Szentendre Építési Szabályzatának (SZÉSZ) módosítása

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) szerinti egyszerűsített eljárásban

Tervezői válaszok

Budapest, 2023. március 21.

TERVEZŐI VÁLASZOK

partnerségi véleményezés során beérkezett és átadott véleményekhez

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
1.1	Módosító rendelet: 46.§ (5) | Egységes SZÉSZ: 48.§ (13)	**Vélemény elfogadása**: nem fogadjuk el
	A Gksz/2 övezet alábbi tervezett változtatását kifogásolják: ~~A Gksz/2 jelű gazdasági övezet a Sztaravoda patak mentén kialakult gazdasági telephely, melynek rendeltetése és övezeti paramétere csak akkor érvényesíthető, ha a telephely és a patakmeder határának jogszabály szerinti rendezése megtörténik~~. A Gksz/2 jelű gazdasági övezetben új épület nem helyezhető el és meglévő épület nem bővíthető addig, míg az övezet Sztaravoda-patakkal határos részén lévő szabálytalan épületek fennmaradási engedélyt nem kapnak, vagy azokat el nem bontják.	Indoklás: Az épületek rendezéséhez a szabályozási terv módosítása szükséges, mely jelen eljárásban nem kezelhető. Az elmúlt években többször ismertettük a tulajdonosokkal a SZÉSZ módosítás folyamatát, a szükséges lépéseket, és kértük abban az ő tevékeny közreműködésüket is. Így például a parti sáv meghatározásához szükséges vízjogi engedélyes terv elkészíttetését, mely a mai napig sem történt meg. A 0357/2 hrsz-ú patakmederre, valamint a 0356/2 hrsz-ú ingatlanra szabálytalanul ráépített épületek legalizálása, rendezése, a fennmaradási engedély megszerzése -nyilvánvalóan- elsődlegesen az építtetők érdeke! Az Önkormányzat eddig is együttműködést mutatott építtetők felé e kérdésben, ugyanakkor a folyamat nem vihető végig a tulajdonosok hathatós közreműködése nélkül. A jelenleg hatályos SZÉSZ 2017-es megalkotásával az Önkormányzat nyilvánvalóan nem teremthetett olyan helyzetet, mely a közvagyon értékének csökkentésével járhat, vagy esetleg alapot adhat a köztulajdon elbirtoklására. Ezért alkották meg a SZÉSZ Gksz/2 jelű övezetére vonatkozó előírásokat úgy, ahogy az ma is szerepel a hatályos SZÉSZ-ben, és ami kellő motivációt -egyben viszont továbblépési lehetőséget is- jelenthetett volna építtetők számára az elmúlt években az épületek legalizálása felé. A 2017-ben elfogadott szabályozás célja már akkor is az volt, hogy a Sztaravoda-patak medrére épült épületek építésjogi rendezéséig ne lehessen ebben az övezetben építkezni. Sajnos ezt egy időközben lefolytatott építési engedélyezési eljárás során nem az eredeti jogalkotói szándék szerint értelmezte az építésügyi hatóság (Kormányhivatal), ezért szükséges annak egyértelműbb megfogalmazása. A patakmederre épült épületek legalizálása az alábbiak miatt is összefügg az övezetbe tartozó többi telekkel: A Gksz/2 építési övezet főbb paraméterei jelenleg: beépítési mód: szabadonálló, kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m2, beépítettség legnagyobb mértéke: 15%, zöldfelület min.: 40%. A **0356/2 hrsz**-ú ingatlan nagysága 2025 m2, míg a geodéziai felmérés szerint a 0357/2 hrsz-ú patakmederből építtető által használt terület 2262 m2, mely összesen 4287 m2. A rajta álló szabálytalan épületek területe megközelítőleg:

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
			ÉNY-i raktárépület: ~120 m2, Nagy raktárépület: ~ 560 m2, lakóépület: ~ 135 m2. Ezek területe mindösszesen: ~795 m2. Ez alapján a beépítési % mértéke: 795/4287= 18,54%, mely meghaladja az övezeti max. 15%-ot. A jelenlegi telekhatárok mentén a Gksz/2 övezetben előírt min. oldalkert és hátsókert mérete sem teljesül. A szabálytalan épületek fennmaradásához elengedhetetlen lesz egy olyan telekalakítás, melynek eredményeképpen a 0356/2 hrsz-ú telek területe is növekszik, és az épületek telekhatártól mér távolsága is nő. Ez csak egyféleképpen valósítható meg: ha a telekalakításban részt vesz a 0356/10 hrsz-ú és a 0356/6 hrsz-ú telek is. Ebben az esetben viszont nem elhanyagolható e két másik telek (jelenlegi, illetve az esetleg tervezett további építések által elért) beépítési %-a, zöldfelülete, egyéb mutatószáma. Adott esetben előfordulhat, hogy a 0356/10 hrsz-ú ingatlan további beépítésével, a beépítési % csaknem maximális kihasználásával egy későbbi, a szabálytalan épületek fennmaradását lehetővé tevő telekalakítást lehetetlenítenének el a tulajdonosok. Ezért indokolt az övezetbe tartozó összes érintett telken megtiltani a további építkezést, amíg a szabálytalan épületek sorsa nem rendeződik.
2.1	Módosító rendelet: -	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: igen
	Sajnos manapság a helyi szabályozások hibásan túlszabályozzák az építési tevékenységeket. Ez jellemző az egész ország területén. Nem kivétel ez alól ez a tervezet. Nem érthető, túlbonyolított szövegekkel próbálnak duplán szabályozni olyat, amit nem szabadna. Ez semmiképpen nem teszi jobbá az épületek építészeti minőségét, sőt egyre inkább jogszabályok által tervezett házak fognak megépülni. Azok a szabályozók, amelyek ellenőrizhetetlenek, szankcionálhatatlanok, teljesen értelmetlenek. Csak azt kellene szabályozni, ami ellenőrizhető és betartatható.		Indoklás: Általánosságban egyetértünk a megállapítással. Valóban nehéz az építészetet jogszabályokkal leírni. Ezen csak akkor lehetne változtatni, ha nagyobb súlyt kaphatna a főépítész és/vagy a tervtanács szakmai véleménye, melyet kötelező lenne betartani. Mindaddig, míg az építész szakmai értékelést, véleményt nem kötelező az egyes eljárásokban betartani, figyelembe venni, addig sajnos csak a jogszabályokban leírt normatív szabályok érvényesítésében bízhatunk. Reméljük, hogy előbb-utóbb a jogalkotók a Kormányzatban is meghallják a szakma ezirányú igényét. Mindezek mellett törekedtünk a rendelet egyszerűsítésére, mely összességében kb. 25 oldallal lesz rövidebb a jelenleginél. A felevetés általános jellege és az elkészült szövegnek az észrevételezés szellemében történt elkészítése miatt további módosítás végrehajtására nincs szükség.
2.2	Módosító rendelet: -	Egységes SZÉSZ: -	Vélemény elfogadása: nem
	Általánosságban feleslegesen definiált szókészletek, részben azért, mert némelyiket például az OTÉK is meghatározza.		Indoklás: Konkrétum nélkül nem lehet értelmezni az észrevételt. A rendeletben nem definiálunk olyan fogalmat, amit az OTÉK is meghatároz.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
2.3	Módosító rendelet: 3.§ (2), 14.§ (2)	Egységes SZÉSZ:3.§ (2), 23.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	Nem érthető a jogalkotói szándék, hogy miért egy építési szabályzatban fogalmazza meg az állattartás szabályait? Mit keres a trágya-trágyaszarvas definíció egy építési szabályzatban?		Indoklás: 1. A SZÉSZ nem csak építési tevékenységekről szól, hanem területhasználatról is. Az OTÉK is így kezdődik: „1. § (1) **Területet használni**, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.” 2. Ez tükröződik akkor is, amikor a telepengedélyezési és telep bejelentési eljárásokban az eljáró hatóságnak vizsgálnia kell, hogy a helyi építési szabályzat szerint a kérelemben feltüntetett telepen az adott tevékenység végezhető-e. Ebben az esetben is tevékenységről, területhasználatról van szó, akár épület építése nélkül. 3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezetét, mely Szentendre közigazgatási területének 47%-át érinti. Az MvM rendelet 5.§ (2) szerint a vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezt az érintett államigazgatási szervek tapasztalataink szerint megkövetelik és a véleményezési eljárás során ellenőrizni szokták. Természetesen ha a tervegyeztetés során kiderül, hogy nem tartanak igényt ezen előírásokra, törölhető.
2.4	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 6.	Vélemény elfogadása: nem
	„Egy épület”- Ezt az ÉTV pontosan definiálja. „Épület” fogalma, amit a helyi rendelet nem írhatja felül. „**Egy épület**: Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek: a) az építményrészekkel (pld. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, nyitott gépkocsi tároló, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület, valamint		Indoklás: Az Étv. az „épület” fogalmát valóban definiálja, de nem az „egy épület” fogalmát. A fogalom meghatározását az építésügyi hatóság munkatársai kérték, mert a jogalkalmazás során számukra sem volt egyértelmű, hogy mit is kell érteni „egy épület” alatt. Az „Egy épület” fogalom tehát nem azonos az épület fogalmával, melynek OTÉK szerinti definícióját valójában nem érinti ez a meghatározás. Így tehát az észrevétel nem helytálló. Konkrét példa volt arra, hogy lejtős terepen a lentebb elhelyezkedő támfalgarázst és a fentebb lévő lakóépületet egy épületnek tekintette az építésügyi hatóság csak azért, mert a lakóépület előtti terasz alapozása hozzáért, „rátámaszkodott”(?) a támfalgarázs hátsó fala mögötti szigeteléstartó falra. Ugyancsak rendszeres, hogy az „egy épületként” kialakítandó kétlakásos épületeket úgy építik meg, hogy a műszakilag két különálló épületben elhelyezett két lakás között csak egy fa pergola készül, amit a használatbavételt követően elbontanak (elszállítanak egy másik hasonló házhoz), majd a telket még esetleg kerítéssel is kettéosztva

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	b) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor, alapozás) egymáshoz kapcsolódik.”		két külön épületként használják és jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba. A definíció elmaradása a jogi kiskapuk további kihasználását tenné lehetővé, ami nem lehet cél.
2.5	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 21.	Vélemény elfogadása: nem
	Mi van ha csak 70%-ban kialakult? Akkor az már nem is számoít? Ki fogja… ***21. Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz:*** olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésnek megfelelő épületekkel		Indoklás: Nem új szöveg, a SZÉSZ eddig is tartalmazta a kifogásolt részt. A módosítás csak azt érinti, hogy egy átalakuló, pld. üdülő övezetből lakóövezetté váló területen a 40-60 évvel ezelőtt épült pici üdülő épületek már ne legyenek figyelembe vehetőek mint illeszkedési pont, hanem a már új funkciónak megfelelően megépült lakóházakhoz kelljen igazodni.
2.6	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 31.	Vélemény elfogadása: nem
	Mi értelme a helyét meghatározni? Támfalgarázs bárhol lehet egy telken. ~~29.~~ 31. ***Támfalgarázs***: ~~lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, kizárólag gépjármű tárolására szolgáló földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építmény.~~ Támfalban létesített, közvetlenül a közterületről, vagy magánútról terepszinten megközelíthető, vagy a telekhatárt legalább 6,0 m-re megközelítő, földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építménynek minősülő személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított építmény).		Indoklás: A „támfalgarázs” fogalmát eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak a meghatározáson pontosítunk. Azért szükséges, mert külön nevesíteni kell, hogy mi az, ami az előkertben elhelyezhető, és az az ún. támfalgarázs, más egyéb épület pedig főszabályként nem. A telek egyéb részein az általános szabályok szerint helyezhető el pld. garázs épület, akár támfalas kialakítású garázs is, de azt nem hívjuk „támfalgarázs”-nak.
2.7	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 33.	Vélemény elfogadása: nem
	~~31.~~ ***33. Teraszház:*** ~~a legalább~~ 15%-os lejtést meghaladó esésviszonyú-terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik–~~olyan módon, hogy~~ és melynél egymás fölött legfeljebb 3 ~~szintje van az épületnek~~ építményszint van kialakítva.		Indoklás: A „teraszház” fogalmát eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak a meghatározáson pontosítunk. Ezen előírás szerint a teraszház is lehet 4-5 szintes. Az előírást úgy kell értelmezni, hogy egy helyen elmetszve az épületet egyszerre legfeljebb 3 építményszint lehet egymás fölött az adott metszet vonalában.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Miért éppen 3 építményszintes lehet? Miért nem lehet több? Egy igazi teraszház akkor mutat jól, ha legalább 4-5 szintes, pláne, ha a terep igazán lejt…értelmetlenül korlátozott meghatározás. Kifogásolandó ezzel kapcsolatban, hogy teraszházat csak akkor tervez bárki, ha megfelelő kedvezményeket kap a beépítési paraméterekben, mivel jóval nagyobb alapterületre van szükség egy teraszháznál, de erre semmilyen szabály nincs a tervezetben, így pedig nincs is értelme szabályozni a teraszházat.		
2.8	Módosító rendelet: 5.§	Egységes SZÉSZ: 6.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem
	~~Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő SZÉSZ ben meghatározott beépítési mód, elő , oldal és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.~~ A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal es hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető. Miért kell ezt ilyen bonyolultan megfogalmazni? Legyen pontos, hogy hol lehet építeni.		Indoklás: Ezen szabály nem az épület pontos telken belüli elhelyezéséről szól, hanem a szakmában általánosan használt, de az OTÉK szerint kizárólag a beépítésre szánt területekre, azon belül az építési telkekre vonatkozó fogalmak (előkert, hátsókert, építési hely…stb.) beépítésre nem szánt területen lévő telkek esetében történő alkalmazását, egyfajta kiterjesztését írja elő. A rendelkezést ki kellett egészíteni azzal is, hogy ugyanezen szabályok és fogalmak érvényesüljenek a beépítésre nem szánt területen lévő telkeket érintő telekalakítási eljárásokban is.
2.9	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (5)	Vélemény elfogadása: részben igen
	(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezethatárhoz. ~~a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy~~ ~~b) a kialakuló új telkek közös határa az övezeti határhoz képest, a megosztásra kerülő telek területének± 20 %-ával, de legfeljebb 150 m2-rel változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött telekhatárra igazodik.~~		Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, csak a szöveg b) pontjának törlése miatt változik a tördelése, a korábbi a) pont kerül fel a bekezdés főszövegébe. A korábbi b) pont jogszabálysértő volt, mert ilyen módon a szabályozási terv nem módosítható. Bár nem gyakori és nem feltétlenül szerencsés, de előfordulhat ilyen helyzet. A szabályozási terv egy térképen ábrázolt olyan terv, mely egyebek mellett éppen arról szól, hogy egy település különböző területein az övezethatárok hogyan helyezkedjenek el, esetleg módosuljanak a korábbi állapothoz képest. Ennek a tervezett állapotnak a végrehajtását jelenti az is, hogy az ilyen telkek esetében a szabályozási terven jelölt (új) övezethatárokat a telekalakítás során is figyelembe kell venni. Egyébként a telekalakítási eljárások során eddig is ez volt a gyakorlat és az Étv. is tartalmazza az erre való utalást: „23. § (1) Telket

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Lehet ilyen helyzet? Eleve elhibázott akkor a szabályozás.		csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.” A javaslat alapján módosított szöveg a következő: (5) Több övezetbe eső telket érintő telekalakítás esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezethatárhoz.
2.10	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)	Vélemény elfogadása: nem
	(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető. Ez már tulajdonjogi korlátozás. Jogi kérdéseket vet fel, hogy ilyet akadályozni lehet.		Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak kiegészítésre került. A kialakult joggyakorlat eddig is ez volt, most csak az egyértelműbb szabályozás és jogalkalmazás miatt írtuk le. Lásd. a 2.9 választ is! Ez nem jelent tulajdonjogi korlátozást. Ugyanúgy, ahogy egy telekre történő építkezés, úgy a telekalakítás is csak a vonatkozó építésügyi előírások keretei között gyakorolható, az nem alkotmányos jog. Ha nem korlátoznánk az összevonhatóságot, akkor a telekegyesítéssel olyan jogi helyzet alakulna ki, melyet az övezeti paraméterek teljesítésének ellenőrizhetőségének hiányában nem lehetne korrektül kezelni.
2.11	Módosító rendelet: 6.§ (4)	Egységes SZÉSZ:7.§ (17)	Vélemény elfogadása: részben igen
	7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki~~:~~ olyan telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges. ~~a) új zárványtelek, vagy közmű telek kivételével új úszótelek, továbbá~~ ~~b) olyan telek, amelynek megközelítése csak~~ ~~ba) a nagyvízi mederben Duna part felől , vagy~~ ~~bb) 6,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy magánútról lehetséges.~~ Szentendrén az egész helyoldalon 8 méternél keskenyebb, sok helyen 3 méteres utak vannak. Ehhez képest a 8 méter Kánaán. Miért nem életszerűen szabályozunk?		Indoklás: Az előírást lényegében eddig is tartalmazta a SZÉSZ, csak a magasabb szintű jogszabályban rendezett esetekre vonatkozó rendelkezéseket töröltük: közútról vagy magánútról meg nem közelíthető telek (pld. zárványtelek) és úszótelek egyébként sem jöhet már létre. Így a korábbi bb) pont felkerül a bekezdés törzsszövegébe. A különbség (6 m helyett 8 m) azt célozza, hogy ne jöjjenek létre újabb építési telkek olyan helyen, ahol az ezek kiszolgálásához szükséges megfelelő infrastruktúra (többek között út) nem áll rendelkezésre. Az OTÉK szerint a kiszolgáló-és lakóutca szélességének min. 12,0 m-nek kellene lennie. Az előírást a következőképpen módosítjuk: 7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki~~:~~ olyan **új építési** telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges. Megjegyezzük, hogy az Önkormányzat nem tervez beletörődni olyan kedvezőtlen kialakult műszaki állapotok fenntartásába, melyek a túlságosan keskeny (8,0 m-nél keskenyebb) kialakult utcaszélességek miatt az ott élőkre nézve beláthatatlan időtávra baleset- és haváriaveszélyes, nehezen üzemeltethető műszaki-jogi állapotokat konzerválnának.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
2.12	Módosító rendelet: 13.§	Egységes SZÉSZ: 20/A.§	Vélemény elfogadása: nem
	20/A.§ (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során: a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig, b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással), c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni. (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. Ki fogja ellenőrizni? És ha a tulajdonos talajcserét akar, hogy jobb minőségű legyen a talaj?		Indoklás: A talajvédelmi hatóság által kért előírások, melyek betartását a kivitelezés során az építésfelügyeleti hatóság -szükség esetén a talajvédelmi hatóság bevonásával- ellenőrizheti. Bízunk benne, hogy egy előírást nem csak akkor vesznek figyelembe és tartanak be az építtetők, ha valaki ellenőrzi, vagy valamilyen szankció kötődik hozzá, hanem létezik még önkéntes jogkövetés is. Környezetvédelmi és talajvédelmi szempontból nem kívánatos, hogy a termőföldet kicseréljék, értelemszerűen ebben az esetben valahonnan máshonnan elszállítsák. Főszabályként a helyszíni környezeti adottságokhoz igazodóan kell megtervezni és megvalósítani egy beruházást.
2.13	Módosító rendelet: 15.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 24.§ (2)	Vélemény elfogadása: nem
	(2)—~~Hullámtéri oldalon~~ Hullámtéren, nagyvízi meder területén ~~az elhelyezni kívánt,~~ helyiséget tartalmazó épület ~~±0,0~~ legalsó építményszintjének padlószintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlószint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza. ~~(3) A ±0,0 szint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.~~ Lábakra épített épületnél, ha tárolás van alul, akkor nem az a legalsó.		Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak az egyértelműség miatt pontosítottuk azt. A ±0,0 szint ugyanis bárhol felvehető az épületben, az csak a tervező döntésén múlik, mit tekint ±0,0 szintnek. Az OTÉK szerint: 34. *Építményszint*: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs. 48. *Helyiség*: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével. 97. *Padlószint*: födémszerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.
2.14	Módosító rendelet: 29.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítés a SZÉSZ előírásainak betartásával végezhető. Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható. Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetéstől eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető. Ez így biztosan félreérthető. Mi akarunk? Rendeltetésmódosítás is legyen vagy csak övezetnek megfelelő épület?	Indoklás: A jogalkalmazás során többször felmerült rendezetlen kérdést kívánunk ezzel egyértelműen rendezni. Igen, a szabályozás célja, hogy amennyiben egy olyan épületet akarnak újjáépíteni, bővíteni, ami a mai szabályok szerint már nem lenne elhelyezhető azon a telken, akkor az ne legyen bővíthető, valamint újjáépítés esetén is kötelező legyen a rendeltetését a hatályos jogszabályoknak megfelelően kialakítani/átalakítani. Ez erősíti az építési szabályok, a SZÉSZ-ben elhatározott területfelhasználások megvalósítását. Pld. egy lakóterületen működő, de ma már nem elhelyezhető autószerelő vagy autófényező üzem, vagy csirkenevelő telep ne legyen tovább bővíthető a lakóterületen belül. Célszerű az ilyen létesítményeknek kiköltözni egy olyan ingatlanra, ahol ezek a funkciók a környezet zavarása nélkül folytathatóak. Vagy másik konkrét példa: üdülő övezetben (ahol ma már lakóház nem helyezhető el) egy romos, alig 30 m2-es valamikori lakóház megléte (?), vagy legalábbis az ingatlan-nyilvántartási térképen való ábrázolása hogyan adhat jogalapot annak egy alagúttal történő összekötésével, papíron bővítésével egy több száz m2-es lakóépület megépítésére?
2.15	Módosító rendelet: 29.§ (2) / Egységes SZÉSZ: 36.§ (2a)	Vélemény elfogadása: nem
	(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható. Nem lenne az mérlegelés tárgya, hogy az építési hely felé hogyan fejleszthető az épület? Vagy megáll az idő az ilyen telken?	Indoklás: Ez a rendelkezés csak a meglévő épület építési helyen kívül eső épületrészéről szól. Természetesen az általános szabályok szerint az építési helyen belül történő építkezésnek, a meglévő épületnek az építési helyen belül történő bővítésének semmi akadálya.
2.16	Módosító rendelet: 29.§ (6) / Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)	Vélemény elfogadása: igen
	A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +- 30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre	Indoklás: Mivel az épületmagasság számításának a számítási módszer (átlagolás, 45°-os szabály) miatt az épület tényleges magasságához nem sok köze van, ezért láttuk indokoltnak a tényleges homlokzatmagasságok szabályozását + és – tartományban is, mely a 3. mellékletben meghatározott épületmagassági érték tényleges érvényesülését segítette, az attól való kilengéseket pedig gátolta volna. Be kellett azonban látnunk, hogy sajnos a szabályozási tervben számos esetben egymástól gyökeresen eltérő karakterű, beépítésű és homlokzatmagasságú területek (pld. Szmolnyica sétány vs. Füzespark ltp. vs. Vasvári P. u-Őszapó u.-i társasházak) is azonos övezetbe

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Számomra nem értelmezhető a – 30 %. Nem lehet kisebb annál az a homlokzatmagasság? Ennek mi értelme? Általánosságban nem értem, hogy miért kell két féle számításnak is megfeleltetni egy épületet. Miért nem lehet olyan épületmagasságot meghatározni, ami alkalmas lehet egy övezetben? Tipikusan jogszabály-tervezte ház születik a többféle…	vannak sorolva, melyet jelen módosításban nem tudunk kezelni, javítani, ezért ezen előírásnak majd a szabályozási terv módosításával együtt lehet létjogosultsága. Az előírást ezért töröljük.
2.17	Módosító rendelet: 29.§ (8) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)	Vélemény elfogadása: nem
	~~A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület~~ A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszházat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám. ~~a) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság~~ ~~*aa)* legfeljebb 1,3 szorosa, ha legalább 15% os a lejtés,~~ ~~*ab)* legfeljebb 1,5 szöröse, ha legalább 20% os a lejtés,~~ ~~*b)* lejtő felőli homlokzatán a teraszos beépítést kivéve a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.~~	Indoklás: A szabályt eddig is tartalmazta a SZÉSZ. Most csak szövegpontosítás és formai változtatás történik, hiszen a telek nem csak az utcavonalra merőlegesen tud lejteni, ezért általánosabb megfogalmazás volt szükséges. Az épületmagasság számításának a 2.16 válasznál már említett anomáliái miatt mindenképp szükséges valamilyen olyan magassági korlátozás, ami az épületek tényleges magasságához kötődik, nem pedig valamiféle számítási mód alapján megkapott érték. Amennyiben valóban terepre ültetett, azzal közel párhuzamosan lépcsőző tömegű épületről van szó, ott a völgy felőli és a hegy felőli épülettömegek szintszáma között egynél nagyobb különbség nem szükséges és nem is kívánatos. Véleményünk szerint tehát nem gátolja a „terepre gondosan ráillesztett” épületek tervezését, hanem éppen elősegíti azt.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Nem életszerű, hibás szabályozás. Meredek telkeken csak kötöttséget szül, de jó épületet nem. Gátolja a terepre gondosan ráillesztett, abba belesimuló épületek tervezését.	
2.18	Módosító rendelet: 29.§ (8) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (13)	Vélemény elfogadása: részben
	b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázskapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet, ~~d) a támfalgarázs mellett a közterület felé lejtően tereplépcső legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázshoz csatlakozó további területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaalakítandó,~~ *e)* a támfalgarázshoz csatlakozóan létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet. Miért? Mi van, ha éppen egy szélesebb lépcső vagy bejárat nézne ki jól?	Indoklás: Nem új előírás, a 36.§ (13) d) eddig is tartalmazta ezt a szabályt. Minden, a telekre létesített csatlakozás (legyen az útcsatlakozás, támfalgarázs megközelítésére szolgáló szakasz, vagy személybejáró) a közterület ezen szakaszának a használhatóságát csökkenti, gátolja. Az ilyen szakaszokra a közterület tulajdonosa nem tehet pld. villanyoszlopot, nem ültethet fát, nem létesíthet parkolókat…stb. Ezért a telek homlokvonalának az ilyen módon igénybevett szakaszainak a hossza a minimálisra csökkentendő. Az e) pontot az alábbiak szerint módosítjuk: *e)* a támfalgarázshoz csatlakozóan létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 2,5 m széles lehet.
2.19	Módosító rendelet: 29.§ (9) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (16a)	Vélemény elfogadása: nem
	(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni. Akkor van baj, ha valaki csak kertészkedni szeretne, akkor nem teraszosíthat?	Indoklás: Az OTÉK és a kapcsolódó építésügyi jogszabályok is csak az építési tevékenységgel összefüggő tereprendezést ismerik, azt is csak kivételes esetben, a lehető legszükségesebb mértékben engedik: 45. § (1) Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el. Ez azt jelenti -figyelembe véve a környezetvédelmi, természetvédelmi, tájképi érdekeket is-, hogy építési tevékenység nélkül különösen nem szabad a telek természetes terepfelületét megváltoztatni, a környezetünket korlátlanul átalakítani. (Egyébiránt a teraszosítás

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
			jellemzően támfal építésével együtt jár, mely építési tevékenység.) Ezt tartalmazta és a jövőben is tartalmazza (kis pontosítással) a SZÉSZ alábbi rendelkezése: 36.§ (17) Támfalak ~~és támfalépítmények~~ építésével kapcsolatos rendelkezések: a) a kialakult domborzati adottságokat ~~óvni kell, azt~~ támfalépítéssel megváltoztatni csak ~~indokolt esetben és mértékben, az~~ építmény elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,
2.20	Módosító rendelet: 29.§ (9)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (16c)	Vélemény elfogadása: nem
	~~(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.~~ (16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek. A világ tele van magas támfalakkal létrejött kiváló beépítésekkel. A szomszédoknál Ausztriában, Horvátországban gyönyörű megoldások találhatók. Mi miért félünk egy támfaltól? Miért nem az a fontos, hogy valami jó vagy nem? Helyette inkább számháborúzunk és belekényszerítjük a tervezőt és az építtetőt a csalásba?		Indoklás: Sajnos a tapasztalat azt mutatja, hogy az építtetők és a tervezők önmérsékletére nem alapozhatunk, muszáj valamilyen magassági korlátot szabnunk a támfalak méretére vonatkozóan és a korlátlan földmunkák ellen. Természetvédelmi és környezetvédelmi okokból sem támogatható, hogy a természetet, a természetes terepszintet mindenféle korlát nélkül megváltoztassák, hatalmas tájsebeket okozva. Az így kitermelt talaj elszállítása pedig jelentősen terheli a lakó- és üdülő övezetek szűk, sokszor szilárd burkolat nélküli utcáit, súlyos károkat okozva mind a magán- mind a köztulajdonban. Bízunk benne, hogy a tervezők a szabályozás célját szem előtt tartva és betartva azt, önmérsékletet gyakorolva, nem pedig a jogszabályokat megkerülve készítik el a terveket. Az osztrák és horvát példák szentendrei alkalmazhatósága kapcsán egyebek mellett kiemeljük, hogy reálisan felmerülhet a lokális terepadottságok lényeges különbsége is.
2.21	Módosító rendelet: 29.§ (14)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (26)	Vélemény elfogadása: nem
	(26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a napelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó.		Indoklás: A SZÉSZ 39.§ (3) bekezdése eddig is tartalmazta ezt a szabályt, amit most csak pontosítottunk és áthelyeztünk ide: ~~A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni~~

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Miért kell szigorítani az OTÉK. szabályait? Ez is a trükközéseket hozza magával, nem a szabálykövetést elősegítő intézkedés.		Az OTÉK 9/B.§-a szerint „A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe.”, aminél szigorúbb rendelkezést megállapíthatunk a SZÉSZ-ben. Sajnálatos, ha T. véleményezőnek erről egyből a trükközés jut eszébe, nem pedig az önkéntes jogkövetés… A cél az, hogy minél több, ökológiailag értékes zöldfelület alakuljon ki. A gyeprácsos, gépkocsival rendszeresen használt területen értékelhető mennyiségű és minőségű ökológiai értékű zöldfelület nem tud kialakulni, a növényzet nem tud megélni. Így ennek zöldfelületbe történő beszámítása kizárólag a beruházó érdekeit szolgálná.
2.22	Módosító rendelet: 30.§	Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (2) b)	Vélemény elfogadása: igen
	(2) A lakó, és üdülő övezetekben, valamint a 2.000 m^2-nél kisebb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek esetén -ide nem értve a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkeket és a Vt/11 jelű építési övezet ingatlanait: b) **a telekbehajtó és a garázsbehajtó legnagyobb szélessége legfeljebb 3,5 m lehet;** a) a telekbehajtó és a belvároson kívüli övezetekben a garázsbehajtó szélessége akkor érheti el az 5,0 m-t, ha a telek megközelítését biztosító közterület vagy magánút kapu előtti átlagos szélessége nem haladja meg a 6,0 m-t. Mi értelme ennek? Miért baj, ha szélesebb a kapu. A szűk utcákban sokat segíthet a ki-be állásban, valamint a forgalmas utak mellett segíti a gyorsabb ki-be állást. Ez a szabály se tesz semmit jobbá, ráadásul ellentmond a 29 §. (13) c) pontjának is. *(Talán a 36.§ (13) c)-nek?)*		Indoklás: Minden, a telekre létesített csatlakozás (legyen az útcsatlakozás, telekbehajtó, támfalgarázs megközelítésére szolgáló szakasz, vagy személybejáró) a közterület ezen szakaszának a használhatóságát csökkenti, gátolja. Az ilyen szakaszokra a közterület tulajdonosa nem tehet pld. villanyoszlopot, nem ültethet fát, nem létesíthet parkolókat…stb. Ezért a telek homlokvonalának az ilyen módon igénybevett szakaszainak a hossza a minimálisra csökkentendő. Annak semmi akadálya, hogy szűk utcákban a kerítést húzzák hátrébb, beljebb, vagy a kerítés kaput a telek homlokvonalához képest elfordítva helyezzék el, ezzel megkönnyítve a telekre való behajtást. De ezt a kötelezettséget, ennek a problémának a megoldását ne hárítsák a közterületre, annak tulajdonosára, csökkentve annak használati értékét, lehetőségeit. Ennek a megoldása a telek tulajdonosának, használójának a feladata. A 2.18 válasz módosítása miatt az új szöveg: 36.§ (13) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető: b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázskapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 3,5 m szélességű lehet, c) a támfalgarázson telkenként legfeljebb 1db és legfeljebb 5,5 m széles kapu létesíthető,
2.23	Módosító rendelet: 30.§	Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (4)	Vélemény elfogadása: nem
	(4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m2-nél nagyobb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a közterületi		Indoklás: Ez nem teljesen új szabály, a 13.§ (9) eddig is tartalmazott hasonló előírást: ~~13.§ (9) Gazdasági, különleges és vegyes területhasználatú telkek esetén, ha a telek mérete nagyobb, mint 3000 m2, és a közterületi telekhatár hosszabb, mint 35 méter, két telekbehajtó is létesíthető a közterületi határon.~~ Ez a rendelkezés a 36/A.§ (2) bekezdés általános rendelkezései alól ad felmentést, könnyítést bizonyos esetekben. Pld. közintézmények esetében, ahol a közönségforgalom

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél. Ez a szabály kinek segít vagy mit tesz jobbá?		által használt behajtó mellett külön gazdasági bejáratra is lehet igény. Vagy gazdasági területeken, ahol fontos lehet a telkek körbejárhatósága, egy bejárat és egy kijárat kialakításával. A korlátozás indokait lásd a 2.18 és a 2.22 vélemények válaszaiban.
2.24	Módosító rendelet: 34.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)	Vélemény elfogadása: igen
	(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használathoz szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m^2-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységenként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységenként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. Szentendre nem egy nagyváros. Miért kell egy szentendrei üdülőtelken, ahol a tulajdonos lehet, hogy csak egy 20 m2-es épületet akar építeni, kötelezni őt, hogy gépkocsitárolót is építsen? Miért nem elég, ha beáll a telkére. Ha körbe nézünk ezeken a területeken, már az is nagy dolog lenne, ha beállnának a telkükre, nem pedig a szűk utcákon parkolnának a tulajdonosok!		Indoklás: Az ugyanebben a témakörben érkezett egyéb észrevételeket összességében tekintve a felvetés alapján módosított előírása az alábbi lesz: (1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használathoz szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Új lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységenként legalább 1 személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.
3.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem

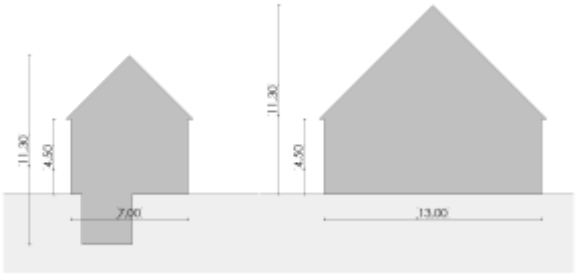
Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	A 2820 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal törlését kéri.	Indoklás: A kérés teljesítéséhez a szabályozási terv módosítása szükséges, mely jelen eljárásban nem kezelhető. A kérést nyilvántartásba vettük és a szabályozási terv módosításakor szakági tervezők bevonásával meg fogjuk vizsgálni annak teljesíthetőségét.
4.1 10.1	Módosító rendelet: 41.§ (1) | Egységes SZÉSZ: 44.§ (1)	Vélemény elfogadása: részben
	44. § (1) ~~A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban lakó rendeltetésű, a városban jellemzően legfeljebb 5,5 m – kivételes esetben 6,0 m – épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál az alábbiak szerint:~~ A kertvárosias lakóövezetekben, ha az övezeti szabályok másként nem rendelkeznek: *a)* a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki, *b)* a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképület~~tel építhető be,~~ létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás, apartman vagy szállás jellegű rendeltetési egység. *c)* a kialakítható legkisebb telekterület ~~legalább~~ kétszeresét elérő telken két főépület és ~~hozzá kapcsolódó~~ egy melléképület létesíthető, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki. A fenti változtatás véleményem szerint nincs összhangban a módosítás leírt céljával és indokolatlanul hozza hátrányba az érintett telektulajdonosokat. A kertvárosias lakóterületek a módosítással érintett szövegrésszel szemben jelenleg is – és reméljük még hosszú ideig – elsősorban lakó rendeltetésűek, családok, esetenként többgenerációs családok együttélését is lehetővé tevő területek. Azzal, hogy a tervezett módosítás szerint a másik rendeltetési egység csak üzlet, iroda, vagy egyéb rendeltetéssel bíró egység	Indoklás: Az (1) bekezdés törlése nem jelenti azt, hogy ezután ezek a területeke ne kertvárosias lakóövezetek lennének. A 44.§ (4) bekezdése egyértelműen rendezi az övezetben elhelyezhető rendeltetéseket, melyekben az eddigiekhez képest nincs érdemi változás. Az (1) bekezdést azért töröltük, mert érdemi szabályozási tartalma nem volt, csupán egy helyzetet írt le. A kertvárosias lakóövezetekben továbbra sem tiltott többgenerációs lakások kialakítása, amennyiben a külön lakrészek nem önálló rendeltetési egységekként kerülnek kialakításra. Ennek egyértelműsítése érdekében az alábbiak szerint módosítjuk az apartman fogalmát és a 44.§ (1) b) pontból töröljük az apartmant. ***Apartman:*** Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített ~~rendeltetési egység~~ helyiségcsoport, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a ~~rendeltetési egység~~ helyiségcsoport legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel). 44.§ (1) *b)* a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképület~~tel építhető be,~~ létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás~~, apartman~~ vagy szállás jellegű rendeltetési egység.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	lehetne, megszűnne a többgenerációs családok számára a megfelelő lakás biztosításának lehetősége. A módosítási javaslat éppen a magáncélú építkezéseket akadályozná meg, az együtt élő családok számára állítana – véleményem szerint nehezen magyarázható – korlátot, ugyanakkor nem hat ki a befektetési célú, üzleti alapú többlakásos lakóépületek és lakóparkok további elszaporodására.		
4.2 10.2	Módosító rendelet: 41.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 44.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem
	Megfontolásra javasolt az is, hogy egy kifejezetten kertvárosias lakókörnyezetben cél lehet-e, hogy másik rendeltetési egységként üzletek, irodák, vagy egyéb – adott esetben sokkal nagyobb infrastruktúra/közmű terheléssel járó – egységek jöjjenek létre a módosítást követően növekvő számban (pld. fodrászüzlet). Ezek az üzleti vállalkozások nagyobb számú embert is vonzanak a lakókörnyezetbe, és ez további nem kívánt hatásokkal járhat (megnövekvő forgalom, parkolási problémák, vízfogyasztás, de akár a betörések megszaporodása is, stb.). Ennek tükrében sem teljesen érthető, hogy miért részesülhet előnyben az üzleti, vállalkozási célú építkezés magánszemélyek esetében is, mint a családok lakhatásának biztosítása (akik például sok esetben Budapesten dolgoznak és csak este tartózkodnak az otthonukban, ezáltal pedig jóval kisebb „környezeti terhet” jelentenek). A lakóparkok és ingatlanfejlesztő cégek üzleti vállalkozásai mentén felépülő soklakásos épületek tekintetében a szabályozás szigorításának szükségessége nem vitatható, ugyanakkor ez nem járhat azzal a „mellékhatással”, hogy ellehetetleníti a szentendrei családok – akik adott esetben hosszú évek óta Szentendrén élnek – magánerős építkezéseit, lakhatási feltételeik javítását.		Indoklás: Nem értünk egyet azzal a várakozással, miszerint a második rendeltetési egység funkciója tekintetében a lakás tiltása az irodák, üzletek és egyéb rendeltetési egységek tömeges megjelenését eredményezné ezeken a területeken. Ezekre nyilvánvalóan nincs akkora piaci kereslet, mint a lakásokra, támogatások (CSOK..stb.) sem igényelhetők ilyen ingatlanokra. Ezen második rendeltetési egységek most sem feltétlenül épülnek meg, és várhatóan ez után sem fognak. Így mi nem osztjuk a T. Véleményező aggodalmát.
4.3	Módosító rendelet: 41:§ (1)	Egységes SZÉSZ: 44.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
10.3	A kertvárosias lakóterületen a kialakítható legkisebb telekméret – a sorházas beépítésű Lke/10 övezet kivételével – 720 m2-től kezdődik, amely alapján a családok jogos érdekeire figyelemmel az alábbi javaslatot teszem: a) a hatályos szöveg megtartása változatlan formában (a kialakítható legkisebb telekterületen elérő telken egy főépület két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel), vagy b) differenciált, fokozatosságra épülő szabályozás a telekmérettől függően, pld.: - a legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület két rendeltetési egységgel, - a 900 m2-t elérő telken egy főépület két lakáscélú rendeltetési egységgel.		Indoklás: A javasolt szabályozás nem jelentene érdemi szigorítást a jelenlegihez képest, így nem tudjuk elfogadni.
5.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: igen
	A 3472/32 hrsz-ú ingatlannak a tulajdoni arányoknak megfelelő megoszthatóságának a lehetőségét kérik megteremteni.		Indoklás: A kérés szakmailag korrekt módon akkor lenne megoldható, ha a szabályozási tervet módosítanánk, de jelen eljárásban erre nincs mód. A telekalakítás megvalósíthatósága érdekében az alábbi módosítást javasoljuk: 7.§ (2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt telekalakítás, valamint meglévő zárványtelkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, vagy egyéb mérete az előírttól eltérő lesz, ha a telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 70%-át, Lk/4 övezetben a 400m^2-t eléri. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, a zöldfelület legkisebb mértékére és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.
6.1	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§	Vélemény elfogadása: igen
	Alkotmány u. 14. sz. alatti társasház (2295 hrsz) és a Czóbel Múzeum (2293 hrsz) ingatlan-nyilvántartási rendezésének ügyében kér segítséget. A rendezéshez szükséges a SZÉSZ módosítása, mely lehetővé tenné az ingatlanok közötti telekhatárrendezést. Kéri, hogy a SZÉSZ telekalakítási szabályait (7.§) egészítsük ki az alábbi szöveggel:		Indoklás: A kérést támogatjuk, a javasolt változtatást átvezetjük. 7.§ (4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró telekhatárok nem képezhetők. Új, a telekstruktúrától jelentősen eltérő formájú, konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 és a Vt/K övezetre. (21) Az (1)-(20) bekezdésekben foglalt általános szabályoktól eltérően Vt/K övezetben telekhatárrendezés abban az esetben is lehetséges, ha az közintézmény telkét érinti és

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	(4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nemalakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró telekhatárok nem képezhetők. Új, **a telekstruktúrától jelentősen eltérő formájú,** konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú), vagy fekvőépítési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 **és a Vt/K** övezetre. **(21) Az (1)-(20) bekezdésekben foglalt általános szabályoktól eltérően Vt/K övezetben telekhatárrendezés abban az esetben is lehetséges, ha az közintézmény telkét érinti és legalább 10 éve fennálló kialakult használati viszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezésére irányul. Ebben az esetben a kialakítható legkisebb telekméretre, a legnagyobb beépítési százalékra, a legkisebb zöldfelületre és azépítési hely meghatározására vonatkozó, valamint az egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.**		legalább 10 éve fennálló kialakult használati viszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezésére irányul. Ebben az esetben a kialakítható legkisebb telekméretre, a legnagyobb beépítési százalékra, a legkisebb zöldfelületre és az építési hely meghatározására vonatkozó, valamint az egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.
6.2	Módosító rendelet: 28.§	Egységes SZÉSZ: 35.§ (2)	Vélemény elfogadása: igen
	A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében: **35. §** (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetekesetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni azépített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett **lehet**.		Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvezetjük: **35. §** (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetekesetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az egyéb jogszabályok szerinti illeszkedés elveinek betartása mellett lehet.
6.3	Módosító rendelet: 28.§	Egységes SZÉSZ: 35.§ (4)	Vélemény elfogadása: igen

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében: 35.§ (4) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező **ezen** építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számítással meghatározott érték. A számításnál az alábbiak szerint kell eljárni:		Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvezetjük: 35.§ (4) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező ezen építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számítással meghatározott érték. A számításnál az alábbiak szerint kell eljárni:
6.4	Módosító rendelet: 42.§	Egységes SZÉSZ: 45.§ (2)	Vélemény elfogadása: igen
	A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében: **45. §** (2) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m2 alapterületet meg nem haladó **szolgálati** lakás alakítható ki.		Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvezetjük: 45.§ (2) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m^2 alapterületet meg nem haladó szolgálati lakás alakítható ki.
6.5	Módosító rendelet: 44.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 47.§ (4)	Vélemény elfogadása: igen
	Az alábbi helyesírási hibára is felhívja a figyelmet: **47.§** (4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési para**ma**méterei a 3. melléklet 5. számú táblázatában szerepelnek.		Indoklás: A helyesírási hibát javítjuk: 47.§ (4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési param~~am~~éterei a 3. melléklet ~~6. pontjában~~ 5. számú táblázatában szerepelnek.
7.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem
	A 0203/5 hrsz-ú ingatlan egészének lakóövezetbe sorolását és belterületbe vonását kéri.		Indoklás: A kérés csak a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosításával lenne kezelhető, mely jelen eljárásnak nem tárgya.
8.1	Módosító rendelet: 29.§ (7)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (10a)	Vélemény elfogadása: igen

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	(10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepcsatlakozási pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m. A szabályozást elhibázottnak tartja, mert - abban az esetben, ha az építtető pincelejárót létesít, előnyben részesítjük az alacsonyabb (mediterrán) hajlásszögű tetőt. - a szabályozás szerint az alábbi két épület legmagasabb pontja azonos.  Javasolja, hogy az épület legmagasabb pontját a meglévő, építkezés előtti terephez számoljuk! Véleménye szerint ez geodéziával bizonyítható és ellenőrizhető. JAVASLAT a számításra: Csatlakozó terepszinttől mérve, terepszint alatti épületrészek homlokzatai ne számítsanak bele. Lejtős terep esetén a terepszint az épület alatti eredeti terepszinttel veendő figyelembe (a két külső homlokzati magasság összekötésével), metszetrajzon való ábrázolással. Pl. sátortetős épület tetőcsúcsának magassága.	Indoklás: A TKR-ben szabályozott kérdés, melyre jelentősége miatt későbbi tervezés során vissza kell térni, melyre szívesen vesszük a szakmai javaslatokat. A 36.§ (10a) bekezdés törlésre kerül.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
8.2	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)	Vélemény elfogadása: nem
	(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető. Felesleges korlátozás, mert megakadályozza a rosszul kialakult telkek rendezését, illetve további szabályozásmódosításhoz köti azt.		Indoklás: Lásd a 2. 10 választ is! Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak kiegészítésre került. A kialakult joggyakorlat eddig is ez volt, most csak az egyértelműbb szabályozás és jogalkalmazás miatt írtuk le. Építésjogilag tisztázatlan, bizonytalan megítélésű helyzetet hozna létre, ráadásul éppen a szabályozási terv érvényesülése, végrehajtása ellenében hatna. Amennyiben a szabályozási terv, azon belül az egyes övezetek lehatárolása kellő körültekintéssel készül, ilyen jellemzően nem fordul elő.
8.3	Módosító rendelet: 29.§ (6)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)	Vélemény elfogadása: igen
	A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +- 30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre Felesleges korlátozás, mert megköti a tervezők kezét olyan esetekben is, amikor a terep, vagy a meglévő állapot esztétikusabb átalakítása megkívánná az ettől való eltérést.		Indoklás: Lásd a 2.16 választ! Az előírást töröljük.
8.4	Módosító rendelet: 29.§ (8)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)	Vélemény elfogadása: nem
	~~A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület~~ A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszházat		Indoklás: Lásd a 2.17 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám. ~~b) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság~~ ~~*aa)* legfeljebb 1,3 szorosa, ha legalább 15% os a lejtés,~~ ~~*ab)* legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,~~ ~~*b)* lejtő felőli homlokzatán a teraszos beépítést kivéve a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.~~ Felesleges korlátozás, mert megköti a tervezők kezét olyan esetekben is, amikor a terep, vagy a meglévő állapot esztétikusabb átalakítása megkívánná az ettől való eltérést.	
8.5	Módosító rendelet: 34.§ (1) | Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)	Vélemény elfogadása: igen
	(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használathoz szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m^2-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységenként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységenként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.	Indoklás: Lásd a 2.24 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Nem kötelezhetünk senkit arra, hogy gépkocsitárolót építsen, hiszen nem biztos, hogy van gépkocsija. Ez a kikötés nem akadályozza meg a későbbi melléképületek, toldalékok és előtetők építését, ugyanakkor ellehetetleníti az alacsony költségvetésű, kis családi házak építését. Elfogadhatatlan, hogy egy egyébként nagycsaládd al is lakható, 80 m2-es családi házban 15 m2-es gépkocsitárolót kell kialakítani jelenlegi piaci áron 9-10 millió forint értékben. Ugyancsak lehetetlenné teszi olyan esetekben az építést, ahol fizikailag nem megközelíthető a telek gépkocsival (ld. Szentlászlói út Izbég ófalu szakasza), ugyanakkor a tömegközlekedés biztosított és jól használható. ha valakinek ez utóbbi fontosabb, akkor nem építhet? Javaslat: Épület és lakásmérettől lehet függővé tenni (pl. 100 m2 felett)	
8.6	Módosító rendelet: 6.§ (1) / Egységes SZÉSZ: 7.§ (7)	Vélemény elfogadása: nem
	(7) ~~Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén.~~ Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a ~~A~~ különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.	Indoklás: A szabályozási terv -nevéből adódóan is- egy terv arról, hogy a város egyes területrészei milyen építési- és területhasználatra tervezettek, milyen telekstruktúrában. A szabályozási terv végrehajtását, érvényesülését jelenti az övezethatároknak, az elhatározott területfelhasználásnak megfelelően a telekstruktúra folyamatos átalakulása. Ingatlan-nyilvántartási szempontból a szabályozási tervnek megfelelően nem kialakított telkek a hatósági munka során bizonytalan helyzetet teremtenek, mert teljesen pontosan nem ítélhető meg az egyes övezetekbe tartozó telekrészek területe. (A szabályozási tervnek megfelelően kialakított telek esetében erről közhiteles, később sem vitatható információt ad a tulajdoni lap.) Ráadásul az OTÉK fogalmai, az építési hely, elő-, oldal-, hátsókert méretei mind a telekhatártól értelmezhetőek, mely egy nem megosztott telek esetében az övezethatárnál építésjogilag nem értelmezhető. Az egyes beépítési mutatók (beépítési %, zöldfelület) szintén a telek méretéhez képest viszonyítandóak, melynek pontos (értsd: később sem vitatható) mérete a tulajdoni lap alapján határozható meg. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint: „18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Teljes mértékben életszerűtlen megoldás. A javaslat beleavatkozik a magántulajdonba, sérti a megszerzett építési jogot. Javaslat: A beépítési lehetőséget az általánosan és széleskörűen elfogadott szabály szerint, a különböző övezetek arányaiban kell figyelembe venni.	b) az építési tevékenységgel érintett **telek kialakítása** az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, **a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e**, (3) **Az építési tevékenységgel érintett telek az (1) bekezdés b) pontja szerint akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat**, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint **alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték**." Az OTÉK szerint: 30. *Építési telek*: az a telek, a) amely beépítésre szánt területen fekszik, b) **az építési szabályoknak megfelelően kialakított**, c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. Felmerül a kérdés, hogy ha nem az övezetnek megfelelő telekalakítást, akkor vajon mit jelent a „településrendezési tervnek, az építési szabályoknak megfelelően kialakított telek" fogalma? Hasonló a helyzet a szabályozási vonalak tekintetében, melyek esetében mégis mindenki számára egyértelmű, és a hatósági gyakorlat is ez, hogy annak mentén az építési tevékenység előtt előzetesen a telket meg kell osztani (kivéve az Étv. 27.§-ban említett eseteket.) Az „általánosan és széleskörűen elfogadott szabály" szerinti gyakorlat nem feltétlenül jelenti azt, hogy az teljes mértékben megfelel a jogszabályoknak. Egyébként ha a szabályozási terv kellő körültekintéssel készül, akkor viszonylag ritkán fordul elő ilyen helyzet. Természetesen a korábbi építési jogot is figyelembe kell venni annak készítésekor. Van rá példa a városban, hogy a térképről, szabályozási tervről mérték le az egyes övezetbe tartozó telekrészek területét, és építették be a telket. Csakhogy a tervezők – nem földmérők lévén- nem ismerték fel, hogy a telek területszámítási és térképezési hibával volt terhelt. Ez csak később egy földmérési munka során derült ki. Ennek eredményeképpen a telek túlépítetté vált és az előírt min. zöldfelület sem teljesül. Az észrevétel kapcsán azonban áttekintettük a tervezett szöveget, és az alábbi pontosítást javasoljuk: Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor a telek beépített területében változást eredményező építési tevékenység csak akkor

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
		végezhető, ha az érintett telket előbb ~~az övezeti szabályoknak megfelelően~~ az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határának érvényesíthetősége érdekében a telek méretére, beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a ~~A~~ különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.
8.7	Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) a)	Vélemény elfogadása: nem
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: *a)* önálló gépjármű tároló építmény a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el, Fölösleges korlátozás. Kiemelten a nagyméretű, lejtős telken sok esetben indokolt a gépkocsit a bejárat közelében kialakított gk. tárolóban elhelyezni. A rendelkezés miatt – adott esetben fölöslegesen - végig kell autózni a telken a főépületig.	Indoklás: Esztétikai és telekhasználati okokból vagy a főépülettel egy tömegben, vagy támfalgarázsként létesíthető gépjármű tároló építmény.
8.8	Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)	Vélemény elfogadása: igen
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: *b)* minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységenként legalább 6 m^2 nagyságú, a kertből nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz tárolót kell építeni Nem kötelezhetünk senkit arra, hogy kerti eszköz tárolót építsen. Ez a kikötés nem akadályozza meg a későbbi melléképületek, toldalékok és előtetők építését, ugyanakkor ellehetetleníti az alacsony költségvetésű, kis családi házak építését. Elfogadhatatlan, hogy egy egyébként nagycsaláddal is lakható, 80 m2-es családi házban 6 m2- es tárolót kell kialakítani jelenlegi piaci áron 3-4 millió forint értékben.	Indoklás: Az előírást töröljük.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	JAVASLAT: Épület és lakásmérettől lehet függővé tenni (pl. 100 m2 felett) Javasolt a tárolót melléképületben is megengedni.		
8.9	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) c)	Vélemény elfogadása: igen
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: *c)* a telken a fő rendeltetésű épületben lévő rendeltetési egységenként 1 db, legfeljebb 10 m^2 alapterületű önálló tárolóépület helyezhető el, csak a közterületről nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókerten belül. Ha a fő rendeltetésű épületben több rendeltetési egység is van, akkor az egy telken elhelyezendő tárolóépítményeket csak egy építészeti tömeget alkotó módon lehet megvalósítani JAVASLAT: Fentiekkel összhangban önálló gépkocsitároló kialakítása javasolt.		Indoklás: Az előírást töröljük.
8.10	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ:36.§ (7)	Vélemény elfogadása: részben
	(7) 30 m2-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető. Tehát a 29 m2 már kevés? Az OTÉK egyértelműen meghatározza a lakás fogalmát. Felesleges ettől eltérni.		Indoklás: Más település helyi építési szabályzat is tartalmaz ilyen előírást. A mai világban elvárható, hogy legalább ekkora méretű, kellemes életterű lakások létesüljenek. Ezáltal az egy telken elhelyezhető lakások száma is némileg korlátozható. Az OTÉK szabályai szerint a 8 m2-es szoba nagysággal akár egy 10-12 m2-es ingatlan is lakássá minősíthető, mellyel kapcsolatos nem kívánatos folyamatokat tapasztaltunk. Nem értünk azzal egyet, hogy 2023-ban egy ekkora ingatlant lakásként lehessen hasznosítani. Ezzel összefüggésben átgondoltuk a szabályozást, és mivel a meglévő, kis méretű, lakóövezetbe sorolt üdülők, hétvégi házak rendeltetésváltozását akadályozhatja, ezért azt így módosítjuk: (7) 30 m2-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető. E szabályt nem kell figyelembe venni üdülő és hétvégi ház megnevezésű ingatlanok rendeltetésének lakássá történő megváltoztatása során.
8.11	Módosító rendelet: 29.§ (4)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (7a)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	(7a) Napelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik. Számos egyéb, kulturált módja van a napelemek elhelyezésének (pl. kerítés, tereplépcső, szaletli stb.)	Indoklás: Az észrevétel -értelmezésünk szerint- nem mond ellent a tervezett szabályozásnak. A napelemek és napkollektorok építményeken történő elhelyezésének előírásait főszabályként a TKR tartalmazza. (A szerint pld. kerítésen nem helyezhető el, szaletlin igen.) Itt a területhasználat szempontjából javasoltuk megemlíteni a talajra telepített napelemeket, elsősorban a zöldfelület védelme érdekében. A talajra helyezett napelemek alatt értékelhető ökológiai értékű zöldfelület nem tud megélni, vagyis ezek telepítése a természet szempontjából olyan, mintha ezek a területek beépülnének. Ezért ezek helyét kellő körültekintéssel kell kijelölni, és területnagyságukat kontrollálni. Az üdülők, lakóházak kertjeiben is hasonló okok miatt nem kívánatos a napelemek talajra telepítése. A telek beépítése esetén a telken rendelkezésre állnak különböző építmények (főépület, melléképület, szaletli…stb.), amik már maguk is csökkentik a zöldfelületet, a napelemek ezeken történő elhelyezése tehát a zöldfelületet tovább nem csökkenti. Elsődlegesen ezen, a már egyébként is beépített területeken kívánatos a napelemek elhelyezése.
8.12	Módosító rendelet: 40.§ (10) / Egységes SZÉSZ: 43.§ (13a)	Vélemény elfogadása: nem
	(13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m2-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m2, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki. Nem ezt kellene korlátozni, hanem a megépíthető épület nagyságát. Miért nem rendelkezhet valaki nagy telekkel, a közepén egy kis házzal, távol a szomszédoktól?	Indoklás: A szabályozás egyetlen, a hatályos SZÉSZ-ben oly módon szabályozott telek rendezése érdekében történt, ami jelen helyzetben kártalanítási kötelezettséget róna az önkormányzatra. Ennek elkerülésére, az építtető ellehetetlenítésének megszüntetése érdekében született kivételes szabály, mely gyakorlatilag egyetlen telekre fog vonatkozni.
8.13	Módosító rendelet: / Egységes SZÉSZ: 43.§ (14)	Vélemény elfogadása: nem
	(14) ~~Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a rendeltetési egységek számának korlátozása megegyezik a (12) bekezdésben leírtakkal. Az övezeti paramétertáblázatban megjelölten feltételhez kötött a beépítési mód, a legnagyobb épületmagassági érték és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, melyek az alábbi feltételek teljesülése esetén alkalmazhatók~~: Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a 3. melléklet 2. számú táblázatának 16. sorában szereplő	Indoklás: Nem értünk egyet a megállapítással. Az Lk/9-ko övezet hasonló szabályozását eddig is tartalmazta a SZÉSZ, melyen sokat rövidítettünk és egyszerűsítettünk. Az Lk/9-ko övezet a Rózsa u. és a Dózsa Gy. út menti, korábban lakóövezeti, de egyre inkább átalakuló terület, ahonnan a lakófunkció fokozatosan kiszorul. A szabályozás ezt az átalakulást segíti elő azzal, hogy a lakó funkció megszüntetése esetén nagyobb építési lehetőséget ad az ingatlanokon.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	zárójeles érték a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén akkor vehető igénybe, ha az adott ingatlanon a földszinti helyiségekben a lakórendeltetés megszűnik. *a)* ~~a 3. melléklet 2. sz. táblázatának 14. sorában szereplő zárójeles értékek a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a 36.§ (10) bekezdésében szereplő épületmagassági kedvezmény akkor vehetők igénybe, ha a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén a földszinti helyiségekben a lakórendeltetés megszűnik,~~ *~~b)~~* ~~az előkert mélysége legalább 1,5 m és legfeljebb 6,0 méter lehet a földszinti rendeltetéssel összefüggésben.~~ Ezt hívják túlszabályozásnak. Eseti megkötés valamilyen egyedi problémára, ami az egész SZÉSZ terjedelmét növeli csak.		
9.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem
	Alapvető problémának látjuk, hogy a módosítás nem az egyszerű, átlátható, csak az elengedhetetlenül szükséges – más jogszabályokban nem szabályozott, vagy Szentendre-specifikus - szabályozás felé indult el, hanem sok esetben kimutatható túlszabályozástól, jelentős önkorlátozástól hemzseg a szöveg, rengeteg beépített buktatóval, melytől nem lesznek jobbak vagy szebbek a házak, jobb vagy szebb a településkép, de megkeseríti: nem csak az építtetők, tervező építészek, hanem a főépítész életét is. Rendkívül sok esetben nem értjük a jogalkotó szándékát. Az előterjesztés szerint a rendelet maga 116 oldal. Ugyanez Esztergomban – amely hasonló méretű és összetettségű város – a rendelet érdemi része 22 oldal. A többi felsorolás. A szabályozási szöveg több esetben betarthatatlan, és ellenőrizhetetlen paragrafusokat tartalmaz (pl. a humusz kezeléséről, a földmunkából kikerülő föld deponálásáról, stb…) még olyan esetben is, ahol szankció kivetésére sincs lehetőség (pláne nem lesz apparátus annak ellenőrzésre). Van olyan		Indoklás: Jelenleg nem egy új rendelet véleményezéséről szól, hanem egy 2017. óta hatályban lévő rendelet módosításáról. Ezért a rendelet szerkezete nem újdonság, azon jellemzően nem változtatunk, az meg is haladná ezen módosítás kereteit. Bár valóban hosszú még így is a rendelet, de a jelenleginél kb. 25 oldallal lesz rövidebb, ami vitathatatlanul az egyszerűsítés irányába tett lépés. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy Esztergom másik vármegyébe tartozik, így az egyeztetési folyamat során más, jellemzően vármegyei hatáskörrel rendelkező államigazgatási szervek véleményezik a rendelet-tervezeteket Komárom-Esztergom Vármegyében és Pest Vármegyében. Számos előírás (így az említettek is) az érintett Pest vármegyei hatóságok (pld. talajvédelmi, tűzvédelmi) kérésére szerepelnek a rendeletben. Esztergom nem része a budapesti agglomerációnak, így nem tartozik a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének hatálya alá, mely további követelményeket támaszt a településrendezési eszközökkel és azok tartalmával szemben. Lásd még a 2.12 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	paragrafus is, amit más jogszabály rendez, a SZÉSZ-ben való szerepeltetése felesleges, csak az átláthatóságot csökkenti (pl. tüzivíz, tűzszakaszhatárokkal kapcsolatos bekezdések).		
9.2	Módosító rendelet: 1.§	Egységes SZÉSZ: 1.§ (2)	Vélemény elfogadása: nem
	~~(2) Nem teljes körű a szabályozás a SZÉSZ 2. mellékletén lehatárolt területekre:~~ ~~*a)* Belváros területrészen,~~ ~~*b)* Pap sziget területrészen,~~ ~~*c)* Kéki bánya városrészen a volt Izbégi laktanya területén,~~ ~~*d)* a volt szovjet laktanya területén,~~ ~~ahol a területek fejlesztési programjára alapozott teljes körű részletes szabályozás elkészítéséig a kialakult környezethez való illeszkedés, vagy a kialakult meg nem változtatható állapot megtartása a követelmény.~~ ~~(3) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a (2) bekezdés *a)* pontjában megjelölt területen, a szabályozási terven „…/K” övezeti jellel ellátott esetekben. A területre szóló teljeskörű szabályozás idejéig a kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett és Szentendre Város Építészeti-Műszaki Tervtanácsa (a továbbiakban: Tervtanács) támogató véleményének megszerzésével lehet.~~ ~~(4) A kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a (2) bekezdés *b)*, *c)* és *d)* pontjában megjelölt területen, amelyeket a szabályozási terv „…/0” övezeti jellel különböztet meg.~~ A (2) bekezdés törlésre került, akkor a nem teljeskörű szabályozású területeken mi a helyzet a szabályozással (a		Indoklás: A rendelet keverte a „nem teljeskörűen szabályozott területeket” (…/K jelűek) és a „kialakult meg nem változtatható állapot” szerinti területeket (…/0). Pld. a meg nem változtatható Castrum K-Cas/K övezetet nem …/0 jellel jelölte, hanem …K-val. A törlésre javasolt 2. melléklet is keverve ábrázolta ezeket. A Belvárosban Lk/K, Vi/K és Vt/K jelű övezetek vannak. Ezekre a korábbi 1.§ (2)-(3) szabályozásnak megfelelően továbbra is ez vonatkozik: 35.§ (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett. A Papszigeten, Kékibányán és az Izbégi laktanya területén K-Re/0 övezet van, melyre a korábbi 1.§ (4) szabálya továbbra is érvényes: 35.§ (3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gksz/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Belvárosban a kialakult állapothoz való illeszkedést értjük, de mi van a Papszigeten, Kékibányán, illetve az Izbégi Laktanya területén? Mihez kell/lehet illeszkedni?		
9.3	Módosító rendelet: 2.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 2.§ (4)	Vélemény elfogadása: részben
	A SZT-en jelölt ~~„feltételhez kötött szabályozási vonal”~~ feltételes szabályozási vonal, mint kötelező szabályozási elem kezelendő, amely *a)* ha vízfolyás mentén halad, annak helye a ~~készítés alatt lévő~~ 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott vízrendezési tanulmánytervben meghatározottak szerint változhat, a vízgazdálkodási terület mentén elmozdulhat, olyan módon, hogy az építési telek tovább nem csökkenhet, Szentendre várost érintő vízgyűjtőre kitekintő felszíni vízrendezési és csapadékvíz elvezetési tanulmányterv II. ütemeként elkészült végleges Tervjavaslat, amit a 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal fogadott el a testület, nem fellelhető Szentendre honlapján, nem nyilvános, ezért erre hivatkozni nem szerencsés. De minimum elvárható, hogy az elfogadott terv (és nem Tervjavaslat) nyilvános legyen.		Indoklás: A hatályos szöveg még így sem hivatkozik rá, csak mint „készítés alatt lévő” terv. A módosítás révén az elfogadásáról szóló határozat pontos megjelölésével hivatkozunk rá. A honlapon történő megjelenítésre vonatkozó észrevételt köszönjük, pótoltuk. https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2023/03/153-hoz_melleklet_Csapadekviz_Szentendre_Tanulmanyterv_Tervjavaslat.zip
9.4	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 6.	Vélemény elfogadása: nem
	„Egy épület” meghatározása a SZÉSZ-ben jogszabályellenes, mivel az ÉTV pontosan definiálja az „Épület” fogalmát, azt helyi rendeletben „felülírni” nem lehet!		Indoklás: Lásd 2.4 választ!
9.5	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 10.	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Fasor: azonos fajú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél. A fasor meghatározása teljesen felesleges, ráadásul téves (nem csak egy fajta faegyed alkothat fasort) nincs szabályozási jelentősége (felesleges túlhatározás).		Indoklás: A definició lényege éppen az, hogy a hétköznapi értelemben is használt, vagy többértelmű fogalmak értelmezését egységesíti adott jogszabályban. A tervezetben használt fogalom helyes, módosításra nem szorul. Sajnos ráadásul nem felesleges, mert volt olyan konkrét ügy, ahol ez kérdésként felmerült (2 db fa egymástól több 10 méterre fasornak tekinthető-e?).
9.6	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 11.	Vélemény elfogadása: nem
	11. Fekvő telek: ~~építési hely meghatározása szempontjából olyan sarokteleknek nem minősülő, 15 méternél kisebb átlagos mélységű telek, amelynek homlokvonala meghaladja a telekmélység 1,5 szeresét.~~ Olyan telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, amennyiben ilyen meghatározásra került, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét. Nincs jelentősége annak, hogy mi a fekvőtelek (felesleges túlhatározás). Akkor van értelme, ha a fekvőtelekre eltérő építési hely (pl. kisebb előkert) megengedett)		Indoklás: Van jelentősége annak, hogy valamely telek fekvő telek-e. Egyrész a telekalakítás során nem kívánatos ilyen telkek kialakulása, mert a rendelkezésre álló műszaki infrastruktúra hálózat gazdaságosabban használható ki nem fekvő telkek esetében (azonos hosszúságú vezeték több ingatlant tud kiszolgálni). Pontosan a javasolt előírást tartalmazza a tervezet fekvő telek esetében: 37.§ (1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt **fekvő teleknél**: a) az előkert mérete csak akkor csökkenhető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt. b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legnagyobb épületmagassági értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mérete az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke.
9.7	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 21.	Vélemény elfogadása: nem
	~~*23.*~~ ***21. Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz:*** olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésnek megfelelő épületekkel. „Kialakult beépítésű telektömb” meghatározásánál, azon épületek, melyek nem az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésűek, nem számítanak bele a 75%-ba? (felesleges túlhatározás)		Indoklás: Egy átalakuló településrészen, pld. korábbi hétvégi házas üdülő övezetből lakóövezetté váló területen már az új, a korábbi kis hétvégi házaknál jellemzően nagyobb, más karakterű lakóépületekhez kell illeszkedni, hiszen az évtizedekkel korábban épült épületek előbb-utóbb bontásra kerülnek.
9.8	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 22.	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	22. ***Közintézmény***: az olyan nem profitorientált közhasználatú építmény (építményrész), amely az állam, az önkormányzat vagy az egyházak ellátási kötelezettségéhez, működéséhez kapcsolódó rendeltetést tartalmaz. Ilyen különösen: a) az alap-, közép-, felsőfokú oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, közművelődési, hitéleti építmények mindenki által használható részei, b) a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei. Közintézmény funkciót betöltő közhasználatú épület nem csak az állam, az önkormányzat, vagy az egyházak tulajdonában lehet, lásd BMC, vagy a veszprémi Hangvilla (felesleges túlhatározás)		Indoklás: A hatályos SZÉSZ használja a „közintézmény” fogalmat, mely nem azonos az Étv. által meghatározott „közhasználatú építmény” fogalmával: 9. Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely - a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és - használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá - használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet - törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg. Ebbe beletartoznak pld. az élelmiszer áruházak, a bankok, az éttermek…stb. Más szabályozás vonatkozhat a két kategóriára, ezért szükséges volt a fogalom meghatározása.
9.9	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 30.	Vélemény elfogadása: nem
	~~*28.*~~ ***30. Szolgálati lakás***: ~~nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.~~ Az olyan lakás, mely alapvetően intézményi, gazdasági, honvédelmi, vagy erdészet célra hasznosított telken, az ott működtetett funkció tulajdonosának tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén az adott ingatlanon megvalósított funkció minél hatékonyabb működésének biztosítása. Szolgálati lakás fogalmát kellőképpen definiálta az eredeti meghatározás, teljesen felesleges túlhatározás a hosszasan magyarázó szöveg (felesleges túlhatározás)		Indoklás: A jelenlegi fogalom lehetővé tette volna, hogy akár a fő rendeltetésű épülettől függetlenül üzemeljen az adott lakás, akár külön értékesítsék is. A használó személye volt rögzítve, mely építésügyileg megfoghatatlan. Az új fogalom a fő rendeltetéshez köti a lakás meglétét, és nem engedi annak önálló értékesíthetőségét.
9.10	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 31.	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	Támfalgarázsnak a közterületi (!) telekhatártól 6 m-en belül kell lennie? Mi van, ha a hátsó kertben van, az nem támfalgarázs? (felesleges túlhatározás)		Indoklás: Lásd 2.6 választ!
9.11	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 32.	Vélemény elfogadása: nem
	~~42.~~ ***32. Telek be nem építhető része:*** a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen ~~az OTÉK~~ az ~~érintett~~ övezet előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni. A telek be nem építhető része lehet a hátsókertben is! (lásd Napos sétány) ez így teljesen értelmetlen (felesleges túlhatározás)		Indoklás: A „telek be nem építhető része” a szabályozási terven alkalmazott önálló jelölés, mely a tervezett tehermentesítő út és a volt szovjet laktanyától délre tervezett utak területén jelenik meg. Nem új fogalom, eddig is tartalmazta a SZÉSZ. Most csak pontosításra kerül a fogalom, mert az előkert szabályait általánosságban ugyan az OTÉK tartalmazza, de azt minden övezetben speciális szabályok egészíthetik ki (pld. az előkertben elhelyezhető épületeket a SZÉSZ rendezheti), így ezek a mérvadóak.
9.12	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 33.	Vélemény elfogadása: nem
	~~31.~~ ***33. Teraszház:*** ~~a legalább~~ 15%-os lejtést meghaladó ~~esésviszonyú~~-terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik ~~olyan módon, hogy~~ és melynél egymás fölött legfeljebb 3 ~~szintje van az épületnek~~ építményszint van kialakítva. Teraszház meghatározásnál felesleges maximálni 3 szintben az egymás fölé elhelyezendő épületszinteket, hiszen a Pomázi úti tiszti teraszházak már most is több szintesek. Ma nem lennének megépíthetők? (felesleges túlhatározás) Nekem az „ültetett” tetszik, és borsót fát, stb. szoktam ültetni, épületet még soha nem ültettem, de a szaporítóanyagát sem ismerem.		Lásd: 2.7 választ!
9.13	Módosító rendelet: 3.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (2)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	(2) E rendeletben az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak: 1. Haszonállat:, 2. Mezőgazdasági haszonállat:, 3. Nagytestű állatok:, 4. Közepes testű állat:, 5. Kistestű állat:, 6. Kedvtelésből tarto5 állat:, 7. Nagylétszámú állat:, 8. Állattartó telep:, 9. Trágya:, 10. Trágyakazal:, 11. Trágyaszarvas:, 12. Trágyatelep Az állattartással kapcsolatos fogalmak beemelése az építési szabályozásba teljességgel érthetetlen. Haszonállattól a trágyaszarvasig az önkormányzat állattartási rendeletében a helyük. Az ezzel kapcsolatos pontok felesleges túlhatározás, nincs rá szükség. (felesleges túlhatározás)		Indoklás: Lásd 2.3 választ! 2012. X. 1-től az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) szerint: „Mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.” Emiatt az önkormányzat állattartási rendeletének jelentős részét hatályon kívül kellett helyezni. Ezt követően került bele az OTÉK-ba: 36. § (5) Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg. Tehát a haszonállattartásra vonatkozóan előírást ma már csak a SZÉSZ-ben lehet megfogalmazni.
9.14	Módosító rendelet: 5.§	Egységes SZÉSZ: 6.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem
	~~Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.~~ A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal es hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető. Beépítésre nem szánt területen való építés feltételeit feleslegesen bonyolultan szabályozó megfogalmazás (felesleges túlhatározás)		Indoklás: Lásd 2.8 választ!
9.15	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (5)	Vélemény elfogadása: részben igen

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezethatárhoz. ~~a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy~~ ~~b) a kialakuló új telkek közös határa az övezeti határhoz képest, a megosztásra kerülő telek területének± 20 %-ával, de legfeljebb 150 m2-rel változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött telekhatárra igazodik.~~ „több övezetbe eső telek” – van ilyen egyáltalán? Mert ha van, az a szabályozási terv hibája, nem a tulajdonosé. Van ilyen és nem csak szentendrei sajátosság.		Indoklás: Lásd: 2.9 választ!
9.16	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)	Vélemény elfogadása:
	(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető. Akkor sem, ha erre övezethatár módosítási igénnyel lép fel a tulajdonos és ezt a képviselő testület támogatja? Mi van pl. a SPAR különböző övezetekbe eső területével?		Indoklás: Lásd: 2.10 választ! Egy hatósági eljárást (pld. telekalakítási engedélyezési eljárást) mindig a hatályos jogszabályok szerint folytatnak le, annak kell megfelelni a kérelemnek. A képviselő-testületnek egyedi hatósági ügyben (telekalakítási engedélyezési eljárás) nincs hatásköre. Ha egy ilyen javaslatot a képviselő-testület támogat, akkor a vonatkozó jogszabályok szerint a szabályozási tervet (vagyis a SZÉSZ-t) módosítani szükséges, melyet követően a telekalakítás engedélyezhető a módosított SZÉSZ szerint. Majd a SPAR által tervezett beruházás miatt is szükség lesz a SZÉSZ módosítására.
9.17	Módosító rendelet: 6.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 7.§ (7)	Vélemény elfogadása: nem
	(7) ~~Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén.~~ Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt		Indoklás: Lásd 8.6 választ! Részben igen.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a ~~A~~ különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő. Erre a megosztásra nem kötelezhető a tulajdonos! Az egyes övezetekhez tartozó paraméterek betartása mellett telekalakítás nélkül is engedni kell a beépítést!	
9.18	Módosító rendelet: 6.§ (1) / Egységes SZÉSZ: 7.§ (8)	Vélemény elfogadása: nem
	(8) A telekalakítás során a kialakuló telek legkisebb ~~hosszmérete~~ mélysége nem lehet kisebb, mint a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség másfélszerese, kivéve a közterület-kialakításával együtt járó telekalakítást~~, vagy~~ valamint az övezeti előírásokban ettől eltérően meghatározott eseteket. Mi a baj a fekvőtelkekkel? (felesleges túlszabályozás)	Indoklás: Lásd 9.6 választ! Az előírást jelenleg is tartalmazza a SZÉSZ, most csak pontosítás történik.
9.19	Módosító rendelet: 6.§ (4) / Egységes SZÉSZ:7.§ (17)	Vélemény elfogadása: részben
	7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki~~:~~ olyan telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges. ~~a) új zárványtelek, vagy közmű telek kivételével új úszótelek, továbbá~~ ~~b) olyan telek, amelynek megközelítése csak~~ ~~ba) a nagyvízi mederben Duna part felől , vagy~~ ~~bb) 6,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy magánútról lehetséges.~~	Indoklás: Lásd 2.11 választ! Az utóbbi években az útügyi hatóság a telekalakítási eljárások során a magánutak szélességét min. 8,0m-ben követeli meg, ami a hatályos SZÉSZ-nél is szigorúbb gyakorlat.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	A közterület, illetve a közforgalomnak átadott magánutak szélessége szabályozva van, erre a pontra ebben a formában semmi szükség! (felesleges túlszabályozás) A magánutak jellemzően zsákutcák, és csak néhány telek megközelítését biztosítják, a legritkább esetben 8 m szélességgel, hiszen erre nincs szükség!	
9.20	Módosító rendelet: 8.§ Egységes SZÉSZ: 12.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem
	(3) A telek homlokvonalán csak olyan toló kapu létesíthető, mely szerkezetének minden eleme nyitott és zárt állapotban is csak teljes egészében az építési telken belül helyezkedik el, azaz a kerítés mozgó szárnya is csak a kerítés belső, a telek belső felére eső oldalán mozoghat. Az OTÉK 40. §-sa pontosan meghatározza mi lóghat bele a közterületbe, vagy magánútba. (felesleges túlszabályozás)	Indoklás: Abban egyetértünk, hogy az OTÉK 44. § (4) szerint: „A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.” Számunkra is egyértelmű volt, hogy ez a toló kapukra is vonatkozik, azonban a gyakorlat azt mutatta, hogy ez az építtetők -de előfordult, hogy a tervező- számára sem egyértelmű, ezért célszerűbbnek láttuk egyértelműen leírni.
9.21	Módosító rendelet: 9.§ (3) Egységes SZÉSZ: 13.§ (3)	Vélemény elfogadása: igen
	(3) Pavilon ~~jellegű épületek~~ létesítésére vonatkozó rendelkezések: ~~*a) a közterületi árusítópavilont eltérő övezeti előírás hiányában a közterületi rendeltetést zavaró, vagy akadályozó hatás mentesen*~~ ~~*aa) legfeljebb 9,0 m² bruttó alapterületig a városi főépítészi állásfoglalás szerint,*~~ ~~*ab) legfeljebb 27,0 m² bruttó alapterületig és 3,5 m épületmagasságig KAT készítése alapján,*~~ ~~*ac) 27 m² t meghaladó bruttó alapterülettel SZT rendelkezése szerint lehet létesíteni.*~~ *b)* *a)* a pavilonok rendeltetése ~~árusítás~~ kereskedelmi, turisztikai és ~~lakossági~~ információnyújtás, valamint ~~közcélú higiénés szolgáltatás~~ nyilvános illemhely lehet,	Indoklás: Javaslata alapján a módosított szöveg az alábbi lesz: (3) Pavilon ~~jellegű épületek~~ létesítésére vonatkozó rendelkezések: ~~*a) a közterületi árusítópavilont eltérő övezeti előírás hiányában a közterületi rendeltetést zavaró, vagy akadályozó hatás mentesen*~~ ~~*aa) legfeljebb 9,0 m² bruttó alapterületig a városi főépítészi állásfoglalás szerint,*~~ ~~*ab) legfeljebb 27,0 m² bruttó alapterületig és 3,5 m épületmagasságig KAT készítése alapján,*~~ ~~SZT rendelkezése szerint lehet létesíteni.~~ *b)* *a)* a pavilonok rendeltetése ~~árusítás~~ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, turisztikai és ~~lakossági~~ információnyújtás, valamint ~~közcélú higiénés szolgáltatás~~ nyilvános illemhely lehet, ~~*c) csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető a pavilon,*~~ *d)* *b)* a legfeljebb 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	~~*c) csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető a pavilon,*~~ *d)* *b)* a legfeljebb 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül. A fenti meghatározás helyett javasolt a „kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó” funkciójú pavilon meghatározás. Miért csak 6 nap? A télen a Dunakorzón felállítandó vendéglátó pavilonok nem csak 6 napig szeretnének fennállni!	
9.22	Módosító rendelet: 9.§ (3) / Egységes SZÉSZ: 13.§ (4)	Vélemény elfogadása: nem
	(4) Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút között kerítés nem építhető~~, a meglévő elbontandó.~~ Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút esetén a magánút kialakításával egyidejűleg a közterületi határon meglévő kerítés elbontandó, valamint a kialakuló közút vagy magánút területén maradó közműcsatlakozások az építési telken vagy a telken belülre áthelyezendők. Élő sövénnyel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a közúttól. Értjük a szándékot, általában akkor alakul ki közterülettel párhuzamos magánút, amikor az Önkormányzatnak nincs se pénze, se szándéka a köz érdekében az út szélesítése miatt kötelező szabályozási elemhez tartozó kisajátítást elvégezni. Mit ad ez a szabályozási pont „kárpótlásul” az érintett ingatlanok tulajdonosainak, hiszen a közmű-, és kerítésátrakások többmilliós költséggel is járhatnak. Csak nem egy, a város által elvesztett per miatt került ez ilyen formában a szabályozásba?	Indoklás: Az elmúlt évek változó gyakorlata következtében számos esetben alakultak ki közforgalom számára megnyitott magánutak és közutak. Az ilyen módon a közforgalom előtt megnyitott (akár magán- akár köz-) területeken maradó közműbekötések (gázcsonk, gázóra, vízóraakna) balesetveszélyes helyzeteket teremthetnek: ha nekitolat egy gépkocsi, akár gázömlés is előfordulhat, vagy teherautó alatt a nem erre tervezett vízóraakna beszakadhat. Ezeket a helyzeteket mindenképpen el kell kerülni a jövőben. 2009. előtt még a telekalakításra vonatkozó jogszabályok tartalmazták ezt: „Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.” Miután ezt a jogszabályt hatályon kívül helyezték, majd a telekalakítási engedélyezési eljárás is átkerült a járási hivatalokhoz, ennek a problémának a kezelése elsikkadt, miközben a gyakorlatban számos problémás, akár balesetveszélyes és mindemellett jogilag rendezetlen (magántulajdonú vezetékek kerültek közterületre) helyzet alakult ki. A tervezett közterületkialakítások során válik rendezetté egy telek és minősül immár építési teleknek, mely beépíthetővé válik. Így az ingatlanok területe ugyan csökken, de az értéke nő. Fontos kiemelni, hogy az ingatlantulajdonos érdeke is, hogy telke kellő szélességű közterületről, biztonságosan, haváriahelyzetben is megközelíthető legyen. Ennek ellentételezésére a SZÉSZ tartalmazza, hogy a leeső terület után járó beépítési lehetőséget a tulajdonos megtarthatja, tehát építési lehetőséget ezzel nem veszít.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
9.23	Módosító rendelet: 13.§	Egységes SZÉSZ: 20/A.§	Vélemény elfogadása: nem
	20/A.§ (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során: d) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig, e) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással), f) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni. (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. Ki fogja ezeket ellenőrizni? Felesleges túlszabályozás (telken belüli humuszkezelés), nincs aki ellenőrizze, betartassa, nem építési szabályozási kérdés. A tereprendezés önmagában nem építési tevékenység, így nem is tartozhat a SZÉSZ-be		Indoklás: Lásd 2.12 választ! Tereprendezés csak építési tevékenységgel összefüggésben végezhető. A 20/A.§ is így kezdődik: „A földmozgatással járó **építési-, rendezési tevékenység** (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:..”
9.24	Módosító rendelet: 14.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 23.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	Teljesen felesleges túlszabályozás, más jogszabály rendezi a kérdést, nem építési jogot érint! (híg trágya tároló, istállótrágya tároló, mélyalmos trágya, karámföld, trágyakazal ???)		Indoklás: Lásd 2.3 választ!
9.25	Módosító rendelet: 15.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 24.§ (2)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	(2)—~~Hullámtéri oldalon~~ Hullámtéren, nagyvízi meder területén ~~az elhelyezni kívánt,~~ helyiséget tartalmazó épület ~~±0,0~~ legalsó építményszintjének padlószintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlószint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza. ~~(3) A ±0,0 szint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.~~ Mi van a Papsziget mentén kialakult üdülőövezet meglévő épületeinek bővítésénél? A „legalsó építményszintjének padlószintje”, ha lábakon áll is az épület, akkor a lábakkal határolt tér a legalsó építményszint, nem pedig a felette lévő „lakószint”. A „pontosítás” pontatlan.	Indoklás: Lásd: 2.13 választ! Ha csak lábakon áll, akkor az nem építményszint, mert egy nyitott tér nem helyiség. Az OTÉK szerint: 34. *Építményszint*: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs. 48. *Helyiség*: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével. 97. *Padlószint*: födémszerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.
9.26	Módosító rendelet: 18.§ | Egységes SZÉSZ: 25/A.§	Vélemény elfogadása: nem
	25/A. § (1) Az országos közutak külterületi szakaszán: a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhetők el, b) bekötő, vagy összekötő utak esetén a kerítések az úttengelytől mérten legalább 20,0 m-re helyezhetők el, c) a 11. sz. főút külterületi szakaszán a kerítések az úttengelytől legalább 30,0 m-re építhetők. (2) A kétirányú forgalmú települési kiszolgáló- és gyűjtőutak esetében: a) a kialakítandó útpálya szélessége legalább 5,5 m, míg a járda szélessége – a kerítés és az útburkolat széle közötti távolság − legalább 1,5 m kell, hogy legyen. b) ha az a) pontban megjelöltek kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell kiépíteni. Teljesen felesleges paragrafus, mivel az utak szabályozási szélességét az SZT tartalmazza, amit nem, azt a Magyar Közút rendezi, nem építésjogi kérdéskör.	Indoklás: A rendelkezés nem az utak szabályozási szélességét határozza meg, hanem az utak mentén elhelyezhető különböző építmények, épületek helyét. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint: 42/A. § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint (4) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott távolságon belül, a közút forgalomba helyezését követően létesített építményekben a közút közelségéből eredő és a jogszabályban meghatározott környezeti hatásokból eredő károkért a közút kezelője és vagyonkezelője felelősséggel nem tartozik. Miután a gyakorlatban sokan nem kérik meg a közútkezelő (Magyar Közút) hozzájárulását, ezért a kérésükre már a SZÉSZ-ben szerepeltetjük az általuk elvárt távolságokat.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
9.27	Módosító rendelet: -	Egységes SZÉSZ: 27.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem
	(3) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tüzivíz igény csökkentése szükséges. Az eredeti rendelet (3) pontját a tüzivíz biztosításáról teljesen felesleges a SZÉSZ-ben szerepeltetni, más jogszabályok által lefedett terület.		Indoklás: Ez nem új rendelkezés, a hatályos SZÉSZ-ben is így szerepel a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérésére. Természetesen, ha a tervegyeztetés során kiderül, hogy nem tartanak igényt ezen előírásokra, törölhető
9.28	Módosító rendelet: 21.§	Egységes SZÉSZ: 28.§	Vélemény elfogadása: nem
	Ahol nincs csúszásveszély és nem kijelölt hidrogeológiai védőterület, ott miért tiltjuk a tisztított szennyvíz drénrendszerrel való szikkasztását? pl. a Tófeneken, Kőhegy oldalában, stb… Miért tilos házi szennyvíztisztító művet kialakítani 200 l/nap alatt szennyvíz mennyiségnél, és miért csak élővízfolyásba köthető a 200 l/nap feletti mennyiség? Ellentétes az OTÉK közműpótlási előírásaival is.		Indoklás: Nem ellentétes az OTÉK-kal: III. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE 47. § (3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására. (4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható. 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat. A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint Szentendre nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Szentendre a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik. 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint:

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
		25. § (1) **A talaj adottságainak, a felszín alatti víz mélységének és a települési szennyvíz mennyiségének figyelembevételével** méretezett, tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény és az **egyedi szennyvíztisztító berendezés** (a továbbiakban együttesen: egyedi szennyvíztisztító létesítmény) a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló kormányrendeletnek , valamint e §-ban és a 26. §-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően létesíthető. (2) Egyedi szennyvíztisztító létesítményt bármely területen történő programszerű telepítés, illetve **a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny vagy magas talajvízállású területeken történő egyedi telepítés esetén akkor lehet létesíteni, ha a települési önkormányzat által elfogadott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program ezt lehetővé teszi.** 26. § (1) Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény és **földtani közegbe történő bevezetés esetén egyedi szennyvíztisztító berendezés csak** a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott egyedi vizsgálatot követően **létesíthető akkor, ha** a) **a kibocsátása meghaladja az 500 m3 /év mennyiséget** vagy b) a szennyvíz szikkasztása vonatkozásában a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló (123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet előírja. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet szerint: 24.§ (2) Az (1) bekezdés c) pontjában megjelölt szennyvíz elszikkasztását szolgáló létesítmény akkor engedélyezhető, ha a) az ingatlan mentén a szennyvízelvezető törzshálózat még nem épült ki, vagy az ingatlannak a megvalósított közműbe történő bekötése - a megvalósítás műszaki költségeihez képest - aránytalanul nagy költséggel jár, továbbá b) **a szikkasztásra a talaj alkalmas, a talajvízháztartást kedvezőtlenül nem befolyásolja**, a talajt, a talajvizet, egyéb felszín alatti vizet vagy más befogadót károsan nem szennyez, és elszennyeződéssel nem veszélyeztet, Pismány, Kőhegy sziklás, márgás talaja jellemzően nem alkalmas a szikkasztásra, Tófeneken pedig magas a talajvíz. Tehát a fenti jogszabályi feltételek jellemzően nem biztosítottak az egyedi szennyvíztisztítók létesítéséhez.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
9.29	Módosító rendelet: 22.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 29.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	(5) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell összegyűjteni és elszikkasztani, vagy ennek műszaki megoldhatatlansága esetén visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni. A magánutakon ezt nehéz lesz, lévén ezek rendszerint igen keskenyek, vagy eleve párhuzamosak a közúttal! (felesleges túlszabályozás) És mi a helyzet az önkormányzati: utakon, onnan szabadon befolyhat a víz a telkekre?		Indoklás: Az észrevételt értjük, de a megszövegezett előírás jó, változtatása nem szükséges. A klímavédelemmel és vízrendezéssel is összefüggő szabály tisztábbá teszi a vízelvezetéssel kapcsolatos jogi helyzetet, egyebek mellett egyértelművé teszi a magánutak kialakításával kapcsolatos elvárásokat, a közhálózatok terhelhetőségét is.
9.30	Módosító rendelet: 28.§	Egységes SZÉSZ: 35.§ (2)	Vélemény elfogadása: igen
	(2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett. Ha az elfogadandó rendelet az ÉTV-re hivatkozik, hamarosan újra módosítani kell, hiszen most készítik elő az új Magyar Építészeti Törvényt, ami sokkal pontosabban szabályozni fogja az illeszkedés fogalmát, mint az ÉTV hivatkozott 18. § (2) bekezdésében tették.		Indoklás: Észrevétele alapján a módosított szöveg az alábbi lesz: (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az egyéb jogszabályok szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett.
9.31	Módosító rendelet: 28.§	Egységes SZÉSZ: 35.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem
	(3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gksz/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében. De hisz a Castrum területén (K-Cas/K) épp változtatni szeretnénk!		Indoklás: A SZÉSZ eddig is tartalmazta ezt: 2.§ ~~(6) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság a 35.§ (2) bekezdésben foglalt illeszkedés elve szerint határozandó meg, kivéve az 1.§ (4)~~

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
			~~bekezdésben felsorolt és a **K-Cas/K és a K-Im/0** jelű övezeteket, **melyek a területek részletes szabályozásáig meg nem változtatható kialakult paraméterűek.**~~ Miután a területre nincs kiforrott szabályozási és hasznosítási koncepció, a hatályos előíráson érdemben nem változtattunk. Ezen dokumentumok birtokában később önálló SZÉSZ módosítás keretében kezelhető a kérdés.
9.32	Módosító rendelet: 28.§	Egységes SZÉSZ:35.§ (4)-(7)	Vélemény elfogadása: részben
	A (4), (5), (6), (7) bekezdések a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait regulázzák teljesen feleslegesen, felesleges túlszabályozás. Szentendre épp attól festői, hogy nem egyenszilárdságúak az épületei, a földszintes tömegű épület mellett ott meredez a 2 szint magas, padlásteres, és nem simulnak átlagos másfélszintesre össze… Nem kéne, hogy ez legyen az irány! Illeszkedik az, amit a tervtanács illeszkedőnek ítél.		Indoklás: A szabályozás alapelve nem változik, csak az előírások megfogalmazását pontosítottuk, könnyítettük: -ha a telek meglévő beépítettsége meghaladja a tömbből számított átlagot, akkor továbbra is a jelenlegi paraméterek mellett építhető be a telek, -a tömbvizsgálat során nem épületmagasságot kell számolni, amihez minden telekre be kellett volna jutni és minden épületet felmérni, hanem utcai homlokzatmagasságokat kell figyelembe venni. Sajnos nem minden, ilyen övezetbe tartozó építési tevékenység esetén kötelező a tervtanács véleményére alapozott településképi véleményt kérni (csak az építési engedélyezés során, de ott sem kötelező azt az eljárás során figyelembe venni). Egyszerű bejelentés tervét nem köteles az építtető/tervező a tervtanáccsal tárgyaltatni, illetve ha a főépítész kéri ki a tervtanács véleményét, azt sem köteles az építtető figyelembe venni. Felvetése alapján a 35.§ (7) szövege a korábbiaknak megfelelő, módosítás nélküli marad.
9.33	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	(2) Melléképítmények és melléképületek elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában: b) melléképület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át, Ha az a melléképület pl. egy műterem, könnyen előfordulhat, hogy a 30%-a beépíthetőségnek kevés erre a célra. Mi értelme ezt a szabályt bevezetni? (felesleges túlszabályozás)		Indoklás: A szabályt nem újonnan vezetjük be, a hatályos SZÉSZ is tartalmazza, csak a mondat elején pontosítunk. Véleményünk szerint egy telken vizuálisan a főépületnek kell dominálnia.
9.34	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) a)	Vélemény elfogadása: (nincs vélemény, csak kérdés)

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: *a)* önálló gépjármű tároló építmény a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el, Mert miért nem?		Indoklás: Lásd 8.7 választ!
9.35	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)	Vélemény elfogadása: igen
	b) minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységenként legalább 6 m^2 nagyságú, a kertből nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz tárolót kell építeni, A 6 m2 nagyságú, kertből nyíló kerti eszköz tároló nem a lakás elengedhetetlen tartozéka, nem életszerű ennek betartatása. A többlakásos, de közös kerttel rendelkező épület esetén általában külső kertész gondozza a közös kertet, nem lehet előírni, hogy mindenkinek legyen a kertből nyíló saját tárolója. Hogy fog az kinézni egy épületen???		Indoklás: Lásd 8.8 választ!
9.36	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) d)	Vélemény elfogadása: nem
	d) többlakásos épület esetében a főépületben lakásonként önállóan egy darab legalább 6 m^2 alapterületű általános célú tároló helyiséget is biztosítani kell. A 6 m2 nagyságú, kertből nyíló kerti eszköz tárolón felül még egy 6 m2-es általános célú tároló is kell rendeltetési egységenként???		Indoklás: XXI. sz.-i életkörülményeknél elvárható, hogy lakásonként legalább egy ekkora tároló helyiség készüljön.
9.37	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ:36.§ (7)	Vélemény elfogadása: részben
	(7) 30 m^2-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető. Mert miért nem? Kisebb alapterülettel is építhetők stúdiólakások (1 szobás) pl. pályakezdőknek, vagy egyedülállók számára.		Indoklás: Lásd 8.10 választ!
9.38	Módosító rendelet: 29.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetéstől eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető. Ez azt jelenti, hogy meg kell szüntetni a megengedett rendeltetéstől eltérő rendeltetést, vagy csak annyit jelent, hogy az övezeti maximális paramétereknek (vonatkozó szabályoknak) – értsd épületmagasság, beépítési %, stb…) megfelelően fejleszthető az épület? Az előbbi alkotmányellenes, szerzett jogot sért.	Indoklás: Lásd 2.14 választ!
9.39	Módosító rendelet: 29.§ (2) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (2a)	Vélemény elfogadása: (nincs vélemény, csak kérdés)
	(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható. Ez azt jelenti, hogy építési helyen belülre eső telekrészen sem bővíthető?	Indoklás: Lásd 2.15 választ!
9.40	Módosító rendelet: 29.§ (6) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)	Vélemény elfogadása: részben
	A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +- 30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre Az újonnan megfogalmazott pont indoklásában a következőt olvashatjuk: „TKR 25.§-sal összefüggésben javasolt új előírás az épületek magasságának korlátozása érdekében, mert az épületmagasság számítással sokat lehet „trükközni”.” A fent idézett 36.§ (10) bekezdés több kérdést is felvet:	Indoklás: a) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagolódnak, míg a beépítésre nem szánt területeken övezetek vannak: OTÉK: 6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10% illetőleg b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% kell sorolni. b) Lásd 2.16 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	a) Mi az, hogy: „építési övezetben lévő épület esetén”? létezik nem építési övezetben lévő épület is, amire a szabályozás ezen pontja nem vonatkozik? azaz nem az esete? b) Miért éppen + 30%, készültek rá igazoló számítások? És ha a tervezett épület egy része földszintes, más része emeletes, akkor is „fel kell húzni” a földszintes részt, hogy ne térjen el 30%-nál jobban a megadott épületmagasságtól? (felesleges túlszabályozás)	
9.41	Módosító rendelet: 29.§ (7) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (10a)	Vélemény elfogadása: igen
	(10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepcsatlakozási pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m. Felesleges túlszabályozás, miközben nem tudjuk mi az épület legmagasabb pontja a főépítész szerint, és mi az a tetőfelépítmény? Az épület legmagasabb pontját ott kell meghatározni, ahol az keletkezik, nem pedig az épület legalacsonyabban lévő terepcsatlakozási pontjánál. Erre Építési és Közlekedési Minisztérium helyettes államtitkára - Gombos Márk – hivatalos állásfoglalása a következő: Köszönettel megkaptam a megkeresését. Az épület legmagasabb pontja az OTÉK szerint „32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja.” Szakmai véleményem alapján az épület legmagasabb pontját csak az épületről függőlegesen visszavetítve lehet meghatározni. A számításánál teraszozó tömeg esetén az építménynek azt a pontját kell figyelembe venni, amely esetében az adott pontból a terep síkjára függőlegesen vetített magasság mértéke a legnagyobb. Ha a lejtőoldali	Indoklás: A TKR-ben szabályozott kérdés, melyre jelentősége miatt későbbi tervezés során vissza kell térni, melyre szívesen vesszük a szakmai javaslatokat. Köszönjük, hogy a jogalkotók számára is rávilágított egy aktuális problémára. Egyetértünk a Véleményezővel abban a tekintetben, hogy ilyen és hasonló szabályokkal épületek tömegformálását meglehetősen nehéz, és legyen bármilyen is az a szabály, nem lesz minden épületre tökéletesen alkalmazható, hiszen csak „fűnyíró elven” tud működni. Ezen csak az segíthetne, ha a főépítész és/vagy a tervtanács kapna olyan erős és kötelezően figyelembe veendő eszközt, hatáskört, hogy valódi építész szemmel véleményezhessen egy tervet, és dönthesse el, hogy az megépülhet, avagy sem. Sajnos amíg ez nem így van, addig kénytelenek vagyunk jogszabályi keretek közé szorítani az építészeti elveket, szabályokat. Bízom benne, hogy a Véleményező remek szakmai kapcsolatait az ez irányú jogszabálymódosítások megszületése érdekében is latba veti majd a jövőben. Lásd még: 8.1 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	alacsonyabb terepcsatlakozás síkjából hátralép az épülettömeg, indokolatlan horizontálisan a lejtő oldali homlokzat síkjára visszavetíteni a legfelül lévő pontot, hiszen ez a pont a valós épületrész fölé esik, tehát nem lehet az épület terepre függőlegesen vetített legmagasabb pontja. A legmagasabb pont meghatározásánál a vizsgált épülettömegekre külön-külön kell megállapítani a legmagasabb pontokat, azokból a lejtőoldali terepsíkra vetített legnagyobb magasság alapján.	
9.42	Módosító rendelet: 29.§ (8) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)	Vélemény elfogadása: nem
	(11) ~~A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület~~ A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszházat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám. ~~c) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság~~ ~~*aa)* legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,~~ ~~*ab)* legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,~~ ~~*b)* lejtő felőli homlokzatán a teraszos beépítést kivéve a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.~~	Indoklás: Nem új szabály, azt jelenleg is tartalmazza a hatályos SZÉSZ. A szövegben csak annyi módosult, hogy a teleknek nem csak „utcavonalra merőleges lejtése” lehet, ezért általánosabb megfogalmazás volt szükséges. A véleményező megállapításaival nem értünk egyet, nem tudjuk, azokat milyen vizsgálatokra, statisztikákra alapozta. Lásd: a 2.17 választ is!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Felesleges és érzéketlen túlszabályozás, egy átlagos pismányi teleknél sem betartható. Nem beszélve a meredekebb lejtésű telkekről. A jelenleg meglévő beépítések 80%-a a lejtő felőli oldalon magasabb ennél. Egyáltalán nem veszi figyelembe a lejtőre teraszozó módon felkúszó – a legkisebb tájsebet okozó – épület kialakításának lehetőségét. Ez az esztergomi HÉSZ-ben az egész kérdéskör ilyen egyszerűen van szabályozva: „A 15%-ot elérő, vagy meghaladó tereplejtésű építési helyen az épület lejtőláb felőli felületére számított homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg az építési övezetre, övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének 1,5-szeresét.”	
9.43	Módosító rendelet: 29.§ (8) / Egységes SZÉSZ:36.§ (12)	Vélemény elfogadása: nem
	(12) ~~A telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően~~ ~~*a)* meghaladja a 10% ot akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi beálló, vagy gépkocsi le- és felhajtó rámpa létesíthető,~~ ~~*b)* meghaladja a 20% ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.~~ Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol a) a terep lejtése a telek megközelítését biztosító szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előírt előkerti mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.	Indoklás: Nem értünk egyet a véleménnyel. Álláspontunk szerint meg kell határozni, hogy milyen terepviszonyok mellett indokolt támfalgarázst létesíteni. Ahol ezek nem állnak fenn, ott a gépkocsival be lehet hajtani a telekre normál kapubehajtón keresztül is, ott nem indokolt, hogy az előkertbe ilyen épület álljon és a telek homlokvonalán egy ekkora homlokzati felület jelenjen meg.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	Felesleges és érzéketlen túlszabályozás.	
9.44	Módosító rendelet: 29.§ (8) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (13)	Vélemény elfogadása: részben
	b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázskapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet, ~~d) a támfalgarázs mellett a közterület felé lejtően tereplépcső legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázshoz csatlakozó további területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaalakítandó,~~ *e)* a támfalgarázshoz csatlakozóan létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet. Mert miért? felesleges és érzéketlen túlszabályozás Felesleges és érzéketlen túlszabályozás, ebbe a méretbe nem fér bele egy 2 állásos garázs falvastagságokkal együtt, és mi értelme korlátozni a gyalogos bejáró építményét?	Lásd: 2.18 választ!
9.45	Módosító rendelet: 29.§ (9) | Egységes SZÉSZ: 36.§ (16a)	Vélemény elfogadása: részben
	(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni. Felesleges és érzéketlen túlszabályozás. Ami nem építési tevékenység, arról ki fogja eldönteni, hogy az épület-, vagy homlokzatmagasság csökkentése miatt készül-e? Ha terepen fekvő teraszkapcsolatot szeretne a nappalijához az építtető, akkor nem lehet feltölteni hozzá a terepet, mert az egyébként	Indoklás: Lásd 2.19 választ! Az előírást pontosítjuk: (16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét kizárólag az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	csökkentené a homlokzatmagasságot, vagy mert túlhatározás van a szabályozásban?		
9.46	Módosító rendelet: 29.§ (9)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (16c)	Vélemény elfogadása: részben
	~~(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.~~ (16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek. Felesleges és érzéketlen túlszabályozás. településképbe való illeszkedést a tervtanács majd eldönti. 1,5 m-nél magasabb támfal építési engedélyköteles építési tevékenység, a településképi véleményezés nem kerülhető ki. Már most is módjában áll a főépítésznek a tervtanács véleményét érvényesíteni. Az „Építési munka” tizenegynéhány éve kikerült a fogalomtárból.		Indoklás: lásd 2.20 választ! A tervtanács véleménye és az az alapján kiadott településképi vélemény nem kötelező érvényű. Ráadásul kivitelezés közben akár jelentős mértékben is eltérhetnek az építési engedélyes tervektől, bármiféle építési engedély módosítás és tervtanácsi véleményezés nélkül. (16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési tevékenységhez kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek
9.47	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ: 36.§ (17)	Vélemény elfogadása: nem
	(17) Támfalak ~~és támfalépítmények~~ építésével kapcsolatos rendelkezések: *a)* a kialakult domborzati adottságokat ~~óvni kell,~~ ~~azt~~ támfalépítéssel megváltoztatni csak ~~indokolt esetben és mértékben, az~~ építmény		Indoklás: Nem teljesen új szabály, a hatályos SZÉSZ is tartalmaz hasonlót, csak az egyes teraszokon kialakuló vízszintes területek nagyságát növeltük meg annak érdekében, hogy így használhatóbb közel vízszintes felületek alakuljanak ki.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet, *b)* amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, teraszos terepkialakításnál az eltérő szinteket megtámasztó támfalak között kialakuló közel vízszintes felület legkisebb lejtőirányú szélessége legalább 6,0 m, ~~*ba)* a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t,~~ ~~*bb)* telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal kialakítással lehet rendezni,~~ *bc)* ~~teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m,~~ Felesleges és érzéketlen túlszabályozás, mert nem kezeli elég érzékenyen a telkek valódi lejtésviszonyait.		
9.48	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ: 36.§ (16) b), (17)	Vélemény elfogadása: nem
	~~(~~16b) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha az adott telek és a tereprendezéssel határos szomszédos telkek együttműködésével kerül sor egységes tereprendezésre. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telek csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól: a) a pinceszintet megközelítő nem fedett lejárók környezete, b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,		Indoklás: A (16b) kivételei indokolhatják a (17) d) alkalmazását.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	c) támfalgarázs. ~~(17) d) a telek oldalsó és hátsó határánál szükséges támfalak a *b)* pontban ismertetett méretben és kialakítással létesíthetők,~~ a telek oldalsó és hátsó határán, vagy annak közelében szükséges támfal, vagy támfalkerítés építése esetén a csatlakozó terepszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre áttört kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell megoldani, Ellentmondás van a (16b)-vel: ahol a szomszédos telkekhez való csatlakozás terepmagasság különbsége csak 1 m lehet:		
9.49	Módosító rendelet: 29.§ (12)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (20b)	Vélemény elfogadása: nem
	(20b) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat. ~~13.§ (5) Gyalogos átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat.~~ Nem érthető szabályozási pont. Mi a jogalkotó szándéka? A forgalmi csomópontban senki nem épít semmit, és ez kizárólag közutas téma, nem építészeti szabályozásba illő előírás.		Indoklás: A kereszteződések beláthatóságát igyekszik megőrizni ez a szabály. Nem új előírás.
9.50	Módosító rendelet: 29.§ (14)	Egységes SZÉSZ: 36.§	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	(26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a napelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó. (7a) Napelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik. Felesleges túlszabályozás, minek szigorítani az OTÉK-hoz képest, ahol a gyeprácsos felület 30%-a beszámítható, valamint a napelem zöldfelület fölött nem helyezhető el, csak építményen. lásd:		Indoklás: Lásd 2.21 és 8.11 választ!
9.51	Módosító rendelet: 29.§ (14)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (27)	Vélemény elfogadása: nem
	(27) Kőolajszármazékot és gázt forgalmazó üzemanyagtöltő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő, a különleges sport terület övezetekben. Az nem ide való bekezdés, hiszen az övezetek leírásában megjelenik, hogy ott milyen rendeltetések létesíthetők		Indoklás: Ez viszont olyan sok övezetben előforduló szabályozás, hogy jobbnak láttuk ide kiemelni, ezzel egységesíteni, tömörebbé tenni a szöveget.t
9.52	Módosító rendelet: 30.§	Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (4)	Vélemény elfogadása: nem
	(4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m^2-nél nagyobb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a közterületi határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél. Ezzel a „korlátozással” vajon mi a jogalkotó szándéka?		Indoklás: Lásd 2.23 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
9.53	Módosító rendelet: 32.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 37.§ (1a)-(1g)	Vélemény elfogadása: nem
	Építési hely előírásai 37.§ (1a-1g) bekezdései egy az egyben elhagyható, mert felesleges túlhatározottságot eredményez.		Indoklás: Nem értünk egyet a megállapítással. Az építési hely meghatározását írják le ezek a bekezdések.
9.54	Módosító rendelet: 32.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 37.§ (1c) a)	Vélemény elfogadása: nem
	(1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél: a) az előkert mérete csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt.		Indoklás: A tervező, illetve a hatóság egyértelműen el tudja dönteni, figyelembe véve a Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz fogalmát. Szükség esetén a főépítész szakmai konzultáció keretében tehet rá javaslatot.
9.55	Módosító rendelet: 32.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 37.§ (1c) a)	Vélemény elfogadása: nem
	(1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél: b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legnagyobb épületmagassági értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mérete az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke. Mivel a telepítési távolságot tűzvédelmi előírások elég pontosan behatárolják, mi szükség ebben a formában erre az előírásra?		Indoklás: Az OTÉK 36.§ (3) szerint bizonyos esetekben nem kell a szomszédos épületek között telepítési távolságot tartani, mely alapján akár közvetlenül egymás mellé is épülhetnek, ami nem kívánatos.
9.56	Módosító rendelet: 32.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 37.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	(5) Zártsorú és hézagosan zártsorú beépítési ~~mód~~ forma alkalmazása esetén: *a)* ~~a zártsorúság biztosítása érdekében az építési vonal mentén csatlakozó teleknyúlvány, vagy magánút a szükséges űrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel kapuzattal beépíthető~~, „Műemléki		Indoklás: A korábbi 35.§ (5) b) került ide: ~~„Műemléki jelentőségű terület” en, „Műemléki környezet” ben, ahol zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítés alakult ki új épület elhelyezése esetén épületköz létesítése~~

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	jelentőségű terület”-en és „Műemléki környezet”-ben, ahol zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítés alakult ki, új épület elhelyezése esetén épületköz létesítése megengedett a telepítési távolság megtartása esetén. Az épületköz az OTÉK 34.§ (3) bekezdésében meghatározott értéktől eltérhet, de nem lehet kevesebb, mint 3,0 m. A 37.§ (5) bekezdésében az OTÉK-ra hivatkozik, ami hamarosan hatályon kívül helyez az országgyűlés		~~megengedett a telepítési távolság megtartása esetén. Az épületköz az OTÉK 34.§ (3) bekezdésében meghatározott értéktől eltérhet, de nem lehet kevesebb, mint 3,0 m..~~ Csak a hatályos jogszabályi környezethez tudunk igazodni, egy jövőbeli jogalkotással nem tudunk kalkulálni.
9.57	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: részben
	Az eredeti rendelet 38.§ (7) bekezdése miért került kihúzásra? A Dunakanyar krt. menti előkert nélküli építés szabályozása – miért vesztette aktualitását? Kifejezetten kívánatos lenne, ha behegedne végre a Dunakanyar krt. okozta „városi tájseb” Szentendre testén, nem beszélve arról, hogy védené a mögöttes területeket a 11-e út penetráló hatásától.		Indoklás: Mert az ide évtizedek óta tervezett városias térfal kialakulásának ebben a formában nincs realitása. Több helyen a telek előtti járda a 11-es főút mentén 1-1,5m, mely éppen azt indokolná, hogy az épületek hátrébb legyenek húzva, és szélesebb járda, kellemesebb sétáló felület alakuljon ki. Van, ahol jó állapotú, vagy frissen felújított épületek találhatóak, melyek bontása kevéssé valószínű. Van, amelyik szakasz a szabályozási terven nem is volt jelölve. Ahol pedig egy szakasza már kiépült, ott az adott utcaszakaszon az illeszkedés alapján folytatható az előkert nélküli beépítés. Összességében tehát ennek a zártsorú térfalnak a kialakítása részletesebb szabályozást kívánna, nem mindenhol a telekhatárra történő előkert nélküli beépítés az ideális.
9.58	Módosító rendelet: 34.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)	Vélemény elfogadása: igen
	~~A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével telken belül kell biztosítani, melyek helyileg megállapított és differenciált mértékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.~~ Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használathoz		Indoklás: Lásd 2.24 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m^2-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységenként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységenként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. Mivel a lakásnak az OTÉK szerint nem kell egy 3,0 x 5,0 m alapterületű tárolót + egy garázst tartalmaznia ez a szabály erősen túlzás, nem beszélve arról, hogy meddig garázs, vagy tároló a szobaméretű helyiség? És az üdülőépületben miért is?	
9.59	Módosító rendelet: 35.§ / Egységes SZÉSZ: 39/A. § (1)	Vélemény elfogadása: vélemény nincs, csak kérdés
	39/A. § (1) Olyan állandó jellegű kikötő és 30 napnál hosszabb időtartamra telepített úszómű, amelyen épület-szerű, emberi tartózkodásra vagy tárolásra szolgáló felépítmény található, valamint állóhajó csak *a)* az északi közigazgatási határ és a Rév utca vonala (Szentendrei-Duna kb. 10,250 fkm szelvénye) közötti dunai partszakaszon, valamint *b)* a 24/4 hrsz-ú ingatlan déli határának vonalától (Szentendrei-Duna kb. 8,800 fkm szelvénye) a déli közigazgatási határig terjedő dunai partszakaszon helyezhető el az egyéb, övezeti előírások betartásával akkor, ha a létesítmény vezetékes vízzel, közüzemi szennyvízelvezetéssel ellátható, valamint a villamos-energia közüzemi hálózatról vagy napelemmel biztosítható. (2) Az (1) *a)* és *b)* pontokban meghatározottakon kívüli partszakaszon kizárólag közforgalmú kikötő valamint vízi	Indoklás: Visszamenőleges hatálya természetesen nincs a SZÉSZ-nek sem, így a már ott lévő úszómű és kávézó ottmaradhat. Mivel az úszóművek nem építmények, hanem hajózási létesítmények, azok telepítésére, elhelyezkedésére, de különösen megjelenésére nincs hatásunk. Ezért egyelőre városi érdekből biztonságosabbnak ítéltük ezt a fajta szabályozást.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	színpad céljára létesülhet úszómű, melyen felépítmény nem létesíthető. Kávézó tehát nem lehet úszóműre telepítve a belvárosi szakaszon? Miért? (most is van, cél az ellehetetlenítése?)		
9.60	Módosító rendelet: 35.§	Egységes SZÉSZ:39.§ (5)	Vélemény elfogadása: vélemény nincs, csak kérdés
	(5) Lakó-, üdülő- és közösségi szórakoztató rendeltetésű, valamint 30 férőhelynél nagyobb befogadó képességű szállás jellegű felépítményt tartalmazó úszómű és állóhajó nem helyezhető el. Miért? Mi a jogalkotó szándéka, hogy a szállodahajókat is tiltja?		Indoklás: A Dunán közlekedő szállodahajók kikötése ellen nincs kifogásunk, bár a KDV VIZIG tájékoztatása szerint ekkora hajók nem tudnak a Szentendrei Duna ágban hajózni. A fixen telepített szállodahajókat, rendezvényhajókat valóban tiltani szeretnénk. Ezek akár több száz fős befogadóképességgel épület-szerű funkciót töltenek be ott, ahol ennek az infrastrukturális feltételei nincsenek meg, mert ott épület létesítésére senki nem számított, pld. egy esküvő parkolási igénye. Másrészt településképi szempontból is gyakran kívánni valót hagynak maguk után, amire nincs ráhatásunk.
9.61	Módosító rendelet: 35.§	Egységes SZÉSZ: 39/A.§ (6)	Vélemény elfogadása: nem
	(6) A létesíthető úszómű legnagyobb alapterülete 18 m^2, legnagyobb hossza 6 méter, legnagyobb szélessége 3 méter. A hosszúsági értéket partvonallal párhuzamosan, a szélességi értéket partvonalra merőlegesen kell értelmezni. A meghatározott hosszúsági értéktől a közforgalmú kikötő és a vízi sport céljára kialakított úszóművek esetében a hajó méreteihez igazodva el lehet térni. Minek ez a korlátozás, ha a belváros felől nem is látszik? (ráadásul 18 m2-en nyilván nem fér el még 2 fős szállás jellegű felépítmény sem, nemhogy 30 fős! Minek ez a túlszabályozottság, egymásnak ellentmondó állítások? Minek korlátozzuk a méreteket, ha el lehet térni bizonyos esetekben????		Indoklás: A tervezett szabályozás célja az úszóművek megjelenésének megelőzése általános esetben, mely alól természetesen a hajózási és vízi sport cél kivételt kell képezzen. Emiatt a szöveg módosítása szükségtelen.
9.62	Módosító rendelet: 35.§	Egységes SZÉSZ:39/A.§ (7)	Vélemény elfogadása: nem

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
	(7) Kikötő, úszómű és állóhajó elhelyezése során a településképi követelményeket is be kell tartani. Ezzel az egy mondattal el lehet intézni a teljes kérdéskört	Indoklás: Sajnos nem. Ez egy reménybeli lehetőség miatt szerepel a tervezetben. Jelenleg - mivel ezek nem építmények- településképi követelményeket nem határozhatunk meg ezen létesítményekkel szemben, településképi eljárásokat sem folytathatunk le ezek kapcsán.
9.63	Módosító rendelet: 38.§ | Egységes SZÉSZ:41/A.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés
	41/A.§ (1) A lakóövezetekben legfeljebb egy pinceszint lehet. Miért? (a „csak” nem elégséges válasz!)	Indoklás: Mert a gyakorlat váratlan eseteket produkál. Sokáig senkinek nem jutott eszébe, hogy Pismányban, ahol 30-50 cm-en már követ, sziklát találunk, valaki egy kétszintes pincét alakítson ki egy sűrűn beépült, nem túl nagy telken. Amellett, hogy ez milyen nagy mértékben beavatkozik a természetbe, a vizek áramlásába, ennek a tetemes mennyiségű kitermelt talajnak az elszállítása az alig 5-6 m széles, szilárd burkolat nélküli utcákon – felbecsülhetetlen károkat tud okozni.
9.64	Módosító rendelet: 40.§ (2) | Egységes SZÉSZ: 43.§ (4)	Vélemény elfogadása: igen
	(4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában - *a)* épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki, ~~*b) kettő rendeltetési egységnél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 120 m² telekterület szükséges,~~ a telken létesülő rendeltetési egységenként legalább 120 m² beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia, ~~d) a meglévő és kialakult rendeltetések száma lakásszám fenntartható, újraépíthető,~~ egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető, Ez elég durva korlátozás a korábbi 120 telekm2/rendeltetési egységenkénti előírásához képest! Valamint az is nagyon durva, hogy a létesíthető 8 rendeltetési egységből mindösszesen 2 db lehet lakás. Ez azt hiszem minden célon túllő. Valaki kiszámolta mik a következmények?	Indoklás: Az észrevétel alapján a módosított szöveg a következő lesz: (4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában - *a)* épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki, *b)* kettő rendeltetési egységnél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 150 m² telekterület szükséges, ~~d) a meglévő és kialakult rendeltetések száma lakásszám fenntartható, újraépíthető,~~ Ezzel összefüggésben a 46.§ (7) Vt övezet szabályai az alábbiak szerint módosulnak: (7) A telek területének minden 150 m²-ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető~~.~~ Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű meglévő telkekre.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
9.65	Módosító rendelet: 40.§ (8)	Egységes SZÉSZ: 43.§ (11a)	Vélemény elfogadása: nincs vélemény, csak kérdés
	(11a) Az Lk/5 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások száma: *a)* 1100 telek m^2-enként legfeljebb 1 db, ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan (azaz nincs megosztva). Az „övezet” nincs megosztva? Mit jelent ez?		Indoklás: A szöveg tartalmazza a magyarázatot is: „ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan”
9.66	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ: 43.§	Vélemény elfogadása: nem
	A (12), (13), (14), (16), (16a) bekezdések rendelkezései bőségesen elegendőek a lakásszám féken tartására, az összes többi görcsös igyekezet felesleges, és otromba.		Indoklás: A (12)-(16a) bekezdések nem fedik le az összes kisvárosias lakóövezetet, így szükség van az általános rendelkezésekre is.
9.67	Módosító rendelet: 40.§ (10)	Egységes SZÉSZ: 43.§ (13a)	Vélemény elfogadása: nem
	(13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m2-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m2, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki. Ha az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m2, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki. akkor mi értelme van a bekezdés első mondatának? És miért is ne lehetne nagyobb telket kialakítani 1200 m2-nél? Az épületek méretét és nem a telkek méretét kell korlátozni! telekkel, a közepén egy kis házzal, távol a szomszédoktól?		Indoklás: Lásd 8.12 választ!
11.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: igen

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	A Szentendre 1885 és 1886 helyrajzi számú ingatlanokon szolgálati lakás kialakítása nem tűnik indokoltnak, ezértjavaslom a jelenlegi vonatkozó előírás megváltoztatását.		Indoklás: Módosítani
12.1	Módosító rendelet: 22.§ (2)	Egységes SZÉSZ:29.§ (6)	Vélemény elfogadása: részben
	(6) A telken belüli záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m^2 beépített és burkolt felület vízszintes vetülete után legalább 1 m^3 nagyságú helyi záportározó térfogat legyen. 28. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS 19.§ (6) kiegészítésként: - csapadékvíz elvezetésének/tározásának mennyisége méretezéssel felülbírálható - záportározót csak a többletre csapadékmennyiségre kelljen méretezni		Indoklás: Az észrevétel alapján módosított szöveg az alábbi lesz: (6) A telken belüli záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m^2 beépített és burkolt felület vízszintes vetülete után legalább 1 m^3 nagyságú helyi záportározó térfogat legyen. Ettől eltérni csak szakági tervező készített igazoló számítás figyelembe vételével és befogadói nyilatkozat rendelkezésre állása esetén lehet.
12.2	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ: 35.§ (6) b)	Vélemény elfogadása: igen
	(6) A kialakult beépítésű telektömbben a legnagyobb ~~épületmagasság~~ homlokzatmagasság nem haladhatja meg *a)* foghíj telek esetében *aa)* a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb ~~épületmagasságát~~ homlokzatmagasságát és *ab)* az érintett utcaszakasz átlagos – a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított – ~~épületmagasságát~~ homlokzatmagasságát. *b)* saroktelek esetében, vagy beépítetlen szomszédos telekkel rendelkező közbenső telek esetében *ba)* a csatlakozó szomszédos épület legnagyobb ~~épületmagasságát~~ homlokzatmagasságát és		Indoklás: Az észrevétel alapján a 35.§ (7) (új számozás szerint (6)-t) töröljük.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	bb) az érintett utcaszakasz átlagos ~~épületmagasságát~~ homlokzatmagasságát. 35.§ (7) b): törlés?		
12.3	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ: 37.§ (5)	Vélemény elfogadása: igen
	(5) Zártsorú és hézagosan zártsorú beépítési ~~mód~~ forma alkalmazása esetén: *b)* ha az épület beforduló oldalsó-, hátsó-, vagy középszárnnyal rendelkezik, a kialakuló szárny homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az épület közterület felőli homlokzatmagassága. ~~A beforduló oldalsó és hátsószárnyak nem keletkeztethetnek új, takaratlan, tetőtéri tűzfalakat.~~ *c)* az épületek elhelyezése, − ha az övezeti előírások, vagy a SZT másként nem rendelkezik – ~~az építési vonalon~~ az alábbiak szerint történhet: *ca)* az építési vonalra illeszkednie kell az épület homlokzatának legalább az épületszélesség 75%-án, *cb)* az építési vonaltól épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet az építési telek irányába visszahúzni, mely esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni, *cc)* az építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad, 37.§ (5) cc): kivéve Vt-11? - MÁV-HÉV teleken álló épület miatt nincs meg a 3,0 m, csak 2,4 m - MOL telekhatár miatt ezen a vonalon fut végig az épület (É-i homlokzat nagyobb része)		Indoklás: Az észrevétel alapján módosított szöveg: *cc)* az építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad, kivéve a Vt/11 övezetben.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
13.1	Módosító rendelet: 34.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)	Vélemény elfogadása: igen
	(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használathoz szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m^2-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységenként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységenként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. **Épületen belüli garázs és egyéb tároló elhelyezésére vonatkozó szabályozás enyhítését javasolom**: Egy átlagos (pl. 700 m2-es, 15 %-os beépíthetőségű, Lke övezetbe tartozó telek esetén ha a földszinten kellene elhelyezni egy garázst + az egyéb tárolót, gyakorlatilag nem maradna élhető, kertkapcsolatos lakótér a fennmaradó földszinti területen. Ha a földszinten élhető lakóteret szeretne valaki, a garázs- és tárolóépítési előírásoknak pince létesítésével tudna megfelelni, amely rendkívül költséges kényszermegoldás lenne. Javasolom, a 400 m2 helyett vagy határozottan magasabb érték meghatározását, vagy a beépíthető m2 függvényében meghatározni azt a minimumot, amely fölött épületen belül kell elhelyezni a garázst. Utóbbit tartanám szerencsésebbnek (pl. ahol a beépíthetőség meghaladja a 130 m2-t). Megjegyzem, ha a garázs épületen belül kerül elhelyezésre, a felsorolt indokok alapján nem tartom szükségesnek és megvalósíthatónak a		Indoklás: Lásd 2.24 választ!

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	3x5 méteres egyéb tároló elhelyezését (ahol garázs van, abban elfér a fűnyíró és a falra akasztva a kerékpár is).		
13.2	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)	Vélemény elfogadása: igen
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: *b)* minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységenként legalább 6 m^2 nagyságú, a kertből nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz tárolót kell építeni **Főépületben létesítendő kerti eszköz tároló**: Az előző pontban leírt indokok alapján javasolnám, maradjon ki e kötelezettség a rendeletmódosításból. Szentendre kertvárosi övezeteinek jelentős részén a beépíthetőség 15 %. Átlagosnak mondható (tehát 700 m2 körüli) telkeknél hogyan lehet a főépületben ennyi funkciót elhelyezni? A terepszint alatt (pincében) történő elhelyezés vélhetően nem lehet a szabályozás célja, hiszen ez az építkezést jelentősen megdrágító kényszermegoldás lenne.		Indoklás: Lásd 8.8 választ!
13.3	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem
	Támfalgarázs: nincs szabályozás arra az esetre, ha a telek az utcaszinthez képest mélyebben helyezkedik el: A javaslat szerint: *"Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol a) a terep lejtése a telek megközelítését biztosító szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előírt előkerti mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál."* Ugyanakkor Szentendre több utcájában is jellemző, hogy a telek terepszintje az utcafronti telekhatártól 1,5-2 méterrel mélyebb. Javasolom, erre is tartalmazzon a SZÉSZ szabályozást (pl. az előkertben az utcaszintig földdel		Indoklás: Amikor az utcától lefelé lejt a telek, akkor az előkertben földdel feltöltött, támfallal megerősített gépkocsibeálló felület különösebb rendelkezés nélkül kialakítható, hiszen az nem épület - egészen addig, míg nem kerül rá részben vagy egészben zárt garázs, védőtető. Azt nem lehet építeni és a jövőben sem támogatjuk.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
	feltöltött, támfallal megerősített területen meghatározott paraméterekkel kocsibeállót/garázst létesíteni, stb.).		
13.4	Módosító rendelet: 24.§	Egységes SZÉSZ: 32/A.§	Vélemény elfogadása: nem
	32/A.§ (1) Hőszivattyú kültéri egységét elhelyezni bármely övezetben és építési övezetben úgy lehet, ha: *a)* az épület külső megjelenésével összhangban, építészeti eszközökkel megoldva takartan, közterületről nem látható módon létesül, *b)* a zajvédelem úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatár mentén nem haladja meg a jogszabályokban a területre előírt határértékek közül sem saját, sem a szomszédos ingatlanokra előírt határértékeket sem, (2) Hőszivattyú kültéri egysége épülettől függetlenül terepszinten akkor helyezhető el, ha az közterületről nem látható. **Hőszivattyú kültéri egység elhelyezése:** A 32/A. § kiegészítését javasolom a következőkkel: *" A hőszivattyú kültéri egysége csak építési vonalon belül helyezhető el."* (Vagyis ne lehessen pl. az oldalkerítés közvetlen közelébe, építési vonalon kívülre tenni, indokolatlanul zavarva ezzel a szomszédot.) Egyre többen telepítenek levegő-víz hőszivattyút, és növekszik azok hangja miatt a szomszédokkal kialakuló feszültség. Még a hőszivattyú telepítők sincsenek sokszor tisztában az előírásokkal, célszerű lenne a SZÉSZ-ben is rendelkezni erről, megelőzve a zajhatás miatti birtokvédelmi eljárások növekedését.		Indoklás: A felvetés mögötti gondolattal egyetértünk -, sőt a szöveg is ezzel összhangban készült -, de a konkrét javaslattal nem. A tervezett előírás szövegmódosítása nem szükséges, mert a szöveg a hőszivattyúk takartságát és a zajvédelmet is kellően szabályozza.

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény		Tervezői válasz
14.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés
	Érdeklődik, hogy épülhetnek-e mobilházak, van-e vagy lesz-e valamilyen intézkedés a SZÉSZ-ben.		Indoklás: Az alábbi szabályozás szerepel a tervezetben: 23. ***27. Mobilház:*** ~~szerelt technológiával előállított, kerekeken elmozdítható ház, vagy 1,8 m magasságot elérő elszállítható zárt konténer~~. Jármű kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható, olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetésszerű használata során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be. 36.§ (7b) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház, konténer, vagy vontatmány és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, valamint kereskedelmi és vendéglátó rendeltetést csak ott tartalmazhat, melyekben a SZÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el. Nem vonatkozik ez a rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére. (8) ~~Mobilház~~ Konténerből kialakított épület állandó jelleggel csak olyan gazdasági övezetben lévő telken, vagy ~~és közintézményt befogadó területen~~ közintézmény elhelyezésére szolgáló telken helyezhető el, ami nem műemléki jelentőségű területen és nem helyi védett területen belül helyezkedik el. Egyéb területen a mobilház és konténerből kialakított épület csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.
15.1	Módosító rendelet:	Egységes SZÉSZ:	Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés
	Az infrastruktúra kapcsán a településfejlesztési vagy együttműködési szerződés, mint műfaj kikerül a SZÉSZ-ből. Kérdezi, ez jó információ vagy más jogszabályban, rendeletben fog csak szerepelni?		Indoklás: Az Étv. rendezi, hogy mikor és milyen célból lehet településrendezési szerződést kötni. A lehetőség továbbra is fennáll, az Önkormányzat bármikor köthet településrendezési szerződést egy-egy beruházóval, fejlesztővel, de erről ennél többet a SZÉSZ-ben nem kell írni. Az adott ügy - amikor a befektető a beruházási szándékával megkeresi az önkormányzatot– mindig bekerül a Képviselő-testület elé, ahol döntést hoznak, hogy támogatják-e vagy sem.