

**Nagykovácsi Természet- és Környezetvédő Egyesület**

címünk: 2094 Nagykovácsi, Telki u. 3.  
email: bardos.zsuzsa@t-online.hu



NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
ÉRKEZETT	
2019 JAN 07.	
2.	
IKTATÓSZÁM:	1/210-2/2019
ELŐSZÁM:	
MELLÉKLET:	
Nagykovácsi, 2019. január 7.	

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata**

**2094 Nagykovácsi**

**Tárgy : HÉSZ módosításának véleményezése**

**Kossuth Lajos u. 61.**

Györgyi Zoltán főépítész úr részére

Nagykovácsi, 2019. január 7.

Tisztelt Főépítész úr!

A Nagykovácsi Természetvédő Egyesület december 5-én megkapta a HÉSZ módosítási tervét véleményezésre.

A módosításokkal kapcsolatban az alábbi kérdések merültek fel bennünk:

- *Miért szükséges az 'apartman' bevezetése a szabályzatban, mivel szálláshelyek eddig is voltak és lesznek.*
- *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.*
- *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 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.*
- *13 o. Szennyvízelvezetés - 18/21(5) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:*

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége.... - *Ha nem beépítésre szánták, akkor hogy létesül ott építmény és honnan keletkezik szennyvíz?*

- 13- o. (4) A vízvezetés – csapadék, felszíni víz – szabályozásánál miért nem minimalizálják a leburkolható terület nagyságát a teleknagysággal arányosítva, hogy a természetes elfolyás, elszívargás 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.

- 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 megvizsgálánk ennek például a helyi adózásban érvényesíthető lehetőségeit. Mivel koncentráltan magasabb környezeti terhelést eredményeznek, esetleg a fenntartott gépjárművek mennyiségével arányosan lehetne növelni a fizetendő adót.*

- 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 m<sup>2</sup>-es telekre, oda csak egy lakás épülhet.

A Önkormányzat HÉSZ módosítási javaslatával kapcsolatban általánosan merült fel számos kérdésünk.

Nem tűnik ki a tervezetből, hogyan szeretné az önkormányzat biztosítani, hogy Nagykovácsi a jövőben is Budapest tüdejének számítsa a most megépülő sűrű beépítésű telkek és egyre növekvő mértékű beton lefedettséggel.

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?

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?

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?

A tervezet nem látszik biztosítani, hogy a kerteken belül mikroklíma 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.

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?

Mit tesz az önkormányzat annak érdekében, hogy a település jelenlegi és az ide költöző lakói komolyan vegyék a HÉSZ-ben leírtakat.

Várjuk a fentiekre szíves válaszukat.

Üdvözlettel,



Bárdos Zsuzsanna s.k.

NATE elnök

## 2. melléklet az 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

### **PARTNERI ADATLAP**

#### ***A fejlesztési és rendezési eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetésben való részvételhez***

Alulírott: Szórád Előd Tibor

Név/Megnevezés: Magyar Cserkészszövetség, Cserkészingatlanok Nonprofit Kft.  
Képviselőre jogosult személy: Szórád Előd Tibor  
Lakcím/Székhely/telephely: 1025 Budapest, Tömörkény u. 3/a  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2.  
E-mail cím: szorad.elod@mcssz.hu  
Telefonszám: +3620 823 08 61

mint (a kívánt rész aláhúzendó):

- az Önkormányzat közigazgatási területén, az adott fejlesztési és rendezési eszközök tervezésével érintett településrészen állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek,
- az Önkormányzat közigazgatási területén az adott településfejlesztéssel, a településrendezéssel összefüggésbe hozható és ott székhellyel, telephellyel rendelkező, közvetlenül érintett gazdálkodó szervezetek,
- az Önkormányzat közigazgatási területén székhellyel rendelkező, működő civil szervezetek, érdekképviseleti szervezetek,
- az Önkormányzat közigazgatási területén működő és elismert egyházak,
- az Önkormányzat közigazgatási területén székhellyel rendelkező építészeti, mérnöki szakmai érdekképviseleti szervezetek,
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) a) pontja alapján a környezetvédelmi érdekképviseletére létrehozott, politikai pártnak és érdekképviseletnek nem minősülő egyesületek helyi szervezetei (a továbbiakban: környezetvédelmi egyesület)

a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata által készítendő

#### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA**

megnevezésű dokumentum partnerségi egyeztetési eljárásának jelen **véleményezési szakaszában** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben és Nagykovácsi Nagyközségi településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az alábbi véleménnyel, javaslattal, észrevétellel kívánok élni:

**Apróság, több helyen is rosszul szerepel, -érdemes javítani- a kastély helyes írásmódja a következő:** Teleki–Tisza-kastély (első nagyköötjel, második kiskötőjel)  
(MTA Nyelvtudományi Intézet által tanácsolt írásmód.)

#### **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.

#### **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.

#### **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

#### **TSzT 14. oldal**

*“Bár a Teleki-Tisza kastély telke különleges beépítésre szánt területfelhasználásban található, de rendeltetését tekintve közparkként funkcionál, a megállapodások szerint a kastély parkja napközben látogatható.”*

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.

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.

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.”

**TSzT 19. oldal**

*“az Ördög árok mentén és a Kastély közben tervezett gyalogutak,”*

A kastélyparkot (Kkast-1-M, Kkast-2-M) átszelő patak mentén tervezett kerékpárút megvalósításának felülvizsgálatát javasoljuk, az alábbi okok miatt:

- 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.
- 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.
- 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.
- Véleményünk szerint a Kastély köz Kolozsvár utca felé eső szakasza nagyon szűk, alkalmatlan, sőt veszélyes kétirányú (de akár egyirányú) kerékpáros-gyalogos közlekedésre.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni nem kívánok részt venni.

A hirdetményekről elektronikusan (e-mail) értesítést kérek nem kérek.

Nagykovácsi, 2018. 12. 07.

\_\_\_\_\_  
Szórád Előd sk.  
aláírás

***(A kitöltött, aláírt adatlapot kérjük, hogy juttassa el az alábbi címek valamelyikére:  
Postacím: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal  
Településüzemeltetési, Beruházási és Pályázati Osztály (2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos  
utca 61.) E-mail cím: foepitesz@nagykovacsi.hu***









**CIVILEK NAGYKOVÁCSIÉRT EGYESÜLET**

2094 Nagykovácsi, Kaszáló utca 11.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester,  
Papp István, jegyző  
Györgyi Zoltán főépítész  
részére**

**Tisztelt Polgármester Asszony, Jegyző Úr, és Főépítész Úr!**

**Az alábbiakban megfogalmazottak szerint rögzítem a CiNke Civilek Nagykovácsiért Egyesület Partnerségi véleményét a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata kapcsán a Nagykovácsi Község Önkormányzata által 2018. december 4-én közzétett hirdetménye alapján**

**Előjáróban szükségesnek tartjuk az az alábbiak előre bocsátását.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) 38.§ (2) bekezdés a) pontja alapján, a településrendezési eszközök teljes eljárásban való készítése vagy módosítása során a véleményezési szakaszban a polgármester a tervezetet véleményeztetni a partnerekkel.

Nagykovácsi Önkormányzata a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálatát határozta el és az ezzel kapcsolatos partnerségi véleményezést kezdeményezte, melyhez az alábbi dokumentációk véleményezését tette lehetővé:

- a helyi építési szabályzat tervezete
- a településszerkezeti terv tervezete

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.

#### **Indokaink:**

A véleményezésre bocsájtott dokumentumok között nem található meg az alátámasztó munkarészek, amelyeket kötelező elkészíteni az említett Korm. rendelet 11.§ (4) bekezdései alapján.

Ugyancsak hiányoznak a szerkezeti terv leírásának a Korm. rendelet 4. melléklet 3-6. pontja szerinti munkarészei.

A véleményezésre bocsájtott szerkezeti leírás bevezetője hivatkozik a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos tervezési programra, ami ugyancsak nem található meg a közzétett dokumentumok között.

A hiányzó munkarészek miatt nemcsak a jogszabályi előírások nem teljesülnek, de nem is ítéltető meg, hogy a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata milyen változásokat eredményez a település életében és épített környezetében.

Mindezen túlmenően a nem teljes körűen közzétett dokumentumok alapján kialakított véleményünket az alábbiakban rögzítjük.

## **TSZT leírás tervezetének véleményezése**

### **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.

### **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.

*„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.

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.

*„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.

***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!***

A tervezet alig, vagy felületesen foglalkozik a település fejlesztésével, jövőjével, a megváltozott igényekkel. Leginkább a jelenlegi állapotokat írja le, amit a Településfejlesztési Koncepció 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.

A közlekedésnél érthetetlennek 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.

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)

Bevezető

A KÉSZÜLŐ TERVEK

A TERVEZÉSI FOLYAMAT – AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A terület felhasználás  
Terület felhasználási egységek  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
2. A tájrendezés és természetvédelem  
TÁJKARAKTER, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET  
TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK
3. A zöldfelületi rendszer fejlesztése
4. Az örökségvédelem
5. ORSZÁGOS VÉDELEM, HELYI VÉDELEM
6. A KÖZÚTHÁLÓZAT  
KÖZÚTHÁLÓZAT  
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS  
GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS  
PARKOLÁS, RAKODÁS
7. A közműellátás  
VÍZIKÖZMŰVEK  
CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS  
ENERGIAKÖZMŰVEK ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ KÖZMŰELEMEL KORLÁTOZÁSOK
8. A környezetvédelem  
KÖRNYEZETVÉDELEM A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME  
FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK  
ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEMZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM
9. A védőterületek és védősávok, korlátozások  
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM  
TERÜLETI ADOTTSÁGBÓL EREDŐ KORLÁTOZÁSOK

A 2004-es TSZT tartalomjegyzéke pedig:

**1. BEVEZETŐ**

<b>2. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK</b>	<b>6</b>
---	----------

- 2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK 6  
 2.2. TÉRSÉGI TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGORIÁK 7  
 2.3. A KÖZÚTHÁLÓZAT FŐ ELEMEI 8

**3. TÉRSÉGI SZEREPEKÖR**

<b>4. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLKITŰZÉSEK</b>	<b>8</b>
---	----------

4.1. LAKÓTERÜLET, ÉS LAKÓKÖRNYEZET FEJLESZTÉS 8	
4.2. SZABADIDŐ-, VENDÉGLÁTÁS-, SPORTTERÜLETEK FEJLESZTÉSE	9
4.3. ALAPELLÁTÁS FEJLESZTÉSE 9	9
4.4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	
4.5. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME	10
<b>5. TERÜLET FELHASZNÁLÁS ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZET</b>	<b>10</b>
5.1. BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	10

5.1.1. LAKÓTERÜLETEK (L)	11
5.1.2. VEGYES TERÜLETEK (V)	11
5.1.3. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK (Gksz):	12
5.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K):	12
5.2. BEÉPÍTETTLEN ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	12
5.2.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (Kö)	13
5.2.2. ZÖLDTERÜLETEK ÉS ZÖLDFELÜLETEK	16
5.2.3. ERDŐTERÜLETEK	17
5.2.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	18
5.2.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	18
5.2.6. KÖZMŰTERÜLETEK, FEJLESZTÉSI CÉLKITŰZÉSEK	18
5.3. TERÜLETKIMUTATÁS A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATRÓL	21
5.4. AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATÁRÓL	

**A tartalomjegyzéken is látható a rendezettségi, kidolgozottsági és minőségi különbségen túl, hogy a 2004-es tartalmaz pl. térségi szerepkört, településfejlesztési célkitűzéseket.**

**Néhány részletes észrevétel:**

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 mellette lévő területtel együtt. Nem tudunk róla, hogy ezt a környezetvédelmi hatóság jóváhagyta-e.

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.

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.

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.

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-es tervezet erre is tesz javaslatot.

### **Zöldfelületek:**

Szerintünk a kastélypark jelentősen korlátozott használhatóságú, nemcsak időbeli, hanem használati szempontból is a lakosság számára. Kutyt 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 közkertet jelöl. A központ Vt-4-es területen viszont a HÉSZ és a Szabályozási tervezet sem jelöl közkertet, parkot, annak ellenére, hogy erre ígéret és elképzelés, sőt látványterv is volt.

***Központi közkert kialakítását elengedhetetlennek tartjuk!***

### **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 nem segít, segítene viszont egy időben több autó bekanyarodását lehetővé tevő egymást követő kanyarodó sáv.

Az M0 építés egyeztetése kapcsán lenne Nagykovácsinak lehetősége bizonyos fejlesztések kiharcolására, pl. kerékpárút, bekötő főút fejlesztésére, akár a Kossuth Lajos utcai árok lefedéséhez

hozzájárulás, 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:

*„Nagykovácsit és Remeteszőlős is érintő országos, ill. fővárosi léptékű közlekedési fejlesztés lesz 2015 után, az M0 autóút építése. A tervek szerint az út a térségben jelentős hosszokban alagútban fog vezetni, a Nagykovácsi-remeteszőlősi bekötő úttal szintbeli csomópontja lesz. Szabályozási tervi szinten figyelembe vehető jóváhagyott nyomvonal még nincsen, így a TSZT-ben az utat egy közlekedésfejlesztés számára fenntartott területtel, beépítésre nem szánt területsávval kerül kijelölésre. Az út megvalósulása Nagykovácsi és Remeteszőlős szempontjából pozitív tény. Az útépitési tervek egyeztetési folyamatában a települések szempontjából legkedvezőbb környezetvédelmi kialakítást kell elérni, és el kell kerülni, hogy a bekötőúti csomópont az építési ütemezésben szakaszhatár legyen. Nagykovácsi és Remeteszőlős szempontjából ugyanis az út kívánatos elosztó, tehermentesítő funkciója csak akkor érvényesül, ha legalább a 10. sz. országos főút és a Budakeszi út közötti kapcsolatot biztosítja. Kerülni kell a Nagykovácsi- Remeteszőlős csomópont környezetének betelepítését jelentős kereskedelmi, gazdasági létesítményekkel.”*

**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.

*„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 tehette, 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?

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 területeknél is, az OTÉK szerinti telken belüli parkolást, rakodást kell biztosítani.” Ennek az előzőek szerinti további szigorítását javasoljuk.

### **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.

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.

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.

***„A meglévő —még beépítetlen— gazdasági területeken várható újabb légszennyező pontforrások megjelenése. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológia alkalmazásával létesíthetők.”***

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.

Kimaradt a korábbi TSZT-ből szerintünk több fontos állásfoglalás, amit inkább szigorítva kell beépíteni nem kihagyni. pl:

**„Jellemzően légszennyező, vagy nagy forgalmat vonzó létesítmény elhelyezést a település nem támogat.”**

A lakóterület közelében gazdasági célú építmények csak abban az esetben létesíthetők, ha a funkció a lakóterületnek zavaró környezeti terhelést nem okoz.

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.

## **HÉSZ tervezetének véleményezése**

Sokat segített volna a véleményezésben, ha megjelölik, vagy kigyűjtik mit változtattak meg, különös tekintettel a véleményezésre megállapított ünnepi időszakban.

4. §

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 engedélyezetttnél több lakás építését, utólagos átminősítését. Javasoljuk a 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.

22. Korábban a HÉSZ-ből ki kellett venni az állattartásra vonatkozó szabályokat, mert nem a HÉSZ-be való. Állattartásra külön rendeletet kellett volna hozni.

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 előírás

magyarozatára, vagyis hogy a számításnál a homlokzatmagasságot nem lehet csökkenteni előtető, erkély, közbenső szoknyatető, stb. trükkös megoldásokkal, mint az gyakran látható Nagykövácsiban.

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 jelentősen szennyezik a levegőt.

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.

22. §

(6) bekezdéséhez: Épület, térburkolat csapadékvíz elvezetése csak a talaj felszínén érthetetlen, elfogadhatatlan. Miért nem lehet talajszint alatt bevezetni a záportározóba, vagy szikkasztóba?

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 engedékenység 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.

30. §

A Rozmaring utcai elhíresült építkezés során kiderült, hogy az egy korábbi bányalejárat helyére épült. Ezt a Bányahatóság bejáráson 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 megvizsgálását, egyeztetését, módosítását.

(1) bekezdéséhez

a) Javasoljuk kiegészíteni : továbbá az övezetre előírt és egyéb előírások betartásával, és ez vonatkozik valamennyi érintett további esetre.

(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 kapott tájékoztatást a lakosság, hogy a környezetvédelmi hatóság jóváhagyta-e.

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!

(12) bekezdéshez.

A hátsókertben az OTÉK 35. § (7) bekezdése megengedi valamennyi melléképület, továbbá mosókonyha, nyári konyha, gépkocsi és egyéb tároló elhelyezését a szomszédos telekhatároktól mért 1,5 m távolságon túl.

A HÉSZ helyesen tartalmaz a tárolók területére előírást, de azok elhelyezése a hátsókertben indokolt lenen, a kert zöldfelületeinek összefüggő kialakíthatósága érdekében.

### **Alapvetően nem értünk egyet ezzel a ponttal!**

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 szerint egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-es vagy nagyobb telek esetén ugyanúgy fennállna most is az ellentmondás. Egy épületen belül lehet, több tömeg is. A tömeg és épület viszonya bizonytalan.

Felhívjuk a figyelmet, hogy pl. lke övezetekben akár 4000m<sup>2</sup>-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.

Általában soknak tartjuk a terepszint alatti maximális beépíthetőséget is, különösen a falusias lakó építési övezetek esetében. A rétegvizek áramlásának az akadályozása természetellenes folyamat.

37. §

Valamennyi lakóövezetben javasoljuk, a teleszerű beépítés megelőzése érdekében, hogy „A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el”

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**”, 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 vaglyagos megfogalmazás, hogy választható, vagy ha van kialakult gyakorlat, akkor ahhoz kell-e igazodni, és be kell-e közben tartani az előírt beépítési helyet.

39. §

Falusias lakóterületen is szükséges, hogy főfunkció csak egy tömbben építhető. A falusias lakóterülettel különösen nem fér össze a teleszerű, lakópark, a sűrű beépítés.

## 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.

Példaképpen:

- Településközpontok előírásai lényegében bármilyen funkciót megengednek különösebb korlátozások nélkül.
- Az egyes övezetek meghatározásai tartalmazznak a funkciókra vonatkozó megengedő és/vagy tiltó funkciókat:
- Vt-1 és Vt-2-ben sport és közösségi szórakoztató tiltott. Ez eddig érthető lenne, mert érvényesnek tekinthető az általános leírás, amiből tiltás van.
- Vt-4 esetében van további megengedő és tiltó is, ezek közül a gazdasági funkció okoz zavart az egész településközponti értelmezésben, mert az szerepel az általános előírásokban is. Ezért nem egyértelmű az egyes övezetek értelmezése, vagyis hogy csak az engedélyezett, ami az egyes övezetek leírásában van, vagy az övezet általános leírása kiegészítve, vagy módosítva az egyes övezetek leírásával. Ha az utóbbi, akkor zavaró pl. a Vt-4-ben ismételni, ami szerepel az általánosban.

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 termelő tevékenység megengedésére gondoltak, ezért kérjük a megfogalmazásokat gondosan fogalmazzák át. A környezetre jelentős hatás értelmezése is meglehetősen tág lehet.

Ebben az értelmezésben a gazdasági tevékenység egésze elfogadhatatlan a település egész közigazgatási területén. 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, lelkeszi hivatal céljára, vagy ha más is szóba jönne, azt hasonlóan egyértelműen körülírni.

## 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.

## 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.

50. § kimaradt!

51. §

Ugyanaz az észrevételünk, mint a 49. §-nál.

54. §

Parkolókat csak épp érinti a tervezet. 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.

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.

56. §

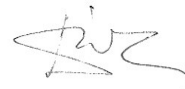
(2) bekezdéséhez: Itt jegyezzük meg, hogy a TSZT tervezet csupán egyetlen közkertet jelöl meg. Szükségesnek tartjuk, hogy a szabályozási terven a Vt-4 övezetben is ki legyen jelölve közkert, ugyanis a régi és új településközpontban és közelében nincs, pedig ez a környék a legsűrűbben beépített, lakott, itt lenne legnagyobb szükség parkra, és itt is van erre egyedül lehetőség.

**Végezetül megjegyezzük, hogy a tervezetek szakmailag gondos munkának tűnnek, azonban számos esetben a lehetséges problémák mindegyikére vonatkozóan –mint ahogy a véleményünkben is kitűnik- nem kellően körültekintő és nem kellően átgondolt.**

**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.**

Nagykovácsi, 2019. január 6.

Tisztelettel:



**CiNkE Civilek Nagykovácsiért  
Egyesület  
Dr. Deák József elnök**

## 2. melléklet az 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

### PARTNERI ADATLAP

*A fejlesztési és rendezési eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetésben való részvételhez*

Alulírott:

Név: Székely Béla Dániel  
Lakcím: 2094 Nagykovácsi, Jókai u. 7.  
Email cím: daniel.szekely@hotmail.com  
Telefonszám: 06 30 565 3516

mint az Önkormányzat közigazgatási területén, az adott fejlesztési és rendezési eszközök tervezésével érintett településrészen állandó lakóhellyel rendelkező természetes személy,

a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata által készítendő

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat Módosítás és Felülvizsgálat - Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

megnevezésű dokumentum partnerségi egyeztetési eljárásának jelen **véleményezési szakaszában** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben és Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az alábbi véleménnyel, javaslattal, észrevétellel kívánok élni:

Mint a Nagykovácsi, Jókai u. 7. (HRSZ:227/1) ingatlan tulajdonosa, nagy örömmel láttam, hogy a HÉSZ módosítási tervezetében - ahogy arról már egyeztettünk is főépítész úrral - szerepel az a szándék, hogy az évtizedekkel ezelőtti földmérési pontatlanságok miatt kialakult jogi határokat a valós telekhatárokhoz igazítsák.

Ugyanakkor tisztelettel ráirányítom Györgyi úr figyelmét arra, hogy a tervezett szabályozási vonal a fent említett ingatlan (HRSZ:227/1) keleti – Jókai utca felőli – határát nem érinti, noha a jogi határ itt sem azonos a valós telekhatárral, tehát ezen a szakaszon is szükségesnek tartom a telekalakítást és a szabályozási vonal valós telekhatárhoz igazítását. Kérem, legyen szíves ezt felülvizsgálni és amennyiben véleményemnek helyt ad, a módosítási tervezetet ezzel kiegészíteni szíveskedjék. Segédletként csatoltan küldöm a hivatalos földmérőmérnök által készített térképet, melyen egyértelműen kitűnik a valós és a jogi telekhatárvonal közötti különbség.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni.

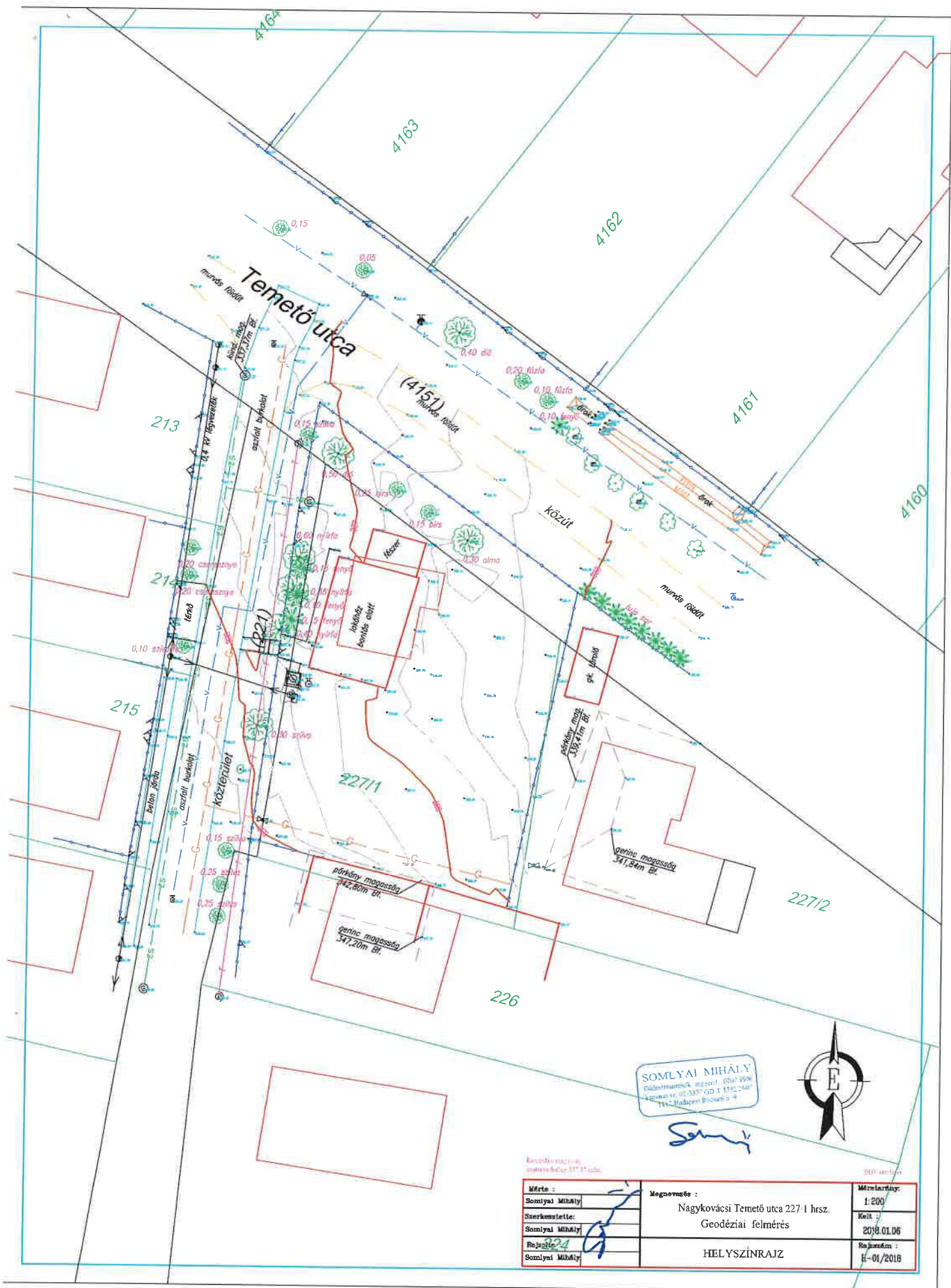
A hirdeteményekről elektronikusan (e-mail) értesítést kérek.

Nagykovácsi, 2019. január 03.

  
aláírás

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
2019 JAN 04	
2.	
IKTATÓSZÁM:	1/128-1/2019
ELŐSZÁM:	
MELLÉKLET:	
LÓADÓ:	





SOMLYAI MIHÁLY  
 Földmérőmérnök, mérnök (2017-1996)  
 Képzés az 01/3337/GD és 1182/2481  
 1142 Budapest, H-1142 B

*Somlyai*



Készítési és ellenőrzési dátum: 2018.01.06

Mérte:	Megnevezés:	Méretarány:
Somlyai Mihály	Nagykovácsi Temető utca 227/1 hrsz.	1:200
Szerkesztette:	Geodéziai felmérés	Kelt:
Somlyai Mihály		2018.01.06
Rajzolta:	HELYSZÍNRAJZ	Rajzszám:
Somlyai Mihály		H-01/2018

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
ÉRKEZETT:	
2019 MÁRC 04.	
CIVILEK NAGYKOVÁCSIÉRT EGYESÜLET	ELŐSZÁM:
2094 Nagykovácsi, Kaszáló utca 11.	ELŐSZÁM:
MELLÉKLET:	ELŐSZÁM:
ELŐADÓ: Györgyi Zoltán	ELŐSZÁM:



CIVILEK NAGYKOVÁCSIÉRT EGYESÜLET

2094 Nagykovácsi, Kaszáló utca 11.

Kiszelné Mohos Katalin polgármester,  
Papp István, jegyző  
Györgyi Zoltán főépítész  
részére

### Tisztelt Polgármester Asszony, Jegyző Úr, és Főépítész Úr!

Az alábbiakban megfogalmazottak szerint rögzítem a CINKE Civilek Nagykovácsiért Egyesület Kiegészítő Partnerségi véleményét a településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata kapcsán a Nagykovácsi Község Önkormányzata által közzétett hirdetménye alapján

### Véleményünk szerint a lakásszám kijátszásának megakadályozására a HÉSZ-tervezet semmivel sem alkalmasabb, mint a jelenleg hatályban lévő HÉSZ!

Az alap véleményezésünkben azért nem tértünk ki erre, mert nem láttuk jelentőségét annak, hogy a lakásszám korlátozására vonatkozó új javaslat belekerül-e vagy nem a végleges tervezetbe, mert az értelmezésen kívül sehol nem szerepel a véleményezendő anyagban.

### Az építési övezeteknek sem az általános leírásában, sem a részletes szabályozásában nem lehetséges fel az apartman, csakis lakás. Egyedül az értelmező részben szerepel apartman, mint kifejezés!

**HÉSZ tervezet: 4§ (1) bekezdés** értelmezi az apartman fogalmát:

„Olyan, szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. 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).”

**Ebben a megfogalmazásban, mint a köznyelvben is elfogadott, kereskedelmi szálláshely szolgáltatást lehet érteni.** Egyes turizmushoz kapcsolódó szálláshely szolgáltatással jelentősen érintett kerületeknél talán éppen ezeknek a korlátozása lehetett a cél az ilyen megfogalmazással.

**OTÉK 105. § (1-4) bekezdése szerint a lakás:** „A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező, stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyzó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m<sup>2</sup>hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását – kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést – és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.”

Véleményünk szerint a fent idézet definíció azt határozza meg, hogy mi minősülhet lakásnak, vagyis legalább milyen követelményeknek kell megfelelni, és ez minden lényeges elemét tartalmazza a tervezetben szereplő apartman leírásának.

Azt gondoljuk az OTÉK nem tiltja meg, hogy a HÉSZ-be bekerüljön olyan definíció, hogy **lakásszám meghatározásánál** mit kell lakás alatt érteni.

Tekintettel arra, hogy a tájékoztatókon, a lakásszám kijátszására szánt apartman értelmezést emelték ki az egész tervezetből többször is, mint egyfajta csodafegyvert, de ez álláspontunk szerint alkalmatlan ebben a formában és nem eredményezi a lakásszámmal való építői visszaélések megakadályozását.

Véleményünk szerint mindenképpen be kell építeni egy olyan alkalmas szabályozást, amelyet érvényre lehet juttatni a lakásszám korlátozások kijátszása ellen!

Annak érdekében, hogy valóban megállítható legyen a lakásszámokkal való visszaélés, kérjük a HÉSZ ennek megfelelő átdolgozását.

Nagykovácsi, 2019. március 4.

Tisztelettel:

**CiNKE Civilek Nagykovácsiért  
Egyesület  
Dr. Deák József elnök**

## Györgyi Zoltán

---

**Feladó:** Benkő-Csécsei Dorottya <dorottya@edesotthon.hu>  
**Küldve:** szerda 2019. február 13 15:32  
**Címzett:** Kiszelné Mohos Katalin; Györgyi Zoltán  
**Tárgy:** Lombos utca Széna utcáig tartó része

Tisztelt Polgármester Asszony, Tisztelt Főépítész Úr!

Az új településképi szabályozáshoz szeretnék egy észrevételt/javaslatot tenni.

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 utcáig ) 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 utca ezen részére inkább a Cseresznyés-Nagyszénás építési szabályai lehetnek valóbbak, tekintve az itteni házak külalakját, elhelyezkedését. Tisztelettel kérem Önöket, hogy gondolják át javaslatomat.

Köszönöm szépen munkájukat:

Benkő-Csécsei Dorottya

06302107078



## Tóthné Halász Hedvig

---

**Feladó:** Kala Kecskés <kecskeskala@gmail.com>  
**Küldve:** szerda 2019. február 27 17:07  
**Címzett:** Kacziba Marta  
**Másolatot kap:** Györgyi Zoltán; Papp István; Kiszelné Mohos Katalin; Tóthné Halász Hedvig; Andras Molnar; Milassin, Levente; Mami  
**Tárgy:** Re: TRE partnerségi egyeztetés-JAVASLAT-Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálata -

Tisztelt Polgármester Asszony, Építési osztály, Képviselő Testület!

A Szeles utca 36. szám alatti telek tulajdonosaiként a sétaút rendezésével kapcsolatban teljes mértékben egyetértünk a Kacziba Márta és Molnár András által korábban megküldött állásfoglalással. Az abban megfogalmazott szempontok és érvek alapján kérjük, hogy a telkeinken áthúzódó sétautat vegyék ki a Település Szerkezeti Tervből.

Egyetértésükben bízva és visszajelzésükre várva,  
Kecskés Klaudia, dr Kecskés István  
+3620 5838121, +3630 5370756

Kacziba Marta <[martakacziba@gmail.com](mailto:martakacziba@gmail.com)> ezt írta (időpont: 2019. febr. 25., H, 23:18):

Tisztelt Polgármester Asszony, Építési osztály, Képviselő Testület!

A folyamatban lévő település Szerkezeti terv frissítésével kapcsolatban már beadtuk többször is indítványunkat. Megoldási javaslatunkat és tárgyalási szándékunkat többször jeleztük is!

"Kérelem – Nagykovácsi 941/1 HRSZ és 941/5HRSZ-ú telkeken tervezett sétaút törlése a TSZT-ből és az SZT-ből, a Településszerkezeti Tervének (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) átfogó felülvizsgálata során"

A kérdéses terület igazítása már hosszú ideje húzódik és ezidáig nem volt olyan fórum vagy lehetőség, ahol erre a problémára közös megoldást találtunk volna.

A területtel kapcsolatban az Önkormányzatnak van fennálló rendezési igénye, mely szerint egy sétautat létesítenének, ezzel elvéve a kertünkből egy 3 méteres sávot -75 négyzetméternyi területet. Ez nekünk, akik többek között a zöld, a kert és a friss levegő szeretetéért költöttünk ide, nagyon féjdalmas veszteség. Ha azt is figyelembe vesszük, hogy így az autó beálló és egyéb járdázást még ráadásként a megmaradt területből kell kigazdálkodni, ez még több. A területet máshonnan hasonló adottságú területre nem tudjuk cserélni vagy pótolni, hiszen szomszédaink vannak és felettünk egy meredek hegyoldal kezdődik.

Amióta tulajdonosok lettünk (2014) az ingatlant felújítottuk, azonban a fennálló helyzet miatt kaput, kocsibeállót, járdázást, járólapozást valamint a kert teljes igazítását nem kezdhetjük meg a bizonytalan telekhatárok, és az önkormányzat által tervezett sétaút miatt.

Több alkalommal előfordult, hogy futárok, postás kézbesítők vagy eltévedt motoros/autós a telken fordult meg. Emiatt egy láncot feszítettünk ki a kapu helyére, jelölve a jogi határt és legalább az ilyen kéretlen "betolakodókat" távoltartani.

Kislányunk 1,5 éves és a kertbe bármilyen kutya is bármikor bejöhethet, (erre több alkalommal volt is példa), ami nagyon veszélyes ránk nézve, így nem tudjuk a kertet biztonsággal használni.

Ezen túlmenően nem csak a kóbor vagy önsétáltató kutyák, hanem bárki más akadálytalanul bejöhethet az ingatlan területére veszélyeztetve ingó és ingatlan tulajdonunk.

Ha Önök belegondolnak a helyzetünkbe reméljük nem kérdés, hogy a fennálló állapot tarthatatlan és gyors megoldást kíván!

Kérjük a tisztelt Képviselő Testületet, Döntéshozókat a probléma mielőbbi közös megvitatására és megoldás megtalálására!

Indítványunk továbbra is az, hogy a Terület Szabályozási Tervből és a Helyi Építési Szabályzatból és/vagy bármilyen az Önkormányzat által tervezett telekigazítással kapcsolatos tervből, töröljék az ingatlan tulajdonunkkal kapcsolatos rendezési elképzelést (Bánya utca --Szeles utca sétaút ) és az sétautat, amennyiben szükségét látják a Rózsa köz végén már meglévő kislépcső szakszerű kialakításával helyettesítsék.

Kérem ennek az igénynek fenntartását és Képviselő Testülettel mielőbbi napirendre tűzését, valamint megbeszélését tárgyaló partnerként az érintettekkel!

Visszajelzésükre várva,

Kacziba Márta, Molnár András

+3620 5644724, +36205492775

## Györgyi Zoltán

---

**Feladó:** HEREIN Gyula <hereingyula@interatkft.hu>  
**Küldve:** szerda 2019. március 6 14:14  
**Címzett:** Györgyi Zoltán; Kiszelné Mohos Katalin; Papp István  
**Tárgy:** Fwd: Nagykovácsi TRE felülvizsgálat  
**Mellékletek:** Kecskéhát\_V\_02\_15\_méretekkel\_2019február.pdf

Tisztelt Polgármester Asszony, Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozva Önöknél tett személyes látogatásunkra valamint Partneri nyilatkozat tételünkre, jelen levelünkkel jelezzük Önök felé, hogy a Nagykovácsi területén fekvő, úgynevezett Kecskéháti területtel kapcsolatosan, a jelen módosítás alatt álló HÉSZ-nél, a mellékletben megküldött, Föld Hivatalhoz záradékolásra beadott módosításainkat figyelembe venni szíveskedjenek.

ui.: Tekintettel arra, hogy Szabó Ferenc földmérő, aki záradékolásra beadta a Földhivatalhoz az anyagot, jelenleg rövid ideig kórházi kezelésben részesül, szíves türelmüket megköszönve, pár napon belül megküldi Önöknek a véglegest.

Üdvözlettel és tisztelettel:

Herein Gyula

Nagykovácsi Kecskéhát Táj és Körny.védő Egyesület

elnök

----- Továbbított üzenet -----

**Tárgy:**Nagykovácsi TRE felülvizsgálat  
**Dátum:**Fri, 15 Feb 2019 12:50:14 +0000  
**Feladó:**Tóthné Halász Hedvig <epites@nagykovacsi.hu>  
**Címzett:**hereingyula@interatkft.hu <hereingyula@interatkft.hu>  
**CC:**Györgyi Zoltán <foepitesz@nagykovacsi.hu>, Fülöpp Miklós <fulopp.miklos@nagykovacsi.hu>

### Tisztelt Partnerek!

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Tervének (TSzT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) átfogó felülvizsgálatáról 2018. decemberében folytattuk le a Partnerségi egyeztetést, melyre beérkezett véleményeiket ezúton is köszönjük.

A véleményezett dokumentumok – jóváhagyandó munkarészek – a folyamatban lévő törvényi változások miatt nem tartalmazhatták a magasabb szintű terveknek való megfelelés igazolását és a hozzá tartozó számításokat, valamint a változások bemutatását. Az új területrendezési törvényt az országgyűlés 2018. december 12-én alkotta meg, ami a Magyar Közlöny 216. számában, december 28-án jelent meg. Ezek figyelembevételével, ezt követően készülhetnek el az ún. alátámasztó munkarészek és a szükséges hatástanulmányok is.

A terv mind a jelenleg (2019. III. 15-ig) hatályos Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) törvénynek, mind az ezeket tartalmazó új jogszabály, a 2018. decemberben elfogadásra került és 2019. III. 16-tól hatályossá váló „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően került kidolgozásra és bemutatásra a jogszabályi tartalmi követelmények szerint. A jóváhagyás – értelemszerűen – az akkor hatályos törvény szerint fog történni.

A fentiek szerint elkészült államigazgatási egyeztetési tervdokumentációt megküldtük az érintett szervezeteknek, és szomszédos önkormányzatoknak.

A teljeskörű tájékoztatás érdekében az egyeztetési tervdokumentációt Tisztelt Partnereink számára is elérhetővé tesszük, hogy korábbi észrevételeiket szükség esetén kiegészíthessék.

**A partnerségi vélemény-nyilvánítás időszaka:  
2019. február 6-tól 2019. március 7-ig tart.**

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési időszakon belül, kizárólag az államigazgatási egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban lehet, a polgármesterhez címzett, a főépítésznek írásban megküldött, szövegszerű, indokolással ellátott véleményben, a partnerségi rendelet 4.§ alapján, az alábbiak szerint:

elektronikus úton: [foepitesz@nagykovacsi.hu](mailto:foepitesz@nagykovacsi.hu)  
postai úton: Polgármesteri Hivatal 2094 Nagykovácsi Kossuth Lajos utca 61.

**Az államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció megtekinthető:**  
nyomtatott formátumban: a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán, illetve  
digitális formátumban: az Önkormányzat honlapján: [nagykovacsi.hu/önkormányzat/településrendezési-eljarasok/településrendezési-eszközök-egyeztetési-eljarása-2019](http://nagykovacsi.hu/önkormányzat/településrendezési-eljarasok/településrendezési-eszközök-egyeztetési-eljarása-2019)

**Tisztelettel várjuk Partnereink véleményét!**

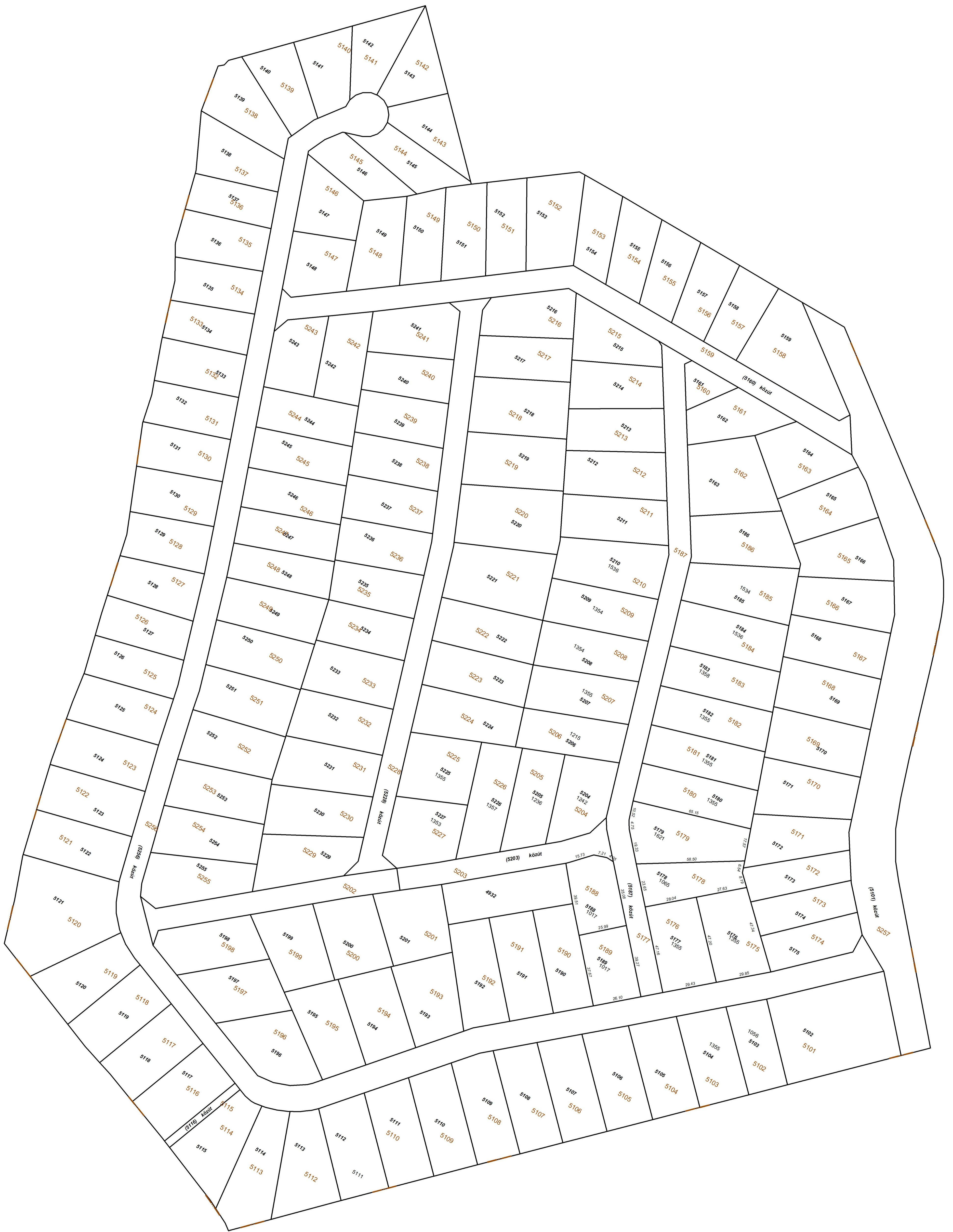
**Önkormányzatunk a lakosság teljeskörű tájékoztatása, a leendő szabályozások ismertetése céljából  
2019. február 27-én, (szerdán) 18 órától lakossági tájékoztatást tart:**

**Öregiskola, Nagykovácsi Kossuth L. u. 78.**

**Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók részvételét!**

Nagykovácsi, 2019. február 5.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester



T. Nagykovácsi Önkormányzat!

**Kérelem**

A nagykovácsi külterületén lévő 0124/42, 0124/43, 0124/44 hrsz. ingatlanok  
én mint Guba István vagyok a haszonbérelője mivel a család engem bízott meg a  
terület karbantartásával és hasznosításával. Összesen 4 Ha.

Akik nem tudnák, hogy melyik az a külterület akkor segítek, ott ahol a szalma-  
bábúk állnak. Már közel 10 éve bajlódok vele, mert nem voltak meg a  
megfelelő eszközök, gépek. A karbantartása komoly költséget igényel, amit a  
területi támogatásból kell finanszírozzom. Jelenleg a falu területén az  
állattartás kritikán aluli, így a megtermelt szénát és egyebet lehetetlen  
értékesíteni. Környéken a szállítás költség, annyira meg drágítja, hogy nem kell  
senkinek. Mindenki láthatja, hogy az erdő alatt halomba vannak a szénabálák.

Ehhez jön még a külterületi adó!

Mi az, amit szeretnék?

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 meg feledkezve az ide érkező turistákat és vendégeket.

Várom reális döntésüket és válaszukat.

Guba István

Nagykovácsi, őstermelő helyi lakos.

2019.03.05.

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
TARLETTÉ	
2019. MÁRC. 04.	
BEJÁRÓ SZÁM	11710-16/2019
ELŐSZÁM:	
MELLEKLET:	
ELŐADÓ:	Gy2