

NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

I. LAKOSSÁGI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS – VÉLEMÉNYEI 2018.12.03 - 2019.01.07-IG

Az első Partnerségi egyeztetés 2018. december 3-tól január 7-ig tartott.

A Lakossági fórum megtartása 2018. december 12-én történt.

A Partnerségi egyeztetés megismétlésre került az áll.ig. egyeztetéssel párhuzamosan: 2019.02.06-2019.03.07.

| résztevő Partnerek véleményeinek összefoglalása | TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSI VÁLASZOK |
|--|--|
| <p>1. Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület (NATE)</p> <p>1. Miért szükséges az „apartman” bevezetése a szabályzatban, mivel szálláshelyek eddig is voltak és lesznek.</p> <p>2. A 8. o. IV.6. /8§/2pont e) Szélkerék, naperómű park nem helyezhető el. Hol nem helyezhető el? Készült-e hatástanulmány arról, hogy ez jó-e Nagykovácsinak. Különösen érdekes ez a kérdés annak tükrében, hogy a megújuló energia arányának nagyfokú emelése mellett elkötelezett a kormányzat is, jelentős támogatások, kamatmentes hitelek vehetők Igénybe ilyen céllal most is és a várhatóan a jövőben is. Ráadásul Nagykovácsi légszennyezettsége évről-évre nő, minden olyan lehetőséget meg kellene vizsgálni, ami ez ellen hatna. Minden lehetséges alternatívát meg kell vizsgálni, ami a levegő tisztasága érdekében ma alkalmazható és a község javát szolgálja.</p> <p>3. A 11. o. VII. fejezet 15/18.§ Településrendezési szerződés A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos, vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint. - Ez hogy értendő? A rendezési terv nem</p> | <p>1. Az apartman fogalmának bevezetése a HÉSZ lakás/telek előírásának betartatását segíti elő, mivel a településen több esetben fordult elő ezen előírás kijátszása, amely nem csupán az Önkormányzat számára jelent lényeges kárt, hanem ugyanakkor csorbította a jóhiszemű – az előírás kijátszásával létrejövő lakást vásárló – tulajdonosok érdekeit, tulajdoni viszonyait. E fogalom bevezetésével a 35.§ (3) bekezdés szerint az apartmant a lakással azonos rendeltetésnek kell tekinteni a lakásszám számításnál és a parkolóférőhely igény meghatározásánál. Tehát nem játszható ki a lakásszám az apartmankialakítással. Az apartman – a lakásszám kijátszás megakadályozás érdekében - az osztatlan közös tulajdonként kialakított lakásokra vonatkozik, a szállásférőhely szolgáltatásnál a szállásférőhely szolgáltatásra vonatkozó előírások vonatkoznak.</p> <p>2. A hivatkozott HÉSZ 8.§ (1) bekezdés szerinti, szélkerék, naperómű park elhelyezésére vonatkozó tilalommal érintett terület a megelőző, azaz 8.§ (1) bek.-ben került részletezésre, amely szerint a tilalmával érintett terület Nagykovácsi természetvédelmi, tájvédelmi szempontból különösen értékes területei. Amely véleményünk szerint nem lehet ellentétes kívánalom a NATE alapvető célkitűzéseivel, hanem éppen kívánatos és támogatandó előírás.</p> <p>3. A településrendezési szerződés ún. sajátos jogintézmény, amelyet magasabb szintű jogszabály – Építési törvény 30/A.§ - szabályoz. E jogszabály ad lehetőséget az Önkormányzatnak arra, hogy a területek fejlesztőivel szerződést kössön a terület beépülését szolgáló közműkiépítés, intézményellátás, közlekedési igény megteremtésének finanszírozása vonatkozásában. Pl. Az Amerikai Iskolától keletre a TSZT szerint kijelölt Különleges területek szabályozásának kidolgozásakor, illetve</p> |

| | |
|---|---|
| <p>szabályozza általánosan a beépítéssel kapcsolatos lehetőségeket és módokat? Ez spekulációkra, a lakosság érdekei ellen ható megoldásokra is lehetőséget adhat. Csak akkor tartanánk - elvileg - elfogadhatónak, ha megfelelő lakossági és civil kontroll (népszavazás) dönthetne róla.</p> <p>4. A 13 o. Szennyvízelvezetés -18/21.§ (5) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:</p> <p>a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége.... - Ha nem beépítésre szánták akkor, hogy létesül ott építmény és honnan keletkezik szennyvíz?</p> <p>5. A 13- o. (4) A vízvezetés - csapadék, felszíni víz - szabályozásánál miért nem minimalizálják a leburkolható terület nagyságát a teleknagysággal arányosítva, hogy a természetes elfolyás, elszívárgás megtörténhessen. Ez a növényeknek és a talajnak is sokkal kedvezőbb lenne. Itt megfelelő szakmai kontrollt tartunk mindenkor fontosnak, mert a túlzásba vitt mesterséges beavatkozás, a megépített elvezető rendszerek nem megfelelő karbantartása és tisztítása sok esetben sokkal nagyobb károkat okoz, mint a természetes lehetőségek jobb kihasználása.</p> <p>6. A X.31/20.o. 36.§ (1) A lakóterület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el. Amikor 2015-ben módosították a HÉSZ-t, megfogalmaztuk, hogy a 2 lakásról, 3 lakásra történő lakásszám növelése forgalomnövekedést, zaj és levegőszennyeződés fokozódását hozza magával. Kívánatos lenne, ha Nagykovácsiban nem növekedne a lakosság száma ilyen gyorsan, mivel a közművek és a városba közlekedés csúcsidőben nincs kellően megoldva. A telkenkénti 3 lakás elhelyezésével a NATE részéről hangsúlyosan NEM értünk egyet! Ha ez már visszafordíthatatlan folyamat, ha sok ilyen ingatlan létesült, ott megvizsgálnánk ennek például a helyi adózásban érvényesíthető lehetőségeit. Mivel koncentráltan magasabb környezeti terhelést eredményeznek,</p> | <p>beépülésükkor.</p> <p>4. Az ún. beépítésre nem szánt terület Építési törvény szerinti fogalom, amelyet az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről OTÉK szabályoz, és a HÉSZ szigoríthat. A beépítésre nem szánt terület nem azt jelenti, hogy építmények egyáltalán nem helyezhetők el, hanem a beépíthetőség lehetősége kis mértékű, az előbbi jogszabályokban meghatározott mértéket nem haladhatja meg. E fogalomba tartoznak a zöldterületek, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a beépítésre nem szánt különleges területek, ahol beépítés is lehetséges, de csak néhány % keretében. Miután alacsony a beépítés mértéke, ezért enged a közműelőírás ezen esetekben a szennyvízkezelés tekintetében zárt medencés gyűjtési lehetőséget.</p> <p>5. Az egyes építési övezetek/övezetek tekintetében meg van szabva mind a beépítés felső határértéke, mind a legkisebb kialakítandó zöldfelület alsó határértéke, ami indirekt módon megszabja azt, hogy egy teleknek maximum hányad része lehet burkolt felület, (a telek beépített területén és zöldfelületként kötelezően kialakítandó felületén túli területe lehet csak burkolt). Véleményünk szerint ez éppen azt a célt szolgálja, amit a vélemény hiányol, azaz a HÉSZ az egyes övezetekben szabályozza a burkolt felület mértékét! A 22.§ (4) bek. előírása arra vonatkozik, hogy mivel az egyes telkek beépítésével, a térburkolatokkal csökken a telkek csapadékvíz befogadó képessége, ezért azt kezelni kell, éppen a helyben tartással. Ezzel megakadályozható, hogy az el nem szikkadó csapadékvíz kifolyjon a közterületre, vagy átfolyjon az alacsonyabban fekvő magántelkekre, ezzel kárt okozva azokban.</p> <p>6. A HÉSZ az egyes telekméretektől függően és építési övezetek szerint, differenciáltan szabályozza a telkenként elhelyezhető lakásszámot, az egyes építési övezeti előírásoknál részletesen leírva azt. Az „épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el” szabályozás nem azt jelenti, hogy ennyit el lehet helyezni, hanem azt, hogy ha a terület, és az övezeti besorolás ennyit, vagy ennél többet tesz lehetővé, akkor is csak 3 lakás lehet egy épületben. Az Önkormányzat célja a lakásszám konkrét megfogalmazása, és a településen megjelenő lakosság jövőre vonatkozó nagymértékű növekedésének megakadályozása. Lásd a lakásszám értéke meghatározásáról szóló KT döntést: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2018.(VI.27.) Határozata, Nagykovácsi Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>esetleg a fenntartott gépjárművek mennyiségével arányosan lehetne növelni a fizetendő adót.</p> <p>A 38. § (1) szerint viszont egy telken csak 500 négyzetméterenként lehet egy lakást kialakítani. Tehát ez a szabály megakadályozza a sűrű beépítést. Tehát hiába akar az ingatlanfejlesztő háromlakásos sorházat építeni egy 900 m²-es telekre, oda csak egy lakás épülhet.</p> <p><u>Az Önkormányzat HÉSZ módosítási javaslatával kapcsolatban általánosan merült fel számos kérdésünk.</u></p> <p>Nem tűnik ki a tervezetből, hogyan szeretné az önkormányzat biztosítani, hogy Nagykovácsi a jövőben is Budapest tüdejének számítson a most megépülő sűrű beépítésű telkek és egyre növekvő mértékű beton lefedettséggel.</p> <p>Hol kívánja megteremteni hosszú távon az Önkormányzat, hogy a lakosság közérzetét javító meglévő zöld közterületek - közösségi terek- mellett a községben újabbak is létrejöjjenek, illetve a meglévő zöldterületek kellő karbantartása megtörténjen?</p> <p>Hogyan érvényesíti ezeket a követelményeket az építetővel szemben az önkormányzat, milyen jogosítványai vannak a szabályok betartására? Sajnos általános tapasztalat az, hogy az eddig előírt szabályokat sem tartották be. Milyen garanciát tud az újabb szabályozás biztosítani, hogy a kialakuló szabályokat a jövőben betartsák és betartassák Ki a felelőse a témának és milyen hatáskörökkel rendelkezik?</p> <p>Hogyan biztosítja a szabályozás és utána az Önkormányzat, hogy a közterületeken és a telkeken belül is a zöld területek aránya megfeleljen a természetvédelmi besorolásuknak. Ki felel érte, milyen eszközök vannak a birtokunkban?</p> <p>A tervezet nem látszik biztosítani, hogy a kerteken belül mikroklima létrejöhessen, hogy önfenntartóvá válhasson. Eltűntek a kertek/zárt kertek, ezzel szemben füves- tujás területek láthatók az új építésű házak körül. Itt hagyományos kiskertek voltak, virágokkal, konyhakerttel.</p> <p>A településarculati kézikönyv kialakításában a lakosság és civil szervezetek az Önkormányzattal közösen alakították ki a jövőképet, miszerint a falusias környezet lenne kívánatos. Hol érvényesül ez a mostani tervezetben?</p> <p>Mit tesz az önkormányzat annak érdekében, hogy a település jelenlegi és az ide költöző lakói komolyan vegyék a HÉSZ-ben leírtakat.</p> | <p>átfogó felülvizsgálatának programjában, a határozat 2. oldal első bekezdésében.</p> <p>A véleményben leírásra is kerül a telkenkénti lakásszám meghatározás, és az is, hogy emiatt nem építhető pl. sorház egy olyan telken, ahol max. 1 lakást enged a szabályzat. Megjegyzendő, hogy sorház egyébként sem építhető, csak olyan építési övezetben, ahol a sorházas beépítés megengedett, de ezen övezetek már beépültek a településen.</p> <p><u>Általánosságban elmondható</u>, hogy a HÉSZ a hatályos előírásokat nagymértékben megtartja az új HÉSZ megalkotásakor, mindez érvényes a Településszerkezeti tervre is.</p> <p>A HÉSZ előírások betartatása alapvető állampolgári kötelesség, hiszen ez jogszabály. A betartatás és az esetleges eltérés esetében szükséges eljárás megindítása és lefolytatása, a szankcionálás építhetőségi, ill. építésfelügyeleti jogkör, amely az építkezés során, illetve a használatba vételt követő legfeljebb 5 éven belül érvényesíthető (Bontási határozat, Fennmaradási engedélyezés stb.)</p> <p>A jogszabályváltozás során a településképi rendelet előírásait az önkormányzat tartatja be, és erre büntetési szankciók adnak lehetőséget, amennyiben az előírás szerinti rendezésnek nem tesz eleget a felszólított tulajdonos.</p> <p>A jelenlegi TSZT és HÉSZ számos előírást tesz annak érdekében, hogy a „zöldtűdő” megmaradjon a településen, illetve az egyes területek közforgalom számára megnyitott módon közkertként is funkcionálhassanak, pl. kastélypark, Kálvária kápolna területe. Változatlanok a kötelező zöldfelületként megtartandó telekrészek a Kolozsvár utca déli, Rákóczi u. dél-keleti oldala menti lakótömbökben, a kastély beépíthetősége max. 10 %-os, az alacsony szintű beépíthetőség megmaradt, illetve jelen felülvizsgálat során a beépítésre szánt területek nem növekedtek.</p> <p>A településen a telepíthető és tiltott növényfajtákkal kapcsolatban a Településképvédelmi rendelet 4. és 5. melléklete rendelkezik.</p> <p>Az új felülvizsgálat szerinti HÉSZ alapvetően megtartja a hatályos HÉSZ előírásokat, hiszen a tulajdonosi jogok nem csorbulhatnak.</p> <p>A falusias lakókörnyezet megtartása érdekében a Zsíroshegy továbbra is falusias lakóterület területfelhasználásban marad, kertvárosias lakóterület csak a beépülés alatt álló településrészekben valósul meg, a korábbi szabályozások szerint.</p> |
| <p>2. Magyar Cserkészszövetség, Cserkészingatlanok Nonprofit Kft.</p> <p>1. Apróság, több helyen is rosszul szerepel, - érdemes javítani- a kastély helyes írásmódja a következő: Teleki-Tisza-kastély (első</p> | <p>1. Köszönjük az észrevételt, javítjuk a szöveget.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>nagykötőjel, második kiskötőjel) (MTA Nyelvtudományi Intézet által tanácsolt írásmód.)</p> <p>2. Kkast -1-M tekintetében: Javasoljuk a rendeltetési kört bővíteni: igazgatás, iroda Indok: A használat módja bővült irodai funkciókkal is, többek között a Magyar Cserkészszövetség egy irodája is itt található.</p> <p>3.Kkast -2-M tekintetében Javasoljuk a rendeltetési kört bővíteni: lakás, raktározás, állattartás Indok: Ezen a területen jelenleg is találhatóak lakóépületek, amelyeket laknak. A területen jelenleg is megtalálhatóak olyan kiszolgáló épületek, amelyek a raktározás, vagy az állattartás célját szolgálják, szolgálták.</p> <p>4. Kkast -1-M és Kkast -2-M tekintetében Javasoljuk a Magyar Állam által meghatározott célokkal bővíteni a rendeltetési köröket: környezetvédelem, természetvédelem, állatvédelmi, műemlékvédelem, hagyományőrző, egészségvédelem, sport, szociális, gyermek- és ifjúságvédelem, euro-atlanti integráció, kisebbségvédelem.</p> <p>5. TSZT 14. oldal "Bár a Teleki-Tisza-kastély telke különleges beépítésre szánt területfelhasználásban található, de rendeltetését tekintve közparkként</p> | <p>2. A kérés elfogadható, a Kkast-1-M építési övezetben elhelyezhető rendeltetések köre kiegészül a kért igazgatási és iroda rendeltetésekkel.</p> <p>3. A Kkast-2-M építési övezetben meghatározott rendeltetések a kért rendeltetésekkel a rendeltetés OTÉK szerinti fogalom-meghatározás értelmében nem egészíthető ki. Az OTÉK által megfogalmazott rendeltetések: lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, valamint a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, illetve az egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges. Különleges terület építési övezetében azonban lakó rendeltetés nem helyezhető el az OTÉK szerint, ehelyett szolgálati lakás az a funkció, amelyet a HÉSz a 4.§ 19. pontjában meghatároz, amely a rendeltetések körébe beférő fogalom. Az állattartással kapcsolatban a Képviselő-testület döntése alapján belterületen a „falusias lakó” (Lf) építési övezetekben megengedett, a HÉSz által megfogalmazottak betartása szerint. Azaz a kastélypark területén a turizmushoz köthető állattartás lehetőségével kiegészül a HÉSz. A raktározás, mint fő funkció a Gksz övezetben lehetséges, de a tevékenységhez fűződő raktározásnak nincs akadálya.</p> <p>4. A kért rendeltetések közül a fenti tervezői válasz alapján a sport, szociális, és egészségügyi rendeltetések férnek bele az OTÉK által meghatározott rendeltetési körbe. Megjegyzendő, hogy a felsorolt célok számára kért rendeltetések beleférnek a kulturális, szociális, irodai, egészségügyi, oktatás, nevelés rendeltetések körébe. A 2. pont szerint az irodai funkcióval bővítésre kerül a rendeltetések köre, ezáltal a kért funkcióknak megfelelnek a rendeltetések.</p> <p>5. A TSZT leírás azt tartalmazza, hogy a kastély kertje területfelhasználását tekintve különleges beépítésre szánt kastélyterület területfelhasználásba tartozik, ennek nem mond ellent,</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>funkcionál, a megállapodások szerint a kastély parkja napközben látogatható.”</p> <p>Pontatlan a szövegben használt megfogalmazás, mivel a kastély parkja nem közpark, hanem magánterület. A hivatkozott többes számú “megállapodások” kifejezés sem pontos ebben a formában, hiszen egy kérés volt a tulajdonba adásnál, hogy a park a helyi lakosok számára legyen elérhető, az üzemeltető által megszabott keretek között.</p> <p>Ennek megfelelően kérjük, hogy közvetlenül a “Közhasználatú zöldfelületek” cím alól kerüljön ki a kastélypark. Helye a “Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek” főcím “Magánterületek” alcím alatt lehetne, amely főcím alatt egyébként az Önkormányzat a saját maga által üzemeltetett, valódi köztulajdonú területeket is sorolja.</p> <p>Kérjük, hogy a dokumentumban az alábbi megfogalmazás szerepeljen, a fent idézett helyett: “A Teleki-Tisza-kastély parkja magánterület, amely korlátozottan, az üzemeltető által megszabott körülmények között, a házirend betartása mellett látogatható.”</p> <p>6.TSzT 19. oldal</p> <p>“az Ördög árok mentén és a Kastély közben tervezett gyalogutak,”</p> <p>A kastélyparkot (Kkast-1-M, Kkast-2-M) átszelő patak mentén tervezett kerékpárút megvalósításának felülvizsgálatát javasoljuk, az alábbi okok miatt:</p> <p>A kastélypark védelem—helyi védett természeti területek, természeti értékek, természeti emlékek besorolást kapott, így a terület közepén, annak szívében, a patak mentén aszfaltozott utat építeni véleményünk szerint természetidegen lenne, fák kivágásával járna, az építési forgalom miatt különösen nagy veszteség érné a patak menti növényzetet.</p> <p>Az út megépítésével a területen található védett természeti- és épített értékek védelme szinte lehetetlenné válna. Az elmúlt időszakban is több károkozás, lopási kísérlet történt, amelyek sokszorozódása várható a megnyitott út miatt.</p> <p>A kerékpárosok, mint a közlekedésben résztvevők számára a legrövidebb utat érdemes kijelölni. A tervben szereplő Ördögárok - Kastély köz - Ady Endre utca útvonalat véleményünk szerint hatékonyabb és a közlekedők számára rövidebb lenne a Kossuth Lajos utcán vezetni.</p> <p>Véleményünk szerint a Kastély köz Kolozsvár utca felé eső szakasza nagyon szűk, alkalmatlan, sőt veszélyes kétirányú (de akár egyirányú) kerékpáros-gyalogos közlekedésre.</p> | <p>hogy a kastély kertje nappali időszakban közparki rendeltetést, funkciót tölt be.</p> <p>A TSZT leírás szerinti megfogalmazás pontosításra kerül. Az állami tulajdonból való kivételnek feltétele volt a közparki funkció fenntartása, hiszen a helyi védettség okán a kastélypark napközben látogatható. Törlésre kerül „a megállapodások szerint” szövegrész.</p> <p>6. Bár a tervnek nem része, de nem tervezett a kerékpárút tájidegen, aszfaltozott kialakítása. Ugyanakkora a Kolozsvár u. és Sebestyén domb gyalogos és kerékpáros összekötésének biztonságos megoldása szükséges, természetesen a közparki funkcióval összeegyeztetve.</p> |
|---|---|

| | | |
|-----------|--|---|
| | | |
| <p>3.</p> | <p>CIVILEK NAGYKOVÁCSIÉRT EGYESÜLET</p> <p>1. Mivel a véleményezésre bocsájtott dokumentumok nem felelnek meg a vonatkozó jogszabályokban meghatározott tartalmi követelményeknek, ezért a településrendezési eszközök új partnerségi egyeztetését tartjuk szükségesnek, a teljes tervdokumentáció elkészültét és partnerségi véleményezésre bocsájtását követően.</p> <p>Indokaink:</p> <p>A véleményezésre bocsájtott dokumentumok között nem található meg az alátámasztó munkarészek, amelyeket kötelező elkészíteni az említett Korm. rendelet 11.§ (4) bekezdései alapján.</p> <p>Ugyancsak hiányoznak a szerkezeti terv leírásának a Korm. rendelet 4. melléklet 3-6. pontja szerinti munkarészei.</p> <p>A véleményezésre bocsájtott szerkezeti leírás bevezetője hivatkozik a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos tervezési programra, ami ugyancsak nem található meg a közzétett dokumentumok között.</p> <p>A hiányzó munkarészek miatt nemcsak a jogszabályi előírások nem teljesülnek, de nem is ítélt meg, hogy a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata milyen változásokat eredményez a település életében és épített környezetében.</p> | <p>1. A 2018. decemberi lakossági partnerségi egyeztetésre került tervanyag a településrendezési eszközöket - amely a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) - tartalmazta. A TSZT és a HÉSZ a vonatkozó jogszabályok szerinti tartalommal készült el, kivéve a TSZT „területrendezési terveknek való megfelelés igazolása” c. fejezetet, ahogy az kifejtésre is került a Készülő tervek fejezetben a 4. oldal második bekezdésében. Az egyeztetési tervanyag végén összefoglalásként szerepelt az a hivatkozás, hogy a tervezetek nem tartalmazzák még a szükséges számításokat és magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelés bemutatását, és ezért a változások összefoglalását sem, mert a Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve éppen elfogadás előtt áll (megjegyzendő, hogy az elfogadás éppen a lakossági fórum napján, 2018.dec.12-én történt meg és olyan jelentős változásokat tartalmaz, amely a korábbi egyeztetéseken nem szerepelt. Pl. az M0 autópályát nyugati szektora konkrét nyomvonala kikerült a törvényből, valamint az ökológiai hálózat is más elemeket tartalmaz, mint a korábbi tervezetek.</p> <p>A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településrendezési eszközök tervezését szabályozza véleményeztetésre. Ugyanis a Településrendezési eszközök kerülnek jóváhagyásra, az alátámasztó munkarészeknek nincs tervezete és nem is jóváhagyandó munkarészek.</p> <p>Mindezekeken felül a terv bevezetője tartalmazta azt a tényt is, hogy a 2015-ben jóváhagyott Településfejlesztési Konceptióhoz elkészítésre került a Megalapozó vizsgálat munkarésze, jelen terv azt változatlan formában alapul veszi. Ezért a jóváhagyott Településfejlesztési konceptió jelenleg már nincs a véleményezésre bocsájtott dokumentációk között.</p> <p>Megjegyzendő, hogy a 2019. január végére az államigazgatási egyeztetésre elkészült teljes tervanyag megtekinthető az önkormányzati honlapon és a partnerség számára lehetőség van arra is, hogy a korábbi véleményüket kiegészíthessék.</p> <p>A TSZT leírás a jogszabályi előírásoknak megfelelően külön fejezetben tartalmazza a változásokat, amelyeket külön terlap is bemutat. A szöveges és térképi munkarészek részletesen és pontosan bemutatják a változásokkal érintett</p> |

| | |
|---|--|
| <p>2. Általános észrevételek: Idézet a tervezet bevezetőjéből: „A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait,” TSZT fentiek szerint, és mint a nevében is van, vagyis Nagykovácsi településszerkezetének fejlesztése, jövője, jövőképe, kiindulva a jelenlegi helyzetből, igényekből. Ez a jövőkép és az ehhez tartozó elképzelések, valamint az ennek megvalósításához szükséges fejlesztési irányok, hiányoznak a tervezetből, vagyis a lényege hiányzik.</p> <p>Fenti hiányosságok miatt nem javasoljuk a tervezet ebben a formában történő elfogadását! Állításunk megindokolása azért nehéz feladat, mert azt bizonyítani, hogy mi nincs talán a legnehezebb. A bevezető szerint a tervezetek célja a felülvizsgálat, és a jogszabályi és egyéb változásokkal való összhangba hozása.</p> <p>3.„Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Terve (Továbbiakban TSZT) a jelenlegi területhasznosítás és a korábbi településszerkezeti terv elhatározásaihoz képest nem javasol jelentős funkcionális változásokat”. Ezzel szemben határozottan úgy tűnik a korábbi TSZT leírást elfeledve egy újat készítettek, eltérő szerkezetben és tartalommal. Ennek igazolására elég lenne a tartalomjegyzékeket összehasonlítani, már ha a tervezetéhez készült volna.</p> <p>4.Sajnálatosnak és elfogadhatatlannak tartjuk, ha a régi szabályozásokból a jó és helyes részek kimaradnak, mint pl. levegővédelemre vonatkozó fontos állásfoglalások, védelem a nagy forgalom ellen. Fontos részek kihagyása mindenképpen jelentős változás, így a bevezető állítása nem felel meg a valóságnak.</p> | <p>területek elhelyezkedését és a változás jellegét.</p> <p>2. A TSZT leírás és tervlap, amely a Településfejlesztési koncepció jövőre vonatkozó elhatározásai szerint rögzíti „térben” a település alakításának, védelmének lehetőségeit és a fejlesztési irányokat. A terv bevezetőjében a „Készülő tervek” fejezet alatt összefoglalásra kerültek a már jóváhagyott dokumentumok és az a tény is, hogy ahhoz készült Megalapozó vizsgálat munkarész jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata c. terv alapjául szolgál. A Jövőkép a már jóváhagyott Településfejlesztési koncepció munkarésze, azaz a véleményben hiányolt Jövőkép 2015-ben már jóváhagyásra került. Ezen alapulnak az új településrendezési eszközök (TSZT és HÉSz).</p> <p>Tehát a jövőkép egy korábban jóváhagyott dokumentum, amely alapját képezi a településrendezési eszközök jelenlegi, új kidolgozásának.</p> <p>Jelen felülvizsgálat célja valóban a jogszabályi összhang megteremtése, valamint az egyéb megváltozott, illetve változtatásra javasolt/kért feladatok, problémák megoldása.</p> <p>3. Fentiekben leírtak szerint a felülvizsgálat egyik célja a 2004-ben jóváhagyott terv az időközben megváltozott jogszabályi környezettel való összhangjának megteremtése. Alapvető változás egyrészt az OTÉK módosítása, másrészt a tervdokumentáció tartalmára vonatkozó új jogszabályoknak való megfelelés. Jelenleg a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. mellékletei tartalmazzák az egyes tervtípusok tartalmi követelményeit. A jogszabályi változások érintették az egyes munkarészek, TSZT, HÉSZ kötelezően figyelembe veendő tartalmát is. Ezért nem lehetséges a korábbi, 2004-ben készült és a jelenleg egyeztetés alatt álló munkarészek tartalmának összevetése, valamint azért sem, mert a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat tartalmazza azokat az elemeket, amelyeket a véleményező hiányol.</p> <p>4.Az egyeztetésre bocsátott tervanyag 24.oldalától a 26.oldaláig tartalmazza a „Környezetvédelem” c. fejezetet, amelynek 25.oldalán található a „Levegőtisztaság-védelem” alfejezete, amely a példaként felhozott levegővédelmet foglalja magába. (Megjegyzendő, hogy a 2004-ben jóváhagyott TSZT leírás csupán egyetlen oldalra fogalmazta meg tömören a Környezetvédelmet,</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>5. „A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselő-testület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelelességeket ró az egyes telektulajdonosokra. Alapja a településszerkezeti terv.” Vagyis a TSZT a HÉSZ alapja, a HÉSZ-t pedig kötelező betartani, és ez adja a TSZT különös jelentőségét, fontosságát. Volt arra példa pl. a CBA pláza kapcsán, hogy arra hivatkoztak, hogy a TSZT betartása nem kötelező, így különösen fontos, hogy ne csak a TSZT legyen kifogástalanul megalapozott és jó, hanem annak jól átgondolt és kimunkált fejlesztési iránymutatásait a HÉSZ felülvizsgálata során vegyék figyelembe és a későbbi döntések során ezeket a képviselő testület is vegye figyelembe.</p> <p>6. Ha jobbat nem sikerül készíteni a réginél, akkor inkább azt kellene megtartani, mert a 2004-ben készült még a mai napig is jobb, mint a közzétett tervezet!</p> <p>7. A tervezet alig, vagy felületesen foglalkozik a település fejlesztésével, jövőjével, a</p> | <p>amelyben a Levegőtisztaságról csupán 3 sor található.)</p> <p>Miután a 2004-ben jóváhagyott terv településtervezője ugyancsak a jelen felülvizsgálat vezető tervezője volt, így az akkori tervi tartalmak kiegészítésre kerülhettek az azóta eltelt időszakban történt változásokkal, így a jelen tervi tartalom jóval nagyobb, bővebb, mint a korábbi terv.</p> <p>5. A TSZT a Képviselő-testületi (KT) döntéseket tartalmazza, így az a mindenkorai KT számára betartandó, de nem keletkeztet építési jogokat. A HÉSZ helyi rendelet, amely a település területén építkezni kívánók számára nyújt építési jogokat az adott telkeken.</p> <p>6. Mint azt az előbbi pontoknál kifejtettük, a TSZT és HÉSZ tartalmára vonatkozó jogszabályi előírások jelentősen módosultak. A 3. sor tervezői válaszában rögzítettek indokolják a tartalommal kapcsolatos változásokat. A felülvizsgálat szerinti tartalom sokkal szélesebb körű, mint a korábbi rendezési terv szerinti tartalom. Csak itt az a különbség, hogy elkülönülnek a vizsgálati munkarészek, mind tartalomban, mind az alapidokumentum készítésének kapcsán. A Településfejlesztési koncepció készítésekor, azzal párhuzamosan, 2015-ben, készült el egy átfogó, ún. Megalapozó vizsgálat (amely Helyzetfeltáró munkarészből, Helyzetelemző munkarészből és Helyzetértékelő munkarészből áll). Jelen Településrendezési eszközök készítésekor az Alátámasztó javaslat munkarész készült, valamint az Örökékvédelmi hatástanulmány és a Környezeti értékelés, amelyek viszont a jogszabály szerint nem településrendezési eszközök, így ezek tervezetét nem kell egyeztetni a partnerekkel.</p> <p>7. Fentiekben részletesen kifejtésre került, hogy a jövőképet a Településfejlesztési Koncepció</p> |
|--|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>megváltozott igényekkel. Leginkább a jelenlegi állapotokat írja le, amit a Településfejlesztési Konceptió sokkal részletesebben, pontosabban és hitelesebben tartalmaz. Talán két témakör van, amiben valamiféle javaslatokat fogalmaztak meg a TSZT tervezetében, ez a közlekedés és a központi területek. Ezen kívül belekerült, amit már korábban vállalt az Önkormányzat, hogy nem lesz további belterületbe vonás.</p> <p>8.A közlekedésnél érthetetlenek és kissé káoszossá tűnt a gyűjtő utak változtatása a korábbiakhoz képest. Lakossági fórumon erre volt is magyarázat, hogy gyűjtő utakra lehet pályázni. Ezért inkább az volt a vezérelv, hogy most éppen mely utakat kívánják felújítani. Ez veszélyes, mert később bármikor hivatkozhatnak arra, hogy hát benne van a TSZT-ben.</p> <p>9.Összeállítottuk a tervezet fő pontjait összehasonlításra a 2004-es TSZT leírás tartalomjegyzékével. (tartalomjegyzék hiányában kigyűjtve, amit nehéz is összeállítani, mert a számozatlan alfejezetek hol nagybetűvel, hol kisbetűvel és eltérő betűnagysággal vannak).</p> <p>10. A tartalomjegyzéken is látható a rendezettség, kidolgozottsági és minőségi különbségen túl, hogy a 2004-es tartalmaz pl. térségi szerepkört, településfejlesztési célkitűzéseket.</p> <p>Néhány részletes észrevétel:</p> <p>11. Gazdasági területként besorolt, a településkapu környékére elképzelt és régóta vitatott területek fejlesztési irányát a Rozmaring feletti területekkel egyetemben és az amerikai iskolával együtt kész, lezárt tényként kezelik. Mi ezt nem így tudjuk. Sajnálatos módon az amerikai iskola igényeinek megfelelően kezdeményezték a védősáv csökkentését a</p> | <p>elfogadott munkarésze, melynek jóváhagyása 2015-ben történt. Ahogy a vélemény is kifejti, éppen a Településfejlesztési Konceptió tartalmazza pontosan és hitelesen a jövőképet!</p> <p>8.A felülvizsgálat programjának első pontja szerint Nagykovácsi közlekedési hálózatára Tanulmányterv készült, amely beépül a TSZT-be. Azaz a Településrendezési eszközökben megjelenő közlekedési irányelv és hálózati rendszer az önkormányzat által elkészített Nagykovácsi belterületi úthálózatának forgalomtechnikai felülvizsgálata c. tanulmánytervet (FŐMTERV 2017.november) veszi alapul.</p> <p>9. A korábbi (jelenleg hatályos) TSZT és az egyeztetés alatti TSZT tartalmának összehasonlítása felesleges, hiszen a korábbi tervre az OTÉK tartalmi követelményeit kellett betartani, a jelen egyeztetési anyagban szereplő TSZT leírásnál pedig a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet tartalmi követelményeit, amely sokkal részletesebb, mint a korábbi. Míg a Településfejlesztési koncepció készítéshez korábban nem volt tartalmi követelmény, jelenleg ezt a Korm.rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza, és ez a felsorolás magában a rendeletben is 4 oldal. A jelen TSZT leírás tartalmilag azért szűkebb, mert a fenti tartalmi követelmények miatt a Településfejlesztési Konceptióhoz készült munkarészek tartalmazzák a vizsgálati munkarészeket.</p> <p>10. A térségi szerepkört és a településfejlesztési célkitűzéseket a fentiekben már taglalt okok miatt a Megalapozó vizsgálatoknak kell tartalmazniuk, és tartalmazzák is. (Ld.: 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. 1 melléklet) A Jövőképet tartalmazó munkarész tartalmi követelményeit pedig a Korm.rend. 2.melléklete tartalmazza.</p> <p>11. Fentiekben részletezettek és a Felülvizsgálati Programban leírtak alapján a TSZT és HÉSZ átveszi a hatályos elképzéseket, és a benyújtott kérelmeket megvizsgálva döntést hozott azok felülvizsgálati tervekben történő megjelenéséről. A gazdasági területek mind a településkapuban, mind a Rozmaring Tsz területén hatályos Szabályozási tervvel rendelkeznek, ezek kerültek</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>mellette lévő területtel együtt. Nem tudunk róla, hogy ezt a környezetvédelmi hatóság jóváhagyta - e.</p> <p>12.A településszerkezeti terv felülvizsgálatánál a javasolt beépítésre szánt terület az Amerikai iskola és a CBA közötti terület egészére kiterjedne. Ez tájképi szempontból is kifogásolható, még akkor is, ha különleges terület-felhasználást és lazább beépítést irányoznak elő.</p> <p>13. Az Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja kimondja: c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében, A települések beépítési területének folyamatosságát célszerű megszakítani, annak érdekében, hogy a természetközeli területek minél jobban közel kerüljenek, a települési területekhez, a természetközeli területek részei legyenek a települési környezetnek. A tervezett beépítés éppen ezt a környezeti értéket csökkentené.</p> <p>14.Nem támogatható a kastélyterület funkcióinak megváltoztatása, sem annak kiegészítése rendezvény, vendéglátás, és szállás funkciókkal. Ezek a funkciók, mint már bebizonyosodott, jelentősen zavarják, nem csak a közvetlenül érintett szomszédokat, hanem lakosság jelentős részét is.</p> <p>15. Az MO nyomvonalát fel kívánják tüntetni, miközben a tudomásunk szerint az Országos Szerkezeti Terv tervezetéből is törölték ezt a nyugati szakaszt, mert nincsenek meg a megfelelő hatásvizsgálatok. Hiányzik a tervezetből viszont, hogy a megépülő M0 hogyan változtatná meg Nagykovácsi arculatát, környezetét, közlekedését és legfőképpen hiányzanak azok az elképzelések, hogy milyen feltételekkel járul hozzá a település és mi az, amit cserébe ki kíván harcolni, mint pl. utak fejlesztése, kerékpárút, park fásítás, tömegközlekedés stb. Érdekes módon a 2004-</p> | <p>átvételre. Az Amerikai Iskola telkének déli határánál lévő védősáv az iskola kérésének megfelelően került csökkentésre, a tervezett fejlesztéseknek megvalósítása érdekében. A védőtávolság meghatározását, ill. módosítását a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága jelen államigazgatási egyeztetési eljárásban véleményezi.</p> <p>12. A kifogásolt beépítésre szánt terület kiterjedése az Amerikai Nemzetközi Iskola és a CBA közötti terület egészére már a jelenleg hatályos, azaz a 2004-ben jóváhagyott TSZT elhatározása, amelyet tartalmaz a véleményben korábban dicsérettel illetett TSZT leírás is.</p> <p>13. Az Építési törvény a települések összenövése elkerülése érdekében rendelkezik. Nagykovácsi TSZT-ben nem történik olyan változás, amely sértené ezen előírást, ugyanis nem történik összenövés szomszédos településsel jelen felülvizsgálat során. Remeteszőlőssel való érintkezés a 11104 j. út kapcsán történelmileg alakult ki, így ez nem a jelen felülvizsgálat szerinti új TSZT hozománya.</p> <p>14. Az oktatási funkció megszűnt, ezért a különleges oktatási övezeti elnevezés fenntartása nem indokolt. Ezért került átnevezésre különleges kastély (Kkast) övezetre, de az elhelyezhető rendeltetések/funkciók nem változtak, a korábbi, hatályos „közösségi” funkció új OTÉK elnevezése közösségi szórakoztató. Azaz jelen terv kapcsán nem került új rendeltetés, ill. tevékenység meghatározásra.</p> <p>15. Az M0 nyomvonala az éppen a lakossági fórum napján, 2018.dec.12-én jóváhagyott új törvényben konkrét nyomvonallal már nem szerepel, így az jelen anyagban még azért kerül megjelenítésre, mert az egyeztetés alatt még a hatályos Agglomerációs törvény (BATRT) elhatározásait kell szerepeltetni, az új törvény pedig március 16-tól hatályos. Annak érdekében, hogy a jelen terv a hatályos és a majd hatályossá váló Agglomerációs törvényt is figyelembe tudja venni, a TSZT leírás végén szerepelt hivatkozás alapján még néhány számítás és a BATRT törvényi megfeleléség nem került kidolgozásra.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>es tervezet erre is tesz javaslatot.</p> <p>16. Zöldfelületek: Szerintünk a kastélypark jelentősen korlátozott használhatóságú, nemcsak időbeli, hanem használati szempontból is a lakosság számára. Kutyát nem szabad bevinni, kerékpározási és parkolási lehetőség sem belül sem kívül nem biztosított a lakosság számára. A tervezetből: „KÖZHASZNÁLAT SZÁMÁRA MEGNYITOTT ZÖLDFELÜLETEK Nagykovácsi zöldfelületi rendszerének jelentős eleme a kálvária kápolna kertje, amely közhasználat számára megnyitott módon működik, növényzete megújításra vár.” Szerencsére a Szabályozási tervezet ennél sokkal több, bár apró közteret jelöl. A központ Vt-4-es területen viszont a HÉSZ és a Szabályozási tervezet sem jelöl közteret, parkot, annak ellenére, hogy erre ígéret és elképzelés, sőt látványterv is volt. Központi közteret kialakítását elengedhetetlennek tartjuk!</p> <p>17. 5. A közlekedés KÖZÚTHÁLÓZAT Örömmel olvastuk, hogy ebben a fejezetben legalább vannak tervek, javaslatok, bár szerintünk nem kellően átgondoltak. Észrevettük, hogy vannak nagyon veszélyes helyek az utakon. A javaslatok azonban nem körültekintően átgondoltak, mint ahogy azok a vizsgálatok sem, amelyekre részben alapoznak. Ady-Kossuth sarokra körforgalom a Budapest felől érkezőknek a lassítása, a délutáni csúcsban semmi előnyt nem jelentene, délelőtt Budapest felé viszont lassítaná akár jelentősen a 63-as busz haladását, mindezt egy múlt tendenciából következtetett nagyobb Ady Endre útra prognosztizált forgalom miatt. Amerikai iskolai reggeli csúcsnál Remeteszőlősig érő soron pedig hosszabb kanyarodó sáv semmit</p> | <p>Azonban az azóta elkészült és államigazgatási egyeztetésre (valamint éppen a BATRT módosítás miatt ismételt partnerségi egyeztetésre került tervdokumentáció) az új és a hatályos törvénynek is megfelelően került kidolgozásra, úgy, hogy a leírás szövegezése a jóváhagyáskor hatályos BATRT szerinti szövegrésszel kerül KT elfogadásra. Fentiek értelmében az M0 nyomvonalának a BATRT-ről történő levétele okán a TSZT-ben történő feltételek megjelenítésének nincs értelme. Nagykovácsi arculatát, környezetét, helyi közlekedését a korábbi tervek szerinti, jórészt alagútban haladó M0 egyébként nem is befolyásolná.</p> <p>16. A kastélypark közparki funkciót lát el, amely az Ördög-árok patak mentén biztosít gyalog- és kerékpárút használatot. A TSZT is kijelöli e sávon a településen belüli kerékpárutat. A véleményben kitűnik, hogy a közterek tekintetében több, új terület is került kijelölésre. A központ kialakításánál a zöldfelületi parkosítás elengedhetetlen, ennek keretében valósul meg a telken belül a látványterv szerinti zöldfelület.</p> <p>17. A településrendezési eszközökben megjelenő közlekedési irányelv és közúthálózati rendszer az önkormányzat által elkészített Nagykovácsi belterületi úthálózatának forgalomtechnikai felülvizsgálata c. tanulmánytervet (FŐMTERV 2017.november) veszi alapul. Az Ady-Kossuth sarokra javasolt körforgalom biztonságosabbá, és forgalomtechnikailag kedvezőbbé tenné a csomópontot, a fenti tanulmányterv szerint nem lassítaná jelentősen a forgalmat. Az Amerikai iskolához a Nagykovácsi bekötőúton az országos utakra (lakott területen kívüli szakaszra) vonatkozó előírások és a közútközlekedés hozzájárulása szerint létesíthető újabb, kanyarodósávós lecsatlakozás. A településrendezési eszközök ezt nem lehetetlenítik el, a tervezési folyamat során senki</p> |
|--|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>nem segít, segítene viszont egy időben több autó bekanyarodását lehetővé tevő egymást követő kanyarodó sáv.</p> <p>Az M0 építés egyeztetése kapcsán lenne Nagykovácsinak lehetősége bizonyos fejlesztések kiharcolására, pl. kerékpárút, bekötő főút fejlesztésére, akár a Kossuth Lajos utcai árok lefedéséhezhozzájárulás, zöldfelület, park kialakítás stb. Ezt a lehetőséget vétek lenne kihagyni, és erre fel kell készülni! A 2004-es TSZT sokkal előrelátóbban és részletesebben foglalkozott ezzel a témával.</p> <p>18. Ismételten a fontossága miatt hangsúlyozzuk, hogy: az M0 építéssel kapcsolatban a nyomvonal bejelölésén kívül a tervezetnek semmi elképzelése, iránymutatása nincs! A gyűjtő utak sajátos szempontok alapján lettek meghatározva a fórumon ismertettek szerint. Többek között a Lombos utcát igen, és a nagyságrendekkel forgalmasabb Kazal utcát pedig nem említi.</p> <p>19. „Nagykovácsiban a szilárd burkolattal rendelkező utcák többnyire legalább az egyik oldalon rendelkeznek kiépített járdával,” Kérjük, az ilyen állításokat támasszák alá, pl. hány méter szilárd burkolatú út van és hány méter a kiépített járda! E megfogalmazást csak olyan tehetné, aki még életében nem járt Nagykovácsiban, mert a valósághoz semmi köze nincs. Remélhetőleg a most nem szilárd burkolatú utak is fejlesztve lesznek, ott sok esetben a járdának helye sem lesz. Mi a fontosabb gyalogutak definíciója, mit kell ez alatt érteni?</p> <p>20. Parkolásra határozottabb és pontos megfogalmazást javasolunk. A nagyobb beruházásoknál különösen és kötelezően, kiválthatóság nélkül saját telken kelljen megépíteni legalább az OTÉK szerinti parkolószámot, de ezt javasoljuk magánházak esetében is, hisz gyakori, hogy bár a telek alkalmas lenne parkoló, tároló kiépítésére, mégis az utcán parkolnak, sok esetben akadályozva a gyalogos, babakocsi, kerékpáros és autós közlekedést is. Korábbi TSZT-ből: „Az új létesítmények esetében, és a központon kívüli területeken, így a tervezett gazdasági</p> | <p>nem jelzett ilyen építési szándékot. A hosszabb kanyarodó sáv az egyenesen továbbhaladók akadályoztatását csökkenti.</p> <p>Az M0 konkrét nyomvonal lekerült az új BATRT törvény tervlapjáról, miután ez a magasabb szintű terv, az annak való megfeleléség miatt az M0 nyomvonal nem szerepeltethető a helyi szintű tervekben, így arra vonatkozó feltételek „kiharcolása” okafogyottá vált. A továbbiakban, ha az autót megvalósítása majd mégis napirendre kerül, a terveztetés folyamatában még lehet harcolni, az egyébként az M0 kapcsán valószínűleg nem reális kerékpárút, bekötőt fejlesztésért, a Kossuth Lajos utcai árok lefedéséért, zöldfelület, park kialakításáért.</p> <p>18. Fent említettek szerint lásd M0, valamint a Közlekedési tanulmányterv elképzeléseinek beépülése jelen TSZT -be.</p> <p>19. Kétségtelen tény, h sajnálatosan a Kálvária kert és Nagyszénáskert fejlesztésekor a járdák kiépítése nem valósult meg. A fontosabb gyalogutak azok, amelyek településrendezési szempontból nagyobb forgalmat bonyolítanak le.</p> <p>20. Az OTÉK szerinti telken belüli parkolás lakótelkek tekintetében is kötelező. Épp ezt a célt szolgálja az „apartman” fogalmának megfogalmazása a HÉSz 4.§ Fogalom meghatározás fejezetben, ezáltal a parkolószám megfelelő számban kell, hogy kialakításra kerüljön telken belül. Tehát az OTÉK - mint a magasabb szintű országos jogszabály - szerinti telken belüli parkolás minden építési övezetre, övezetre kötelező, és a magasabb szintű jogszabályt nem szükséges, és nem is lehetséges beírni a HÉSz-be. A településrendezési eszközöknek viszont</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>területeknél is, az OTÉK szerinti telken belüli parkolást, rakodást kell biztosítani." Ennek az előzőek szerinti további szigorítását javasoljuk.</p> <p>21. Környezetvédelem: Javasoljuk a Településközpont beépítési sűrűség, a beépíthetőség és zöldfelület mértékeinek visszaállítását a 2010 előtti értékeire. Javasoljuk a kertvárosi területeken a korábbi szabályozás visszaállítását, egy tömbben legfeljebb 2 lakást. Egy telken főfunkció egy tömbben. Minden a beépítés intenzitását, a zöldfelület csökkentését lehetővé tévő szabályozás eltörlését.</p> <p>22. Lakóterületeken az ígéret szerinti mértékben (egy telek egy lakás), szerinti szabályozást javasolunk, és a társasházi jellegű valamint az előírások kijátszására alkalmas szabályozásokon úgy kell módosítani, hogy azok betartásra és nem a kijátszásra legyenek alkalmasak.</p> <p>23. Javasoljuk a bányászattal érintett terület felülvizsgálatát, szakhatósági egyeztetését. Ennek indoka többek között az, hogy a nagy helyi felháborodást kiváltó Rozmaring utcai soklakásos építkezés kapcsán kiderült, hogy az építkezés helyén korábban bányalejárat volt. Ezt a tényt a Bányahatóság megállapította, de egy korábbi egyeztetésen ez valahogy kimaradt. Ez a korábbi hanyagság vagy tévedés azonban nem szünteti meg a tényt, hogy bányalejárat volt, vagyis indokolt a bányászattal érintett területek felülvizsgálata.</p> <p>24. „A meglévő —még beépítetlen— gazdasági területeken várható újabb légszennyező pontforrások megjelenése. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológia alkalmazásával létesíthetők.”</p> | <p>arra nincs befolyása, hogy a parkolás ténylegesen a telken belüli parkolóknak történik-e.</p> <p>21. A tervezet átveszi a hatályos előírásokat a beépítési sűrűség, a beépíthetőség és zöldfelület mértékeinek megállapítása tekintetében, ahol eltérés tapasztalható az indokolt, jellemzően intézményi területek tekintetében. Ahol telkenként 3-nál kevesebb lakás elhelyezését engedi az építési övezeti előírás, ott természetesen az egy épülettömbben nem helyezhető el csak 3-nál kevesebb lakás, miután 3. lakás nem alakítható ki. A véleményben úgy tűnik összekeveredtek a fogalmak és számítási elvek. A lakásszámot az építési előírások határozzák meg, az pedig nem változik azzal, hogy egy épületben legfeljebb 3 lakás alakítható ki, hiszen ez csak ott érvényesíthető, ahol az építési övezet 3 vagy 3-nál több lakást enged!</p> <p>22. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2018.(VI.27.) Határozata, Nagykovácsi Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjában, a határozat 2. oldal első bekezdésében döntött a KT a lakásszámok szigorúbb meghatározásáról. Az A lakásszám megfelelő betartását segíti elő a HÉSz 4. § 1. fogalom meghatározása, lásd NATE 1. Tervezői válasz!</p> <p>23. A bányászati ügyekben illetékes szakhatóság a adatszolgáltatás céljából a tervezés során két alkalommal is megkeresésre került: 2015-ben és 2018-ban. A településrendezési eszközökben kizárólag azokat a bányászattal érintett területeket szerepeltethetők, amelyeket a bányászati ügyekben illetékes szakhatóság megad. A Bányászati Főosztály véleményben jelzett területre vonatkozóan irányú információt nem adott és nem kért felülvizsgálatot a bányászattal érintett területek tekintetében. A beép.re szánt területen az alábányászottság dokumentálva van, a beép.re nem szánt területen alátámasztó jelleggel a korlátozás tekintetében feltüntetjük az egykori alábányászott területek bányatelkét is. Alábányászott terület a még beépítésre nem szánt területen a belterületől nyugatra található lovarda (Kbsp) területét érinti.</p> <p>24. Jogalkotási alapelv, hogy magasabb szintű jogszabályokban szereplő szabályokat a helyi szabályozás ne ismétljen meg, ill. „ajánló” szabályt nem tartalmazhat. Az ilyen jellegű</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Fontos azt is figyelembe venni megfelelő szabályozással, hogy hiába létesül korszerű környezetbarát építmény, ha az nagy gépjármű forgalmat generál. Ez sem támogatható a levegő minőségének megőrzése érdekében.</p> <p>Kimaradt a korábbi TSZT-ből szerintünk több fontos állásfoglalás, amit inkább szigorítva kell beépíteni nem kihagyni. pl:</p> <p>„Jellemzően légszennyező, vagy nagy forgalmat vonzó létesítmény elhelyezést a település nem támogat.”</p> <p>A lakóterület közelében gazdasági célú építmények csak abban az esetben létesíthetők, ha a funkció a lakóterületnek zavaró környezeti terhelést nem okoz.</p> <p>Javasoljuk, hogy nem lakófunkció építése esetén mindig jelöljenek ki hatásterületet, lehetőleg az egész belterületet. Ezt a hegyek közé zárt település, különösen a völgyben lévő területek érintettsége indokolja, hisz mind a hanghatások, mind a levegőszennyezés, forgalom növekedés vagy változás az egész településen érezhető.</p> <p><u>HÉSZ tervezetének véleményezése</u></p> <p>25.Sokat segített volna a véleményezésben, ha megjelölik, vagy kigyűjtik mit változtattak meg, különös tekintettel a véleményezésre megállapított ünnepi időszakban.</p> <p>4.§</p> <p>1.Fórumon elhangzottak szerint ez segítene abban, hogy ne lehessen a megengedettnél több lakást építeni, utólag kialakítani. Nem világos, hogyan akadályozza meg az apartman fogalma az engedélyezettnél több lakás építését, utólagos átminősítését. Javasoljuk a</p> | <p>korábbi HÉSZ előírásokat törölni kellett, ha mód volt másképp kellett fogalmazni. „Jellemzően légszennyező, vagy nagy forgalmat vonzó létesítmény elhelyezést a település nem támogat.” előírás tipikus „ajánló” előírás.</p> <p>A vonatkozó országos szintű környezetvédelmi jogszabályok betartása esetén csak olyan új létesítmények helyezhetők el, amelyek határérték feletti környezetterhelést egyik környezeti elem (földtani közeg, talaj, levegő, élővilág), ill. hatótényező (zaj, hulladék,) valamint az épített környezet és a táj esetében sem okoznak.</p> <p>Az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére ad lehetőséget, ezt e HÉSZ-ben még egyszer nem lehet megismételni.</p> <p>A HÉSZ viszont meghatározza a vonatkozó jogszabály előírásai alapján a közigazgatási területen a levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny területeket, valamint tiltja olyan létesítmények elhelyezését, amelyek körül levegőtisztaságvédelmi szempontból védőövezet kijelölése lenne szükséges.</p> <p>A helyi szintű jogszabályok megalkotáskor és alkalmazásakor a magasabb szintű jogszabályokat be kell tartani, akkor is, ha azokat a helyi szintű szabályozás nem tartalmazza, mert nem tartalmazhatja. Az OTÉK a gazdasági területekre úgy fogalmaz, hogy:</p> <p>19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.</p> <p>A hatásterület az a terület, ahol egy létesítmény környezeti hatásai érvényesülhetnek. Tehát a lakófunkció esetén tett javaslat értelmetlen, pont a kívánt hatás ellentétjét szolgálná.</p> <p>25. A jogszabályváltozás módosította a HÉSZ szerkezetének felépítését is, valamint a táblázatos építési övezeti megjelölést is, így a módosítások bemutatása lehetetlen, és ugyanakkor átláthatatlan feladat lett volna. Ezért nem történt meg.</p> <p>4.§</p> <p>Az apartman fogalmának bevezetése a HÉSZ lakás/telek előírásának betartatását segíti elő, mivel a településen több esetben fordult elő ezen előírás kijátszása, amely nem csupán az Önkormányzat számára jelent lényeges kárt, hanem ugyanakkor csorbította a jóhiszemű –az</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>lakás ill. apartman meghatározás átgondolását, pl. kiegészítve az önálló bejáratot azzal, hogy függetlenül attól, van e átjárás más hasonló egységbe, és pl. van közműnek önálló, vagy almérője. Almérő alatt az egységek közötti elszámolásra alkalmas bármilyen mérőt értünk, nem csak a szolgáltató által felszereltet.</p> | <p>előírás kijátszásával létrejövő lakást vásárló – tulajdonosok érdekeit, tulajdoni viszonyait. E fogalom bevezetésével a 35.§ (3) bekezdés szerint az apartmant a lakással azonos rendeltetésnek kell tekinteni a lakásszám számításnál és a parkolóférőhely igény meghatározásánál. Tehát nem játszható ki a lakásszám az apartmankialakítással. Az apartman – a lakásszám kijátszás megakadályozás érdekében - az osztatlan közös tulajdonként kialakított lakásokra vonatkozik, a szállásférőhely szolgáltatásnál a szállásférőhely szolgáltatásra vonatkozó előírások vonatkoznak.</p> |
| <p>22. Korábban a HÉSZ-ből ki kellett venni az állattartásra vonatkozó szabályokat, mert nem a HÉSZ-be való. Állattartásra külön rendeletet kellett volna hozni.</p> | <p>22. Az állattartás szabályozása, ill. helyi szinten való szabályozási lehetőségei az elmúlt években gyökeresen megváltoztak. Az állattartás szabályait országos szintű jogszabály tartalmazza. Ezen túlmenően az állattartásra vonatkozó helyi szabályozás lehetőségét megvonták az önkormányzatoktól, nem alkothatnak helyi állattartási rendeletet. A HÉSZ-ben viszont szabályozható az egyes építmények egymástól való távolsága. Ennek keretében kerültek szabályozásra az állattartás egyes építményei távolsága más építményektől, létesítményektől. A HÉSZ 33.§-a tartalmazza ezen előírásokat</p> |
| <p>11. „övezet/övezet egyes telkein kialakult maximális épületmagasság” Ez nem, vagy bárhogy értelmezhető. Mit kell „egyes telkein” alatt érteni? Lehetne itt is hasonlóan megfogalmazni, mit az előkertnél, vagyis a szomszédokat venni figyelembe. Nem támogatható azonban az esetleg szabálytalan korábbi építkezésekhez igazodni, ezért egyértelműbben szükséges fogalmazni, hogy legfeljebb az övezet előírásában megadott értékig. Szükség lenne az OTÉK előírásmagyarázatára, vagyis hogy a számításnál a homlokzatmagasságot nem lehet csökkenteni előtető, erkély, közbenső szoknyatető, stb. trükkös megoldásokkal, mint az gyakran látható Nagykovácsiban.</p> | <p>11. Kialakult épületmagasság: véleményünk szerint egyértelmű megfogalmazás. Ez egy túrt állapot a meglévő épületre tekintettel, amely sem az épület átalakítása, sem újjáépítése során nem léphető túl. Egyetlen területre vonatkozik az ún. Hill Side lakópark terület, ahol az épületegyüttes látványának megőrzése miatt érvényes. A HÉSZ megfogalmazásában éppen arra törekedett, hogy semmilyen trükkel ne lehessen túllépni az övezet által megfogalmazott épületmagasságot, homlokzatmagasságot. Nem csökkenthető semmilyen trükkel, hiszen a kialakult állapot azt jelenti, hogy az épület nem építhető át, nem bővíthető.</p> |
| <p>9. § Javasolt további pont (6) bekezdéséhez: Lakóövezetben, vagy lakóövezettel határos területen, lakóépületek közelében nem helyezhető el olyan új épület, mely jelentős gépjármű forgalmat vonz. Vagyis hiába építenek bármennyire környezetbarát épületet, ha az áruszállítás, ügyfelek, vásárlók járművei</p> | <p>9.§ Magasabb szintű jogszabály szabályozza e kérdéskört, amely a konkrét funkciókat és közlekedési igényt megfogalmazó építési engedélyezésnél kerül tisztázásra. Az észrevétel e Településszerkezeti terv leírásának szövegrészébe bekerülhet, de a HÉSZ-be nem ismételtető meg magasabb</p> |

| | |
|--|---|
| <p>jelentősen szennyezik a levegőt.</p> <p>15.§ (5) bekezdéséhez: Ez alapján végrehajtott szabályozás az építési telek tulajdonosának az elvett terület értékénél lényegesen nagyobb veszteséget okozhat, mert a maradék teleknagyságon jelentősen csökkenhet a beépíthetőség, ezzel a maradék telek értéke is csökken. Ilyen esetben kisajátításkor, elővásárlási jog gyakorlásakor figyelembe kellene venni az értékcsökkenést is, és erre a szabályozásban utalni.</p> <p>22.§ (6) bekezdéséhez: Épület, térburkolat csapadékvíz elvezetése csak a talaj felszínén érthetetlen, elfogadhatatlan. Miért nem lehet talajszint alatt bevezetni a záportározóba, vagy szikkasztóba?</p> <p>29.§ Több pontban, pl. (9) Engedélyezi a tervezet, hogy a környezetben kialakult, beépült, az övezeti előírásoktól eltérő környezetben el lehet térni az övezeti előírásoktól. Ki fogja eldönteni, hogy mi a környezet (közvetlen szomszéd, az utca, stb.) és mennyiben lehet eltérni az előírt beépítési módtól? Ezek a megengedő pontok így nem elfogadhatóak, ha változik az előírás, azt mindenkinek be kell tartani. Nem fogadható el ez az engedékenységek azért sem, mert nem meghatározott, nem egyértelmű, mennyire lehet eltérni az előírásoktól. Arról nem beszélve, hogy a főszabálytól való eltérés gyengíti az egész szabályozás betarthatóságát és kötelező jellegét.</p> <p>30.§ A Rozmaring utcai elhíresült építkezés során kiderült, hogy az egy korábbi bányalejárt helyére épült. Ezt a Bányahatóság bejárásán megállapította, jegyzőkönyvezte. Kiderült, hogy a korábbi egyeztetésen állítólag erre nem volt dokumentum, és ezért nem került be akkor a HÉSZ-be. A Bányahatóság azonban most valami alapján mégis megállapította, hogy mi volt ott. Ezen ismeretek alapján szükségesnek tartjuk a bányászattal érintett területek ismételt</p> | <p>szintű jogszabály által szabályozott előírás.</p> <p>15.§ (5) meglévő beépült telekre vonatkozik jellemzően. Másrészt a telekmegközelítés okán az ingatlanérték nőhet a közlekedési feltárás színvonalának növekedésével, azaz értéknövekedést is okoz, a megfelelő méretű útszélesség megléte. A felvetett kérdést az építési törvény szabályozza. A HÉSZ az építéssel kapcsolatos dolgokra szabályozhat.</p> <p>22.§ Az előírás úgy értelmezendő, hogy a csapadékvíz kezelését a keletkezés területén kell megoldani. Pontosításra kerül az előírás, a megfelelőbb értelmezés érdekében.</p> <p>A 29.§ megfelelően szabályozza azokat az eseteket, amelyek alapján szimplán az építési övezet előírásai nem lennének amiatt teljesíthetők, hogy a szomszédos ingatlan nem megfelelően épült be. Meghatározza azt is, hogy mely esetben, hogy milyen mértékben és hogyan lehet eltérni. Az eltérés mértéke konkrétan meghatározásra került. nem szükséges az eldöntéshez térhet el. Amennyiben az adott építető mégsem tudja meghatározni az előírás szerint, ennek értelmezésében nyújt segítséget a Főépítész szakmai konzultáció, amely a Településképi rendelet szerint minden épülő új épület esetében része a HÉSZ előírásainak ismertetése. A beépítés mértékét, intenzitását nem befolyásolja, semmi nem írhatja felül. Ez az építési hely pontosítására ad lehetőséget az övezeti előírásoktól eltérően már beépült területen.</p> <p>30.§ Ezen észrevétel már felmerült ugyanezen levél elején. Lásd 23.tervezői válasz</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>megvizsgálását, egyeztetését, módosítását.</p> <p>(1)bekezdéséhez</p> <p>a) Javasoljuk kiegészíteni: továbbá az övezetre előírt és egyéb előírások betartásával, és ez vonatkozik valamennyi érintett további esetre.</p> <p>(2)bekezdéséhez: A védőtávolság csökkentésével nem értünk egyet. Az erdők határán lévő korábbi zártkerti telkek esetében kialakult beépítésekre hivatkozást nem tartjuk elfogadhatónak, különösen nem intézmények és gazdasági területek esetében. Az amerikai iskola kérésére az Önkormányzat kezdeményezte a védőtávolság jelentős csökkentését, amit a szomszédos területre is kiterjesztettek. Ezzel továbbra sem értünk egyet, és nem is kaptunk tájékoztatást a lakosságtól, hogy a környezetvédelmi hatóság jóváhagyta-e.</p> <p>35.§ (2) bekezdéséhez: A 7,5m méternél nem szélesebb oromfalnál a legnagyobb falmagasság nagyobb lehet. Miért? Támogatandó az alpesi tető? Mennyivel? Korlátlanul? Megengedett legnagyobb gerincmagasságig? Ennek mértékét meg kell határozni!</p> <p>(12) bekezdéshez. A hátsókertben az OTÉK 35. § (7) bekezdése megengedi valamennyi melléképület, továbbá mosókonyha, nyári konyha, gépkocsi és egyéb tároló elhelyezését a szomszédos telekhatártól mért 1,5 m távolságon túl. A HÉSZ helyesen tartalmaz a tárolók területére előírást, de azok elhelyezése a hátsókertben indokolt lenne, a kert zöldfelületeinek összefüggő kialakíthatósága érdekében.</p> <p><u>Alapvetően nem értünk egyet ezzel a ponttal!</u></p> <p>36. § Lakóterület általános előírásai jelentősen lerövidültek. A lakóterületek telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el. Az egy tömeg fogalmát a tisztázni kellene. A fogalmak felsorolásánál csak az „egy épület” értelmezhető. Az előírás</p> | <p>(1) bek.kiegészítéséhez: véleményünk szerint az előírásban szereplő: „e területen elhelyezhető épület” meghatározza, hogy ez az övezet építési paraméterei által meghatározott épületet jelenti.</p> <p>(2) Hatályos HÉSZ szerinti előírás, amely átvételre, de átfogalmazásra nem került.</p> <p>(3) Jelen államigazgatási egyeztetés során a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága véleményezi az előírásokat.</p> <p>35.§ (2) a jelenlegi épületmagasság fogalma és számítása sajnos kedvez a sátor tetős kialakításnak, miután a településkép jellemzően oromfalas beépítésű, amely homlokzat védelme a településkép érdekében fontos, és mivel az oromfalas kialakítás magasabb épületmagasságot igényel, miután beleszámít az oromfal területe az épületmagasság számításba, ezért az oromfalas beépítés előnyben részesítése érdekében szükséges differenciálni az épületmagasság értékét az oromfalas, illetve a kontyolt, sátor tetős kialakítással szemben. Hogy oromfalas kialakítással ugyanolyan magasságú épület megvalósítható legyen.</p> <p>(12) véleményünk szerint a hátsókert betartása a szomszédos jogok fenntartása érdekében fontos, ezzel elejét lehet venni számos szomszédosági pernek. Az övezet által előírt hátsókertben növénytermesztésnél zavaróbb tevékenység így nem kap helyet.</p> <p>36.§ Lakóterület általános előírásai számos fejezetben kerültek differenciálásra, az új jogszabályi szerkezet okán. Az egy tömegben való megfogalmazás egyértelmű, a hatályos előírásból került átvételre. Az „egy épület tömeg” megfogalmazás nem teszi lehetővé a</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>szerint egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 300 m² lehet. Nincs meghatározva, hogy nettó, vagy bruttó. Korábban egyes kertvárosi övezetekben, egy tömegben csak 2 lakást lehetett építeni, amit téves értelmezés miatt változtattak 3 lakásra. Ez a módosítás ráadásul meg sem oldotta a hibás hivatkozási alapot, miszerint az ötszázal osztás (1500 m² telek esetén) és a legfeljebb két lakás között ellentmondás lenne. Nem ellentmondás, ha két, vagy akár több feltételnek egyidejűleg meg kell felelni, de ha lett volna ellentmondás azt a módosítás nem oldotta meg, hiszen 2000 m²-es vagy nagyobb telek esetén ugyanúgy fennállna most is az ellentmondás. Egy épületen belül lehet, több tömeg is. A tömeg és épület viszonya bizonytalan.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy pl. Lke övezetekben akár 4000m²-es telek is kialakítható, és egy telken szabályozatlan számú épület és épületenként akár 3 lakás építhető, ami, ha nem szabályozzák, az épületszámot lakópark jellegű beépítést tesz lehetővé. Javasoljuk az egy tömegben legfeljebb két lakás visszaállítását, és kiterjesztését is a lakóterületekre. Az hogy nem szabályozták, hogy egy telken hány épület helyezhető el, az szembemegy az ígéretekkel, a lakosság igényeivel, és nem csak megengedi lakótelepek építését, hanem szinte felhívás lakópark építésére a befektetők számára. Javasoljuk, hogy főfunkció, ill. lakóépület egy telken csak egy tömbben épülhessen. Ezt az ígéretekkel ellentétben csak Kecskéhát esetében tartalmazza a tervezet.</p> <p>Általában soknak tartjuk a terepszint alatti maximális beépíthetőséget is, különösen a falusias lakó építési övezetek esetében. A rétegvizek áramlásának az akadályozása természetellenes folyamat.</p> <p>37. § Valamennyi lakóövezetben javasoljuk, a teleszerű beépítés megelőzése érdekében, hogy „A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el”</p> <p>38. § Az eddigi értelmezés és gyakorlat (bár általában egy vonalban építenek) szerint az elő és hátsó kert között megadott távolságán belül bárhol elhelyezhető volt az építmény, vagyis az építmények utca felőli homlokzatának nem kellett egy vonalba kerülniük. A tervezetben a "kialakult" előkert,</p> | <p>nyaktaggal, fallal való összekötést. A legfeljebb 300 m² bruttó területet jelent, a nettó terület nem értelmezhető.</p> <p>A telkenként meghatározásra kerülő maximális lakásszám és az épületenként egy tömegben elhelyezhető lakásszám külön-külön szabályozás. A véleményben ennek kifogásolása számos helyen félreértésen alapul. Az egyik a telekre vonatkozóan adja meg a lakások maximális számát, a másik azt mondja ki, hogy egyetlen épületben csak 3 lakás alakítható ki maximum. Azaz, ha a telken csak két lakás alakítható ki, akkor az egy épületen belül sem lehet 3 lakást kialakítani csak max. 2 lakást.</p> <p>Egy épületen belül az előírás szerint nem lehet több tömeg, épp az épületenként egy tömeg kerül szabályozásra. Lke-8-11 övezetekben a lakások csak egy épülettömegben helyezhető el, így a lakópark kialakítás kizárt a teleknagyságtól függetlenül, és ennek korlátot szab még a 3 lakás/épülettömeg előírás.</p> <p>A terepszint alatti beépíthetőség a hatályos HÉsz szerint meghatározásra került, ez került átvételre jelen tervben. Megfelelőnek tartjuk továbbra is.</p> <p>37.§ Nem tartjuk indokoltnak általánosan kimondani. Indokolt esetben szabályozásra került.</p> <p>38.§ Az előkert értéke meg volt fogalmazva a hatályos HÉsz-ben is. Van, ahol építési helyet és van, ahol kötelező előkertet határoz meg. Az új beépítésű területen kötelező előírású előkertet továbbra sem tartjuk indokoltnak. Az elő-, oldal- és hátsókert által közrezárt telekrészen az épület bárhol elhelyezhető, kivéve, ha valamelyik</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>mint új fogalom szeretné egyes övezetekben az előkertek méretét egységesíteni, közelíteni. Nem érthető, hogy miért csak egyes övezetekben törekszik erre a tervezet. Alkalmazás szempontjából nem egyértelmű pl.: „az előkert: kialakult állapothoz igazodó vagy 5 m”. Nem egyértelmű a vagylagos megfogalmazás, hogy választható, vagy ha van kialakult gyakorlat, akkor ahhoz kell-e igazodni, és be kell-e közben tartani az előírt beépítési helyet.</p> <p>39.§ Falusias lakóterületen is szükséges, hogy főfunkció csak egy tömbben építhető. A falusias lakóterülettel különösen nem fér össze a telepszerű, lakópark, a sűrű beépítés.</p> <p>41.§ Településközpont területek előírásai lényegében minden funkciót megengednek feltéve, hogy nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. (megjegyezzük, hogy kereskedelmi, vendéglátó egység, de akár még az iskola, vagy sportpálya közvetlen közelsége is lehet zavaró hatású). Bizonytalan az értelmezés, mert az általános megfogalmazás mellett az egyes településközponti területeken vannak további megengedők, és vannak tiltók, akár olyan is, ami kizárja az alap főfunkciót, a lakást. Van olyan is, ami csak megismétel egyet az általános funkciók közül. A településközponti funkciók általános és egyes övezeteinek megfogalmazása így nem értelmezhető egyértelműen.</p> <p>Külön felhívjuk a figyelmet, hogy a gazdasági tevékenység fogalma igen széles tevékenységeket jelent. Kislexikon szerint: „Az a több szakaszos körfolyamat, amely magába foglalja az anyagi javak termelését, elosztását, cseréjét (forgalmazását) és fogyasztását (felhasználását). A gazdasági tevékenység láncolatában meghatározó szerepe a termelésnek van. A gazdasági tevékenységhez tartoznak azok a tevékenységek is, amelyek nélkül a termelés, az elosztás, a csere és a fogyasztás nem volna megoldható (pl. a tervezés, a szervezés, a könyvelés).” Reméljük, hogy nem akár ipari termelőtevékenység megengedésére gondoltak, ezért kérjük a megfogalmazásokat gondosan fogalmazzák át. A környezetre jelentős hatás értelmezése is meglehetősen</p> | <p>kötelezően szabályozott, pl. oldalhatáron álló beépítésnél az oldalhatár és az épület közötti távolság maximuma szabályozott.</p> <p>39.§ Nem tartjuk indokoltnak általánosan kijelenteni. Indokolt esetben szabályozásra került.</p> <p>41.§ Az OTÉK 16.§ (1) bek.ben így határozza meg. Lakásszám a Vt építési övezet minden övezetében meg van határozva.</p> <p>A gazdasági rendeltetés fogalmát az OTÉK rendezi az építési szabályzatra vonatkozóan és nem a kislexikon. Az építésjogi szabályozás azt határozza meg, hogy mi helyezhető el a gazdasági területen.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>tág lehet. Ebben az értelmezésben a gazdasági tevékenység egésze elfogadhatatlan a település egész közigazgatási területén.</p> <p>Településközponti területeken sem szeretnénk lakóparkot, tehát ott is javasoljuk, hogy lakóépület létesítése csak egy tömbben lehetséges, valamint a lakóterületekhez hasonlóan kell szabályozni a lakásszámot és az egy tömbben maximált területet. A szolgálati lakás megengedése talán úgy is megfogalmazható lenne, hogy parókia, paplakás, lelkészi hivatal céljára, vagy ha más is szóba jönne, azt hasonlóan egyértelműen körülírni.</p> <p>41.§ (4) Kérjük, javasoljuk 2012.évi módosítás előtti beépítési paraméterek visszaállítását. Szükséges ez a környezetünk, a gyermekintézmények, a levegőminőség, a zöldfelületet védelme érdekében. Kérjük továbbá a funkciók közé közpark, közkert felvételét, hisz ez már meg is jelent korábbi víziókban.</p> <p>49. § (k) A hátsó vagy akár oldalkert csökkentésével nem értünk egyet, ha az környezetvédelmi terület határa. Nem fogadható el az a magyarázat, hogy máshol a korábbi zártkertek helyén lévő lakóépületekre hivatkozás, mert egy lakóépület és egy nagy forgalmú épület nem azonos terhelést jelent a környezetre.</p> <p>50.§ kimaradt</p> <p>51.§ Ugyanaz az észrevételünk, mint a 49. §-nál</p> <p>54. § Parkolókat csak épp érinti a tervezet.</p> | <p>A HÉSz-tervezet 41.§ (3) bekezdése már tartalmazza a kért kiegészítést! A lakásszám is megfogalmazott az építési előírások között!</p> <p>41.§ Településközpont vegyes területek előírásait tartalmazza jellemzően a korábbi HÉSz előírásai szerint az új OTÉK-nak megfelelő fogalmakkal. A közpark, közkert a Zöldterület területfelhasználás ezért annak övezetiben helyezhetők el. A véleményező keveri a zöldfelülettel, amely az adott építési övezet zöldfelületének parkosításával alakul ki.</p> <p>Az önk. határozta meg a hatályos szerint, OTÉK meghatározás, a zöldfelület kialakítás a végleges funkciók és telekrendezés után alakíthatók ki. A beépítési intenzitás a KT döntése alapján a jelenleg hatályos HÉSz-nek megfelelően került meghatározásra a lakásszám csökkentése mellett.</p> <p>49.§ Ko-1 Amerikai Nemzetközi Iskola övezete tekintetében a hatályos terven lévő 50 m védőtávolság indokolatlan. Jelen tervegyeztetés során a környezetvédelmi hatóság és a nemzeti park véleményezi a telekhatártól mért védőtávolságot.</p> <p>Az 50.§ az 51.§ után került, szerkesztési hiba folytán.</p> <p>51.§ nem történt módosítás, a hatályos előírást tartalmazza.</p> <p>54.§ A parkolókat az OTÉK szabályozza.</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>Javasoljuk, hogy OTÉK által előírt parkolószám kiváltására, sem máshol sem egyéb módon ne adjon lehetőséget a szabályozás. Javasoljuk továbbá, hogy azokon a telkeken, ahol erre lehetőség van kötelező legyen gépkocsi tároló, vagy beálló építése megfelelő számban.</p> <p>A közterületen parkoló járművek lehetséges közterületi zöldfelületet, autós, gyalogos, kerékpáros közlekedési területet vesznek el. A keskenyebb utcákban a parkoló autók akadályozzák a közlekedést, a szélesebb utakon is egyre több helyen az autók már hosszában sem férnek el, merőleges parkolás vált szokássá.</p> <p>56. § (2) bekezdéséhez: Itt jegyezzük meg, hogy a TSZT tervezet csupán egyetlen közkertet jelöl meg.</p> <p>Szükségesnek tartjuk, hogy a szabályozási terven a Vt-4 övezetben is ki legyen jelölve közkert, ugyanis a régi és új településközpontban és közelében nincs, pedig ez a környék a legsűrűbben beépített, lakott, itt lenne legnagyobb szükség parkra, és itt is van erre egyedül lehetőség.</p> <p>Végezetül megjegyezzük, hogy a tervezetek szakmailag gondos munkának tűnnek, azonban számos esetben a lehetséges problémák mindegyikére vonatkozóan -mint ahogy a véleményünkből is kitűnik- nem kellően körültekintő és nem kellően átgondolt.</p> <p>Az alapkérdés továbbra is az, hogy Nagykovácsi települési jellege milyen irányban változzon. A CiNke Civilek Nagykovácsiért Egyesület csendes, természettel gazdagon átjárt, természet látványát megőrző, jó levegőjű, kevésbé zsúfolt települési környezetet szeretne. Ezért fékezni kellene a külterületek további beépítését, és a települési területek tagolatlan terjeszkedését.</p> | <p>Az OTÉK 42.§ részletesen szabályozza a járművek elhelyezését. Kiváltásra sem az OTÉK, sem a HÉSZ nem ad lehetőséget. Ahogy javasolja, azokon a telkeken, ahol erre lehetőség van kötelező gépkocsi tároló, vagy beálló építése megfelelő számban. A HÉSZ egyes keskeny utcákra vonatkozóan a telken belüli (többlet) vendégparkoló kialakítását is előírja. A településrendezési eszközöknek viszont arra nincs befolyása, hogy a parkolás ténylegesen a telken belüli parkolóknak történik-e.</p> <p>56.§ (2) A településen számos Zkk közkert került kijelölésre (Sebestyén domb lakóterület súlypontjában, a Zsíroshegyen számos.) Lásd 41.§-ban a közpark, közkert és Vt övezet különbségét, valamint a zöldfelület (telken belül biztosítandó füves, fás, cserjés terület) és zöldterület (közpark, közkert)</p> <p>A vélemény a tervezői válaszok tükrében remélhetőleg pontosodik és töredékére csökken, miután kitűnik, hogy számos félreértés okán és szakmai jártasság híján fogalmazódtak meg.</p> <p>A település jellegének és jövőjének változásait a Településfejlesztési koncepció Jövő kép jóváhagyott munkarésze határozza meg. A KT program egyértelműen megfogalmazta azt, hogy a beépítés nem nő a külterülete felé, és a települési területek növekedése sem történik meg.</p> |
| <p>4. Székely Béla Dániel Jókai u. (227/1 hrsz) lakos Kéri a jogi telekhatár és a valós telekhatár és szabályozási vonal igazítását.</p> | <p>A tervlap javításra kerül a benyújtott geodéziai felmérés szerint.</p> |

NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

II. LAKOSSÁGI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS – VÉLEMÉNYEI 2019.02.06-2019.03.07.

A Partnerségi egyeztetés megismétlésre kerül az áll.ig.-i egyeztetéssel párhuzamosan: 2019.02.06-2019.03.07.
Lakossági tájékoztatás: 2019.02.27-én.

| résztevő Partnerek véleményeinek összefoglalása | TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZOK |
|---|--|
| <p>1. CIVILEK NAGYKOVÁCSIÉRT EGYESÜLET 2019.03.04. A HÉSz fogalmak között szereplő „apartman” meghatározását nem tartja alkalmasnak a lakásszám kijátszás megakadályozására, ehelyett inkább az OTÉK 105.§ (1-4) bek. szerinti lakás fogalmat kéri beemlíteni a HÉSz-be.</p> | <p>A Helyi építési szabályzat (HÉSz) alapja az OTÉK, amelynél a HÉSz szigorúbb követelményeket is előírhat. Tehát természetesen az OTÉK fogalmai a HÉSz-nek is alapfogalmai, így az OTÉK lakás meghatározás fogalma a HÉSz-nek is alapja.</p> <p>Az „apartman” megfogalmazás éppen azt szolgálja, hogy amennyiben a rendeltetési egység biztosítja az ott lakást, arra alkalmas (amelyet az „apartman” fogalom körülír), akkor azt is lakásként kell számításba venni, annak ellenére, hogy az építető azt nem lakás rendeltetésként kívánná figyelembe venni a lakásszám számítása során. „Az „apartman” e célból a rendeltetési egység 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/melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény, elhelyezhetőséggel).”</p> <p>Tehát e fogalom bevezetésével amennyiben egy szoba, tisztálkodó és főzőhelyiség kialakításra kerül, az már az apartman rendeltetést jelenti, és ekkor eszerint és a 35.§ (3) bekezdés szerint az apartmant a lakással azonos rendeltetésnek kell tekinteni a lakásszám számításnál és a parkolóhely igény meghatározásánál. Tehát nem játszható ki a lakásszám az apartman kialakítással. Az apartman az osztatlan közös tulajdonként kialakított lakásokra vonatkozik, a szállásférőhely szolgáltatás esetében pedig az arra előírtak vonatkoznak. A korábbi HÉSz a lakásszám korlátozást nem tudta biztosítani, éppen azért, mert az engedélyezés során a nem önálló lakásként szereplő rendeltetést – amely azonban tartalmazott legalább egy szobát, tisztálkodó- és főzőhelyiséget - bár az láthatóan is lakásként került megépítésre, de az engedélyezésben nem akként került meghatározásra, nem lehetett a lakásszámításnál lakásként tekinteni. Az apartman rendeltetéssel</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>éppen, hogy „fülöncsíphető” az „ál” lakásként megfogalmazott rendeltetés, és így a lakásszám nem játszható ki. Kérjük a szakmai szempontból kidolgozott fogalomnak a lakás szempontból való számítási értelmezésének elfogadását!</p> |
| 2. | <p>Benkő-Csécsey Dorottya 2019.02.13. Lombos utca Széna u.-ig tartó része</p> <p>Jelenleg a Lombos utca új lakóövezetes hangulatú, folyamatosan fejlődő része is az Ófaluhoz van csatolva. Szerintem a Lombos utca Széna utcáig tartó része (esetleg a Kaszáló u.-ig) hangulatában egyáltalán nem az Ófaluhoz köthető, ez inkább a Kaszáló utcától lentebbi részekre jellemző. A mellettünk lévő falatnyi telekre a jelenlegi szabályozás miatt akár egy méterre a kerítésüinktől is 30% beépíthető, ami szerintem rendkívül zsúfolt lenne, valamint úgy gondolom, hogy a Lombos u. ezen részére inkább a Cseresznyés-Nagyszénás építési szabályai lehetnek valóbbak, tekintve az itteni házak külalakját, elhelyezkedését.</p> | <p>A beépítési intenzitás a KT döntése alapján a jelenleg hatályos HÉSZ-nek megfelelően került meghatározásra a lakásszám csökkentése mellett. A Lombos utca nem az „Ófalu” hanem az un. „Beállt lakóterületek” településképet meghatározó területébe tartozik, amit a TKR szabályoz, melynek módosítása nem tárgya jelen eljárásnak, de jellegét tekintve ez helyes is.</p> |
| 3. | <p>Kacziba Márta, Molnár András 2019.02.11. 941/1 hrsz és 941/5,6 hrsz-ú</p> <p>A Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálatával kapcsolatban továbbra is fenntartjuk a 941/1 hrsz és 941/5 hrsz-ú telkeken, 3 méter szélességben tervezett sétaútvonalat a Területszabályozási Tervből (TSZT), valamint a Szabályozási Terv dokumentációjából (SZT) törlésének igényét. A korábbiakban jeleztük ezzel kapcsolatos észrevételeinket, ötleteinket és megbeszélési szándékunkat. Kérem ennek az igénynek fenntartását és Képviselő Testülettel napirendre tűzését, valamint megbeszélését tárgyaló partnerként az érintettekkel (941/1 és 941/5,6 hrsz-ú telkek tulajdonosai.)</p> | <p>Tervezési szempontból elfogadható az észrevétel, javasolt a gyalogutat a Rózsa köz vonalába áthelyezni a forgalomtechnikai tervvel egyezően. Ez a megoldás tudja biztosítani a szükséges gyalogos kapcsolatot ugyanakkor lényegesen kisebb terhet ró az Önkormányzatra.</p> |
| 4. | <p>Herein Gyula 2019.02.15. e-mailen Nagykovácsi Kecskéhát Táj- és Környezetvédő Egyesület</p> <p>Nagykovácsi területén fekvő, úgynevezett Kecskéháti területtel kapcsolatosan, a jelen módosítás alatt álló HÉSZ-nél, a mellékletben megküldött, Földhivatalhoz záradékolásra beadott módosításainkat figyelembe venni szíveskedjenek.</p> | <p>A megküldött digitális állományú, a földhivatal által záradékolt telekosztás a TRE alaptérképi állományába beillesztésre került.</p> |
| 5. | <p>Guba István 2019.02.15. őstermelő, 0124/42/43/44 hrsz. haszonbérelője (külterület, ahol a szalma bábuk állnak)</p> <p>Kérelmében jelzi, hogy általános probléma, hogy a településen a megtermelt szénát és egyebet lehetetlen értékesíteni, a településen kívüli értékesítésnek pedig a szállítási költségek szabnak gátat. Az erdőalja pedig tele van szénabálákkal. Ezért célszerűnek tartja állattartást engedélyezni a településen.</p> | <p><u>Főépítészeti és tervezői vélemény:</u> E lakossági megkeresés későn érkezett, még a tájékoztató szakaszban kellett volna a kérelmezőnek benyújtani, illetve mindenképpen a terv egyeztetését megelőzően. A jelen egyeztetés alatti tervbe ilyen jellegű, azaz új rendeltetés felvetheti az egyeztetés megismétlésének szükségességét, hiszen állattartás kérdésben több államigazgatási szerv is véleményt formált volna. Miután a kérelmező valódi problémát vet fel, ezért</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Kérelmében az alábbiakat rögzíti: Állat tartást szeretnék, birkát, kecskét, lovat, struccot esetleg 1-2 tehenet és ahhoz a megfelelő istálló épületet vagy épületeket, ami kimondottan ezt a célt szolgálja ill. a gépek tárolását is. Nagy igény van gyerekek lovas oktatására, könnyen meg közelíthető tömegközlekedéssel, nem a falu határában kóborolnának a gyerekek. Ebben az esetben a megtermelt terményt fel tudnám használni az állatok etetésével. Itt ne gondoljon senki nagy mennyiségű állatra csak, amit a terület el tud látni. Szeretném mind ezt úgy meg oldani, hogy tiszta rendezett legyen, ami mindenkinek szép kellemes látványt nyújtva jó érzést adva, amikor haza érkezik. Nem megfélekedve az ide érkező turistákat és vendégeket.</p> | <p>érdemes lenne meggondolni. Lehetőség adódik azonban arra, hogy miután éppen környezetvédelmi szempontból a két „legfontosabb” ún. „zöldhatóság”, államigazgatási szerv eltérő véleménye miatt összehívásra kerülő egyeztető tárgyaláson (2019. március 14-én) felvetésre kerüljön ezen állattartási kérdéskör, és ezen hatóságok – Jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő - véleménye alapján a KT dönthet a kérelem szerinti állattartás és építményigény támogatásáról. A kérelem szerinti helyen, és módon, ill. állatfajtában az állattartás szabályozása az alábbiak szerint javasolt: A TSZT-n az AISB és az erdészház közötti terület tervezett Különleges általános Ká területfelhasználás nincs még a TSZT szerint a szabályozási terven kiszabályozva, jelenleg Má-2 építési lehetőség nélküli mezőgazdasági terület. Átmenetileg a Ká kiszabályozásig, ill. annak megvalósulásáig például lehetne önálló új mezőgazdasági övezetbe (Má-3) sorolni, amely a végleges - a TSZT-ben elhatározott Ká területhasználat megvalósulásáig – az alábbi egyéni gazdálkodásra szolgáló hasznosítást kaphatna: a terület műveléséhez tartozó, valamint haszon-, turisztikai- és sportcélú állattartás céljára, faszerkezetű állattartó épület, takarmány- és mezőgazdasági géptároló, kizárólag a közműhálózatra történő bekötés nélkül! (napelem, kútfúrás lehetséges) minimum 1ha területen, max 2 % beépítési lehetőséggel.</p> |
|---|--|