

TERVEZŐI VÁLASZOK-PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

ISASZEG VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

(Dányi út melletti 1. sz. fejlesztési terület, szennyvíztisztító melletti 2. sz. fejlesztési terület)

1. Eto-Papp Beáta és Eto Ryosuke kérdései, észrevételeire adott válasz:

Az 1.5. fejezet szövege valóban hibás, természetesen a veszély helyzet miatt polgármesteri döntésről van szó, ill. természetesen az iskolafejlesztésre vonatkozó szövegrész a tárgynak megfelelően javításra kerül.

A tervezési terület egyrészét érintően (az önkormányzati tulajdonú ingatlanok területe) rendelkezik az önkormányzat fejlesztési, ill. ingatlan hasznosítási szerződéssel, melyről az Önkormányzat adhat részletesebb tájékoztatást.

A Dányi úti fejlesztési terület beépítését a **2010. évtől hatályos településrendezési tervek is tartalmazzák**, a jelenlegi tervváltozat csak a területfelhasználási és övezeti **részletszabályokat** módosítja. Ez azt jelenti hogy a hatályos tervdokumentumok is számolnak a területet érintő fejlesztések közúti forgalmat érintő hatásaival, melyek a 2010. évtől hatályos településfejlesztési terv kötelezően elkészítendő alátámasztó dokumentumait képezték.

A helyi tömegközlekedés tervezési terület érintő fejlesztésével a beépítések megvalósulási ütemének megfelelően kell az önkormányzatnak döntenie az utazási igények egyidélyű felmérésével. A tervezett utcahálózat alkalmas a helyi tömegközlekedés lebonyolítására. A Dányi út jelenlegi járdái a tervezési területek beépülése esetén természetesen az újonnan kialakult lakóterületekig meghosszabbításra kerülnek. A tervezési területen belüli közlekedési területk szabályozásánál és az útkeresztszettek kialakításánál mind a gyalogos, kerékpáros és gépjármű forgalom helyigényét figyelembe vettük.

Az önkormányzati intézményrendszer szükséges fejlesztése és kapacitás feltöltése is megalapozta a lakóterületek fejlesztési döntéseit az önkormányzat részéről.

A jelenleg is beépítésre szánt terület (Dányi úti fejlesztés) szabályozási paramétereinek változásához szükséges önkormányzati döntések a korábbi fejlesztési dokumentumokban meghatározott települési jövőkép megvalósulása érdekében jöttek létre.

A zöldfelületi arányra vonatkozó észrevételét köszönjük, természetesen a végleges változatban a magasabbrendű jogszabály érvényesülése mellett, a 45%-os mutató szerepel és érvényesül!

2. online vélemény oldalon közzétett véleményekre adott válasz:

1. A tárgykörben véleményezésre bocsájtott módosuló településrendezési eszközök **nem határoznak meg** „egyen házak”-ra vonatkozó terveket és dokumentumokat. Az építési telkek kialakításának és a rájuk épülő épületek megvalósításának a keretszabályozását tartalmazzák, ahol az egyes ingatlanokat érintően az építettki szándék és ízlés, valamint a tervezői kreativitás, a településképi véleményezés folyamata fogja együttesen létrehozni a „harmonikusan illeszkedő házak” együttesét.

2. A jelenlegi TKR (településképi védelméről szóló rendelet) a település sokszínű arculatából adódóan ad lehetőséget és tág szabályozási keretet a településképi szempontok érvényesülésének. Megfontolható és támogatható az a javaslat, hogy egy-egy újonnan beépülő terület egységesebb arculattal rendelkezzen. Az ehhez szükséges önkormányzati döntés megalapozása ugyancsak széleskörben vitára bocsájtott javaslat csomaggal lehetséges úgy, hogy a területen érintett ingatlan tulajdonosok érdekei sem sérüljenek.

3. A Dányi úti fejlesztési területen tervezett szabályozási változások **nem írnak elő** ikerházas beépítést, hanem a település más részein is már megengedett egy telken belük kétlakás építését teszik lehetővé. Megfontolható a központtól távolodó lazább beépítés elve, azonban hosszútávú fejlődésben gondolkodva a teljes tervezési terület beépülésével kell számolni, ill. a városiasodás hatását figyelembe véve a területek beépítési sűrűségének koncentrálódásával is.

4. Az Lke övezet telekalakítási és beépítési paramétereit az önkormányzat fejlesztési elképzelései alapján határoztuk meg, amennyiben ezek változnak úgy a tervezett szabályozás is változtatható. Az önkormányzati döntéssel együttesen kezelendő tervezési program ebben az esetben is településrendezési eszközök módosításának az alapja. A tervezett szabályozás és a tervezett beépítések is természetesen csak a tényleges igények felmerülésével valósulnak meg. Amíg nem jelenik meg a kérdéses területen felüli konkrét fejlesztési igény az egyes további területek hasznosítására, addig a területek mezőgazdasági művelése is megmarad.

5. A tervezett változás a terület (Lke övezet) fejlesztésének igényéből fakadt, **ez azt jelenti, hogy az önkormányzati tulajdonú területen előbb valósulhatnak meg ingatlanfejlesztő bevonásával a beépítések, mint a jelenleg is magán tulajdonú területen, ahol eddig sem valósult meg fejlesztés, habár a hatályos településrendezési eszközök lehetőséget biztosítottak hozzá több mint 10 éve !**

A zárszóra reagálva fontos megjegyezni, hogy **a tervezett szabályozási változások nem ellentétesek** a turisztikai vonzerő kiaknázásának további lehetőségével, ugyanakkor tényszerűen igaz, hogy az igényes városképi fejlesztések erősítik a települést körülvevő természeti értékek érvényesülését.

3. Varsányi Viktor észrevételeire adott válasz:

Az észrevétel első részében ismertetettekkel (pl.: „Mivel a településnek nem áll birtokában korlátlanul bővítésre rendelkezésű terület, ezért a városvezetés erkölcsi és jogi felelőssége is, hogy ezzel megfelelően gazdálkodjon”) egyetértve azt gondoljuk, hogy **a módosuló településrendezési eszközök megvalósulásuk esetén nem ellentétesek a 2010. évben jóváhagyott településfejlesztési elvekkel.**

A tervezett utca és telekszerkezet véleményezési anyagban megjelelt változata többkörös belső egyeztetés eredményeképpen jött létre, ahol az önkormányzat igényei szerint éppen a fenntarthatóság és megvalósíthatóság és gazdaságosság elvei érvényesülnek.

Fontos megjegyezni, hogy a kifogásolt Lke övezet területe nem jelenti a fejlesztési területen értelmezhető „városszélét”, hiszen a korábban is turisztikai fejlesztésre szánt területek a továbbiakban is megmaradnak.

A példaként felhozott külhoni lakóterület fejlesztések az ottani lakhatási és építési szokások korábban jellemző precedenseit mutatják be. Ezekben az esetekben a helyi illetve országos településfejlesztési hagyományokat tiszteletben tartó fejlesztő vélhetően éppen ezeket a helyi jogi, területi, építészeti sajátosságokat vette figyelembe a beépítések tervezésénél.

A **magyarországi** településfejlesztések esetében is érvényesek a helyi sajátosságok érvényesülései, Isaszeg esetében az önkormányzati döntés alapján az a településre jellemző sajátosság nyilvánult meg, hogy hagyományos köztulajdonú utcaszerkezet jöjjön létre, melyhez magán tulajdonú telkek csatlakozzanak, ahol a tulajdonosok a keretszabályozást betartva egyedileg dönthetnek a megvalósítandó épületek méretéről és építészeti megjelenéséről.

A konklúzióban megfogalmazottakra reagálva nyomatékosítjuk, hogy a fejlesztési döntések értékelése és a tervezői kompetenciák minősítése nem azonos véleménynyilvánítási kategória.

A kiegészítésként bemutatott fejlesztési alternatíva a település agglomerációban betöltött szerepétől és a helyi építési és telekhasználati sajátosságaiktól is **idegen** példa.

4. Dr Boldizsár Gábor észrevételeire adott válasz:

A tervezett településrendezési módosításokra vonatkozó észrevételek mottójának „ELFOGADHATÓSÁGÁRÓL, VÉGREHAJTHATÓSÁGÁRÓL és FENNTARTHATÓSÁGÁRÓL ... KOCKÁZATOKRÓL” érvényesülésével teljes mértékben egyet értünk, melynek jogi kereteit a településrendezés szabályrendszere határozza meg (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről).

A fentiek figyelembevételével készült az előzetes véleményezési anyag, hogy a település döntéshozói megismerjék a települési partnerek véleményét és észrevételeit. Elfogadjuk az alátámasztottság indoklására vonatkozó észrevételeket, hiszen a csak címszavakban megfogalmazott tartalmi elemek (települési infrastruktúra, gazdaság, stb.) a korábbi tervelőzményeket nem ismerők számára nem adhatnak elegendő tájékoztatást a tárgykörben. Egy apró utánjárással a 2010. évben már jóváhagyott településfejlesztési tervet alátámasztó munkarészek áttanulmányozására is lehetőség lett volna.

A partnerek véleményére és észrevételeire adott válaszainkat összegezve, a legfontosabb rögzíteni, hogy a terület hasznosítási elképzelései már 2004. évben körvonalazódtak, amikor a jelen fejlesztéssel érintett terület belterületbe lett vonva az akkori önkormányzat döntésének megfelelően. Jelen módosítás során nem történik egyéb, mint a településrész hatályos szabályozási tervében meghatározott szabályozási elemeinek módosulásai az önkormányzat fejlesztési igényeinek megfelelően.

A tervezői válaszokat összeállította: Kovaterv Kft. (Ferencz László, Kovács Miklós)

Magyar Géza városi főépítész

Padányi József osztályvezető, Isaszegi Polgármesteri Hivatal

Kelt. 2021.03.31.