

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA (SZT-/M2) A BUDAPESTI AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA 920/117 HRSZ TERÜLETE ÉS A 0125/10 HRSZ FÖLDÚT KÖZÖTTI TERÜLETRE

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012.(XI.8.) KORMÁNYRENDELET 42/A.§ ELJÁRÁS  
EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS

<b>résztevő Partnerek és véleményeik összefoglalása</b>	<b>tervezői válaszok</b>
---	--------------------------

A Partnerségi egyeztetés 2017. július 24-től augusztus 31-ig tartott.

A Partnerségi egyeztetés lezárása: 2017.....-én.

<p><b>Nagykovácsi Természetvédő Egyesület NATE</b> <u>Véleményében a módosítással kapcsolatban több kérdést vet fel:</u></p> <p>1. Hiányolja, hogy jelen módosítással kapcsolatos tájékoztatásról nem esett szó a TAK társadalmi egyeztetéseiben.</p> <p>2. Alapvető problémának tartja, hogy a tervdokumentációban az szerepel, hogy „a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg.”</p>	<p>Tervezői válaszok:</p> <p>1. Jelen termódosítás és a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) mind készítését tekintve, mind az államigazgatási és Partnerségi egyeztetését tekintve két különböző tervfajta, emellett két különböző tervezőiroda munkája. Így a TAK társadalmi egyeztetése során az Amerikai Iskolára vonatkozó termódosítást nem lehet véleményeztetni az egyeztetésre vonatkozó jogszabályok miatt sem. Az Amerikai Iskolát érintő módosítás nem terjed ki az Amerikai Iskola arculatának módosítására, így semmilyen módon nem köthető a TAK készítéséhez. Mindemellett megjegyzendő, hogy jelen termódosítás a településképre pozitív hatással van annyiban, hogy a telekegyesítéssel a meglévő épületegyüttes kerülhet bővítésre, azaz az új beépítés csatlakozik a már meglévő épülethez, így nem bontja meg a jelenleg beépítés nélküli telekterületet, azaz az épületek egy épületegyüttesként jelennek meg a tájban továbbra is, nem szigetszerűen, több foltban.</p> <p>2. A tervdokumentáció II. A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA c. fejezete részletesen leírja, hogy jelen termódosítás az Amerikai Iskola területére vonatkozó jelenleg hatályos beépítési lehetőségén, beépítési intenzitásán nem változtat meg semmit. Az iskola terület ma is jogszerűen beépíthető 2 építési telek, amelyek beépítési intenzitása jelen módosítás során nem változik, csupán a telekösszevonással egy telekké válik, ezért súlyozottan kerül átszámításra a beépítési % és a min. zöldfelület. Ezért nem volt szükség jelen módosítás során a korábbi szakági tervek elkészítésére, mert abban változást nem eredményez. A termódosítás egyeztetve lett, ahogy a tervanyag is rögzíti az I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS c. fejezetének 6. bekezdésében az állami főépítésszel, aki egyetértett azzal, hogy jelen módosítás során nem történik intenzitásbeli módosítás, így a korábban</p>
--	---

	<p>3. A forgalomszabályozással kapcsolatban és a reggeli esti kocsisorra hívja fel a figyelmet.</p> <p>4. Véleményében kedvezőtlennek ítéli meg a tervbeni zöldfelületre vonatkozó számítást, amely a két telek egyesítésével a zöldfelületi mérték nem a zöldfelületi értékek átlagára határozza meg, azaz azt, hogy az egyik telek esetében a 60%-os zöldfelületi és a másik telek esetében előírt 80%-os zöldfelületi érték átlagát, miért nem 70%-ban határozza meg a terv.</p>	<p>elkészült tervek szakági munkarészei továbbra is megfelelnek a terület jelenlegi szabályozási tervi módosításának.</p> <p>3. A véleményében maga is leírja, hogy az iskola beléptető rendszere a felelős a reggeli és esti gépkocsi feltorlódás kialakulásáért. Megjegyzendő, hogy időközben az iskolai beléptető rendszer megújult, a korábbi méretű forgalomtorlódás már nem áll fenn. A beléptetőrendszer okozta gondok kérdéskör tisztázására nem jelen tervmódosítás alkalmas, hiszen jelen terv ezt nem befolyásolja, jelen tervnek az iskolai forgalomra nincs hatása, jelen terv ezen nem változtat.</p> <p>4. A tervmódosítás a két egyesítésre kerülő telek esetében súlyozottan számolja ki a zöldfelületi fedettség változását, ahogy az részletesen leírásra is kerül a tervdokumentáció II. fejezetének közepén. A 64,7% zöldfelületi minimum számítása úgy történt, hogy jelen esetben az egyes telkekre kiszámolt (60%, ill.80%) zöldfelületek értékeit összeadva, az visszaosztásra került az összevont telekterületre, így jött ki a 64,7%. Tehát az egyes telkeken külön-külön (a 60% és a 80% mértékkel) kiszámolt zöldfelület területe ugyanakkora, mint az összevont telekterületre a 64,7% mértékkel kiszámolt zöldfelület területe. (Megjegyezzük, hogy a kifogásolt 70% mérték csak akkor állt volna elő, ha a két telekrész telekmérete ugyanakkora lett volna.)</p>
	<p><b>Civilek Nagykovácsiért Egyesület</b></p> <p><u>Véleményében a több kifogást vet fel:</u></p> <p>1. Tudomásuk szerint nem készült a 314/2012 (XI.08.) kormányrendelet 3/A.§-a szerint településrendezési eszköz tárgyi módosítása során felhasználható megalapozó vizsgálat, olyan semmiképpen mely ennek a módosításnak a lehetséges hatásait vizsgálta volna. A 314/2012 (XI.08.) kormányrendelet 3/B.§ szabályozza milyen esetekben nem szükséges megalapozó vizsgálat.</p>	<p><u>Tervezői válaszok:</u></p> <p>1. A hivatkozott 3/A § az önkormányzati főépítész jogkörébe utalja a tervi tartalom meghatározását, természetesen indoklással, amelyet a tervdokumentációnak tartalmazni a kell, lásd: 1.melléklet (12-13. oldal). Ezen indoklást az állami főépítész véleményében kifogásolhatja, ha nem tartja indokoltnak. (Megjegyzendő, hogy a terv tartalma előzetesen egyeztetésre került az állami főépítésszel is, lásd az I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS c. fejezet 6. bekezdésében!)</p> <p>A 3/B.§ pedig azokat az eseteket írja le, amely nem tervmódosítás miatt készül, hanem hiba, elírás, jogszabályváltozás miatt.</p> <p>Jelen tervmódosítás során a meglévő, hatályos építési jogokban nem keletkezik változás, ezért nem szükséges megalapozó vizsgálat részeként szakági vizsgálat elkészítése.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervdokumentáció IV. ALÁTÁMASZTÓ</p>

<p>2. Álláspontunk szerint a megalapozó vizsgálat szükségtelenségének törvényes feltételei nem állnak fenn, vagyis az eljárást e nélkül nem szabad lefolytatni. Ez azt is jelenti, hogy a módosítást nem szabad főépítési eljárás keretében lakossági fórum nélkül lefolytatni!</p> <p>3. Továbbá jelzi, hogy a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. által elkészített "NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA (SZT-/M2) A BUDAPESTI AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA 920/117 HRSZ TERÜLETE ÉS A 0125/10 HRSZ FÖLDÚT KÖZÖTTI TERÜLETRE" címet viselő tervdokumentáció nem csak az Amerikai Nemzetközi Iskola területének HÉSZ módosítási tervezetét tartalmazza, hanem a címben is feltüntetett 0125/10 HRSZ földútig terjedő területet, melyről részletes információt nem adnak.</p> <p>4. Véleményében kifejti, hogy jelen esetben széleskörű lakossági egyeztetés indokolt, melyet az idevonatkozó törvényi rendelkezések is előírnak.</p> <p>5. Továbbá megjegyzi, hogy egy övezeten belül eltérő építési szabályok alkalmazását a jogszabály kizárja. Ennek a kijátszását célozza az övezet alóli kivétellel való HÉSZ módosítás.</p>	<p>VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK c. fejezete tartalmazza a megalapozó vizsgálatokat, csupán szakági munkarészekkel történő kiegészítése nem szükséges jelen módosítás során.</p> <p>2. Jelen tervmódosítás egyeztetésének lefolytatására az ún. „állami főépítési eljárás” szerinti államigazgatási és Partnerségi egyeztetésnek felel meg. Miután jelen esetben nem történik a területet érintően beépítési intenzitás, ill. zöldfelületi intenzitásbeli változás, azaz a 2 telekre számított beépíthetőség és zöldfelületi kialakítás megegyezik a tervmódosítás utáni az egy telekre vonatkozó beépítésintenzitással és zöldfelületi mértékkel, ezért nem teszi kötelezővé a jogszabály lakossági fórum megtartását, hiszen meglévő, megmaradó építési jogokról van szó, amelyek kártérítés nélkül nem visszavonhatók. A jelenlegi két telek beépíthetősége 10%, ill. 15%, amely az összevont telekre már 13,82%, úgy, mint a zöldfelület, ami 60% és 80%, összevonás után pedig 64,7%.</p> <p>3. Maga a tervdokumentáció megfogalmazza ennek okát, a II. A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA c. fejezet végén, a Tervezési terület leírása alfejezetben. Az Amerikai Iskola területének hatályos szabályozási tervét az Övezeti melléklet SZT-3/M tervlapja tartalmazza, azaz az Amerikai Iskolát érintő jelen módosítást is az SZT-3/M tervlapnak kell tartalmaznia, így az SZT-3/M tervlap kerül módosításra annak ellenére, hogy a módosítás csak az Amerikai Iskola területére terjed ki!, az SZT-3/M tervlap viszont korábban a 0125/10 hrsz földútig készült. Megjegyzendő változás csak az Amerikai Iskola területére vonatkozó 2 db építési övezet 1 db építési övezetre való módosítása jelenti.</p> <p>4. Lásd 2.sor tervezői válasz! Az idevonatkozó jogszabályi előírás a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42/a.§ szerinti ún. „állami főépítési eljárás”. Ezen terv előzetesen egyeztetve lett az állami főépítésszel, lásd I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS c. fejezetének 6. bekezdés!</p> <p>5. A megjegyzés szakmailag nem helyes. Egy telek állhat több építési övezetből, a telekrészek a ráeső építési előírások szerint építhetők ebben az esetben be. Jelen esetben a 2 telek összevonásának célja egy építési övezetre, nem a jogszabályok kijátszása, hanem a jogszabályi keretek egyértelművé tétele! Egy telek is állhatna 2 építési övezetből.</p>
--	---

<p>6. A Civilek Nagykovácsiért Egyesület határozottan ellenzi a tervezett módosítást és kéri a szóban forgó HÉSZ módosítás azonnali felfüggesztését, mivel a fenti indokok alapján az egyszerűsített „Állami Főépítési eljárás” nem megfelelő. A HÉSZ módosításához a széleskörű társadalmatisítás és a lakossági tájékoztatás lakossági fórum keretében elengedhetetlen. Ezért felszólítjuk a Tisztelt Györgyi Zoltán Főépítész Urat, hogy a törvényi rendelkezéseknek megfelelően a szóban forgó HÉSZ módosítást, mint „Település rendezési eszközt” Teljes eljárás keretében folytassa le!</p> <p>7. A Nagykovácsi Természetvédő Egyesület ( NATE ) által az Amerikai Nemzetközi Iskola telkeivel kapcsolatos HÉSZ módosítás véleményezésére benyújtott dokumentumban foglaltakkal teljes mértékben egyetért.</p>	<p>Amennyiben a meglévő két telken a jelenlegi 2 építési övezet szerepelne továbbra is, és nem kerülne összevonásra a két telek, abban az esetben is megépíthetők lennének a tervezett épületek azon hatályos előírások szerint, amelyek az épület elhelyezésére kerülő telekrészre vonatkoznak, azaz a telek egyik része Ko-3, a másik a Ká-1 építési előírások szerint beépíthető. Ebben az esetben viszont a jelenlegi épületbővítési fejlesztési cél nem tenné lehetővé a meglévő épülethez való csatlakozást, mert a 2 építési övezet szerinti építési helyen lehetne elhelyezni az épületet, azaz oldalkertet kellene hagyni. Jelen termódosítás tulajdonképpen nem más, mint a két telek összevonásával keletkező telekre a meglévő, hatályos építési paraméterek súlyozott átlagolásával, a meglévő épület bővítése a területre hatályos beépítési lehetőség szerinti hozzáépítéssel. Éppen az egytömegű beépítés az, ami a NATE véleménye által kiemelten fontos, azaz a településképszempontjából kedvező épületkialakítás.</p> <p>6. Jelen termódosítás megfelelő véleményezési eljárással került egyeztetésre. A jelen módosítás nem tartozik az ún. teljes eljárás szerinti véleményezési eljárás keretébe! Jelen eljárás előzetesen egyeztetve lett az állami főépítésszel, aki a jelen, azaz az ún. állami főépítési eljárás, keretében javasolta jelen termódosítás véleményezését. Ezen eljárás során lakossági fórum keretében történő egyeztetést nem ír elő a jogszabály miután, jelen termódosítás nem keletkeztet többlet beépíthetőséget, csupán a területre jelenleg hatályos beépítést teszi lehetővé 2 telek helyett 1 összevont telken. Amennyiben a hatályos építési előírások tekintetében intenzitást csökkentő módosítás történik, az Amerikai Iskola jelenlegi beépítési joga csorbiulna. Erre vonatkozóan lásd 2. tervezői válasz kártérítésre vonatkozó részét!</p> <p>7. Lásd a NATE véleményeire adott tervezői válaszokat!</p>
--	---

#### **AZ EGYEZTETÉS TOVÁBBI MENETE:**

Fenti véleményeket és tervezői válaszokat összefoglaló táblázat Előterjesztés keretében a Bizottsági/Képviselő-testület elé kerül, amely tartalmaz egy Határozat-tervezetet is, hogy amennyiben fenti tervezői válaszokat a Bizottsági/Képviselő-testület elfogadja, a jelen termódosítás az állami főépítésznek megküldhető a végső, szakmai véleményének kikérése céljából.

Az állami főépítész 15 napon belül megadja záró szakmai véleményét.

A záró vélemény értelmében a Képviselő-testület jóváhagyja a tervet, amely az elfogadást követő napon lép hatályba.