



Címzett: **Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata**

Györgyi Zoltán főépítész Úr

2094 Nagykovácsi, Kossuth u. 61.

Tárgy: Nagykovácsi településképi rendelettervezetének véleményezése

Tisztelt Főépítész Úr!

A Civilek Nagykovácsiért Egyesület ezúton küldi meg Önnek a partnerségi véleményezési rendelet adta lehetőségünkkel élve a Nagykovácsi Településképi rendelettervezet véleményezésünket

A TKR tervezet nem tartalmaz oldalszámozást, ami olyan formai hiba, amely nem biztosítja az elvárható biztonságot és a megfelelő hivatkozásokat.

A felhíváshoz csatolták a módosított Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ) is, amely sok törlést tartalmaz. Lakossági kérdésre főépítész úr azt a választ adta, hogy a HÉSZ módosítások nem kerülnek társadalmasításra, mert a Településképi Rendeletbe (továbbiakban: TKR) bekerült szövegrészek kerültek törlésre, azokat azért kell törölni, mert két helyen nem lehet ugyanazt szabályozni, emiatt viszont nem kell társadalmasítani. Ez valóban logikus érv, de nem feltétlen kizáró ok.

TKR tervezet értelmező rendelkezései szerint, kékkel 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.

Az értelmező rendelkezés nem határozza meg, nem pontosítja, hogy mely szövegrész honnan (HÉSZ, Településképi véleményezési, bejelentési és egyéb előírásokból) került átvételre a tervezetbe. Ezért álláspontunk szerint a TKR tervezet nem alkalmas egyeztetésre, mert nem várható el sem a lakosságtól, sem a partnerektől, sőt talán még a képviselőktől sem, hogy kitalálják melyik szövegrész honnan került átvételre, ráadásul esetenként átfogalmazva.

Főépítész úr ugyan megküldte november 26.-án, tehát néhány nappal a véleményezési határidő előtt egy lakosnak. A véleményezésre rendelkezésre álló idő így a kiegészítéstől számítva még rövidebb lett. Ezek a fontos kiegészítő információk nem kerültek fel az Önkormányzat honlapjára sem, így ez nem jutott el minden érintett partnerhez, és nem került fel az önkormányzat honlapjára sem.

Nemcsak azt nem jelöli pontosan a tervezet, hogy mely szövegrészt honnan vett át, de azt sem, hogy az átvett szövegrész egy az egyben, vagy átfogalmazva került-e beiktatásra.

Elfogadva főépítész úr lakossági kérdésére adott fentiekben említett írásbeli választát, miszerint azonos dologra vonatkozó szabályozást nem tartalmazhat két különböző rendelet, ezért nem csak a HÉSZ-t akarják módosítani, hanem minden olyan rendeletet is melyből átvett a tervezet (pl. településképi véleményezési rendelet, azaz TVR, településképi bejelentési rendelet, azaz TBR. HÉSZ,) vagyis az egyéb rendeletek, amelyek építési, településrendezési szabályokat tartalmaznak szintén Településrendezési eszközök melyek módosítása az idevonatkozó törvényi rendelkezések szerint kötelezően széleskörű társadalmasítást kívánnak meg.

Továbbá a rendelkezésünkre bocsátott 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.

A rövidre 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, 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.

További probléma, hogy a HÉSZ szerkezeti, tartami felépítése más, mint a TKR-é, az áttemelt, esetenként átírt szövegrészek más fejezetekbe, eltérő szöveggörnyezetbe kerültek, így értelmezésük is adott esetben eltérő lehet.

A fentiek miatt a véleményezési határidőt, azaz a 2017.11.30.-i határidőt, a felmerült kérdések széleskörben történő egyeztetése miatt meghosszabbítani szíveskedjen.

Településképi rendelethez észrevételek, javaslatok:

Nagykovácsi belterületének legnagyobb része mára már az „új, folyamatosan fejlődő” településrész. Ezen megfogalmazás alá eső településrészt túlságosan egy kalap alá veszi a tervezet. Pedig ott viszonylag nagy területek már évek óta jelentős beépítettséggel rendelkeznek. Ezen településrészekeken fontos lenne törekedni az egységes településképre, annak ellenére, hogy az utóbbi néhány évben a Tervtanács és a főépítész HÉSZ egyéni értelmezése és egyéni ízlése szerint a már félig beépült területeken a kialakulttól elütő, az egységes képet megbontó tetőszerkezetek, tömegformálások, építészeti stílusok is beékelődtek. A TAK ajánlása tartalmaz ugyan olyan ábrát, hogy két magas tető közé nem ajánlott lapos tetőt beépíteni, de ez nem került bele a tervezetekbe a fejlődő településrészekeken. Szükséges lenne egységesebb településképi kialakulása érdekében tovább bontani a település mostanra legnagyobb településrészét, az újonnan beépülő és fejlődő területét, és a már nagyobbbrész kialakult részekeken 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.

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.

Elfogadhatatlan, hogy főépítész konzultációval lényegében bármilyen építési szabálytól el lehessen térni!

Javasoljuk, hogy a rendeletbe emeljék be a **Településszerkezeti terv** alábbi pontjait, akár szigorúbb megfogalmazással:

4.4. ALAPELLÁTÁS FEJLESZTÉSE

Az oktatás mellett az egészségügyi, a sport és a kulturális intézmények fejlesztése is kiemelt feladat. Az ellátás minőségi színvonalát oktatási és kulturális programok kidolgozásával fokozni kell, és a fejlesztésbe be kell vonni a magán és a civil szervezeteket.

5.2.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (Kö)

c) Kerékpáros és gyalogos hálózat: – Jelenleg a településnek nincs jelentősebb önálló kerékpáros vagy gyalogos útja. Kerékpárút létesítendő az 11104 sz. úttal párhuzamosan. Az önálló kerékpárutak területigényét az OTÉK előírásai szerint kell biztosítani.

g) Parkolás: A közterületi parkolás szabályozása a részletesebb, a közterület rendezésére vonatkozó tanulmányterv alapján, és az önkormányzati parkolási rendeletnek megfelelően történhet. Az új létesítmények esetében, és a központon kívüli területeken, így a tervezett gazdasági területeknél is, az OTÉK szerinti telken belüli parkolást, rakodást kell biztosítani.

7.1. LEVEGŐTISZTASÁG

A **Településszerkezeti Terv** a levegőtisztaság védelméről szóló 21/2001.(II.14.) Korm. számú rendelet alapelveinek és előírásainak megfelelő terület-felhasználási javaslatot tartalmaz. Jellemzően légszennyező, vagy nagy forgalmat vonzó létesítmény elhelyezést a település nem támogat.

TKR tervezetre vonatkozó egyéb észrevételek:

II. Fejezet

10. §

(3) nem elegendő a fedési anyag fajtáját megőrizni, a tető formáját se lehessen látványában jelentősen megváltoztatni.

IV. fejezet

14. §

db) a szomszédos épületek helyett tágabb meghatározás szükséges, hogy ne csak a közvetlen ház, telekszomszéd, hanem a tágabb épített környezet is figyelembe legyen véve. Különösen fontos ez még beépítetlen több egymás melletti telek esetében. Lásd pl. Vértes utca.

15. §

(3) a TAK és a HÉSZ sem tesz különbséget közintézmények esetében.

Mi alapján került be a megkülönböztetés mégis?

(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, nem felel meg a minta TAK ajánlásainak sem. Az új, folyamatosan fejlődőnek nevezett terület mára már Nagykovácsinak legnagyobb meghatározó településrészévé vált, nem egységes domborzati viszonyokkal és beépítettséggel. Sajnos ennek egyes területei a főépítész sajátos és téves szabályértelmezése, valamint egyéni ízlésének köszönhetően az utóbbi néhány évben magas és lapos tetők keveredésével bővültek a korábbi egységesebb a magas tetős házak. Szükséges ezért további egységekre bontani ezt a területet, és oly módon szabályozni, hogy ha többségben vannak a lapos tetők, akkor csak azt, ha többségben vannak a magas tetők (50 és 20 fok között) akkor csak olyan épülhessen.

(9)

g) "gépészeti kapcsolószekrény" kifejezés tartalmát kérjük kifejtetni, ugyanis gépészetet illetve annak kapcsolóit egyáltalán nem kellene homlokzatra szerelni, ha pedig közmű mérőkről és elzárókról lenne szó, akkor azt nevének kell nevezni.

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". Ez pontosabb lenne.

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.

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.

db) és dc) ellentmondásos. db) szerint kedvezőtlen tevékenység nem folytatható, (ami helyes,) akkor felesleges az ennek ellentmondó dc) mely szerint a kedvezőtlen tevékenységet takargatni kell. Kérdés: Mi indokolja ezen rendelet dc) pontjának létjogosultságát? Véleményünk szerint a dc) pontot törölni kell!

VII. fejezet

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.

(2) Javasoljuk beilleszteni a "rendeltetési egységek számának megváltoztatása"

esetét.

(3) határozottan tiltakozunk az ellen, hogy főépítészeti szakmai konzultáció keretében el lehessen térni 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!

A konzultáció egész megfogalmazása, tartalma ellentétes a TAK irányelveivel, a társadalmi egyeztetés értelmével, értékeivel, mivel a közösen egyeztetett szabályok felrúgását jelenti.

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.

HÉSZ módosítás esetén javasoljuk a lakásszámok, rendeltetési egységek korlátozását, a nemrég 2 lakásról 3-ra növelt lakásszám visszaállítását és területi hatályának bővítését is.

A településkép, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolásának véleményezése

A "Kecskehát" 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 Kecskehát területtel.

Ezért ennek az új területnek Településképi és Építési szabályait és szabályozási rendeleteit külön kell megalkotni.

Megjegyezzük hogy a TAK társadalmasítási folyamatában a "Kecskehát" terület szóba sem került!

Egyéb javaslat:

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.

Ezúton jelezzük hogy az épülő társasházak ellen a lakosság aláírás gyűjtést kezdeményezett, melynek Nagykovácsi Önkormányzat részére történő átadására rövidesen sor kerül.

Nagykovácsi, 2017. 11. 29.

Üdvözlettel

Civilek Nagykovácsiért Egyesület
Dr. Deák József