javaslatunk eredeti szándéka az, hogy egy tagban legfeljebb 1,5 méteres szintkülönbség legyen áthidalható, azaz egy sík (pl. építésre alkalmas terület) kialakításakor a töltés és a bevágás együttes nagysága a 1,5 métert ne haladja meg.

A 22. § (1) a) pontját javasoljuk az alábbi kiegészítéssel egyértelműsíteni: „a terep az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé összesen) **egy tagban legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg**”

Természetesen ennél nagyobb szintkülönbség is alakítható egy telken belül, de abban az esetben a rézsút, vagy támfalat már meg kell szakítani egy legalább egy méteres terrasszal, amit növényesíteni kell. Ennek az a célja, hogy ne alakulhassanak ki a táj- és településképebe nem illeszkedő, túlzó mértékű földmunkák, adott esetben nagy összefüggő támfalfelületek.

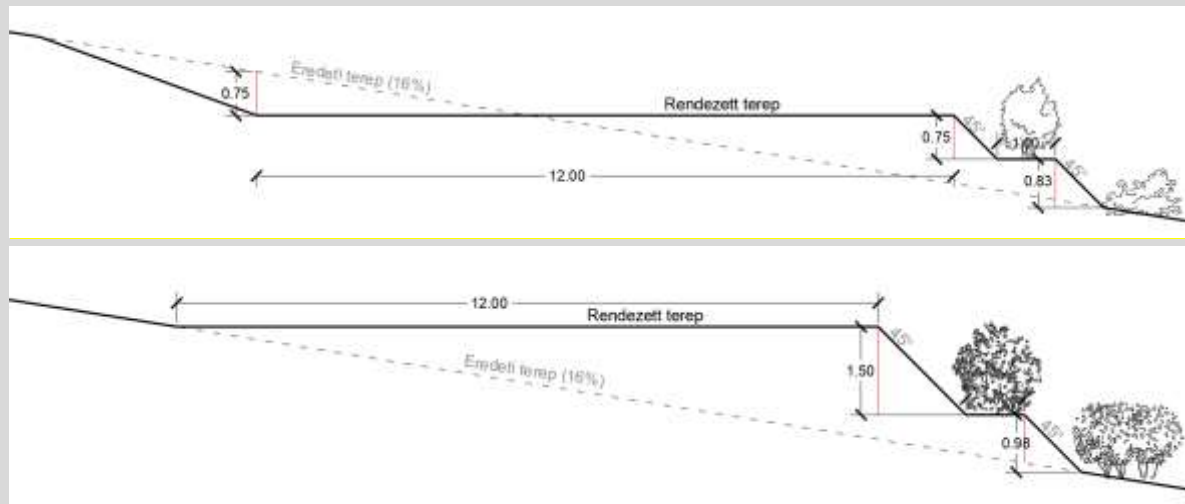
Az alábbi példákban látható, hogy mire gondoltunk:





A példaként szolgáló 14%-os lejtésű ingatlanon így egy cca. 10,7 méteres sík terep alakítható ki 1,5 méteres bevágással, 1,5 méteres töltéssel, vagy 0,75-0,75 méteres bevágással vagy töltéssel.

Alább pedig egy másik példán az látható, hogy egy kissé nagyobb lejtésű terepen egy 12 méter széles sík terep miként alakítható ki. Abban az esetben, hogy ha a bevágás, a töltés, vagy ha a bevágás és töltés együttes mértéke meghaladná a 1,5 métert, akkor az ezt a szintkülönbséget meghaladó részen teraszolni szükséges, ahol növényültetéssel elfedhető a terepalakítás.



Hész javasolt kiegészítése:

**„22. § (1)**

a) a terep az eredeti terepszinthez képest **egy tagban** (felfelé és lefelé összesen) legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg.

b) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbség esetén a terepalakítás lépcsőzetesen, **beépítésre nem szánt területen több tagban készített rézsúkkal, beépítésre szánt területen több tagban készített rézsúkkal, illetve támfalakkal** kell kialakítani, és a rézsúk illetve támfalak között legalább 1,0 m széles, növényzettel fedett sáv alakítandó ki.”

5.2.

**„24. § (4)** Vt-2 övezet telkein a kialakult beépítés felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.”  
Van különös oka ennek? Kastély mögötti terület, korlátozza a jövőbeni hasznosíthatóságot.

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

A Parancsnoki épület telke, - úgy ahogy azt a hatályos szabályozási terv is kezeli - önálló övezetben szerepel, ahol a telek beépítettsége terepszint felett nem növelhető. Kiemelkedő építészeti minőségű épület lévén, felújítása, hasznosítása kívánatos lenne, azonban bővítése, vagy a telken történő új épület kialakítása óvatos, és megfontolt építészeti koncepció mentén történhet csak. Ez pedig nem garantálható a rendezési terv adta eszköztárral, mivel többségében csak keretparamétereket tudunk meghatározni: építési hely, beépítési magasság stb. Részletes építészeti előírások pedig csak kidolgozott fejlesztői koncepció alapján írhatók elő. A terület tulajdonosa részéről észrevétel, kérés nem érkezett ezzel a korlátozással kapcsolatban, és a szabályok lazítását, egyelőre nem látható fejlesztési igény kiszolgálására nem javasolom.

5.3.

**„25. § (4) Lk-1 övezetben meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, de nem bővíthetők.”**

Tetőtér beépítéstől megfosztják az ingatlanokat, javasolom felülvizsgálni.

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

- Igen, a hatályos Hész előírásaival összhangban, ezen épületek bővítésére, tehát tetőtér kialakítására sincs lehetőség. Ez összefüggésben áll a – jelenleg is hatályos - szabályozási koncepcióval, miszerint a Parancsnoki épület előterébe épület lakóépületek bontása esetén, az elbontott lakások a 491/36 hrsz-ú ingatlanon tudjanak felépülni. Ezért az Lk-1 övezetben, a Parancsnoki épület előterében lévő társasházak bővítése nem kívánatos. Felhívnom a figyelmet, hogy a hatályos Hész ezeket az épületeket felújítani sem engedi: 16. § (4) A K1-3 övezet épületein kizárólag az állagmegóvás, valamint a felújítási munkák közül az engedélyezési eljárásokhoz nem kötött (hő- és vízszigetelési, valamint a nyílászáró cserék) munkák végezhetők. A tervezett Hész ehhez képest felújításukat, átépítésüket már engedi, látva az igényt a tulajdonosok részéről.

- **Amennyiben** a képviselő-testület úgy dönt, hogy a tetőtér kialakításának, új lakószint létrehozásának lehetőségét megnyitja a társasházak előtt (tehát **az észrevételben foglaltakat elfogadja**), javasolom azt előírni, hogy Lk-1 övezetben meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, kialakult alaprajzi kontúrjukon belül bővíthetők.

Az övezetben lévő épületek eltérő magassága miatt külön övezetbe sorolásuk javasolt: A 616/140 hrsz-ú ingatlan 17,0 m-es párkánymagasság, míg a 616/20 és /42 hrsz-ú ingatlanokon 14,0 m-es párkánymagasság meghatározását. Ez lehetőséget ad magastetős elhelyezésére, legfeljebb 1,5 m magas térdfal kialakításával.

5.4.

**„25. § (6) Lk-2 övezetben új épület kizárólag az Lk-1 övezetben lévő lakóépületek egyidejű bontásával építhetők.”**

	Mi értelme e két terület közötti feltételnek?
<b>Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:</b>	
<b>Tervezői magyarázat:</b> Döntést nem igénylő kérdés. Ez az előírás a jelenleg hatályos Hész egy koncepcionális eleme, mely szorosan kapcsolódik az előző pontban foglalt magyarázathoz. A Parancsnoki épület előterébe épült társasházak bontása esetén kíván az Önkormányzat területet biztosítani az elbontásra kerülő lakások elhelyezésére.	
5.5.	„ <b>26. § (6)</b> Beépület telektömbökben az előkert nagysága az ingatlan környezetében (5-5 szomszédos telken) kialakult állapothoz illeszkedő kell, hogy legyen.” Elgépelés?
<b>Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> <b>Az észrevétel elutasítását javasoljuk.</b> A hatályos Hész-ben megfogalmazott szabály, melynek célja, hogy ne csak a szomszédos, hanem az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz illeszkedő előkertek alakuljanak ki. Értelemszerűen nem minden ingatlanban van 5-5 beépített ingatlan a szomszédjában, azonban ekkora területet kell vizsgálni. A 26. § (6) pontjának megfogalmazását az észrevétel alapján az alábbiak szerint javasoljuk pontosítani: Beépült telektömbökben az előkert meghatározása során a szomszédos 5-5 telken kialakult állapotot kell vizsgálni, és ehhez kell illeszkedni.	
5.6.	„ <b>33.§ (3)</b> A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0.8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.” Hiányzó vessző 0.8m előtt, ugyanez <b>34. § (6)</b>
<b>Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> <b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b> <b>Köszönjük az észrevételt, az elírást javítjuk.</b>	
5.7.	„ <b>36.§ (8)</b> A Kb-B-2 övezetben létesített bánya utóhasznosítása extenzív hasznosítású tóként történhet. Intenzív utóhasznosítás (pl. üdülés, horgászat stb.) nem megengedett. Az utóhasznosítás munkálatait a bányászati tevékenység felhagyását követően az illetékes hatóság előírásai alapján végre kell hajtani.”

Intenzív utóhasználat miért nem megengedett? Turisztikai célokra kiváló terület lenne esetlegesen a jövőben.

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A korlátozás a bánya bővítését engedélyező Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Osztályának VE/30/03883-41/2023. ügyiratszámú határozatában támasztott környezetvédelmi feltételek között szerepelt.

A hatóság írta elő, hogy a Natura2000-es érintettség miatt a természetvédelmi érdekekkel összhangban a bánya utóhasznosítása extenzív hasznosítású tóként történhet, intenzív utóhasznosítás (pl. üdülés, horgászat stb.) nem megengedett.

5.8.

„59.§ (1) d. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével épület kizárólag magastetővel alakítható ki. A tető hajlásszöge a főépület fő tömegén 30-45°. A főépület fő tömegéhez kapcsolódó tornác, terasz fedés esetén a tető hajlásszöge 15-45° lehet, a fő tömeg héjalásának színéhez illeszkedő színű valamint natúr cink felületű korcolt fedéssel A közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszöge 15-45° között alakítható ki.”

Mellékfunkciójú épületnél lapostető miért nem engedhető? Elégge elterjedt már most is a településen.

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

Az Ófalu, Újfalú és Kertvárosias karakterű területeken a közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszögére vonatkozó szabály a hatályos településképvédelmi rendeletben is szerepel, az Újfalú, és a Kertvárosias területekre vonatkozóan. Lazítására nem érkezett be lakossági kérelem.

5.9.

„59.§ (1) e. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű lehet.”

Az elterjedt lábazati vakolat nem lehet? Ez se nem téga vagy egyéb burkolat illetve nem is festett.

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Az Ófalu, Újfalú és Kertvárosias karakterű területeken a a lábazati vakolat megjelenésére vonatkozó szabály a hatályos településképvédelmi rendeletben is szerepel, az Újfalú, és a

Kertvárosias területekre vonatkozóan. Köszönjük az észrevételt, az alábbiak szerint javasoljuk javítani az előírást:

...A lábazat téglá-, soros rakású terméskőburkolatú, vakolt, illetve festett lehet. ....

5.10. „51. § (2) g. a gyepgazdálkodás és legeltetés fenntartását szolgáló épületek és építmények (pl. istálló, karám, állat beálló szénatároló szín stb.)”

Hiányzó vesszők

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Köszönjük az észrevételt, az előírást javítjuk.

5.11. 7. MELLÉKLET: AZ EGYES ÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEK  
Gá-3-ban érdemes lenne megengedni a munkásszállást 616/124 potenciális hasznosítás bővítése miatt

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

Alapvetően nem zárkozunk el ennek a funkciónak az elhelyezésétől, azonban erre vonatkozó kérelem a tervezés kezdetén (és azóta sem) nem érkezett a 616/124 hsz-ú ingatlan tulajdonosai felől. Felmerül a kérdés, hogy az észrevétel miatt pont erre az ingatlanra fókuszál, megvizsgálta-e a többi hasonló helyzetű területet. Illetve azt is mérlegelni szükséges, hogy az előírással az összes Gá-3 jelű övezetben lévő telken megnyíljon a lehetőség a munkásszállás létesítésére.

**6. Juhász József Sándorné**

6.1. 2025. február 20-án benyújtott kérelmem a település jelenleg is hatályos településrendezési tervének módosítására irányult a 616/110 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, amelynek célja az volt, hogy az érintett ingatlan jövőbeni hasznosítása és a tervezett beruházás megvalósítása lehetővé váljon. A mostani tervezetben szereplő Vt-6 területi besorolás azonban több ponton sem felel meg a tervezett építési és fejlesztési célok megvalósíthatóságának szempontjából, ezért szükségesnek tartom álláspontom ismertetését és kérelmem újbóli, az új településrendezési terv tervezete szerinti területi besorolás módosításának előterjesztését.

1. A tervezet szerinti besorolás előírásai már a jelenlegi állapotot tekintve is ellentmondásban vannak egymással, ugyanis a tervezett Vt-6 besorolás szerint a fő funkciók egy épülettömegben helyezhetők el, amelynek bruttó alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet. Az érintett ingatlanon azonban már jelenleg is 8 db, egyenként 350–400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület található, így azok hasznosítása a tervezet előírásai alapján eleve ellehetetlenülne. Ez olyan korlátozást jelent, amely nemcsak a meglévő állapotot teszi kezelhetetlenné, hanem a jövőbeni fejlesztési lehetőségeket is kizárja.

2. Az 1. pontban jelzett ellentmondáson túlmenően a meglévő épületek hasznosításához a tervezetben szereplő területi besorolás előírásai nem teszik lehetővé az épületek telephellyé alakításának lehetőségét, ugyanis a „HÉSz 7M - Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” melléklet értelmében a raktározás és tárolás - mint funkció - tiltva van. Az épületek egyike már most is raktározásra van használva, amely a már folyamatban lévő és a további tervezett lakóépületek építéséhez további épületeket is igénybe fog venni a jövőben, így ebből a szempontból a raktározás és tárolás funkcióval történő kiegészítés is fontos lenne már jelenleg is, de még inkább a jövőben.
3. A Vt-6 besoroláshoz tartozó „HÉSz 6M - Építési paraméterek” mellékletben szereplő előírások, azon belül is az épület megengedett legnagyobb párkány-magasságának értéke a tervezés alatt álló, illetve a már építés alatt állóhoz hasonló paraméterű lakóépület létesítését gyakorlatilag ellehetetlenítené. Ez a korlátozás tehát nemcsak a jövőbeni fejlesztések megvalósítását akadályozná, hanem a már folyamatban lévő tervezési folyamatokat is hátrányosan érintené, így aránytalan korlátozást jelent az érintett ingatlan fejlesztése esetén.

A fenti pontokban az érintett ingatlannal kapcsolatban részletezett problémák alapján **tisztelettel kérem**, hogy a településrendezési terv módosítása során **az ingatlan Vt-6 besorolása helyett Vt-5 besorolás kerüljön megállapításra, kiegészítve a 2. pontban említett raktározási és tárolási funkcióval**, mivel ez a kategória alkalmas lenne a felvetett problémák egyidejű kezelésére, és összhangban állna mind a meglévő állapotokkal, mind a jövőbeni fejlesztési elképzelésekkel

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

##### **Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel 1. és 2. pontját elfogadásra javasoljuk, a 3. elutasítását javasoljuk.**

1. A 616/110 hrsz-ú ingatlan Hajmáskér egyik átalakulás előtt álló területe. Közel 3,7 ha nagyságú, és az egykori barakk épületek romjai találhatóak rajta, némelyiküket raktárként hasznosítva. A korábban hatályos terv KI-2 övezetbe sorolta, és felosztását nem engedte. A Hész tervezet azonban funkcióváltást irányoz elő erre, és a szomszédos 616/111 és 616/143 hrsz-ú ingatlanokra. Településközpont vegyes terület övezetbe sorolja, ahol lakó, intézményi, kulturális, sport stb. funkciók vegyesen helyezhetők el. A telkek felosztása is lehetségessé válik annak érdekében, hogy az egyes, vélhetően eladásra kerülő épületek önálló telken, ne pedig egy nagy telek osztatlan közös részeként tudjanak megjelenni. Ennek azonban az a feltétele, hogy egységesen megtervezett, rendezett telekosztás alakuljon ki.

Annak érdekében, hogy a három érintett szomszédos telek egységes telekosztással, rendezett útfeltárással rendelkezzen, telekalakításuk, telekcsoport újraosztásuk kötelező. A telekalakítás során rendezhető az is, hogy a meglévő raktár épületek külön telken helyezkedjenek el. Azonban javasolom az észrevétel alapján az egy telken elhelyezhető épületek számát egy helyett kettőben meghatározni, mivel az egyes barakk épületek közel állnak egymáshoz, és közöttük az útfeltárási kialakítása nehezen lenne megoldható.

Köszönjük az észrevételt, és javasoljuk az épület bruttó alapterületének korlátozásán túl azt is rögzíteni a Hész-ben, hogy a kialakult állapot fenntartható.

2. A településközpont vegyes terület övezetében azonban az új építésügyi kormányrendelet, a TÉKA (280/2024.(IX. 30.) korm.r.) nem engedi önállóan új raktár épület elhelyezését. A kialakult állapot azonban fenntartható, mellyel javasoljuk kiegészíteni a Hész-t. Új raktár épület azonban önállóan nem, csak kereskedelmi, szolgáltató funkcióhoz kapcsolódva helyezhető el.

3. Az átalakuló terület az Iparos utca menti gazdasági, és a Tábori út menti családiházak lakóterület között helyezkedik el. Az épületmagasság értékének megállapítása során az motivált minket, hogy a lakóterületen kialakuló épületek magasságánál ne alakuljon ki magasabb épület.

A tervezett Hész a folyamatban lévő építkezésekre nem vonatkozik, kizárólag a hatályba lépését követően indított építésügyekben alkalmazandó. A jelenleg tervezés alatt álló épületek engedélyezésénél jó eséllyel már ezt kell alkalmazni. Mindezek ellenére azonban javasoljuk, hogy az elhelyezhető épületek magassági paramétereiben igazodjunk a szomszédos lakóterületi paraméterekhez.

## 7. Somfai Tibor Ottóné és Somfai Tibor Zsolt

- Az új építési szabályzat tervezetében lakhelyünk övezete módosult, amely a helyi lakosokat (hrsz.: 610/2, 611, 612, 613) több ponton hátrányosan érinti.
- A tervezetben a lakások maximális száma 5, de akad olyan ingatlan, ahol ennél jelenleg is több lakás van. Az új Lk-3: Kisvárosias lakóterület övezete több olyan korlátozást tartalmaz, amely a korábbi Lf-4: Falusias lakóterület övezetében nem szerepelt.
- Például tiltás alá került a pincék létesítése, habár, korábban több ilyen létesítmény is épült a területen és a jövőben sem lenne kívánatos ezen jog megvonása. A zöldségverem, valamint az állattól is hasonló, amely nemcsak a hektikus gazdasági helyzet, de a környezettudatos, klímaváltozást is szem előtt tartó életvitel szempontjából is igen hasznos és előnyös.
- 7.1. Hajmáskér ezen része az elnevezése ellenére nem egy klasszikus lakótelep. A legtöbb itt lévő lakás hátsó udvarának végében megvalósítható a háztáji állattartás, ezért ennek a lehetőségének megvonása hátrányt okoz a korábbi övezet lehetőségeihez képest.
- Az új övezeti besorolás a lakások kereskedelmi, vagy szállás jellegű felhasználását is tiltja, így kizárva az itt tulajdonnal rendelkezők falusi turizmusban való részvételét, valamint bolt nyitásának lehetőségét.
- Mivel a legtöbb lakás elő és hátsó kerttel is rendelkezik, nem sokban különbözik a falusias övezetben előforduló házaktól, vagy a falusi övezetben található sorházaktól, sorház jellegű házaktól, ezért nem látom indokoltnak olyan korlátozások bevezetését, amelyek a falusias övezetben engedélyezettek és inkább a valóban klasszikus lakótelepi területeken lennének indokoltak.

### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Az alábbi változtatásokkal:**

A 610/2; 611; 612; 613; 607/23 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos Hész falusias lakóterületbe sorolta. A korábban említett építésügyi kormányrendelet, a TÉKA azonban a falusias lakóterületen (és a kertvárosias lakóterület övezetén is) telkenként legfeljebb két rendeltetési egység kialakítását teszi lehetővé. Ezeket a telkeket azonban már jelenleg is

telkenként 5, az észrevétel alapján esetenként ennél is több lakás helyezkedik el. Az ilyen jellegű, többlakásos társasházak kisvárosias lakóterület övezeti besorolásban kezelhetőek a jelenlegi jogszabályi környezetben.

Ez természetesen azt is jelenti, hogy az övezetben lévő többi, be nem épült telken is megvalósítható hasonló lakásszámú társasház.

A jelenleg kialakult állapotot azonban az övezeti átsorolással nem kívántuk megváltoztatni. Javasoljuk a Hész tervezet kiegészítését az észrevételben foglaltak alapján:

- A telken kialakult lakásszám fenntartható.
- A terepszint alatti beépítés nagyságát javasolom 10%-ban meghatározni.
- A TÉKA nem tiltja kisvárosias lakóterületen a szállás jellegű rendeltetés elhelyezését, a felmerült igényre való tekintettel javasoljuk ennek elhelyezését.
  
- A Hész tervezet 7. mellékletének módosítását javasoljuk olyan módon, hogy az "Állatól, állatkifutó" az Lk-3 jelű övezetben is elhelyezhető legyen, illetve hogy falusias lakóterületen és Lk-3 övezetben "az övezet telkein saját szükséglet kielégítésére szolgáló haszonállat tartására szolgáló épület elhelyezhető el."

Ezzel próbáljuk kizárni annak lehetőségét, hogy nagy számú állatállomány jelenik meg lakóterületen.

- 7.2. Hajmáskér Község Önkormányzata korábban felajánlotta a 612-es hrsz tulajdonosai számára tulajdonrészük arányában az Önkormányzat tulajdonrészének megvásárlását. Ekkor Hajmáskér Község Önkormányzata azt az ígéretet tette, hogy azonos, vagy valószínűleg alacsonyabb négyzetméter áron a 612-es helyrajzi szám mögötti területet is kiméri és külön telekként a 612-es hrsz tulajdonosai számára felajánlja közös megvásárlásra.
- Hogyan kívánja Hajmáskér Község Önkormányzata ezen ígéretét betartani az új tervezet szerint, hogy ne érje többletköltség a vásárlókat? Az új térképen nem szerepel a korábban felajánlott terület. A külön telkes megoldásnál a felvetett szabad 3-4 m-es sáv nem volt megvalósítható a telek mögött az új változatban, esetleg ez is megoldható?

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

##### **Tervezői javaslat:**

**Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról**

A tervezett telekosztást szemléltető vázrajzot nem kaptunk az Önkormányzattól, ezért ezt nem tudtuk beépíteni a szabályozási terv tervezetébe. Az Lk-3 övezet telkeinek telekalakítására vonatkozó legfontosabb paraméterek: Kialakítható telek nagysága 1000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 16 m.

Amennyiben az Önkormányzat rendelkezik konkrét telekalakítási tervvel, szívesen megvizsgáljuk, hogy megvalósítható-e jelen szabályozási környezetben.

#### **8. Zsida István**

- 8.1. A 616/127 hrsz területemet érinti az északi oldalon a fatelep felől (616/117 hrsz). A telekhatár mellett egy meglévő épület beton alap található 12m széles és 25m hosszú a kerítéssel nem párhuzamos a legszűkebb pontja az alap és kerítés között 1,5 m, ami az alap végénél kiszélesedik 4,5m-re a távolság a kerítésig. Egy nagyon jó területi elhelyezkedése van a

meglévő beton alapnak az épület ami kialakításra kerülne nem korlátozná a szomszéd ingatlant, fatelepet, részben talán szűrő is lenne. Az ide csatolható jogszabályokat te jobban ismered ha van rá lehetőség és mód légy szíves nézd meg nekem hogy nem utca frontra épült kerítésnél van e méltányosság a telekhatár és az épület elhelyezkedésével kapcsolatosan ahol a két terület gazdasági övezetbe van.

### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

#### **Tervezői tájékoztatás:**

*Képviselő-testületi döntést nem igényel.*

A kerítés elhelyezésére a TÉKA legfontosabb, alábbi előírásai vonatkoznak:

61. § (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető. ...

(6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. ...

A Hész tervezet pedig az alábbi szabályokat tartalmazza:

23. § (4) Amennyiben a telket szabályozási vonal érinti, új kerítés kialakítása a szabályozási vonallal érintett telekhatár helyett a szabályozási vonal mentén lehetséges.

34. § (1) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező-és erdőgazdasági utak mentén kerítést, támfalat ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.

Az érintett ingatlanok gazdasági karakterű területen helyezkednek el, melyre az alábbi részletszabályok vonatkoznak:

61. § (1) h. Az övezetet teljes áttörtségű, tájhonos cserjefajokkal befuttatott kerítéssel lehet bekeríteni.

### **9. Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs**

9.1.

A közzétett Hajmáskér község helyi építési szabályzat tervezete a Hajmáskér gksz megjelölésű ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató terület megnevezésből általános gazdasági területbe sorolja.

Úgy véljük a módosítás több ponton is hátrányt okozhat a lakosság számára.

*Az Alátámasztó javaslat” című dokumentum előírásai szerint:*

*„A más jogszabályban meghatározott elemeken felül, az önkormányzat maga is megfogalmazott külön előírásokat, mellyel elsősorban az egymással szomszédos, de eltérő területhasználatú tömbök határán kívánja a konfliktusokat csillapítani. Ezt a célt szolgálj a belterületi gazdasági területek határán a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt területsávok.”*

A jelenleg hatályos szabályozási terv is tartalmazza a kötelező háromszintű beültetést.

*„a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal a hátsó és előkertben a jelölt mélységig, de minimum a szabályozási terven megadott méretekig többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő”*

609 hrsz-ú ingatlan esetében a BSZA-2 tervlapon a kötelező zöldterület kijelölésre került. Azonban a véleményezésre közzétett HÉSZ tervezetben ez az előírás nem jelenik meg.

A lakóterületek védelme érdekében bejegyzést kérjük a szöveges dokumentumban is feltüntetni, a megvalósításra intézkedni szíveskedjenek!  
Az előírás megszüntetése a lakosságot hátrányosan érintené!

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

A hiányolt előírás a közzétett HÉSZ tervezet több pontján is megjelenik. A BSZA-2 tervlapon a jelölt zöldterület a jelmagyarázat szerint kötelező „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” néven szerepel.

A HÉSZ 2.§. (12) bekezdésében definiáljuk a szabályozási elemre vonatkozó előírásokat:

**„Telken belül zöldfelületként kialakítandó terület:**

- a. a gazdasági és településközpont vegyes övezetek érintett területén belül legalább gyep, cserje- és lombkoronaszintű, legalább 50%-ban télizöld, lehetőség szerint honos fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,**
- b. az egyéb övezetekben érintett területén belül teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradását biztosítani kell, fa- és cserjetelepítés honos fajokkal történhet,**
- c. területen 30 m<sup>2</sup>-ként legalább egy, közepes lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező,**
- d. a területen belül építmény nem helyezhető el,**
- e. a beültetés az ingatlanok megközelítését biztosító útcsatlakozás és a közműbecsatlakozás és építményei érdekében megszakítható.”**

Látható, hogy a szóban forgó általános gazdasági területre vonatkoztatva is érvényben maradt – és némileg tovább részleteződött, szigorodott – a háromszintű beültetésre való kötelezés.

- 9.2. A HÉSZ 7. sz mellékletében feltüntetett GÁ-2 területen kérjük az alábbi tevékenységek pontosítását
- 1.30 Mezőgazdasági termék feldolgozás
  - 1.32 Településgazdálkodási , településüzemeltetési
  - 2.12 Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (javasolt a kialakult állapot fenntarthatósága.
  - 1.34; 2.13, 3.1 Egyéb, hész-ban megfogalmazott fogalom szerint

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői válasz:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

A hatályos Hész-ben Gksz jelű, gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató terület övezeteit a tervezett Hész Gá jelű általános gazdasági terület övezetbe sorolta. Teszi ezt azért, mert az időközben megváltozott magasabb rendű jogszabály, a TÉKA az azonos nevű Gksz jelű övezetekben már kevesebb funkció elhelyezését teszi lehetővé. A Hész készítése során

azonban az elhelyezhető funkciók körének korlátozása nem volt cél. Szemléltetésül összehasonlításként táblázatba foglaltuk a korábbi kormányrendelet (OTÉK) és a most érvényes kormányrendelet (TÉKA) övezeteiben elhelyezhető rendeltetések körét:

OTÉK 19. § - Gazdasági - Kereskedelmi, szolgáltató terület	TÉKA 22. § - Általános gazdasági terület
1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,	a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,	c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,	b) iroda,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,	
5. sportépítmény.	
(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető: 1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, 2. egyéb közösségi szórakoztató épület.	d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és
	f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
	(3) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

Mivel azonban a Hész külön nem nevesíti a Gá övezet előírásaiban a megújuló energiaforrás műtárgyait, ezért ezek önállóan nem helyezhetők el gazdasági területen.

Az egyértelműség kedvéért javasoljuk a 23. § - t kiegészíteni az alábbi ponttal:

Az elhelyezhető rendeltetések körét, és az övezetek részletszabályait a 6. és 7. számú mellékletek tartalmazzák.

Valamint a 14. §-t azzal, hogy:

A Háztartási Méretű Kiserőmű (HMKE)

a) minden övezetben elhelyezhető kizárólag épületen, a településképbe és tájba

illeszkedő módon.

**b) gazdasági területen épületen, valamint földön helyezhető el.**

Szélergiát hasznosító erőmű nem alkalmazható.

A fenti összehasonlításból látható, hogy a korábbi, és a most hatályos kormányrendelet hasonlóan, de nem egyformán határozza meg az elhelyezhető rendeltetések körét.

A Hész 7. mellékletében foglalt táblázat, mely az elhelyezhető rendeltetéseket bontja le egy, a településrendezési szabályzatban foglalt táblázat alkalmazásával.

A véleményben felsorolt rendeltetésekkel kapcsolatban a magasabb rendű jogszabályok az alábbi definíciókat tartalmazzák:

Mezőgazdasági termék feldolgozási: jogszabály nem definiálja.

Településgazdálkodási, településüzemeltetési: jogszabály nem definiálja.

Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop: TÉKA 5. § 94: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény.

A lakóterületekkel határos általános gazdasági területeken a lakosság védelme érdekében úgy véljük nem javasolt :

2.11 Ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló

9.3.

- Folyadék, gáztároló lakóterülettől való távolságát célszerű lenne szabályozni.
- A depóban elhelyezett ömlesztett anyag a településképet nagyban rontja.
- A szállítások, fel/le rakodások zaja a lakosságra nézve terhelő.
- Éghető anyag esetén a lakóházaktól nem megfelelő távolságra elhelyezett depó a lakóházakra nézve veszélyt jelent
- A mező- erdőgazdasági tevékenységből származó ömlesztett anyag a környezetre növényegészségügyi kockázatot jelent, esetlegesen bűzhatással jár

3.1 pont 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs

Amennyiben a település vezetése a közútjait a kamion forgalomtól óvni kívánja vizsgálendő. A mellékutcák alapozatlan burkolt útjait, azok határán lévő lakóházak állagát veszélyezteti a nagy tömegek szállítása.

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

A terület a hatályos tervben is gazdasági területként szabályozott.

A jelenlegi tervezet ezen nem változtat. Az övezetben továbbra is a jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés az elsődleges fő funkció. Az új TÉKA szabályok szerint az elhelyezhető funkciók körét a korábbihoz képest már egy sokkal részletesebb

bontásban kell szerepeltetni. Ez látható a 7. mellékletben szereplő táblázatban. A Gá-2 övezetben azokat a funkciókat tettük elhelyezhetővé, amik a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódhatnak. Az ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára szolgáló garázs is ilyen funkció, amik egy 5,3 hektáros gazdasági terület rendeltetésszerű használatához szükségesek.

Szállítás, rakodás, anyagtárolás nélkül bármely gazdasági tevékenység ellehetetlenülne. Emellett az ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló rendeltetés azt jelenti, hogy ilyen funkciójú épületeket is lehet építeni a területen, tehát kifejezetten arról szól, hogy ne depóniákban legyen az anyag tárolva, hanem elzárt épületekben.

Az éghető, növényegészségügyi kockázatot rejtő, bűzhatással anyagok tekintetében meg kell különböztetni a környezetre bármilyen módon veszélyt jelentő anyagok és az egyéb anyagok között. A területen továbbra is környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló tevékenységek, azaz nem környezetvédelmi engedély köteles tevékenységek végezhetőek, így a környezetre veszélyes anyagok nem tárolhatók. Az éghető anyagok elhelyezhetőségét és tárolásának módját szintén más szabványok és előírások már kezelik.

A bűzhatással kapcsolatban a HÉSZ levegővédelmi előírásai rendelkeznek a 10.§ (2)-(4) bekezdésében:

*„(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken, kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület és zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.*

*(3) A lég- és bűszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.*

*(4) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.”*

Mindentől függetlenül, amennyiben a Képviselő-testület a kérést támogatja, abban az esetben az ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóknak a lakóterületektől való távolságát korlátozhatja a HÉSZ-ben a gazdasági területekre vonatkozóan, melyre 100 métert javasolunk.

A kialakult úthálózat minősége jelenleg nem befolyásolja a tervezett Hész előírásait. A gazdasági terület övezeti paraméterei, nagysága nem változik a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest.

9.4.

A SZAB-2 tervlapon feltüntetett árokat „megszüntetés”-sel jelölték, a tervlapon célszerű lenne ennek áthelyezését jelölni, a jövőbeni telekosztások megvalósulásakor - a lakossági fórumon elhangzottak szerint - az önkormányzat azt más nyomvonalon, felszín alatt meg kívánja tartani azt.

**Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

Az árok áthelyezése részletes felmérést, a vízrajzi viszonyok vizsgálatát igényli, településrendezési léptékű terv készítése során a nyomvonala nem tervezhető.

Javasoljuk az út tervezése során foglalkozni a kérdéssel.

9.5. A Megalapozó vizsgálat című dokumentum Zajvédelmi fejezetében felsorolt telephelyek felsorolása hiányos, a dokumentumokban rögzített:

*„A vizsgálat készítésekor Hajmáskérre készült zajtérképek nem álltak rendelkezésre, így a lakóterületeket érintő konkrét zajhatásokról nem lehetett megállapítást tenni. Az ipari- és mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos zajártalom, lakossági panaszbejelentés nem ismert a településen. A zajvédelmi fejezetében a szabályozási feltételeket – amennyiben a település esetében releváns – meg kell határozni (pl. beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.)”.*

bekezdés nem tér ki a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, illetve a tervezett gazdasági területek zajhatásaira.

Az alábbi telephelyek nincsenek a valóságban:

-a Kiss univerzál kft. hulladékgyűjtési telephely 609 hrsz

- Jasskary kft 075 hrsz hulladékgyűjtési telephely

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

A telephelyekkel kapcsolatos észrevételt köszönjük, az anyagban javítottuk.

A gazdasági területek már a hatályos tervben is szereplő övezetek, amelyek hosszú távon szolgálnak a jövőbeli különböző gazdasági tevékenységek helyéül. Konkrét fejlesztési igény a településtervek készítésének idején nem merült fel, így a tevékenység jellegének ismerete nélkül a zajhatás becslése sem lehetséges.

A HÉSZ az általános környezetvédelmi előírások között a 13.§ (1)-(2) bekezdésében rögzíti, hogy:

*„(1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.*

*(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.”*

A teljesítendő határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza, amely

falusias lakóterületen az üzemi tevékenységből eredő zaj határértékét nappal 50 dB, éjjel 40 dB értékben határozza meg.

- 9.6. A 6. sz. melléklet 13 méterben meghatározza meg a gksz területeken megengedett legnagyobb építési magasságot. Úgy véljük, hogy a hatályos HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett 7,5m a településképet nem rombolja, ugyanakkor a 13 méteres építmények zöfelülettel való takarása nem teljesíthető. Kérjük legalább a lakóövezettel határos területeken az előírt magasságot a jelenleg érvényes HÉSZ-ben foglaltakra igazítani azzal, hogy a jelenleg már meglévő építmények esetén a kialakult magasság megtartható.
- Kérjük esetlegesen környezeti hatástanulmány készítését, annak vizsgálatát, hogy a gksz besorolású ingatlanok általános gazdasági övezeti besorolás változása a lakosságra nézve hátránnyal járhat-e? Többek között: az engedélyezhető, lakosságra terhelő hatású tevékenységek, a megengedett zajterhelés, közúti forgalom növekedés, egyéb egészséget, falusias nyugodt életet veszélyeztető hatás.

#### **Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

##### **Tervezői javaslat:**

##### **Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

Az új terv készítése során törekedtünk arra, hogy az épületek magassági korlátozása egyik övezetben sem változzon a hatályos Hész-hez képest.

Az építésügyi jogszabályok változása az épületek magassági korlátozásának számítását is érintette. Míg a hatályos Hész az építménymagasság értékét határozza meg, a tervezett Hész az épületek párkánymagasságát és legmagasabb pontját kell hogy meghatározza.

Építménymagasság (OTÉK alapján): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Ez tehát egy számított érték, leegyszerűsítve és ezzel picit torzítva az ereszvonalak átlagos magassága.

Párkánymagasság (TÉKA alapján): az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,

b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszésvonala

között függőlegesen mért távolság;

Ez tehát leegyszerűsítve az ereszvonalak abszolút magassága.

Épület legmagasabb pontja (TÉKA alapján): az épületnek

a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy

b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz

viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt és villámhárítót figyelmen kívül kell hagyni;

Ez az érték szintén egy abszolút magasság, példa kedvéért leegyszerűsítve egy nyeregtetős épület csúcsának magasságát jelöli.

A tervezett Hész párkánymagasság értékei tekintetében megegyeznek a hatályos Hész építménymagasság értékével, azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúrán belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúrán belüli lejtő magasságával növelhető. (Hész tervezet 23. § (8)).

Mint látható, az épület legmagasabb pontjának magassága nem vethető össze a hatályos Hész épületmagasságának értékével, tehát az észrevételben felvetett probléma, miszerint az épületek magassága 7,5 m-ről 13,0 m-re emelkedik, nem áll fenn.

Ugyanakkor azt is látni, kell, hogy a hatályos Hész-ben lévő építménymagasság paramétere nem váltható át egyértelműen a tervezett Hész párkánymagasság paraméter értékére. Amennyiben az Önkormányzat számára fontos, hogy biztosan ne növekedjen az épületek kialakítható magassága, javaslok beépíteni egy új fogalmat a tervezett Hész 22. §-a után, amely megegyezik a korábbi, OTÉK által megfogalmazott definícióval:

„....§

(1) Az egyes építési övezetek és övezetekre vonatkozó előírásokat a Hész mellékletei tartalmazzák.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezett építmények építménymagassága a nem lehet nagyobb, mint a 6. mellékletben meghatározott párkánymagasság értéke.

(3) Az *Építménymagasság* („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

(4) Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az *a*) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

9.7. A „hajmáskéri szederfa”, melyet korábban védelembevételre javasoltak az utcánk jelképe. Tisztelettel kérjük Önöket, hogy megóvásáról intézkedni, gondoskodni szíveskedjenek!

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

Képviselő-testületi döntést nem igényel.

A közterület fenntartására vonatkozó előírásokat a Hész nem szerepeltethet.

9.8. A közzétett 2023.09. 23-tól hatályos BSZA-3 tervlap szerint a 607/11, 607/13, 607/14, 607/24 hrsz-ú ingatlanok Lf-2 övezeti besorolásának megtartása a felsorolt ingatlanok környezetében élők és a település érdekeit egyaránt szolgálja.

Az Lf-2 övezettel határos 609 és 607/25 hrsz-ú ingatlanok összevonásával kialakuló Gksz-2 terület teherforgalmát a BSZA-3 tervlap szerint a 608 hrsz-ú út használatával kívánják megoldani.

Tisztelettel kérjük Önöket, hogy a várhatóan sokszorosra növekedő gépjárműforgalom, súlyterhelés elkerülése érdekében szíveskedjenek megvizsgálni a Gksz-2 terület teherforgalmának más útvonalon történő lebonyolításának lehetőségét!

A Szederfa utca lakóházainak alapja, az udvarok terepszintje a „töltés” út szintje alatt kb. 1 méterrel lejjebb helyezkedik el. A '90-es évek végén ebben a térségben épülő családi házak tervezésénél nem valószínű, hogy teherforgalommal számoltak, hiszen a 609 hrsz-ú ingatlan csak 2010-ben került Gksz besorolásba. Úgy gondoljuk, hogy a teherforgalom a házak állagának romlását eredményezheti.

Az udvarok csatlakozásából az úttest nem jól belátható.

A (608 hrsz-ú út) Szederfa utca és a (024 hrsz-ú) 8214 sz. út csomópont szélesítése a Szederfa megtartása mellett úgy véljük nem megvalósítható.

**Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

A képviselő-testület döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy elutasításáról.

- A Szederfa – Tábori út csomópontját a tervezett szabályozási terv a hatályoshoz hasonló módon, 16,0 m-re történő kiszélesítéssel kezeli, mely elégséges szélesség.



- Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a teherforgalmat el kívánja terelni, abban az esetben az alábbi változtatások szükségesek: A Szederfa mai nyomvonalának északi része nem köthet ki a Tábori útra, az zsákutcával végződő szervízútként kell kezelni. Helyette a Szederfa utcától keletre lévő területsáv igénybevételével, a csomópont keleti irányba történő elhúzásával, új út kialakításával kezelhető a probléma.



**10. 616/187 hrsz-ú ingatlanon tervezett napelemparkkal kapcsolatban több aláíró**

- 10.1. (...) A HÉSZ tervezet (...) lehetővé teszi a napelempark telepítését a 616/187 hrsz-on, a maximális műtárgymagasságot 3,5 méterben határozza meg, de a szabályozás nem tartalmazza az övezetben elhelyezhető építmények és technológiai elemek (inverterek, kerítések, transzformátorok) típusát és elhelyezési paramétereit.
- (...)  
Kérjük a Képviselő-testületet, hogy a 616/187 hrsz tervezett övezeti besorolását vizsgálja felül:  
Esetlegesen a falusias lakóövezet, vagy rekreációs terület kialakításának lehetőségét.  
(...)

Amennyiben az önkormányzat mégis ragaszkodik belterületen, a lakóövezettel közvetlen határos, szomszédos utcáktól 2-400 méter távolságra eső napelempark kialakításához, kérjük a HÉSZ-ben írjon elő:

- részletes tájbaillesztési és vizuális kötelezettségeket,
- a korábbi tervek szerinti véderdő terület nagyságának megtartását,
- a beruházás megindulása előtti fásítás megvalósítását,
- kötelező vízvédelmi monitoring rendszert,
- környezeti hatástanulmányt

és amíg ezek nem teljesülnek, függesse fel a napelempark megvalósításának lehetőségét.

### **Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:**

#### **Tervezői javaslat:**

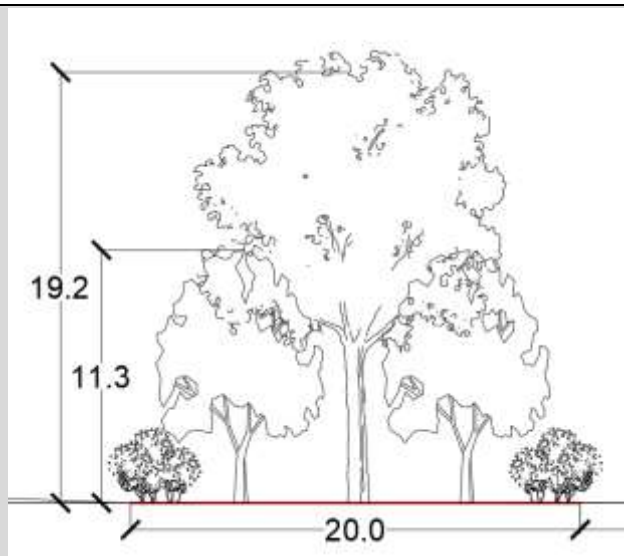
**Az észrevételt részben elutasításra, részben elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezet kiegészítésére is teszünk javaslatot.**

Az övezeti előírásokban szereplő „a rendeltetéshez kapcsolódó, a megújuló energiákat fogadó, tároló, hasznosító építmények” megfogalmazást elegendőnek tartjuk. A terület kijelölése távlati célokat szolgál. A megvalósítandó naperőmű pontos műszaki paramétereit nem ismertek, így a HÉSZ-ben jelen pillanatban nem lehetséges megállapítani az elhelyezhető építmények pontos elhelyezési paramétereit. A helyi építési szabályzatokban csak az építmények rendeltetését, elhelyezését, méretét szabályozzuk. Pontos technológiai típus meghatározása azért sem javasolt, mert a terület távlati fejlesztési terület. Nem tudható, hogy a jövőben milyen technológiával lesz megvalósítva a napelempark. Túl kötött szabályozás esetén a rendezési terv újabb módosítása is szükségessé válhat.

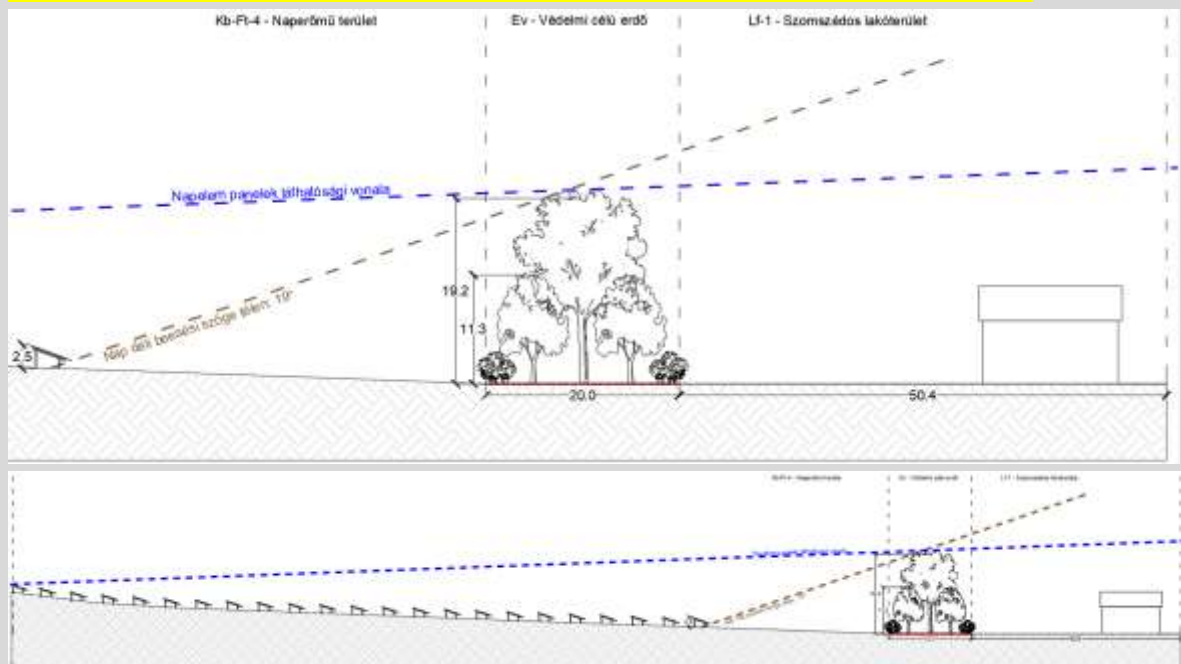
A tervekben meghagyni javasolt 20 méter széles zöldsáv véleményünk szerint elegendő takarást tud biztosítani a lakóterületek felől. Természetben ez a 20 méter megfelel az autópályák mentén alkalmazott véderdősávokkal, az alábbi példa az M6-os autópálya mentén telepített erdősávot mutatja be:



Egy 20 méteres sávba erdészeti módszerekkel egy nagy lombkoronájú, két közepes lombkoronájú fasor telepíthető, két oldalt záró cserjesávval:



Figyelembe véve, hogy a terület déli irányba, a lakóterületek felé folyamatosan lejt, a földhivatali alaptérkép domborzati adatait felhasználva az alábbi sematikus metszeten bemutatva látható, hogy a terület legmagasabb pontjára (+197,5 m tszfm) telepített napelem fákkal takart láthatósági vonala messze a lakóépületek fölött húzódik:



Vízvédelmi monitoring rendszer előírása véleményünk szerint nem indokolt, ugyanis a napelemművek a felszín alatti vizekre vonatkozóan nem keletkeztetnek jelentős környezeti hatást:

- Az építés időszakában a tereprendezés jelentős földmunkákat nem kíván, a rendszer egy része közvetlen földmunka nélkül telepíthető. A napelempanelek tartószerkezete pontalpra kerül, a betonházas transzformátor állomások alapozása beton sávalappal készül, ezen túl kis mélységű földkábelek fektetése jelent földmunkát. A Megalapozó vizsgálatban feltártak szerint a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat talajvíztérképe alapján a terület talajvízmentes terület, így a munkagödrök, árkok fenékszintje talajvízszintet nem érint. A terület legmagasabb és legalacsonyabb pontja között 16,5 m a különbség 380 méteres távolságra vetítve.

Átlagos lejtése mindössze ~4%, így a talajerózió – a kis mértékű földmunkát is figyelembe véve – veszélye nem áll fenn.

- Az üzemelés időszakában a tervezett tevékenység állandó jellegű iparivíz-felhasználást nem igényel. Az erőmű állandó személyzetet nem igényel, szociális helyiségek nem létesülnek, így szennyvíz nem keletkezik. A csapadékvíz a talajra telepített napelemeknél helyben elszikkad.
- A legjelentősebb vízfelhasználást a napelem panelek időszakonkénti mosása jelenti. A panelek mosása a rájuk rakódott por, pollen, rovar és egyéb szennyeződések okozta teljesítménycsökkenés miatt szükséges, a tapasztalatok szerint évi 2-3 alkalommal. Az legjobb hatékonyságú gépi mosást alapul véve 10.000 db panel mosása cca. 6 m<sup>3</sup> vízfelhasználással jár. A vízhez adagolt mosószer jelenthet némi szennyezőforrást, amennyiben nem biológiai úton lebomló, környezetkímélő mosószert alkalmaznak. A mosással a napelemekről veszélyes anyag nem kerül eltávolításra.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a HÉSZ általános környezetvédelmi előírásai az alábbiakat tartalmazzák:

„11.§ (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata, valamint az építési tevékenység során a talaj és a talajvíz szennyezése tilos.

(2) A település közigazgatási területén a nyílt karszt területeken kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a nyílt karszt területen és az alatta levő vízkészlet minőségét nem befolyásolják, nem veszélyeztetik.

(3) Építményt elhelyezni kizárólag a felszíni és a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon lehet, a vizek továbbáramlásának biztosításával.

Ettől függetlenül, ha a Képviselő-testület támogatja, a HÉSZ kiegészíthető azzal az előírással, hogy a naperőmű elemeinek tisztítása kizárólag biológiai úton lebomló, környezetkímélő anyagokkal történhet.

A települési önkormányzatok a hatóságoknak többletfeladatot nem adhatnak. A tájbaillesztési dokumentáció és környezeti hatástanulmányt készítésének kötelezettségét a magasabb rendű jogszabályok írják elő és az építés hatóság, illetve a környezetvédelmi hatóság követelheti meg. Mindazonáltal a terület a Tájképvédelmi terület övezetének része, így a HÉSZ – magasabb rendű előírásként – tartalmazza, hogy **„új épület, építmény elhelyezése tájba illően, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet (6.§ (5))”**

Annak előírását támogathatónak tartjuk, hogy az Ev övezetben a beruházás megindulása előtt történjen meg a fásítás. Ennek megfelelően javasoljuk a HÉSZ kiegészítését azzal, hogy

„(4) Az övezetben a napelempark használatba vételét megelőzően az alábbiak szerint kell biztosítani a megfelelő tájbaillesztést:

...

d. A Kb-Kf-4 övezetben a délnyugati és nyugati övezethatár mentén min. 8 méter széles, legalább közepes lombkoronájú fákból álló szimpla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő, **a 616/187 hrsz-on jelölt 20 méter széles Ev jelű véderdő legalább**

**egy nagy lombkoronájú és egy közepes lombkoronájú tájhoson fasorból és takarásra alkalmas tájhoson cserjesorból álló véderdősáv telepítendő.**

**11. Juhász Árpád**

*Hajmáskér Község településképeinek védelméről szóló, többször módosított 17/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletben szereplő épület-homlokzati szélességre vonatkozó előírások között ellentmondás tapasztalható.*

- A 15. § (i) pontja szerint az épület legnagyobb homlokzati szélessége legfeljebb 9,0 m lehet.
- Ezzel szemben a 16. § (b) pontja szerint a fenti legfeljebb 9,0 m-es homlokzati szélesség csak a telekhatártól számított 6,0 m mélységig értelmezendő.

A rendelet felépítéséből adódóan - mivel a különböző karakterű területekre vonatkozó előírásokat a *V. Fejezet* tartalmazza - valamint a 15. § címsorában szereplő hivatkozás alapján is egyértelmű, hogy a „*Régi laktanya – honvédelmi és katonai*” karakterű területre érvényes követelményeket a 16. § határozza meg, ezért ezen paragrafus előírásainak alkalmazása tekinthető irányadónak.

A 2024. november 29-én, a település főépítésze által kiadott településképi véleményben foglaltak is azt támasztják alá, hogy a területre vonatkozó követelmények értelmezésekor a 16. § előírásait kell alkalmazni, hiszen a véleményben is ezen paragrafusra hivatkozik, majd sorolja fel az előírásait. Levelemhez csatolom az említett dokumentumot.

Fontos kiemelni, hogy az övezeti előírás szerint egy telken két lakóegység helyezhető el, egy épülettömegben. Ezen követelmények kielégítése praktikusán csak ikerházas beépítéssel megoldható, amelyből következik, hogy a 15. § szerinti feltétel nélküli 9,0 m-es maximális utcafronti homlokzati szélesség ebből a szempontból sem teljesíthető.

Továbbá a területen már meglévő épületek sem felelnek meg a 9,0 m-es szélességi korlátnak: rövidebb homlokzati oldalaik 12–13 m, hosszabb oldalaik pedig 28–32 m között változnak. Ez is alátámasztja, hogy a 15. § szerinti korlátozás ezen területre nem alkalmazható.

**Szeretném jelezni, hogy az eljárás alatt álló településrendezési terv módosításához kapcsolódó Helyi Építési Szabályzat tervezetének 58. § (1) c) pontjában ugyanezen ellentmondás megtalálható.**

**Fentiek alapján tisztelettel kérem, hogy a tervetből kerüljön ki ez az átemelt és ellentmondó megfogalmazás, ellenkező esetben az ellentmondás továbbra is megmarad.**

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezet javítása az észrevétel szempontjából nem szükséges.**

Köszönjük az észrevételt. A hatályos Településképi védelmi rendelet (TKR) 15. §-a előírásokat fogalmaz meg a településképi szempontból meghatározott területekre, a 16. §-a pedig az eltérő karakterű területekre. Az előírások valóban ellentmondásosak a Régi laktanya területén elhelyezhető épületek szélességét tekintve.

A tervezett Hész-ben már próbáltuk kiküszöbölni a kettős szabályozást, az 57. §-ban az eltérő karakterű területek anyaghasználatára, az 58. §-tól kezdődően pedig az egyéb építészeti előírások megfogalmazására került sor.

**12. Varga Imre**

12.1. A tervezési folyamat indításának idején hozott 27/2024. (IV.24.) sz. határozat értelmében Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadta Varga Imre, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint Zrínyi Miklós utca Lf-4 övezetből Lf-2 övezetbe kerüljön átsorolásra. A tervezetben a döntés szerinti módosítás nem lett átvezetve, ezért kéri ennek pótlását.

**Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevétel elutasítását javasoljuk.**

A hatályos Hész a Zrínyi Miklós utca menti telkeket Lf-4 jelű falusias lakóterületbe sorolta. Az itt kialakítható telkek nagysága 900 m<sup>2</sup>-ben van meghatározva, míg a kialakult telkek egy része megközelíti, de nem éri el ezt a nagyságot.

A tervezett Hész kezelte ezt a problémát, az érintett területet Lf-4 övezetben tartotta, de a kialakítható telek nagyságára vonatkozó paramétereket megváltoztatta: A kialakítható telekméret legkisebb nagysága 800 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 16 m-ben lett meghatározva.

2025. 12. 04. Összeállított: Meszesán Péter, Varga Orsolya