

NAGYKOVÁCSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI ÉS SZOMSZÉD ÖNKORM. VÉLEMÉNYEI
2019.02.06. - 2019.03.07.

A Partnerségi egyeztetés megismételt az áll.ig.-i egyeztetéssel párhuzamosan: 2019.02.06-2019.03.07.

| vélemények összefoglalása | TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZOK |
|--|--|
| <p>1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Váradi Tibor Kridkód: PMKHEPITES-állami főépítész építésügyi Osztály 216397999 1052 Budapest, Városház utca 7.</p> | <p>Véleményét a véleményezési időn túl, késve adja meg legkésőbb 2019.03.14-én. Szóbeli telefonos egyeztetés keretében röviden tájékoztatást adott arról, hogy a véleményében kifogást nem emel, jellemzően javaslatokat tesz és kisebb pontosításokat kér.</p> |
| <p>2. Pest M. Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főoszt. Dr. Cserkúti Szabolcs főosztvez 1072 Bp., Nagy Diófa u. 10-12. 1447 Bp. Pf. 541. KDVKTVF 201436115</p> | <p>Eltérő véleményt adott. A Körtést érintő védett területen történő terepszint alatti beépítéssel, valamint a védett területeket érintő, a belterület északi határán lévő telekhatárrendezéssel és a Szent Anna u. kiszabályozásával kapcsolatban. Egyeztető tárgyalás szükséges, amely 2019.03.14-én 10 órakor kerül megtartásra. Új véleményét Lásd az Egyeztető tárgyalásról készült Jegyzőkönyvben!</p> |
| <p>3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága Fűri András igazgató 1121 Budapest, Költő u. 21. Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 86. 711100335</p> | <p>Eltérő véleményt adott. A Körtést érintő védett területen történő terepszint alatti beépítéssel, valamint a védett területeket érintő, a belterület északi határán lévő telekhatárrendezéssel és a Szent Anna u. kiszabályozásával kapcsolatban. Egyeztető tárgyalás szükséges, amely 2019.03.14-én 10 órakor kerül megtartásra. Új véleményét Lásd az Egyeztető tárgyalásról készült Jegyzőkönyvben!</p> |
| <p>4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Varga Ferenc tű. dandártábornok, igazgató Székhelye: 1081 Budapest, Dologház u. 1. Postacím: 1443 Budapest, Pf.:154 FKI 313504758</p> | <p>A vízbázissal, vízgazdálkodással, parti sávokkal kapcsolatos általános szakági előírást tesz. Amely szerint Nagykovácsi területe <u>kijelölt vízbázist nem érint</u>. Nagykovácsi területe a vízgazdálkodásról szóló törvény szerint <u>nagyvízi medret nem érint</u>, de parti sáv tekintetében az érintett kormányrendelet szerint az <u>Ördög-árok parti sávját érinti</u>. Észrevételként jelzi, hogy az egyes konkrét létesítmények építési és használatbavételi engedélyezése során engedélyező hatóság. Véleményében felhívja a figyelmet arra, hogy az övezeti besorolás vegye figyelembe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Az Ördög-árok parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. • A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. • A vízfolyások parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni. • Vízgazdálkodási övezet nem lehet a jogszabályban meghatározott parti sávnál kisebb. |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p><u>Tervezői válasz:</u> A parti sávot a középvízi medertől kell kimérni. De miután a vonatkozó jogszabályban Nagykovácsi területére középvízi meder nincs meghatározva ezért feltételezhetően a meder telkének a területén belülré esik, és miután az azon kívüli jelölés építési jogvesztést, kártalanítást igényelne, azért a területén kívül a terv nem jelöl ki parti sávot, hanem karbantartó sávot jelöl mindaddig, amíg a középvízi meder nem kerül kijelölésre, ha az kijelölésre került, akkor az ahhoz kapcsolódó szükséges eljárásokat az övezetmódosítást, a kártalanítást a hatóságnak szükséges elintézni. Jelen terv tehát betartja a vélemény szerinti jogszabályi előírásokat.</p> |
| 5. | <p>Országos Vízügyi Főigazgatóság Láng István főigazgató 1253 Budapest, Pf.:56. VIZUGY 447457988</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 6. | <p>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Szilágyi Attila igazgató 1088 Budapest, Rákóczi út 41. KDVVIZIG 234538744</p> | <p>A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.</p> |
| 7. | <p>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Ig. Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Branyiczky Márk tű. ezredes igazgató 1149 Budapest, Mogoródi út 43. Lev. cím: 1903 Budapest, Pf. 314. PMKI 406340395</p> | <p>Kifogást nem emel tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból. További egyeztetési eljárásban részt kíván venni.</p> |
| 8. | <p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népeü.-i Osztály 1. Dr Homor Zsuzsanna főosztvez. 1138 Budapest, Váci út 174. 427094958</p> | <p>Természete gyógytényező érintettség nem áll fenn, ezért véleményező lehetőséggel nem rendelkezik.</p> |
| 9. | <p>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály Tolna Sándor főosztvez. 1141 Bp., Komócsy u. 17-19. Lev. cím: 1576 Bp., 141. Pf.: 25. 615366339</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 10. | <p>Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott Dr. György István kormány megbízott 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. 1364 Bp. Pf.:234 FOVKH 109788755</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 11. | <p>Pest Megyei Kormányhiv. Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Oszt. Nagy Gábor osztvez. 1052 Budapest Városház u. 7. EJHEPOR 459385733</p> | <p>Az Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) rendkívül alapos, minden részkérdésre kitérő, példaértékű munka. Megállapításai pontosak, így rögzíthető, hogy a jelenlegi módosítási szándékok egyike sem érint közvetlenül műemléki érdekeket. Emellett az ÖH-ban a régészeti védelemmel érintett módosítási elképzelések elemzése is rendkívül körültekintő. Annak ellenére, hogy a változtatási szándékoknak nincs közvetlen régészeti érintettsége, az ÖH valamennyi, régészetre vonatkozó észrevételét,</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | javaslatát figyelembe kell venni. A fentiek mellett a helyi értékvédelem is megfelelő szerepet kap a település életében, amely a településrendezési eszközök szintjén is kifejezésre jut. |
| 12. | Pest Megyei Kormányhiv. Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazd. Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály Klemencsics András főosztvez 2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Lev. cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 431. PMKHEI 459385733 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 13. | Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály dr Gulyás András ezredes főosztvez 1135 Budapest, Lehel u. 35-37. 1555 Budapest, Pf.: 70 HMHH 210267399 | Észrevételt nem tesz a korábbi, az előzetes tájékoztatásban közölt általános előírásaihoz képest. Felhívja a figyelmet arra, hogy véleménye megkérése mellett a Légügyi Hatóság állásfoglalását is meg kell kérni. <u>Tervezői válasz:</u> A Légügyi Hatóság a jelen táblázat szerinti 22.sor! |
| 14. | Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Dr Mihály István dandártábornok, rendőrfőkapitány Budapest, Teve utca 4-6., 1139 105147968 Véleményt: Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály adta | Véleménye nincs. Hozzájárulását feltétel nélkül megadja. |
| 15. | Pest Megyei Kormányhiv. Bányafelügyeleti Főosztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. Pályi György főosztvez 600210184 MBFHBBK | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 16. | Nemzeti Média és Hírközlés Hatóság Dr. Karas Mónika 1015 Budapest, Ostrom u. 23-25. Lev.cím: 1525 Budapest Pf. 75 NMHH 516334978 | A TRE elfogadása ellen kifogást nem emel. |
| 17. | Pest Megye Főépítész Szabóné Pányi Zsuzsanna 1052 Budapest, Városház utca 7. PMKHEPITES 457028969 | A véleménye figyelembevételével mellett támogatja a terv jóváhagyását. A tervanyagot néhány ponton kéri javítani, kiegészíteni: A TSZT leírás szövegét néhány ponton kéri javítani, elgépelés, ill. pontosítás miatt. A hatályos és márc.16-án hatályossá váló BATRT M0 autópályát nyomvonalának rajzi eltéréseit kéri a jóváhagyáskor figyelembe venni. A szöveges rész betűtípusának egységesítését javasolja. A magasabb szintű területi tervnek való megfelelés szövegrész pontosítását kéri. Az 50.oldalon a számítás értelmezését kérdezi. Kihangsúlyozza, hogy a TSZT 3.rajzi melléklete nagyon szemléletesen és követhető módon ábrázolja a változásokat! A védelem tervlapot javasolja a TSZT mellékleteként szerepeltetni. Felhívja a figyelmet arra, hogy az új, márc.16-án hatályossá váló BATRT törvény az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek tekintetében kéri az |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>5%-os szabálynak történő megfelelést igazolni, azaz a telekhatárváltozással érintett területek esetében, amelyek zöldterületet érintenek (vízmosások mentén) a zöldterületet igénybevevő terület nagysága 5%-nak megfelelő zöldterület biztosítását.</p> <p><u>Tervezői válasz:</u> A véleményben kért javítások, pontosítások, kiegészítések beépítésre kerülnek a tervanyagba. Az 50.oldalon lévő számítással kapcsolatban: A hivatkozott számítás a BATRT által meghatározott ún. „települési térség” területére vonatkozó területfelhasználások területeit hasonlítja össze a Nagykovácsi TSZT-ben a települési térségnek megfelelő területhasználatok nagyságával. A BATRT szerinti 5%-os szabálynak megfelelő igazolás elkészítésre kerül. Az elfogadásra kerülő TSZT az M0 nyomvonalat a BATRT törvénynek megfelelően fogja tartalmazni, azaz a tervlapon nem kerül feltüntetésre a szöveges leírásban pedig a törvény szöveges megfogalmazása szerint.</p> |
| 18. | <p>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvéd.-i, Erdészeti Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály, Földügyi és Földmérési Osztály dr. Brandenburg Tamás főosztvez. 1135 Budapest, Lehel út 43-47. PMKHFH 516558998</p> | Kifogást nem emel. |
| 19. | <p>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Oszt. dr. Brandenburg Tamás főosztvez. 1135 Budapest, Lehel út 43-47. PMKHEBAI 410696138</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 20. | <p>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály Dobay Péter főosztvez helyettes 315317179 2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Lev. cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 431. PMKHFMIG</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 21. | <p>Pest Megyei Kormányhivatal - Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály . Dr. Szánthó György PMKHBUDFH 1117 Budapest Karinthy Frigyes utca 3. Postafiók: 1386 Budapest Pf.: 916 329708721</p> | A tervanyagban foglaltakkal szemben a földhivatal részéről. kifogás, észrevétel nem merül fel. |
| 22. | <p>Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály 1675 Budapest Pf.: 41.) NFMLFHF 246579784</p> | <p>Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.</p> |
| 23. | Innovációs és Technológiai Minisztérium | Vélemény nem érkezett. |

| | | |
|-----|--|--|
| | Közlekedéspolitikáért felelős államtitkárság 1011 Budapest, Fő utca 44-50. 1440 Budapest Pf.: 1. 223235398 | 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 24. | Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály - Ütügyi Osztály Bíró József főosztvez. KRID: 754215748 BFKHKOZLEK 645240704 1138 Bp. Váci út 188. 1387 Budapest Pf.: 1007. | Hatáskör hiányában – M0 autópályát lekerült az Országos Területrendezési Tervből – észrevételt nem tesz |
| 25. | Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 1138 Bp. Váci út 188. NFMVHF 347633920 1387 Budapest Pf.: 1007. | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 26. | NIF Zrt. Nemzeti Infrastruktúra-fejlesztő Zrt. Nagy Róbert Attila elnök-vezérigazgató 1134 Bp. Váci út 45. | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 27. | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály Tóth Ferenc főosztvez. 1014 Budapest, Logodi u. 38-40. 333641357 | A környezeti értékelést régészeti és műemléki örökségvédelmi szempontból nem fogadja el. Nem a 2/2005(I.11.) Korm.rend. 4.mell. 3.6.1.1. pontja szerint készült. <u>Tervezői válasz:</u> tervezői egyeztetés történt, amelynek keretében elfogadja a Környezeti értékelést a kiegészítő tervezői Nyilatkozattal. Nyilatkozat lásd jelen tervezői válaszok 1.melléklete . |
| 28. | Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Ig. Szilvai József Attila vezérigazgató 1183 Bp. Gyömri út 93-95. 1675 Pf:250 MKNZRT 153207128 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 29. | Országos Atomenergia Hivatal Fichtinger Gyula főigazgató OAH 601292727 1539 Budapest 114, Pf.676. | A TRE módosítás céljai és kimutatott hatásai az OAH hatás- és feladatkörét nem érinti. |
| 30. | Budapest Főváros Kormányhivatal Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály FÖMI Fekete Gábor főosztvez. FOMIKER 725401778 | Az adatszolgáltatással kapcsolatban küldte meg tájékoztatását és adatlapját. Az adatlap kitöltve visszaküldésre került, adat nem érkezett az egyeztetési idő alatt. |
| 31. | közigazgatási területtel határos | Budajenő BJENOKOH 558647917 Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 32. | | Budakeszi BVOONK 153268116 Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 33. | | SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZAT-OK Budapest II.ker. BPIIONK 731126931 A véleményezési dokumentációval kapcsolatban nem jogszabályon nyugvó észrevételt tesz. A TSZT leírás 31.o-án a Területi mérlegben a „beépítésre szánt terület”-nél eltérésre hívja fel a figyelmet. <u>Tervezői válasz:</u> A számítás javításra került. |

| | | |
|-----|---|--|
| 34. | Páty PATYONK 159732394 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 35. | Perbál PERBALONK 755129935 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 36. | Piliscsaba PCSABAONK 341994188 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 37. | Pilisszentiván PSZONK 539901324 | Vélemény nem érkezett. 314/2012. Korm.rend. 34.§ (2) bek. a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. |
| 38. | Solymár SOLYMARONK 548569188 | Nincs észrevétele. További egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni. |
| 39. | Telki TELKIPMH 503187126 | Észrevételt nem tesz, az egyeztetési eljárásban részt kíván venni. |
| 40. | Remeteszőlős REMETESZOL 401058751 | Véleményében jelzi, hogy észrevétele, kiegészítő javaslata nincs, az eljárás további szakaszában részt kíván venni. |
| 41. | Nagykovácsi főépítésze – Györgyi Zoltán | <p>A Szabályozási tervlapról a közművek jelölései kerüljenek önálló tervlapra.</p> <p>A hatályos SZT lapon a kastély területén a nem beépíthető terület rész van ábrázolva, miután ez jogfolytonos előírás, jelölés kéri a terven továbbra is szerepeltetni.</p> <p>A Kutatóintézetnél kéri a HÉSz-ben szereplő, az építési helyet körülíró szöveges lehatárolást, az egyértelműség kedvéért inkább az SZT lapon szerepeltetni, a HÉSz szövegezését törölni.</p> <p>A 4802/2 hrsz (hatályos terv SZT-4 terület) a terepszint alatti építési helyet szerepeltetni a jogfolytonosság miatt.</p> <p>Az egykori alábányászott terület, Bányafelügyeleti Főosztály által megadott bányatelkeinek feltüntetését kéri az SZT lap újabb kisábrájaként.</p> <p>Gépelési hiba történt a HÉSz-ben ezért a Vt-8 (hatályos HÉSz szerinti Vt-10) az épületmagasságot kéri a hatályos 7,5 m-re javítani.</p> <p>A Vt-4 (hatályos Vk) területen áthaladó gyalogút nem került kiszabályozásra, kéri javítani, a szabályozási vonalat törölni.</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| 42. | Klein Katalin és Bárdos Iván képviselők Indítványa | Az indítványt és az annak egyes pontjaira adott tervezői válaszokat lásd a táblázat alatt |
|-----|---|---|

INDÍTVÁNY

Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei, Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálata tárgyában készült államigazgatási egyeztetési dokumentáció módosítása tárgyában

I. Településszerkezeti terv:

1./ A Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközei, Településszerkezeti Terv – továbbiakban: TSZT - (I. kötet Településszerkezeti Terv leírása 6. oldalán olvasható):

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK (főcím,) Vegyes Területek (alcím) alatti Településközpont (Vt) bekezdés utolsó mondata szerint:

A TSZT tervezet településközpont területként jelöli a volt Rozmaring Tsz területétől északra fekvő kb. 7 ha (70.000 m²) földrészletet is, ami jelenleg mezőgazdasági terület.

A Helyi Építési Szabályzat – továbbiakban: HÉSZ - (a tárgyi anyag II. kötet) 34. pontja szabályozza a településközpont területek előírásait. 41. § (1) szerint:

„A településközpont terület ELSŐSORBAN lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

Ezen a területen 16 telek van kialakítva. A tervezett TSZT elfogadása után lehetősége nyílik a tulajdonosoknak arra, hogy szabályozási tervet készíttessenek, amelyben szerepelhet lakóház építési szándék is a fent leírtak miatt.

Megállapítható, hogy ez a terület a 15 évvel ezelőtt készült TSZT-ben, mint" intézményi "fejlesztési terület szerepelt. (HÉSZ-ben mezőgazdasági általános (Má) korábban is és most is.)

Az átfogó felülvizsgálati eljárás során eddig nem merült fel a jelenleg még hatályos TSZT módosításának lehetősége, illetve szükségszerűsége, a figyelem a HÉSZ szabályaira terjedt ki.

Tekintettel arra, hogy a képviselőtestület elkötelezett a lakáscélú fejlesztések szigorítása körében, szükséges, hogy ne maradjon olyan lehetőség, amely – akár, ha távlatokban is - alkalmas lehet e szándék felülbíráására.

Ezen indokok alapján javasoljuk, a Képviselőtestület elé kerülő TSZT módosítását e tárgykörben úgy, hogy a tárgyi terület, Vt helyett, **Ká** Különleges általános) hasznosítási javaslattal kerüljön előterjesztésre.

Ez a TSZT megjelölés zöldmezős fejlesztési lehetőséget jelent (szabadidő, rekreáció, oktatás, vendéglátás kereskedelem stb.) Kizárja lakóház építésének lehetőségét.

Tervezői válasz:

A TSZT mindenkor a Képviselő-testületi döntés szerinti területfelhasználást rögzíti, amely csupán a KT számára döntési irányvonal, mert nem keletkeztet építési jogokat. E területet bármilyen, a Szabályozási terv által meghatározott mezőgazdasági (Má-2- épület és terepszint alatti beépítés elhelyezése nem lehetséges) területhasználaton kívüli területhasználatra hasznosítani csak Helyi Építési Szabályzat módosítással és Szabályozási terv készítésével lehetséges. A Helyi Építési Szabályzatmódosítás és Szabályozási terv készítés csak az Önkormányzattal (KT döntés mellett) történő megállapodás és szerződéskötés (a HÉSZ 18.§ szerint Településrendezési szerződéssel, amely kitér a területfelhasználás módjára, az elhelyezhető funkciókra/rendeltetésekre, a beépítési paraméterekre, valamint az elkészítésre

kerülő szükséges terv(ek) finanszírozására, mindemellett a területigénybevétel során felmerülő fejlesztések finanszírozására (útkiépítés, közműfejlesztés, intézményfejlesztés stb.) keretében lehetséges, azaz maroknyi tulajdonos önállóan nem dönthet a terület sorsáról. Tehát a TSZT leírásban megfogalmazott Településközpont vegyes (Vt) terület kijelölés nem jelenti a HÉSZ Településközpont vegyes területre meghatározott rendeltetések automatikus, azaz módosítás nélküli megjelenését bármilyen TSZT szerinti Településközpont vegyes (Vt) területre. A KT Határozat, amely szerint nem kíván több lakóterületfejlesztést befogadni a településre, köti az Önkormányzatot a további döntései meghozatalában. Azaz a TSZT szerinti Vt területfelhasználás, és a Szabályozási terven jelenleg lévő mezőgazdasági övezeti besorolás, valamint a TSZT leírásban (amely szintén Határozat lesz) rögzített és a településen folytatható fejlesztésekről szóló KT határozatban rögzítettek nem teszik lehetővé, hogy a terület lakóterületként alakuljon ki. Lakóterület kialakításának feltétele az előző határozatok hatályon kívül helyezése, valamint újabb KT határozatban rögzített döntés a területfelhasználásáról, annak feltételrendszerének kidolgoztatásáról szóló Telepítési tanulmányterv készítése. Majd a Telepítési tanulmánytervre alapuló Településrendezési szerződés kötése, ezt követően a Településszerkezeti tervmódosítás és a Helyi Építési Szabályzatmódosítás tartalmát meghatározó KT programról hozott határozat, amely alapján elkészülő tervmódosítást mind a lakossági fórumon a lakossággal, mind a Partnerségi egyeztetés keretében szükséges egyeztetést követően a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének lefolytatása szükséges.

Összefoglalva tehát lakóterületként történő kialakítása vagy lakások elhelyezése olyan döntéssorozat, amely „véletlenszerűen” nem történhet meg, tehát a TSZT-ben a terület jogfolytonos VT besorolása nem keletkeztethet lakóterületet, ezért számításba sem került más, azaz a 2004-ben hozott döntéstől eltérő területfelhasználásba történő besorolása. Megoldás lehet ennek kiemelése is, azaz a TSZT leírás szövegébe belefoglalni a felülvizsgálati programra vonatkozó KT döntésből az alábbiakat: „Nagykovácsi közigazgatási területén a TSZT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, valamint a TSZT által besorolt gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.” Miután a TSZT leírás határozattal kerül jóváhagyásra, így e döntést a mindekorai KT-nak is be kell tartatni. Mindezen túl a TSZT leírás kiegészítése, hogy ezen Vt területen telkenként 1 db szolgálati lakáson (szolgálati lakás: nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás) kívül lakófunkció nem kerül elhelyezésre, hivatkozva a KT döntésre.

Megjegyzendő, hogy az Indítvány szerinti átsorolásnak sincs akadálya, de ugyanezen logikával a különleges területfelhasználás is - az OTÉK szerinti - számos olyan rendeltetést (nagy területigényű kereskedelem, raktározás, vásár, konferencia stb.) tartalmaz, amely ugyancsak azt a „mi férhet bele még legrosszabb esetben az OTÉK szerinti Vt besorolásba” problémát veheti fel, amelyet a Vt besorolás is beindított.

Fentiekén kívül meg kell említeni, hogy Nagykovácsi Településfejlesztési Konceptiójának jövőképet meghatározó dokumentumát elfogadó határozata is a lakóterület fejlesztés megállítást, lezárását tartalmazza célkitűzései között.

2. / A HÉSZ-ben szintén Má terület felhasználási egységként tervezett területből került „Ká” módosításra a TSZT tervezetben, az amerikai iskola területétől egészen az Erdészházig. Tekintettel e területtel szemben elhelyezkedő már szabályozott GKSZ egységekre, valamint Remeteszlős terveire, a Ká fejlesztési lehetőségnek indokolt és szükségszerű lenne a fenntartható fejlődés érdekében területi határt szabni.

Fent leírtak alapján javasoljuk, hogy a 0124/44 hrsz-u területtel bezárólag legyen **Ká** (különleges általános) hasznosítású ez a területi egység. Az ezt követő földrészlet egy része ténylegesen jelenleg már fásított.

Jelen módosítási indítványt az is alátámasztja álláspontunk szerint, hogy a jelenleg hatályos TSZT azt is tartalmazza, hogy az Erdészháztól Nagykovácsi felé eső 6 Ha, állami tulajdonban levő terület erdősfítésre van kijelölve, és ez mindenképpen ütközik a **Ká** besorolással.

Tervezői válasz:

A hatályos TSZT leírás az Erdésház mellett kijelölt különleges Ká területre szövegesen megfogalmazza, hogy a kb. 6 ha üzemtervezett erdőterület. Ez a terület szántó művelési ágként jelölt a tulajdoni lapon, a terület akként is művelt. Azért nem jelöli a terv erdőként, mert a törvény azt írja elő, hogy az üzemtervezett erdőként jelölt területek 95%-át kell rendezési tervben kijelölni. A 2004-ben elfogadott rendezési terv e sávot különleges területként jelöli, ennek értelmében az Agglomerációs terv is átvette, és települési területként jelöli. Amint a településrendezési tervről lekerül a különleges területi kijelölés, és adott esetben erdőterületként rögzíti, azt az Agglomerációs terv rögtön átveszi, és erdőként jelöli a jövőben, így egyre több erdőterület kerül Nagykovácsi közigazgatási területére. Az Agglomerációs törvény viszont úgy védi az erdőterületeket, hogy a TSZT-ben kijelölt erdőterületek a közigazgatási területre esően nem csökkenhetnek. Azaz az egyszer kijelölt (tervezett) erdőterületek nem törölhetők le többet a TSZT-ről, csak csereerdőterület kijelöléssel, tehát az erdőterületek nagysága csak növekedhet egy településen belül. Megjegyzendő, hogy attól még lehet erdő egy területen, ha a TSZT nem sorolja erdőterületbe. Fent hivatkozott napelempark is csak nem védett területen helyezhető el, erre kifejezetten alkalmas lehet e terület, megfelelő tájképvédelem mellett.

II. HÉSZ

A Gksz-3 jelű építési övezet előírásai.

A kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 négyzetméter legyen.

Az 1500 négyzetméteres telek kialakítás azt eredményezné, hogy a község kapujában kisméretű vállalkozási területek alakulnának ki. Figyelembe véve a lehetséges vállalkozás típusokat, amelyek ezen a területen helyezkedhetnének el, mindenképpen számolni kell tehergépjármű forgalommal. Ezeknek legalább annyi lehetőséget kell biztosítani, hogy a telken belüli mozgásuk megoldható legyen.

Tervezői válasz:

Nagykovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testületének Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról szóló 95/2018. (VI. 27.) Határozata - legvégéről számított 4.bekezdése - tartalmazza a Gksz-3 övezet minimális 1500 m² területben történő megállapítását az alábbi szövegezéssel:

„- A főút melletti Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) területen egységes Gksz-3 (jelenlegi Gksz-1*) övezet kialakítása, 1500 m²-es minimális teleknagysággal, a beépítési paraméterek változtatása nélkül.”

31. Lakóterület általános előírásai

(1) A lakóterület telkein legfeljebb két épület helyezhető el, akkor is, ha a lakóterületek előírásainál feltüntetett osztószám ennél többre adna lehetőséget.

(2) A lakóterület telkein épületenként egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) változatlan

(4) A gépkocsik tárolását a lakóterületen belül kell biztosítani garázs vagy gépkocsi beálló létesítésével.

A község területén az utóbbi egy másfél évben lakópark szerű építkezések kezdődtek, illetve részben már megépültek. Ennek megállítása mindenképpen a település érdeke, mivel a felmerülő infrastrukturális problémák kezelhetetlenek lesznek. A lakosságszám és a gépkocsi forgalom növekedése egyre kezelhetetlenebbé válik. A fenti szabályozás ennek legalább részben gátat tud szabni.

Tervezői válasz:

(1) A lakóterületek előírásainál feltüntetett osztószámok nem az épület, hanem a létesíthető lakások számát szabályozza. Az elhelyezhető lakóépületek száma 2-re korlátozható de az egyéb funkciójú – akár üzlet, akár gazdasági – épület létesítésének lehetőségét, különösen a hagyományos falusias beépítésnél, célszerű lenne biztosítani.

(2) Az egy tömegben elhelyezhető lakásszámnak 2-re történő visszaállítását – különös tekintettel a megnövelt „osztószámok” miatt – elképzelhetőnek tartjuk.

(4) A gépkocsik tárolására vonatkozóan nyilván a telken belüli garázs vagy gépkocsi beálló létesítésére gondolt az indítványozó, amit az OTÉK szabályoz és telken belül kötelezően előírja.

A HÉSz a fogalmak közé bevezeti az „apartman” fogalmát, a lakásszám kijátszásának megakadályozása érdekében, és a parkolóhelyszámítást is ehhez köti, ezzel a „lakások” számának KT döntés alapján történő betartatását segíti elő.

„HÉSz 35.§ (3) Az épületben elhelyezett – a jelen rendelet értelmezése szerinti - egyes apartmanokat a lakásszám számításánál és a parkolóférőhely igény meghatározásánál a lakással azonos rendeltetési egységnek kell tekinteni.”

6. Táj és természeti környezet védelme

(2) (e) Szélkerék nem helyezhető el.

Ebből a pontból javasolt a naperőmű létesítésének tilalmát törölni. Mivel a szabályozás várakozásaink szerint legalább 10 éves időtávra készül, számítani kell arra, hogy a napenergia egyre fontosabb lesz az energiafelhasználásban. Ez ráadásul egy tiszta és zajmentes energiaforrás. Ha ilyen akarna valaki létesíteni azzal egyrészt tiszta energiát termelne a község számára, másrészt mint adófizető vállalkozás hasznos lenne pénzügyileg is.

Tervezői válasz:

A HÉSz a véleményezett 6. Táj és természeti környezet védelme 8.§ (2) (e) előírásban nem a település teljes közigazgatási területén tiltja a naperőműpark létesítését, hanem az (1) bekezdésben felsorolt területeken, azaz a természetvédelmi területeken (azaz a Budai Tájvédelmi Körzet területe, a Natura 2000 területek, ex lege védett területek, az Országos Ökológiai Hálózat területei: a magterület és az ökológiai folyosó részét képező területek, az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek, a helyi természetvédelmi területeire vonatkoztatva!). A napelemek jelentős árnyékot hoznak létre, ezért alattuk a növény- és állatvilág elhal, így természetvédelmi érdek, hogy védett természetvédelmi területen természetvédelemmel ellentétes használat ne jelenhessen meg. Napelempark a jelenlegi technológiák mellett még településképi szempontból sem kedvező, a napelemparkok becsillanása, visszatükröződés miatt, valamint az alattuk képződő növényfelület karbantartása is jelentős kihívás egy település számára.

Horváth Adrienne
városrendezési vezető tervező

1.melléklet

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és
Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály véleményéhez (fenti táblázat 27.sor)



TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Tel.: +36/1/786-0640, E-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

Tóth Ferenc
Főosztályvezető úr részére

Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és
Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

1364 Budapest, Pf: 234

Tárgy: „Nagykovácsi Nagyközség új településrendezési eszközei—környezeti értékelés” c. munka véleményezéséhez tervezői nyilatkozat

Iktatószám Önöknél: BP/1006/00094-2/2019.
Ügyintéző Önöknél: Dr. H. Simon Katalin

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Dr. H. Simon Katalinnal 2019. március 4-én telefonon történt megbeszélés alapján,
Auer Jolán, Nagykovácsi Nagyközség új településrendezési eszközei környezeti értékelésének szakági felelős tervezője nyilatkozom, hogy az V. kötet Környezeti értékelés „3.6.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés” c. fejezet a 2/2005. (I.5.) kormányrendelet 4. melléklet 3.6.1.1. pontja alapján készült, a fejezet elkészítésekor az építészeti és régészeti örökségre történő hatások is vizsgálatra kerültek. A környezeti értékelés 3.6.1. fejezetében ismertetett változások nincsenek hatással Nagykovácsi építészeti és régészeti örökségére.

Nagykovácsi Nagyközség új településrendezési eszközeihez IV. kötet Örökségvédelmi hatástanulmány is készült, e kötet is mind az építészeti, mind a régészeti örökségek tekintetében megállapítja, hogy a tervezett változtatások nem érintik, nem veszélyeztetik Nagykovácsi örökségvédelmi értékeiket.

A fentiek alapján kérem, hogy Nagykovácsi Nagyközség új településrendezési eszközei V. kötet Környezeti értékelés megállapításait örökségvédelmi szempontból szíveskedjék elfogadni, a BP/1006/00094-2/2019 kt.sz.-ú véleményét szíveskedjék módosítani!

Budapest, 2019. március 4.

Üdvözlettel:

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi
és Közigazgatásfejlesztési Kft.

Auer Jolán

a környezeti értékelés szakági felelős tervezője, ügyvezető

TÁJOLÓ-TERV Kft.

Mobil: +36/30-398-2819

Tel./fax: +36/1/ 786-0640