

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (TKR)

állami főépítési tervdokumentáció - 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet  
43/a.§ (6) bek. a), c) és (7) eljárás szerinti államigazgatási és partnerségi, lakossági  
véleményezés és 43/A.§ (8) bek. szerinti Képviselő-testületi ismertetés

résztevő Partnerek, áll.ig. szervek és lakosság  
véleményeinek összefoglalása

tervezői válaszok

A Partnerségi egyeztetés 2017. november 9-től november 30-ig tartott.

Lakossági fórum + 8 nap lezárása: 2017. 21-én, lezárva + 8 nap: 30-án

1.	<p><b>Pest Megyei Korm.hivatal Állami Főépítész</b> 2017.11.29.</p> <p><u>Véleményében az alábbiakra hívja fel a figyelmet:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Általánosságban, konkrét TKr-ben megjelölt szövegrészek nélkül a jogszabály-szerkesztésről szóló IRM rendeletre hívja fel a figyelmet.</li><li>2.Javasolja a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését az elütések, hivatkozások stb. tekintetében.</li><li>3.Javasolja a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását az Építési törvény, az OTÉK, a „reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezés végrehajtásáról” szóló 104/2017. Korm.rend., valamint a 214/2012.Korm.rendelet előírásainak való megfelelés érdekében.</li><li>4.Javasolja, hogy a rendelet-tervezet csak a településképvédelmével szorosan össze-függő szabályozást tartalmazzon.</li><li>5. Felhívja a figyelmet arra, hogy a településképi bejelentési eljárásban a polgármester a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatot hoz, nem igazolást ad ki.</li></ol>	<p>Tervező 2017.12.04-én telefonon egyeztetést kezdeményezett az állami főépítési irodával azzal kapcsolatban, hogy a véleményben a TKr szövegezésére csak általánosan megfogalmazott észrevételek helyett konkrét szövegrész megjelölést adjanak.</p> <p><u>Megjegyzendő, hogy az állami főépítész 1.észrevétele értelmében a TKr kiegészült egy alcímmel. Ennek okán a TKr §-i átszámozódnak a 13.§-t követően, illetve az alcímek a 10. alcímtől.</u></p> <p><u>A véleményben foglaltak és az arra adott tervezői válaszok még az átszámozás előtti állapotra hivatkoznak!</u></p> <p><u>Fentiek szerint a tervezői válaszok:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Az észrevétel arra vonatkozott, hogy az egyik fejezet nem tartalmazza a jogszabályszerkesztési rendeletben előírt legalább 2 alcímet. III. fejezet kiegészítésre került egy új alcímmel.</li><li>2.A szöveg átnézésre került elütések és hivatkozások szempontjából.</li><li>3.Általános véleményi elem, tényleges szöveghelyet nem állapított meg a vélemény, a telefonos egyeztetés során sem jelölt meg pontos szövegrészt.</li><li>4.Általános véleményi elem, tényleges szöveghelyet nem állapított meg a vélemény, a telefonos egyeztetés során sem jelölt meg pontos szövegrészt.</li><li>5. A 35.§ (5) javítása az észrevétel szerint megtörtént.</li></ol>
----	--	--

	<p>6. A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásánál kérjük, hogy szíveskedjenek tekintettel lenni a fentiekre.</p> <p>7. Kéri a TKr ellenőrzését a tekintetben, hogy a 314/2012. Korm. rend. előírása „a településképi szempontból meghatározó területek”-re egyedi építészeti követelményként csak megengedő vagy tiltó követelmény írható elő, kötelező követelmény nem.</p> <p>8. Felhívja a figyelmet, hogy a HÉSz településképi rendelettel kialakítandó összhangjának biztosításához a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet 45.§-ának átdolgozását.</p>	<p>6. A Nemzeti Parkok általánosságban az előzetes adatszolgáltatási levelükben kérik a külterületet meghatározó területként lehatárolni annak érdekében, hogy településképi előírások megfogalmazhatók legyenek a külterületeken is. A lehatárolás megegyezik a TAK lehatárolásával.</p> <p>7. Az ellenőrzés és javítás megtörtént.</p> <p>8. A TKr 45.§-a tartalmazza azon önálló rendeleteket, amelyek hatályon kívül helyezése a véleményben hivatkozottak értelmében történik.</p> <p><u>Fentiekén kívül megjegyzendő:</u> Mindezen felül a TK rendelet jóváhagyását követően a HÉSz módosítás ún. állami főépítész eljárásban módosításra kerül, annak értelmében, hogy a HÉSz-ből jelen TKr-be átemelt előírások a HÉSz-ből törlésre kerüljenek.</p>
<p>2.</p>	<p><b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (NMHH)</b> 2017. november 10-én kelt (EE/7563-3/2017 lktatószámú) véleménye</p> <p>1. Véleményében hiányosságként észrevételezi azt, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembe-vételével meg kell határozni:</p> <p>a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket,</p> <p>b) a nem alkalmasak területeket</p> <p>c) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.</p>	<p>Véleménye alapján az alábbiak szerint a TKR kiegészítésre került, amelyet a NMHH elfogadott.</p> <p>1.a) és b) A TKr 18.§ kiegészítésre került a véleményben hivatkozott a) és b) pontok szerint. Az elhelyezésre alkalmas területek, azaz a meglévő antennaszerkezet igénybe-vételével, bővítésével, fejlesztésével, és a természetvédelem alatt nem álló mezőgazdasági területen felsorolás kiegészült az alábbiakkal: „amennyiben belterületen szükséges az elhelyezés, az elsősorban a meglévő toronyépületekben történhet, azaz a Római katolikus templom tornyában (129 hrsz), a Református templom tornyában (4561/2 hrsz), az egykori víztoronyban (307 hrsz), továbbá az általános iskola kéményszerkezetén (133 hrsz).”</p> <p>1.c) A hivatkozott c) pont szerint a TKr tartalmaz előírásokat a tájkép vonatkozásában a 17.§ (8) és (9) bekezdések szerint.</p>

	<p>2.A véleményben a rendelet tervezet 17. § (2), (5) bekezdéseiben a „földkábelbe fektetve” kifejezést kéri „alépitményben”, vagy a „föld alatti kialakítással” szövegre javítani.</p>	<p>2. Az észrevétel szerint az előírás kijavításra került a kért kifejezésekkel.</p>
	<p><b>Civilek Nagykovácsiért Egyesület</b></p> <p>A lakossági fórumon a szervezet képviselőjeként megjelent Herczeg Gábor számos megjegyzést felolvasott a beadott véleményből. A feltett kérdéseire választ, a félreértett felvetéseire pedig magyarázatot kapott, amelyet a jegyzőkönyv tartalmaz.</p> <p>Az alábbiakban a beadott véleménynek csak az érdemi, előremutató észrevételei kerülnek felsorolásra és a tervezői véleményben magyarázatra:</p> <p><u>Véleményében a több kifogást vet fel:</u></p> <p>1.Hiányolja a TK rendelet oldalszámozását.</p> <p>2.A TKr-be átkerülő HÉSz előírások kapcsán számos félreértett felvetést vázol.</p>	<p><u>Tervezői válaszok:</u></p> <p>1.Az oldalszámozás nem elengedhetetlen része a rendeletnek, hiszen az nem köti meg a tartalmát. Az oldalszámozás bármikor változhat, betűnagyság, a margó, stb. szerint is. Egy rendelet a paragrafus és bekezdéseiben kötött.</p> <p>A végleges rendeletnek lesz oldalszáma. Megjegyzem, hogy a beadvány is könnyebben lenne megválaszolható, ha tartalmazna sorszámozást az észrevételei kapcsán.</p> <p>2.A TKr-be átkerülő HÉSz előírások kapcsán és az emiatt történő HÉSz módosítással kapcsolatban számos, alapjaiban félreértett felvetést vázol. A Lakossági fórum, valamint a Hész módosítás során az Önkormányzat betartja a jogszabályi egyeztetési előírásokat.</p> <p>A Településképvédelmi törvény 14.§ (2) kimondja, hogy a HÉSz településképi követelményeit 2017.dec.31-ig lehet alkalmazni. Azaz módosítás nélkül sem maradnak a HÉSz településképi előírásai alkalmazhatók. Annak érdekében, hogy a HÉSzt alkalmazók ne legyenek bizonytalanságban, hogy az egyes előírások érvényesek-e vagy sem, a HÉSz módosítása szükséges.</p> <p>A 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. a 32.§ (6a) bek. e) pontja „a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében” történő HÉSz módosításra az ún. állami főépítési eljárást írja elő. Amely a 42/A§. (1) bek. értelmében a Partnerségi egyeztetést írja elő, mint egyeztetési</p>

<p>3. A TKR tervezet értelmező rendelkezései szerint, késsel jelöli a HÉSZ-ből és más szabályozásokból átvett "pontos szöveggel, vagy tartalommal" szövegrészeket. Ha azonban nem a pontos szöveget, és szöveggörnyezetet vesz át egy az egybe, az nyilvánvalóan módosítás, a módosítást pedig csak lakossági egyeztetést követően lehet megtenni.</p> <p>4. Településképi Rendelet Tervezet törli a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2013. (III.1.) önkormányzati rendeletét a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályait, melyből semmit nem emel át a Település képi rendeletbe.</p> <p>5.A rövidebbre szabott észrevételezési idő azt feltételezi, hogy az önkormányzat nem vár érdemi észrevételt a lakosságtól, a partner szervezetektől. A „szükséges rossznak” akar csak eleget tenni. Ez számunkra elfogadhatatlan hozzáállás. A felhíváshoz csatolt HÉSZ-ből törlésre kerültek olyan részek is, amelyek nem kerültek be a HÉSZ-be, vagy egészen nyilvánvalóan megváltoztatták a jelentését, illetve más szöveggörnyezetbe kerültek. Ez pedig HÉSZ módosítást jelent,</p>	<p>forma. Ennek ellenére az Önkormányzat a TKR rendelet lakossági fórumának meghívójába a HÉSZ módosítást is meghirdette a lakosságnak. Tehát az észrevételezés nem állja meg a helyét. A lakossági fórumon a lakosság is megjelent, lásd Jegyzőkönyv és jelenléti ív.</p> <p>3.Teljes félreértésen alapul az észrevétel. A jogszabály köti azt, hogy mely településképi előírások, mely szabályozással fogalmazható meg. A területi építészeti követelmények csak „kötelező” követelményként, az egyedi építészeti követelmények csak „megengedő” és „tiltó” követelményként. Miután a HÉSZ jogszabály nem eszerint a jogi tematika szerint készült, ezért szükséges, elengedhetetlen volt az előírások átfogalmazása, annak érdekében, hogy megfeleljen adott esetben a „kötelező”, a „megengedő” vagy a „tiltó” megfogalmazásnak. Ezért fogalmaz úgy kék színű megjelöléssel a TKR lábjegyzete, hogy „átvett előírások (pontos szöveggel vagy tartalmukban)”. Tehát valójában nem HÉSZ módosításról van szó! hanem TKR-be való tartalmukban történő átemelésről. A lakossági fórumon felmerült kérdésnek megfelelően a TKR-ben megjelölésre kerültek azok a helyek, ahonnan a Hész előírások átemelésre kerültek.</p> <p>4. A TKR azért <u>nem tudja</u> átvenni a hivatkozott „a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályai” önkormányzati rendeletet, mert az nem felel meg a 2016.évi LXXIV. törvénynek, amely megalkotta az ún. településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, mint településképvérvényesítő eszközt. A 2013 évi önkormányzati rendelet tartalmában és előírásában, valamint kötelezésében egyáltalán nem volt átemelhető a TK rendeletbe. A törvényi előírás más jogokat és eszközrendszert biztosít, mint a korábban jóváhagyott helyi rendelet.</p> <p>5.A TKR módosítással kapcsolatban szervezett lakossági fórumára és Partnerségi egyeztetésre a honlapra nem csak a TKR, hanem a HÉSZ-nek olyan szövege is felkerült, amely kijelöléssel tartalmazta a HÉSZ-ből átemelésre kerülő előírásokat. A HÉSZ módosítása tehát jól követhetően került fel a honlapra a tájékoztatás céljával. Megjegyzendő, hogy ilyen mértékű szemléltetést a jogszabály nem ír elő a lakossági partnerségi egyeztetésre! Az Önkormányzat kívánta minél szemléletesebben megmutatni a</p>
--	--

<p>társadalmi egyeztetés nélkül. Tehát szükséges és nem kerülhető meg a HÉSZ módosítások társadalmasítása sem. Fentiek miatt feltétlenül szükséges a TKR tervezetben megjelölni a pontos helyet, hogy mely szövegész honnan lett átvéve, és megegyezik-e szó szerint az ott törlendővel, vagy ha módosítva lett, akkor mi módosult mire, és mi a módosítás oka. A TKR tervezet csak ezt követően lehet alkalmas társadalmi egyeztetésre.</p> <p>6. További probléma, hogy a HÉSZ szerkezeti, tartami felépítése más, mint a TKR-é, az átemelt, esetenként átírt szövegrészek más fejezetekbe, eltérő szöveggörnyezetbe kerültek, így értelmezésük is adott esetben eltérő lehet.</p> <p>7. Szükséges lenne egységesebb településkép kialakulása érdekében tovább bontani a település mostanra legnagyobb településrészét, az újonnan beépülő és fejlődő területét, és a már nagyobbrészt kialakult részeken ezt beépíteni a tervezetbe, és pontosabban megfogalmazni, mert pl. a HÉSZ tervezetből törölték az erre a területre vonatkozó tető hajlásszög alsó határát, a településképi véleményezéssel együtt.</p> <p>8. A rendelettervezet nagy terjedelemben foglalkozik a településképi eljárással, amit javasolunk alaposan felülvizsgálni, átgondolni, mert egyes pontjai nem feltétlenül felelnek meg a vonatkozó törvényeknek, kormányrendeleteknek, illetve ajánlásoknak. Pl. 24. § (1) bekezdése, a kell az kötelezőt jelent, még ha csak konzultáció is, a rendelet fordítva fogalmaz, ha kéri, akkor kötelező információkat adni, de az sem konzultáció. Hasonlóan problémás a 24. § (3) bekezdése is, de ezen kívül még több helyen is található ilyen, amelyekre később visszatérünk.</p>	<p>HÉSZ előírások beépülését. Az hogy a Lakossági partnerségi fórumon elhangzott kérésnek megfelelően, még az is megtörtént, hogy a TKR-ban is bemutatásra került, hogy a HÉSZ mely előírásai kerültek beemelésre ez már a kétoldalról magyarázás tényét veti fel, így nem mondható el, hogy az önkormányzat csökkentette az észrevételezés határidejét.</p> <p>6. Igen. Ez egy másik rendelet típus, illetve a jogszabályi előírás miatt a 3.pontban leírtak értelmében az előírásokat máshogy (kötelező, megengedő és tiltó előírásokként) kötelező megfogalmazni.</p> <p>7. A településrészek karakterek szempontjából történő lehatárolást a TAK megtette, a rendelet ezt vette át, azon nem módosít. A területrészek lehatárolására TAK társadalmasítása során lett volna erre lehetőség. A tetőhajlásszög értékének meghatározása, a lapostető kérdése a lakossági fórumokon került tisztázásra és a KT döntés eredményeként került be a TAK-ba, majd a TKR-be. A régi jogszabályok szerinti, tárgyi helyi rendeletek az új jogszabályi környezetben elvesztik hatályosságukat. A településképvédelmi törvény más rendszerben és eljárásrenddel szabályozza a korábbi településkép-érvényesítő eszközöket.</p> <p>8. Az észrevétel ismételt alapvető félreértést tartalmaz. A 314/2012.Korm.rend. 25.§ úgy fogalmaz, hogy az alábbiak szerint fogalmaz:  <b>25. § (1)</b> A települési önkormányzat <u>kérelemre</u> a településképi követelményekről – a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül, a településképi rendeletben foglaltak szerinti – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.  (2) A települési <u>önkormányzat</u> a településképi rendeletben a <u>szakmai konzultációt kötelezővé teheti</u>.  (3) Az (1) bekezdés szerinti szakmai konzultáció – figyelemmel a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdésére – <u>a hatályos településrendezési eszközben található településképi és egyéb követelményekre is kiterjedhet</u>.  Tehát a TKr a jogszabálynak megfelelően tartalmaz kötelező jelleggel konzultációt!</p>
--	--

<p>9.Elfogadhatatlan, hogy főépítési konzultációval lényegében bármilyen építési szabálytól el lehessen térni!</p> <p>10. Javasolja, hogy a rendeletbe kerüljön beemelésre a Településszerkezeti terv néhány hivatkozott (4.4.alapellátás, 5.2.1közlekedési terület, 7.1Levegő-tisztaság) pontja.</p> <p><b><u>TKR tervezetre vonatkozó egyéb észrevételek:</u></b></p> <p>10.§ (3) nem elegendő a fedési anyag fajtáját megőrizni, a tető formáját se lehessen látványában jelentősen megváltoztatni.</p> <p>14.§ db) szomszédos épületek helyett tágabb környezet meghatározás szükséges.</p> <p>15.§ (3) a TAK és a HÉSZ sem tesz különbséget közintézmények esetében.</p> <p>15.§ (4) HÉSZ-ből történő átemelésből törölték a 20 fok alatti tető hajlásszög tilalmát, annak ellenére, hogy TAK ábrásan nem ajánlja magas tetős épületek közé a lapostetős épületet. Ez nem helyes és nem felel meg az egyes településrészek egységes településképi kialakításának.</p> <p>15.§ (9) g) "gépészeti kapcsolószekrény" kifejezés tartalmát kérjük kifejteni.</p> <p>15.§ (9) h) (ezek szerint nem "házi" hanem pl. ipari szélkerék elhelyezhető? Nyilván ipari még zavaróbb, mint a házi, tehát lakóterületen és annak közelében "szélkerék nem helyezhető el".</p>	<p>9. Alapvető félremagyarázása az előírásnak! Az előírás pontosan: 24.§ (3) A rendelet 15.§ és 16.§ előirásai alól eltérni, az <u>ún. illeszkedés esetén</u> főépítési szakmai konzultációt követően lehet. Tehát kizárólag arra vonatkozik, amennyiben az „illeszkedés” nem egyértelmű, akkor a főépítész konzultáció keretében meghatározhatja, hogy adott esetben mi a megfelelő mód az illeszkedésre. Az egyértelműség miatt a megfogalmazást pontosítottuk</p> <p>10.A jogszabálynak kötött tartalmi rendje van. Alapvető félreértés, hogy egy más típusú tervdokumentumból bármilyen előírás átemelhető. A Településszerkezeti terv kötelező munkarészei nem emelhetők át településképi előírásokat megfogalmazó helyi jogszabályba.</p> <p>A 10.§ előirásai egyben vonatkoznak a védett épület egészére, így a (3) bekezdés önmagában való kiemelése félreértésre ad lehetőséget.</p> <p>14.§ db) a pont előirásai együtt alkalmazandók</p> <p>15.§ (3) A közintézmények a meglévő közintézményekre vonatkoznak, amelyek részben már lapostetősök.</p> <p>15.§ (4) Lásd 7.pont magyarázatát a lapostetők elhelyezhetőségének magyarázatára.</p> <p>15.§ (9) pontosításra került a közműcsatlakozási berendezésekre</p> <p>15.§ (9) h) Ipari szélkerék a védő, illetve ún. dőlési távolságok miatt egyébként sem helyezhető el települések belterületén, így a felvetés csak a korábbi engedmény került szigorításra.</p>
---	--

<p>16.§ (2)  a) nem értünk egyet azzal a beszúrással, különösen főépítész értelmezése után, miszerint ha a többi szabálynak megfelel, akkor lapos tető építését a tervtanács nem tagadhatja meg- hogy a tervtanács véleményével akár lapos tető is épülhessen.</p> <p>b) Nagykovácsi erdőterületein tulajdonképpen csak Julianna-major területén lehet építeni, ott azonban feltétlenül szükséges ennél sokkal részletesebb szabályozás. Pontosítani kellene mit kell érteni "Helyi építési hagyományok" alatt.</p> <p>db és dc pontja ellentmondásos. Javasolja a dc) pont törlését.</p>	<p>a) Lásd 7.pont magyarázatát a lapostetők elhelyezhetőségének magyarázatára.</p> <p>b) „Helyi építési hagyományok” kő, tégl, fa, cserép, vakolt falfelület anyaghasználat, pontosításra került</p> <p>dc) pont törlésre került.</p>
<p>24.§ (1)  a kell szó kötelezőt jelent, és ez szerintünk nincs összhangban a jelenleg érvényben lévő jogszabályokkal. A főépítész viszont köteles információt adni az építtetőnek, ha az kéri.</p>	<p>24.§ (1) ez az alapvető félreértelmezés a 8.pontban megválaszolásra került!</p>
<p>24.§ (2) Javasola beilleszteni a "rendeltetési egységek számának megváltoztatása" esetét.</p>	<p>24.§ (2) A javaslat nem építhető be a TKR-be. E rendeletbe csak településképi előírás fogalmazható meg. A rendeltetési egység számát HÉSZ-ben lehet előírni.</p>
<p>24.§ (3) Határozottan tiltakozik az ellen, hogy főépítész szakmai konzultáció keretében el lehessen téni a belterületi és külterületi előírásoktól, vagyis minden szabálytól. Ez szinte feleslegessé teszi az előírásokat, tág lehetőséget ad a visszaélésekre, a korrupcióra. Ez ellen a leghatározottabban tiltakozunk!</p>	<p>24.§ (3) Alapvető félremagyarázás. Csak az illeszkedés esetében enged eltérést, a 9.pontban leírtak szerint.</p>
<p>11. Javasoljuk valamennyi olyan településképet érintő szabályozást, ami nem feltétele az építési engedélynek, illetve a bejelentési eljárás körébe tartozónak, az legyen átemelve a rendeletbe, hogy ily módon megkövetelhető legyen, mint pl. a kerti létesítmények, fák ültetése, lakóépülethez kialakítandó parkolási lehetőség, stb.</p>	<p>11. A HÉSZ-ből minden településképi előírás át lett emelve a TKR-be.</p>
<p>12. HÉSZ módosítás esetén javasoljuk a lakásszámok, rendeltetési egységek korlátozását, a nemrég 2 lakásról 3-ra növelt lakásszám visszaállítását és területi hatálynak bővítését is.</p>	<p>12. Jelen esetben nem történik HÉSZ módosítás. A településképvédelmi törvény szerint 2017.dec.31-t követően a HÉSZ településképi előírásai nem alkalmazhatók. A 2018.jan-1-től a HÉSZ egyértelműbbé tétele érdekében csak</p>

	<p>13. A településképi, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolásának véleményezése: A "Kecskéhát" mint új településrész azonos kategóriába vétele a Nagyszénás Kert, Pók utca feletti terület és Zsíroshegy területekkel véleményünk szerint nem helyes, mert a fent említett területek kb. 70%-a már végleges lakóépületekkel beépítettek, úthálózatuk már kialakult, ellenben a nemrég belterületbe vont Kecskéhát területtel.</p> <p>Ezért ennek az új területnek Településképi és Építési szabályait és szabályozási rendeleteit külön kell megalkotni.</p> <p>Megjegyezzük hogy a TAK társadalmassítási folyamatában a "Kecskéhát" terület szóba sem került!</p> <p><b>Egyéb javaslat:</b></p> <p>14. Ismert hogy a Nagykovácsi területén elszaporodó társasház építések ellen jelentős lakossági ellenérzés és tiltakozás alakult ki. Ezért javasoljuk hogy a többlakásos társasházak és általában a társasházak építési korlátozását a rendeletileg szabályozzák mind a TKR-ben mind a HÉSZ.-ben.</p>	<p>a településképi előírások állami főépítési eljárás keretében a HÉSZ és Településképi rendelet közti összhang érdekében módosulhat a HÉSZ. Új előírás ami nem településképpel függ össze, nem kerülhet bele. A lakásszám nem településképi előírás, így ez a TKR-ben nem szerepelhet.</p> <p>13. A Kecskéhát terület hatályos Szabályozási tervvel Övezeti terven: SZT-5) rendelkezik. Tehát a területre vonatkozó külön Szabályozási tervmegalkotása már nem feladat, hanem tény. A területre jelen esetben a megépülő épületek településképi megjelenését kell szabályozni, amely lehet a Zsíroshegy terület településképi megjelenésével azonos megjelenésű. A TAK társadalmi egyeztetésén került különböző színnel lehatárolásra Nagykovácsi teljes közigazgatási területe, így a Kecskéhát településrész is.</p> <p>14. A többlakásos társasházak szabályozása nem a TKR feladata, e rendeletben nem szabályozható. A HÉSZ-ből jelen TKR jóváhagyását követően csak a TKR-be kerülő előírások tekintetében történik módosítás, egyéb jellegű, általános értelmű HÉSZ módosításra jelen esetben nincs mód.</p>
--	---	--