

KIVONAT
NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2018. FEBRUÁR 22-ÉN MEGTARTOTT
NYÍLT KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
33/2018. (II. 22.) HATÁROZATA**

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) partnerségi véleményezésének lezárásáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lefolytatott Partnerségi véleményezés során beérkezett, az előterjesztés 1. mellékletében összefoglalt véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat elfogadja, ezzel a Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően az ún. Partnerségi véleményezési szakaszt lezárja.

A Partnerségi véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.

Felkéri a Polgármestert, hogy a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) c. terv vonatkozásában kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének benyújtandó dokumentációval, ún. záró szakmai véleményének kikérése céljával.

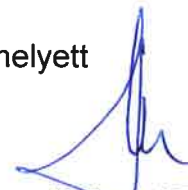
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész



Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Távollévő Papp István jegyző helyett



dr. Halmosi-Rokaj Odett
aljegyző

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ELJÁRÁS SZERINTI ÁLLAMIGAZGATÁSI KÖRBE TARTOZÓ
MÓDOSÍTÁSA
KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A HRSZ:4388 INGATLAN ÉPÍTÉSI HELYÉNEK
MÓDOSÍTÁSÁRA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

**résztevő Partnerek
véleményeinek összefoglalása**

tervezői válaszok

A Partnerségi egyeztetés **2018. január 15-től – 2018. január 31-ig** tartott.

Lakossági fórum tartása sem a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42/A.§ (1) bek. szerint, sem Nagykovácsi Partnerségi rendelete szerint nem szükséges!

<p>Civilek Nagykovácsiért Egyesület</p> <p>Véleményében 11 pontba szedi kérdéseit.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A dokumentumban az áll, hogy b)-e) pontok értelmében történik a módosítás. Mi volt az elírás? A <u>településképi rendelet</u> mely pontja alapján történik a módosítás? 2. Hogy lehet, hogy HÉSZ-t településképi rendelet miatt módosítanak, amikor főépítész magyarázata szerint: ami az egyikben van, az nem lehet a másikban? 	<p><u>Tervezői válasz:</u></p> <p>A vélemény alapvető félreértésen alapul! E módosítás nem a Településképvédelmi rendelet okán elkészített HÉSZ módosítás. Jelen módosítás a HÉSZ 4 feladat köré szerveződő részmodosítása.</p> <p>A vélemény hivatkozik Nagykovácsi helyi rendeleteire, azaz a Településképi rendeletre (TKr) és a Helyi Építési Szabályzatra (HÉSZ), tehát úgy tűnik, hogy a véleményező azok alapos ismerőjeként teszi fel kérdéseit. Ennek ellenére többször mégsem értelmezi helyesen sem részleteiben, sem összefüggésrendszerében azokat. Ezzel azonban olyan színben tünteti fel az egyeztetési dokumentációt, mintha az nem szakemberek részvételével készült volna el.</p> <p>Figyelmesebb elolvasással a tervdokumentáció maga adja meg a választ a véleményben feltett kérdésekre. A tervanyag nagyon alaposan ismerteti és magyarázza az egyes módosítandó rendelkezéseket, indokolja és mutatja be a módosítás mikéntjét, valamint azt is részletezi, hogy konkrétan mely hatályos előírások változnak, kiemelt, szürke háttérrel jelölve, hogy azok mely szavakkal, szövegrészekkel egészülnek ki. Mindemellett a rajzi kivonatokon nyilak jelzik a módosítások helyét. Ez mind az „Alátámasztó munkarészek” fejezeteiben, mind a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezeteiben így történik, éppen azért, hogy a Partnereket messzemenőig részletesen és alaposan tájékoztassa a tervmódosításról. Az egyeztetés menetére vonatkozó jogszabály, a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42/A. § (1) bekezdése a Partnerségi egyeztetésre az alábbiakat írja elő:</p>
--	--

<p>3. Elírásra stb. hivatkozva az ófalu védett részén akarják jelenleg védett <u>házak, 10 db lebontását</u> lehetővé tenni, mert rossz állapotúak és új beépíthetőséget biztosítani. Halálra ítélnék házaikat, mert vályogból vannak? Mi okból? A módosítás megint egy állítólagos ellentmondás feloldása, ezért a minimális telekszélességet kívánják módosítani. A módosítás lényege, hogy ha lebontják a védett házat, ahol nincs meg az előírt telekszélesség, méret, akkor is beépíthető legyen? Ijesztő a magyarázat, mely védett házak <u>tömeges bontását</u> helyezi kilátásba.</p> <p>4. Adják meg az érintett telkek helyrajzi számait! A szabályozásba bekerülő rendelet, igen megengedő az ófaluban, nem fogalmaz világosan.</p> <p>5. Rögzíteni szükséges, hogy csak azokról a bizonyos telkekről van szó, amelyeken jelenleg egy régi ház áll, amelyek lebontásra kerülnek. Pontos szabályozásra van szükség:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum a régivel megegyező nagyságú épület építhető rá. - Csak egy lakásos családi ház építhető. - Az épület fő méretei, nem térhetnek el a jelenlegi épület méreteitől, kivéve a gerincmagasságot, amely a lebontandó épület gerinc magasságát maximum 1 méterrel haladhatja meg, a tetőtér jobb kihasználtsága érdekében. 	<p>„42/A. § (1) A: állami főépítési eljárás esetén a polgármester a <u>településrendezési eszköztervezését</u> a záró szakmai vélemény megkérése előtt <u>véleményeztet</u>i a partnerekkel a 29/A. § szerint.”</p> <p>A hivatkozott <u>településrendezési eszköz</u> a Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv. A hivatkozott 29/A.§ pedig a Partnerségi rendelet szerinti tájékoztatási mód. Tehát - a fenti egyeztetést előíró 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerint - a Partnerek részére véleményezésre elegendő lett volna csupán a tervdokumentáció végét, azaz a 9-14.oldal „Jóváhagyandó munkarészeit” megküldeni. Összefoglalva tehát: tekintettel arra, hogy az Önkormányzat elvárta a részletes tájékoztatást, a tervdokumentáció messzemenőig részletes indoklást, értelmezést, magyarázatot ad a módosításról.</p> <p>A vélemény 1. és 2. kérdéseire tehát fentiek mellett és azok tükrében maga a tervdokumentáció 4-9.oldala ad részletes magyarázatot.</p> <p>3-4-5. Már maga a kérdés megfogalmazása is ellentmondásos. Míg az első mondatban a tervdokumentációban megfogalmazottakat foglalja össze és hivatkozik a dokumentáció szerinti <u>10 db érintett telekre</u>, a módosítás indoklását, azaz éppen a vélelmezett, az Ófalu településképeire történő negatív hatás – lerobbant épületek vagy a lebontott épületek helyén a beépítés lehetőségének korlátja miatti üres foghíjak - kiküszöbölésének érdekét hivatkozza be a véleményébe. A feltett 3. kérdés utolsó mondatát pedig már <u>tömeges bontás</u> kilátásba helyezésével zárja. Azaz annak ellenére, hogy - a TKr-re és HÉSz-re hivatkozással látszólag - szakszerű kérdéseket tesz fel, éppen a köztük lévő logikai összefüggést nem veszi figyelembe. Az Ófalu TKr 16.§ (2) bek. előírásai rögzítik, hogy az Ófalu területén milyen épületek építhetők: olyanok, mint amelyeket meg kíván a település védeni. A tervdokumentáció 6. oldala leírja, hogy a módosítás a <u>telekméretre</u> (azaz a telekterületre, telekszélességre) és a már kialakult tömbökre vonatkozik. Az érintett ingatlanok telekszélessége és a magasabb szintű jogszabály (OTÉK) szerinti oldalkert tulajdonképpen majdhogynem ugyanolyan méretű épület építését teszi lehetővé, mint a jelenlegi - ám korszerűbb, a mai építési technológiának és igényeknek megfelelő anyagokkal -, azaz épp olyat, amelyet a véleményező is szeretne látni. Mindemellett kiemelendő, hogy az érintett ingatlanokon álló épületek maguk nem védettek, csak védett</p>
--	---

	<p>- A gépkocsik parkolóhelyét ingatlanonként meg kell határozni, 2 autónak parkolóhely, pl. 40 nm parkolóhely kialakítására telken belül.</p> <p>6. Egy- két kiragadott pont módosítása nem fedi le a HÉSZ teljes, minden ide vonatkozó részét. Az ide vonatkozó többi rendelettel, szabályozással együtt kellene benyújtani, amely teljes képet ad a már beépített telkekre történő építésről.</p> <p>7. Az Eötvös utca telekhatár módosításról: Pontos telekméretek meghatározása hiányzik.</p>	<p>településrészen állnak. Az érintett ingatlanok száma cca. 10, mindegyik ingatlan beépített, az épületek nem is mindegyike rossz állapotú, tehát nem is mindegyiket szeretnék teljesen elbontani, így „védett házak tömeges bontásának kilátásba helyezésével” riogatni meglehetősen túlzó. A véleményben a pontos szabályozásra tett javaslatai egy az Ófalu egészét átölelő szabályozási javaslat, amely éppen emiatt jelen eljárás kereteibe nem illeszthető be. Ezen kérdések vizsgálata, tárgyalása - miután teljes településrészre vonatkoznak - csak a településrendezési terv teljes felülvizsgálata keretében történhet majd meg, és csakis újabb, teljeskörű Partnerségi és lakossági véleményezés, államigazgatási egyeztetés keretében.</p> <p>6. Jelen tervmódosítás, amint azt a tervdokumentáció 4-5. oldalai részletesen le is írják, nem a teljes HÉSZ felülvizsgálata, hanem az abban található olyan – kisléptékű - dolgok módosítása, amelyek beleférnek az ún. állami főépítési egyeztetés keretébe. Nem kiragadott, hanem olyan, a napi gyakorlat során felmerült kérdések, amelyeket a lakosság részéről beérkező kérelmek is igazoltak. Ezek a problémák olyan helyzetet teremtenek az érintetteknek, amelyek feloldása most időszerű és nem a jelenleg folyó átfogó felülvizsgálat során, hiszen annak hatályba lépése messze van.</p> <p>7. Az Eötvös utcai telekhatár módosítás során indifferens a telekméret. Ahogy azt a tervdokumentáció 8. oldala részletesen leírja, ez egy kb. 3 évtizede indokolatlanul fennálló helyzet, amely most kerül rendezésre, a meglévő használat szerint. A módosítás épp azt teszi lehetővé, hogy az érintett ingatlanok közterületi határvonala éppen úgy legyen kialakítva, mint a tőlük keletre lévő ingatlanok. Azaz az érintett 6 db telek megépített kerítése - a meglévő állapot szerint - azonos vonalra essen. A földhivatali nyilvántartás szerint ez nem így van, a különbség a 6 db egymás melletti telek esetében egyrészt indokolatlan, másrészt az utcaképben megjelenő törésvonal rendezetlenséget sugallna. A kialakult állapot jogi rendezése a cél, a véleményben feltett területi mérettől függetlenül, amely ilyen tekintetben nem releváns. (Megjegyzendő, hogy a területi méretek a HÉSZ egyes övezetekre vonatkozó szabályozási előírásai közt táblázatokban vannak rögzítve, amelyek jelen eljárásban nem kerültek módosításra, és a telekrendezésről a képviselő-testület már 2014 decemberében döntött, ám a földhivatali átvezetéshez szükséges a tárgyi módosítás.)</p>
--	--	--

<p>8. Lombos utca telekhatár módosítás: A térkép alapján azt látszik, hogy így sem lesz egységes a telekhatár az utca teljes hosszában.</p> <p>9. A telkek ezekkel a plusz területekkel nem válnak alkalmassá újabb ingatlanok építésére? Az új telekmérettel változik a telkekre építhető lakásszám?</p> <p>10. A 4388 hrsz saroktelkek egyik előkertjét 15 méterről 5 méterre csökkentik. Mi okból volt eddig így? Ha ennyi az elírás, miért nem vették eddig észre? Miért csak most kerül sor az elírások javítására?</p> <p>11. Lombos utcában is hozzátesznek néhány telekhez néhány métert a szomszédos telkekhez igazítva. Közterületből megnövelik a telkek méretét? Miért? Mi volt az előzmény? Itt sem egyezik a földhivatali és helyi valós telekhatár?</p>	<p>8. és 9. A tervanyag 9. oldala részletesen elmagyarázza, hogy mely esetekben és miért történik a módosítás. Valamint lásd a 11.pontban adott tervezői választ.</p> <p>Ezen módosítások nem változtatnak a telkek megoszthatóságán és az elhelyezhető lakásszámon, csak a jelenlegi használat szerinti telekhatár rendezést teszik lehetővé.</p> <p>10. Az érintett ingatlan tulajdonosa most kívánja beépíteni a saroktelkét, így most derült ki, hogy az építési hely ellehetleníti a beépíthetőséget. Az egyik előkert 5 m-re történő csökkentése indokolt. E tömbben - tájolási szempontok, benapozás miatt - az előkertek meghatározása differenciáltan történt: a kelet-nyugati irányú utcák esetében az utca északi oldalán 15 m, a déli oldalán pedig 5 m az előkert. Az észak-déli irányú utcák esetében egységesen 5 m. A tömbben ennél a teleknél az előkertek feltüntetésénél ez a szempont nem teljesen lett figyelembe véve. A Szent Flórián utca kelet-nyugati irányú, a Szent Lóránt utca ezen szakasza ívesen észak-délivé válik, így az ívben elhelyezkedő szakasztól a fenti szabály szerint 5 m előkertet kellett volna megállapítani. A két 15 m-es előkerti vonalat - valószínűleg rajztechnikai okból – a tervlapon a sarkok találkozásánál összekötötték, nem átgondolva ennek a saroktelkek építési helyére gyakorolt, szűkítő, szinte ellehetlenítő hatására. Ennek értelmében az 5 m-re történő módosításra vonatkozó tulajdonosi kérés támogatható volt.</p> <p>11. A településrendezési terv felülvizsgálata során feltárt, a jogi telekhatártól eltérő használatot ingatlanonként, szerződés keretében kívánja rendezni az Önkormányzat, a település teljes területén. Ahol ez nem jár a közterület rendeltetésének megfelelő használat korlátozásával, a tulajdonosok a használat szerinti telekrészeket megvásárolhatják, a telekalakítás, földhivatali átvezetés megtörténhet, így a jogi és használat szerinti állapot összhangba kerül. A kialakult állapot helyenként abból is adódik, hogy a földhivatali digitalizálás idején a térképi telekhatárok elcsúsztak egymástól, így teljes pontossággal sok esetben nem állapítható meg vagy nem alakítható ki a jogi határ. A helyzet legjobb megoldására és arra törekszik az Önkormányzat, hogy az ingatlantulajdonosi magánérdek és a közérdek se csorbuljon.</p>
--	--