

Kápolnásnyék község településfejlesztési koncepció készítése és településrendezési eszközök felülvizsgálata, környezeti értékelés

Véleményezési szakaszban, partnerségi egyeztetés során beérkezett államigazgatási, partnerségi véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Ssz.	Megnevezés	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem választott, nem érintett	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek						
1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész	állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal				X
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala	megyei kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatala		X		
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	nemzeti park igazgatóság		X		
4.	Fejér Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízügyi Hatóság	területi vízügyi hatóság (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság)	X			
5.	Fejér Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízügyi Hatóság	területi vízügyi hatóság (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság)	X			
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Országos Vízügyi Főigazgatóság	véleményezési jogkörét átadta:			
6b.	Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakmérnöksége	területi vízügyi igazgatási szerv			X	
7.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság		X		
8.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Fejér megyei Kormányhivatal közegészségügyi szakterület)	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal		X		
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály	Budapest Főváros Kormányhivatala útügy		X		
		közlekedésért felelős miniszter	X			
10.	Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	a) légiközlekedési hatóság, b) katonai légügyi	X			

Ssz.	Megnevezés	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem választott, nem érintett	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek						
	Közlekedési Ütőgyi Osztály	hatóság				
11.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Ütőgyi Osztály	fővárosi és megyei kormányhivatal közlekedési hatósági hatáskörében eljáró megyeszékhely szerinti járási (fővárosi kerületi) hivatala	X			
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály	kulturális örökség védelméért felelős miniszter		X		
13.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Örökségvédelmi Osztály	Fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala			X	
14.	Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal				X
15.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X			
16.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője	honvédelmért felelős miniszter	X			
17.	Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság	fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság	X			
18.	Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	X			
19.	Nemzeti Média - és Hírközlési Hatóság Hivatal	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		X		
20.	Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala	X			
21.	Országos Atomenergia Hivatal	Országos Atomenergia Hivatal	X			
Szomszédos önkormányzatok						
24.	Vál Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
25.	Velence Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
26.	Pázmánd Önkormányzata	szomszédos önk.	X			

Ssz.	Megnevezés	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem válaszolt, nem érintett	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek						
27.	Nadap Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
28.	Baracska Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
29.	Pusztaszabolcs Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
30.	Kajászó Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
31.	Besnyő Önkormányzata	szomszédos önk.	X			
Ssz.	Megnevezés	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem válaszolt, nem érintett	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Megyei önkormányzat						
32.	Fejér Megyei Főépítész	Megyei Önkormányzat	X			
Lakosság						
33.	Keilbach Gyöngyi, Pesa Ferenc	lakos				X
34.	Tömöri Zsolt	lakos			X	
35.	Czifra Norbert	lakos			X	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1/1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész rendezési eszközökkel kapcsolatban	
	<p>A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdés c) pontja alapján a területfejlesztéssel és -rendezéssel, a településfejlesztéssel és -rendezéssel, a településkép-védelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, valamint az építésüggyel kapcsolatos települési önkormányzati feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési önkormányzat közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel a települési főépítész készíti elő. Főépítész közreműködéséről nincs tudomásom.</p>	<p>Az észrevétel módosítást nem igényel. A település rendelkezik főépítéssel, aki a tervezési folyamatban közreműködik.</p>
	<p>1. Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek felülvizsgálata nincs teljesen összhangban a Településfejlesztési Koncepcióban rögzített fejlesztési elképzelésekkel. A „Gazdaság- és kommunikáció-fejlesztés, funkcióbővítés” megnevezésű cél elérését szolgáló prioritás a mezőgazdasági területek megőrzése. A gazdasági-, a lakó-, a településközpont- és a különleges beépítésre szánt területkijelölések túlzóak. Különösen szembetűnő a gazdasági területfelhasználás irreális mértéke. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során fontosnak tartom a fenti probléma kezelése érdekében a fejlesztési területek racionális, a tényleges igényeknek, valós fejlesztési szándékoknak megfelelő kijelölését, illetve ütemezett felhasználását.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A településfejlesztési koncepció az önkormányzat számára megadja az elveket, miszerint a területeikkel (beleértve a mezőgazdasági területeket is) kellően bánjanak. A ténylegesen újonnan beépítésre szánt területek kijelölése az M7-es autópálya mentén mindössze 6 ha területen történt, mely erületekre vonatkozóan jelen tervfázisban „visszasorolás” történt általános mezőgazdasági területté. A település beépítésre szánt egyéb fejlesztési területei a korábbi terv megtartásából adódik, melyek meg nem tartása komoly építésjogi veszteségekkel járna a tulajdonosok felé. A beépítésre szánt területek további csökkentése nem reális. A településen így is jelentős „visszalépés” történik (pl. Csekés-dűlő területén), valamint a lakóterületek esetében az ütemezett területfelhasználás alkalmazásra került, tehát számos terület nem kap a HÉSZ által építési jogot a korábbi rendezési eszközök által biztosított jogokkal szemben. A beépítésre szánt, nem beépített településközpont területek is racionalizására kerültek. Újonnan kijelölt különleges területet a terv nem tartalmaz, csupán a korábban már beépítésre szánt hétvégiházak területek kerültek - a mai kor szellemének megfelelőbb - különleges, rekreációs területi besorolásba.</p>
	<p>A Településszerkezeti tervvel (továbbiakban: TSZT) kapcsolatos észrevételek: 2. A Megalapozó vizsgálat „2.1. Vizsgálatok összefoglalása, a folyamatok értékelése, szintézis” című fejezete helyesen értékeli a hatályos tervek állapotát, és az alábbi megállapítást teszi: „A hatályos, 2002-ben, 2005-ben készült településrendezési eszközök igen nagy, beépítetlen területeket soroltak beépítésre szánt területbe. A területek felhasználásának ütemezése, prioritizálása hiányzik. A területek jelentős többségének fejlesztése nem indult meg az elmúlt 15 évben.” Fent leírtakkal ellentétben a TSZT csak az új lakóterületek kijelölésénél tartalmaz ütemezést, a gazdasági területek tekintetében nem, sőt további területek kijelölését irányozza elő. A település léptékéhez igazodó területfelhasználás érdekében kérem a jelenleg hatályos tervben szereplő, túlzó fejlesztési területek újragondolását.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A gazdasági területek esetében a fejlesztési lehetőségek sokkal tágabbak, így az ütemezés lehetséges befektetői veszteséget okozhatna. A település beépítésre szánt gazdasági fejlesztési területei a korábbi terv megtartásából adódik, melyek meg nem tartása komoly építésjogi veszteségekkel járna a tulajdonosok felé. A gazdasági területek ütemezése nem javasolt Kápolnásnyék esetében.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
3.	A TSZT-vel kapcsolatban kérem, hogy területfelhasználások változása esetén az új területfelhasználások a jóváhagyásra kerülő anyagban már ne „tervezett” elemként jelenjenek meg, kivéve a távlati fejlesztési területeket.	Köszönjük az észrevételt, a jóváhagyott anyagban a változások már nem fognak megjelenni.
4.	A szerkezeti terv területi hatálya Kápolnásnyék közigazgatási területe. Kérem törölni (vagy csak tájékoztatási elemként szerepeltetni) a szerkezeti tervről a közigazgatási területen túlnyúló elemeket.	Köszönjük az észrevételt, a szerkezeti tervlapon feltüntetésre került: „A Kápolnásnyék közigazgatási határán túli (szomszédos) elemek csupán tájékoztató elemek.”
5.	Az Étv. 7.§ (3) bekezdés c) pontja szerint: „a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”. Bár Kápolnásnyék tekintetében adottságnak tekinthető a Velencével való összenövés, de az új beépítésre szánt területek kijelölésének fenti szabályt figyelembe kell venni. A Velencével határos lakóterület bővítésénél kerülni kell a két település további összenövését, különös tekintettel arra, hogy Velence településrendezési tervében a kérdéses helyen meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel, mivel nem történik újonnan beépítésre szánt területek kijelölése Velence felé. A „zöldgyűrű” kiakaitása - a már beépítésre szánt területeken - igen nagy terhet róna a tulajdonosokra és az önkormányzatra egyaránt.
6.	Az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint: „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.” Kápolnásnyék területén jelentős nagyságú, fel nem használt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás található, ezért új beépítésre szánt terület ilyen célra történő kijelölése nem lehetséges.	Köszönjük az észrevételt, javításra került. A ténylegesen újonnan beépítésre szánt területek kijelölése az M7-es autópálya mentén mindössze 6 ha területen történt, melyek általános mezőgazdasági területbe való „visszasorolása” jelen tervezési fázisban megtörtént, az észrevételnek megfelelően.
7.	Településrendezési szempontból a kastély és kastélykert egységes kezelése, egy területfelhasználásba való sorolása kedvező megoldás, ugyanakkor tekintettel a Dabasi Halász-kastély műemléki védettségére és a terület nagyságára, kérem a területfelhasználás megváltoztatását.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A kastély a településközpont szerves része, így a településközpont vegyes terület besorolás a terület rendeltetésével megegyező. (Megjegyzés: a kastély és kertje a különleges adottságainak megőrzése a szabályozási terven és a helyi építési szabályzat előírásai között biztosításra kerül - a későbbi észrevételeknek megfelelően.)
8.	A Megalapozó vizsgálat „8.1.2. Tényleges területhasználat” című fejezete szerint: „A Fő út menti vegyes funkció térsége jellemzően egy teleksorból áll, az úttól távolabb eső területek leginkább lakófunkcióval rendelkeznek.” Fent leírtakat és a terület jellegét is figyelembe véve nem indokolt a kastély fölötti terület Vt jelű településközpont területfelhasználásba sorolása, tekintve, hogy az új beépítésre szánt területen is tervezett egy településközponti terület.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A „tényleges területhasználat” a jelenlegi állapotot mutatja be. A településszerkezeti terven jelölt településközpont vegyes területfelhasználás a terület - lakó melletti - egyéb, vegyes funkciókkal való bővítését irányozza elő. A terület két forgalmas út között fekszik: M7 felé vezető bekötő út és a Deák Ferenc utca, melyen közösségi közlekedési eszközök is járnak. Emellett a településközponti területfelhasználási egység területén is lehet lakó rendeltetést elhelyezni.
9.	A település zöldfelületi rendszerének javítása érdekében javasolt a település belterületén tervezett „Kb-Z” jelű és „Kb-EZ” jelű különleges beépítésre nem szánt területek zöldterületbe sorolása.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A Kb-Z és a Kb-EZ területek csupán jelölésükben hasonlóak, nem sorolandók át zöldterületbe az alábbi okból: Kb-EZ (Kondicionáló célú jelentős zöldfelületű terület): „egyéb zöldfelület”, mely jellemzően utak mentén helyezkedik el és formája, illetve elhelyezkedése miatt nem törthet be zöldterületi,

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		közösségi rendeltetést. Kb-Z (Nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület): a település különleges, közösségi funkciót kíván e területre telepíteni, melynek beépítettsége nem magas, de elképzelhető, hogy 2%-nál több. Így az elképzelt beruházást ellehetlenítené a zöldterületi besorolás.
10.	A TSZT nem tartalmazza a szabályozási terven szereplő zöldterületeket, kérem javítását.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
11.	Az M7 autópálya alatti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet övező véderdő sáv megszakítása indokolatlannak tűnik, védelmi szerepét jelen formájában nem tudja betölteni.	Köszönjük az észrevételt, módosításra került. 7 évnél nem idősebb a rá hatályosan vonatkozó rendezési eszköz: 15/2015. (X.27) ÖK rendelet, mely az egész telket gazdasági építési övezetbe sorolja. A szabályozási terven „telek be nem építhető része” került jelölésre, az építési övezetre vonatkozóan pedig a következő rendelkezés került bevezetésre: „Gks-7 építési övezet építési telkein a telek be nem építhető részén háromszintes növényállomány telepítendő, megőrzendő.”
12.	Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 38. § (8) bekezdése szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen. A település északi oldalán lévő, távlatban tervezett lakóterület kijelölés nem felel meg a fenti jogszabálynak.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. Az említett távlati lakó fejlesztési terület nem új kijelölés, a hatályos rendezési eszközben is lakóterületként szerepelt, így az OTÉK 38.§ (8) bekezdése nem vonatkozik rá.
13.	Kápolnásnyéket érinti a nagysebességű vasútvonal országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem, melyet a TSZT kétféle nyomvonallal is ábrázol. Az OTvT 31/B. §-a szerint „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni: a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, és 10. §-a előírásainak alkalmazásával, valamint az Országos Szerkezeti Tervben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni; az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. mellékletében nem szereplő, de az Országos Szerkezeti Tervben feltüntetésre kerülő országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket az Országos Szerkezeti Terv által meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni”. Fentieknek megfelelően a TSZT-n csak az OTvT szerinti nyomvonalat kell ábrázolni, kérem a terv javítását.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
14.	Az Országos Szerkezeti Terv szerint Kápolnásnyéken keresztülhalad földgázszállító vezeték és termékvezeték, melyet a TSZT nem ábrázol. Kérem pótlását.	Köszönjük az észrevételt, pótlásra került.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
15.	A határozattervezet 2. és 4. számú melléklete több helyen utalást tartalmaz a jelenleg hatályos településrendezési tervek tartalmára („hatályos területfelhasználási egység”, „hatályos területfelhasználás”, „tervezett területfelhasználás” stb.), melyet ugyanezen tervezet egyúttal hatályon kívül helyez. Tehát jelen tervezet hatályba lépésénél már nem az lesz a hatályos terv. A TSZT leírását kérem fentiek figyelembevételével átdolgozni, esetleg a „hatályos terv” megjelölés helyett a konkrét határozatszámra való utalással.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
16.	Felhívom a figyelmet, hogy Pettend észak-keleti részén lévő gazdasági területfelhasználás nincs összhangban a szabályozási terven jelöltekkel. Kérem az összhang megteremtését.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
17.	Jelzem, hogy a településen található műemlékek nincsenek jelölve a TSZT-n.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	<p>A Helyi Építési Szabályzattal (továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek:</p> <p>18.A településrendezési eszközök készítésénél figyelembe kell venni a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásait. A törvény záró rendelkezéseinek 14. § (3) bekezdése az alábbiakat írja elő: „E törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.”</p> <p>Ennek értelmében kérem az egyéb településképi elemek törlését: 2.§ 1., 11., 16.pontok, 25.§-ban szereplő, a kerítés anyaghasználatára és kialakítására vonatkozó előírások (áttört, tömör stb), 32.§ (1) bekezdésben szereplő épületszélesség, 35.§ (4) bekezdés utolsó tagmondata, 38.§ (8), 40.§ (6) bekezdés.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, javításra került. Részletesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.§ 1., 16. áttört és tömör kerítés fogalma - A Fejér megyei egységes kezelés érdekében törlésre került. A kerítés anyaghasználatán kívüli kialakítás nem településképi követelmény a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. vonatkozó előírásai alapján. A Fejér megyei egységes kezelés érdekében törlésre került. • 2.§ 11. tájba illesztés fogalma - törlésre került. • 25.§ - módosításra került <p>(4) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. <u>Utcafronton tömör kerítés nem építhető, a kerítés átláthatóságát biztosítani kell – amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.</u></p> <p>(2)(5) Az utcafronti kerítés <u>áttört</u>, magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m-es tömör lábazzal - amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik. A kerítéssel legfeljebb 2 m² alapterületű hulladéktároló egybeépíthető.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32.§ (1) - törlésre került • 35.§ (4) - módosításra került <p>(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 7,0 m, amennyiben <u>az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet nem a telek homlokvonalától mért 30 méteres területen kerül elhelyezésre.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 38.§ (8) - törlésre került • 40.§ (6) - törlésre került
19.	A HÉSZ értelmező rendelkezése több olyan fogalmat is tartalmaz, amelyre a rendelet szabályokat nem alkot, így szükségtelennek tűnik, pl.: szintterületi mutató, tanyatelek.	Köszönjük az észrevételt, törlésre került.
20.	<p>A jogalkotásról” szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:</p> <p>„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű.”</p> <p>Felhívom a figyelmet, hogy a „belterület” fogalmát a <i>területszervezési eljárásról</i> szóló 321/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet alkalmazza.</p>	Köszönjük az észrevételt, törlésre került.
21.	A HÉSZ 5.§ (2), 7.§ (4), 11.§ (1), 29. § (11) bekezdésében előírtak nem építésügyi előírások, más jogszabály szabályozza, ezért kérem törlését.	Köszönjük az észrevételt, javításra került. Részletesen:

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		<ul style="list-style-type: none"> • 5.§ (2) - törlésre került • 7.§ (4) - törlésre került • 11.§ (1) - törlésre került • 29.§ (11) - törlésre került
	A HÉSZ 10.§ (4) bekezdése nincs összhangban az OTÉK 38. § (8) bekezdésében szereplő szabályokkal. Kérem az összhang megteremtését.	<p>Köszönjük az észrevételt, javításra került.</p> <p>(4) Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete: — vasútvonal esetén: vágány-szélső-vágányától számított 100-100 m, — országos főút, gyorsút, autópálya esetén: út-tengelyétől mért 100-100 m, — országos mellékutak külterületi szakasza esetén: út-tengelyétől mért 50-50 m.</p> <p>(5)(4) A védőtávolságban, védőterületen-védőterületén belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges.</p>
	Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 6. mellékletének I. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét, II. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) és (5)-(6) II. bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét. Törvénytől ezért az olyan HÉSZ, amely szakhatóságoknak olyan hatósági hatáskört állapít meg, melyet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet már – magasabb szinten – szabályoz.	Köszönjük az észrevételt.
22.	A HÉSZ 23.§ (2) bekezdésében szereplő előírások nincsenek összhangban az OTÉK 25.§ (2) bekezdésével, mely szerint: „A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.” Kérem az összhang megteremtését.	Köszönjük az észrevételt, törlésre került.
23.	Javasolom a HÉSZ 29.§ (7) bekezdés c) pontjának átgondolását, mert megítélésem szerint jelen formájában nem alkalmazható.	<p>Köszönjük az észrevételt, módosításra került.</p> <p>(7) Lakóterület <u>és településközpont terület</u> építési övezeteiben állattartó épület, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik: a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el, b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet, a) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra <u>helyezhető el,</u> b) <u>a telek homlokvonalától mért 20,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el,</u> c) <u>legfeljebb összesen 80 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető.</u></p>
24.	Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ 33. § (5) bekezdése az OTÉK követelményeinél megengedőbb. Nem támogatom az összes Lke-jelű kertvárosias lakóövezetben sportcsarnok építésének lehetőségét, javasolom az átgondoltabb szabályozás megalkotását.	Köszönjük az észrevételt, törlésre került.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>25.A rendelet tervezet 37.§-a úgy szabályoz, hogy a beépítésre szánt Vt-3 jelű építési övezetben „A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”</p> <p>Az építési övezetben elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést tartalmazhat.</p> <p>A Vt-3 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 2000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.</p> <p>A tervezett szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a kastélypark 2000 m²-es telkekre darabolódjon, a kialakult telkeken több önálló épület, akár lakópark is épüljön.</p> <p>A tervezett szabályozás ellentétes a Dabasi Halász-kastély és kastélypark műemléki védettségével. A kastélypark nem lehet bármely célú fejlesztési terület.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosításra került.</p> <p>(5) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg, <u>amennyiben az övezetei előírás másként nem rendelkezik.</u></p> <p><u>(4) Vt-3 építési övezet műemléki védettséggel érintett építési telkein a kialakult állapot megőrzendő, telekalakítás nem végezhető.</u></p>
	<p>26.A HÉSZ 40.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 19.§-ában szabályozottakkal, mivel az OTÉK nem engedi a kereskedelmi szolgáltató területek esetében az igazgatási és önálló iroda épületek elhelyezését. Javasolom a kereskedelmi szolgáltató rendeltetéssel összefüggő iroda rendeltetés alkalmazását.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, pontosításra került.</p> <p>A HÉSZ 40.§ (2) és az OTÉK 19.§-a nem ellentétesek egymással. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése alapján egyéb rendeltetés is elhelyezhető:</p> <p><i>„(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”</i></p> <p>A pontosítás érdekében az alábbiak szerint került módosításra a HÉSZ vonatkozó előírása:</p> <p>(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:</p> <p>a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;</p> <p>b) kereskedelmi, szolgáltató;</p> <p>c) <u>a gazdasági tevékenység igazgatási, -gel összefüggő iroda;</u></p> <p>d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;</p> <p><u>rendeltetést tartalmazhat.</u></p>
	<p>27.A HÉSZ 42.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 22.§-ában szabályozottakkal, mivel az OTÉK nem engedi üdülőházas területek esetében a kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetés elhelyezését. Kérem a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés biztosítását.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, pontosításra került.</p> <p>A HÉSZ 42.§ (2) és az OTÉK 22.§-a nem ellentétesek egymással. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése alapján egyéb, a használatot nem zavaró rendeltetés is elhelyezhető.</p> <p>A pontosítás érdekében az alábbiak szerint került módosításra a HÉSZ vonatkozó előírása:</p> <p>(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:</p> <p>a) üdülő;</p> <p>b) <u>üdülő rendeltetéshez kapcsolódó</u> kereskedelmi, szolgáltató;</p> <p>c) szállás jellegű;</p> <p><u>d) igazgatási, üdülő rendeltetéshez kapcsolódó iroda;</u></p> <p>e) d) kulturális, közösségi szórakoztató;</p> <p>f) e) sport</p> <p><u>rendeltetést tartalmazhat.</u></p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	28.A HÉSZ 51.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 28.§-ában szabályozottakkal, az övezetben csak a közjóléti erdő rendeltetéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés elhelyezése lehetséges.	Köszönjük az észrevételt, pontosításra került. A HÉSZ 51.§ (2) és az OTÉK 28.§-a nem ellentétesek egymással. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése alapján egyéb, a használatot nem zavaró rendeltetés is elhelyezhető. A pontosítás érdekében az alábbiak szerint került módosításra a HÉSZ vonatkozó előírása: (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület a) sport, b) pihenést szolgáló, c) testedzést szolgáló, d) <u>a közjóléti erdő rendeltetéssel összefüggő</u> kereskedelmi, szolgáltató, e) <u>a közjóléti erdő rendeltetéssel összefüggő</u> vendéglátó, f) ezekhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
	29.A HÉSZ 53.§-ával kapcsolatban megjegyzem, hogy az általános mezőgazdasági területen az önálló lakóépület elhelyezhetősége szakmai szempontból nem javasolt.	Köszönjük az észrevételt, módosításra került. (9) Mā-1 övezetben a birtokközpont telkén lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. <u>Lakóépület-Lakó rendeltetés</u> legfeljebb a beépített szinterület 20%-án helyezhető el. <u>önálló-- lakóépület nem helyezhető el.</u>
	30.A különleges beépítésre szánt (K-Rek) és különleges beépítésre nem szánt övezetekben (Kb-Rek) elhelyezhető rendeltetések, építmények köre ellentétes az OTÉK előírásaival (nem különleges övezetbe való funkciók).	Köszönjük az észrevételt, pontosításra került. A rekreációhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére a különleges terület besorolás - főleg a Velencei-tó mentén - indokolt. Kápolnásnyék jelenleg nem rendelkezik ilyen működő funkciókkal. A korábbi tervekben előírányzott, nagy területű hétvégiházazas területek a mai kor igényeit nem elégítik ki. A besorolás nem ellentétes az OTÉK előírásaival, hiszen egyik területfelhasználási egységbe sem sorolhatók és helyi sajátosságot hordoznak. A pontosítás érdekében az alábbiak szerint kerültek módosításra a HÉSZ vonatkozó előírásai: (2) Különleges terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület: a) lovassport; b) turisztikai, kulturális; c) rekreációs, wellness; d) <u>pihenéshez, rekreációs tevékenységhez kapcsolódó</u> kereskedelmi, szolgáltató; e) szállás, szolgáltató jellegű; f) lakó rendeltetést tartalmazhat. (3) A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető. (4) A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg. <u>(5) A K-Rek-1 építési övezetben új lakó rendeltetés nem helyezhető el.</u> <u>(5)(6) A K-Rek-2 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.</u>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		<p>(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető épület</p> <p>a) sport és azt kiszolgáló; b) kulturális; c) közösségi szórakoztató; d) <u>pihenéshez, rekreációs tevékenységhez kapcsolódó</u> kereskedelmi, szolgáltató; e) <u>pihenéshez, rekreációs tevékenységhez kapcsolódó igazgatási, iroda</u>; f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; g) szállás jellegű; h) lakó rendeltetést tartalmazhat.</p> <p><u>(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteinek telkein új lakó rendeltetés nem helyezhető el.</u></p>
	31.A HÉSZ 2 mellékletében szereplő * jelöléssel jelölt építési övezetek (feltehetően az új beépítésre szánt területeken lévő építési övezeteket jelöli így a terv) telekalakítási és beépítési előírásai nem különböznek a * nélküli építési övezetektől. Nem indokolt a területek ilyen jellegű megkülönböztetése. Javasolom törölni.	Köszönjük az észrevételt, törlésre került.
	A Szabályozási tervlapokkal (továbbiakban: SZT) kapcsolatos észrevételek: 32.A szabályozási terv nem ábrázolja sem a tervezett nagysebességű vasút sem a 7-es út tervezett elkerülő szakaszát (pl. út céljára fenntartott területként). Kérem pótolni.	Köszönjük az észrevételt, a szabályozási tervlapon javításra került.
	33.A HÉSZ 2. §-a megkülönbözteti egymástól a magánút céljára fenntartott területet és az út céljára fenntartott területet. Kérem, hogy a szabályozási terven ezzel összhangban jelenjen meg kétfajta jelölés.	Köszönjük az észrevételt, a 2.§ javításra került.
	34.Az 1. számú SZT-n a 026 hrsz-ú ingatlan besorolása nem tisztázott.	Köszönjük az észrevételt, a telek közterület (árok), javításra került.
	35.Az 5. számú SZT-n a Kb-Rek-2 és Kb-Rek-3 jelű övezet között hiányzik az övezet határa jelölés.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	36.Az 5. számú SZT tartalmaz egy kék hullámvonal jelölést, amely jelölés a jelmagyarázatban nem szerepel. Kérem a megfelelő javítást.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	37.A 6. számú SZT-n a K-Rek-2 és Gksz-1 jelű építési övezet között hiányzik az építési övezet határa jelölés.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	38.A 8. számú SZT-n a Gksz-5 és Gksz-6 jelű építési övezet között hiányzik az építési övezet határa jelölés.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	39.A 9. számú SZT-n a 823/2 hrsz-ú ingatlannál tervezett út és a Kök jelű övezet között hiányzik a szabályozási vonal jelölés.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
	40.Jelzem, hogy a Pettend feletti K-Mű jelű építési övezetet sem a külterületi, sem a belterület tervlap nem szabályozza.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
1/2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész fejlesztési koncepcióval kapcsolatban	
	A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdés c) pontja alapján a területfejlesztéssel és -rendezéssel, a településfejlesztéssel és -rendezéssel, a településképvédelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, valamint az építésüggyel kapcsolatos települési önkormányzati feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési önkormányzat közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel a települési főépítész készíti elő. Főépítész közreműködéséről nincs tudomásom.	Az észrevétel módosítást nem igényel. A település rendelkezik főépítésszel, aki a tervezési folyamatban közreműködik.
	A megalapozó vizsgálat az Eljr. 1. melléklet, a véleményezésre benyújtott településfejlesztési koncepció az Eljr. 2. melléklet tartalmi követelményeit nem követi teljes mértékben.	Köszönjük az észrevételt. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján a Főépítész határozza meg a tartalmat. Az írásos igazolás a megalapozó vizsgálat mellékletei közé bekerült.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Az „2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata” című fejezettel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy az OTvT 2014. január 1-től hatályos módosulása miatt annak 30. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a 31/B. § a)-b), illetve e)-h) és l) pontjában előírtak szerint kell kidolgozni a településrendezési eszközöket, figyelembe véve az FmTrT-et. Kérem a fejezet felülvizsgálatát.	Köszönjük az észrevételt, felülvizsgálatra került.
	<u>A megalapozó vizsgálat több szempontból aktualizálásra szorul:</u>	<p>A megalapozó vizsgálat 2016-ban készült, melyet a dokumentum lábléce is mutat. A félreértések elkerülése okán a bevezetőben és az előlapon is megerősítésre került, hogy az anyag 2016-os, mely 2018-ban frissítésre került az észrevételek alapján.</p> <p>Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatát megalapozó vizsgálati munkarész, melynek tartalmi elemeit a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. melléklete határozza meg.</p> <p><u>A megalapozó vizsgálat 2016-ban készült, mely a véleményezési szakaszban érkezett észrevételek alapján frissítésre került.</u></p> <p>Lásd:</p>
	1. A 2016-ban megjelent <i>településképi védelméről</i> szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a települési önkormányzat a településképi védelmét külön rendeletben szabályozza. A „2.5.2. Helyi építési szabályzat” című fejezet a fent említett jogszabályt figyelmen kívül hagyja.	<p>Köszönjük az észrevételt, a megalapozó vizsgálat 2.5.2. fejezete javításra került.</p> <ul style="list-style-type: none"> A 4/2002. (II.26.) rendelettel elfogadott HÉSZ az épületek általános kialakítása, az építéstechnológia és a használható anyagok területén olyan határozott előírásokat tartalmaz, mely új anyagok, technológiák alkalmazását kizárja. Pl. 4.5 (8) „A település területén táblás fedés nem alkalmazható.” 4. 5 (9) „...Látványtábla homlokzatfelület legfeljebb lábazon, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.” <p>Az általános kialakításra vonatkozó szabályok helyett az építési övezetre vonatkozó önálló rendelkezések javasoltak, így rugalmasabban kezelhető, hogy hol – mit – hogyan szabad építeni. Megfontolandó, hogy lapos tetős lakóépület létesítése (a település karakterének megőrzése mellett) hol lehetséges, a mai kor építészeti szemléletének is helyet biztosítva. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a helyi építési szabályzat településképi követelményt (pl. anyaghasználatot) nem tartalmazhat.</p> <ul style="list-style-type: none"> Javasoljuk a Helyi Értékvédelmi Rendelet és Fontos cél a települési tervek összhangjának kialakítása: az elfogadott településképi rendelet és a HÉSZ egységessége, összhangba hozatalát. <p>• A 4/2002. (II.26.) rendelettel elfogadott HÉSZ 4. 5-ában megfogalmazott helyi anyaghasználat-előterbe helyezése környezettudatos, fenntartható szemléletet hordoz.¹⁵</p> <p>Lásd:</p>
	2. A „4.2.2. Turisztikai jellemzők” című fejezettel kapcsolatosan megjegyzem, hogy 2016-ban fejeződött be a Dabasi Halász-kastély felújítása.	<p>Köszönjük az észrevételt, az információ a megalapozó vizsgálat tartalmába bevezetésre került.</p> <p>A másik egyedülálló turisztikai érték a Dabasi Halász-kastély Kápolnásnéken. A Dabasi Halász család emelte a XIX. század első felében a klasszicista kúriát, melyet 1930 körül jelentősen kibővítettek és neobarokk stílusban átalakítottak. 2011. szeptemberében kapott műemléki védeltséget. Az épület jelenleg <u>kihagyólatlan felújítása 2016-ban ért véget.</u></p> <p>Lásd:</p>
	3. A „II. Helyzetelemző és – értékelő munkarész” 2.4.2. fejezete hiányos, nem tartalmazza a KSH adatszolgáltatását.	A KSH adatok pótlásra kerültek.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p><u>A Településfejlesztési koncepcióval kapcsolatos észrevételek:</u></p> <p>4. „A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők” című fejezete tartalmazza a SWOT analízist.</p> <p>A fejezetben helyesen bemutatásra kerül SWOT elemzés metodikája, mely szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gyengeségek: belső tényezők, olyan dolgok, amik nem jól működnek, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. – Erősségek: belső tényezők, pozitív dolgok, amik jól működnek és lehet rá befolyás, hogy még jobban működjenek. – Lehetőségek: külső tényezők, olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket. – Veszélyek: külső tényezők, olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek. <p>Azonban a dokumentációban található értékelés megállapításainak besorolása megítélésem szerint nem tükrözi a fenti szempontokat. Pl. a település beépített területeinek drasztikus növekedése nem veszély, hisz azt az önkormányzat tudja befolyásolni, míg a vonalas infrastruktúra elemek fragmentáló hatása egy adottság, amit nem tud az önkormányzat befolyásolni.</p>	<p>A lakóterületi tartalékok a rendezési eszközökben ütemezésre kerültek (lásd. távlati fejlesztési területek és a hozzájuk kapcsolódó mezőgazdasági övezetek). Az ütemezés célja egyik célja -a megvalósíthatóság mellett - a kompaktság a lakó rendeltetésű területeken.</p> <p>A gazdasági területek szerepköre igen eltérő a lakóterületektől. Ha egy gazdasági fejlesztés nem közvetlenül kapcsolódik a már valóságban beépült gazdasági területekhez, nem okoz problémát a település életében. Így a gazdasági fellendülés céljával ellentétes lenne gazdasági területfelhasználási egységek megszüntetése, illetve ütemezése. A gazdasági területeken zajló fejlesztések léptéke igen eltérő lehet, a még nem beépült területeken való távlati fejlesztési területként való jelölés egyes beruházási lehetőségek megakadályozásához is vezethetnének. A kertvárosias lakóterületeken a beépülés könnyen prognosztizálható - telkenként történik - így az ütemezés nem akadályozza meg a település fejlődését.</p> <p>A megalapozó vizsgálatban és a településfejlesztési koncepcióban is javításra és áthelyezésre került a veszélyek közül a „település beépített területeinek drasztikus növekedése”: „a település beépített lakóterületeinek drasztikus, területileg szétszórt növekedése”.</p>
	<p>5. A „4. A fejlesztési célok az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozóan” című fejezet a következőket tartalmazza: „A mezőgazdasági területeket számos veszélyeztető tényező fenyegeti. Egyrészt problémát jelentenek a hatályos településrendezési eszközökben a belterület északi oldalához csatlakozóan kijelölt lakóterületi és gazdasági fejlesztési területek, amelyek összterülete közel 100 ha-t tesz ki.”</p> <p>A településrendezési eszközök felülvizsgálata során fontosnak tartom a fenti probléma kezelése érdekében a fejlesztési területek racionális, a tényleges igényeknek, valós fejlesztési szándékoknak megfelelő kijelölését, illetve ütemezett felhasználását.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, az észrevétel nem igényel módosítást.</p> <p>A lakóterületi tartalékok a rendezési eszközökben ütemezésre kerültek (lásd. távlati fejlesztési területek és a hozzájuk kapcsolódó mezőgazdasági övezetek). A távlati fejlesztési területek beépülése akkor várható, ha a tartalékok elfogynak.</p>
	<p>6. A Településfejlesztési koncepció a megalapozó vizsgálat megállapításai alapján megfogalmazza a település jövőképét és az annak elérését szolgáló célrendszert.</p> <p>A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ célkitűzéseivel egyetértek, a tervezetet a fent leírt észrevételekkel a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, az észrevétel nem igényel módosítást.</p>
1/3.	<p>Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész környezeti értékeléssel kapcsolatban</p>	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>A47-45/2016/K iktatószámom megküldött környezeti értékelés tematikája szerint a környezeti értékelés az alábbiakra is kiterjed:</p> <p>„A fennálló környezeti konfliktusok kezelése a tervben, illetve a terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezet káros hatás csökkentésére vonatkozó tervi megoldások – Épített környezet védelme.”</p> <p>Ezzel ellentétben a megküldött dokumentáció 2. és 4. fejezete csak az épített örökséggel foglalkozik és nem az egész épített környezettel.</p> <p>Fent leírtak alapján szükséges a dokumentáció kiegészítése azzal, hogy az épített környezet tekintetében a terv megvalósítása milyen környezeti hatásokkal jár.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, a környezeti értékelés az alábbiakkal kiegészítésre került:</p> <p>„Az épített környezet jellegére a tervezett szabályozás jelentős hatással várhatóan nem lesz, mivel a meglévő adottságokhoz illeszkedő szabályozási paraméterek kerülnek meghatározásra. A község lakóterületeire az oldalhatáron álló beépítési mód jellemző, amelynek fennmaradását a HÉSZ azáltal biztosítja, hogy kertvárosias és falusias lakóterület építési övezetében is (Lke-4 építési övezet kivételével) oldalhatáson álló beépítési módot szabályoz.</p> <p>A Fő utca mentén részben már jelenleg is zárt sorú beépítés, részben pedig oldalhatáron álló beépítés jellemző, amelynek fennmaradását a HÉSZ azáltal biztosítja, hogy Vt-1 jelű építési övezetben zárt sorú beépítési módot szabályoz, amely lehetővé teszi az oldalhatáron álló beépítést is.”</p>
2/1.	Fejér Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala rendezési eszközökkel és környezeti értékeléssel kapcsolatban	
	A Főosztály Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és annak részét képező környezeti vizsgálati dokumentációt a vonatkozó aktuális jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból elfogadásra javasolja.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
2/2.	Fejér Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala fejlesztési koncepcióval kapcsolatban	
	Tájékoztatom, hogy Kápolnásnyék település közigazgatási területét - délnyugati határán, igen kis mértékben – ökológiai hálózat magterülete és ökológiai hálózat ökológiai folyosó is érinti.	Köszönjük az észrevételt. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes tájékoztatása alapján „Kápolnásnyék Község közigazgatási területén az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény által sem az országos ökológiai hálózat, sem a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem került lehatárolásra, ezen övezetek tehát a települést nem érintik.”
	A Vörösmarty Mihály Emlékmúzeum, melynek parkja helyi jelentőségű védett természeti terület, magterületként része az Országos Ökológiai Hálózatnak.	Köszönjük az észrevételt. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes tájékoztatása alapján „Kápolnásnyék Község közigazgatási területén az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény által sem az országos ökológiai hálózat, sem a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem került lehatárolásra, ezen övezetek tehát a települést nem érintik.”
	A Koncepcióban megfogalmazott, a környezet fejlesztésére vonatkozó célokkal a Főosztály egyetért, a koncepciót és a megalapozó vizsgálati dokumentációt a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javasolja.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
6b/2.	Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakmérnöksége	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<i>fejlesztési koncepcióval kapcsolatban</i>	
	A dokumentációban szereplő fejlesztési tervek ellen <u>vízvédelmi és vízgazdálkodási</u> szempontból kifogást nem emelünk, azonban az alábbi észrevételeket tesszük.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
	A megalapozó tanulmányban szereplő ivóvízhálózatra és szennyvízcsatorna hálózatra rákötött lakás számok a rendelkezésünkre álló, DRV Zrt, mint üzemeltető által adott 1376 OSAP adatszolgáltatással összevetve igen alacsonyak. Az említett adatszolgáltatás szerint Kápolnásnyék esetében a 2013. év végi ivóvízellátásba bekötött lakás: 1531 db a figyelembe vett 1541 lakásból, míg szennyvízcsatorna hálózatra 1264 lakás a rákötött. Lényegesen magasabb, mint a tanulmányban szereplő adatok. Javasoljuk az üzemeltetővel történő egyeztetést, pontosítást.	Köszönjük az észrevételt. A településrendezési eszközökhöz 2016. márciusában készített Helyzetfeltáró vizsgálatokban a legutolsóként rendelkezésre álló 2014-es KSH adatok szerepelnek, amely szerint 1382 lakás rendelkezett közüzemű vízellátással, az akkori lakásállomány 1561 volt, annak a 88,5 %-a. A szennyvíz közcsatorna hálózatra 932 lakás csatlakozott, az akkori lakásállomány 59,7 %-a. A jelenleg rendelkezésre álló legutolsó 2016-os adatok alapján is a vezetékes ivóvízellátásban részesülő lakások száma 1410, az akkori lakásállomány 1563 volt, annak a 90,2 %-a, a szennyvízhálózatra rácsatlakozó lakások száma 956, a lakásállomány 61,2 %-a. A véleményben említett lakásszám 2012-re vonatkozik. A hivatkozott ellátottsági adatokban a vízzel ellátott kiskertes ingatlanok is szerepelnek. A településrendezési eszközöknél az egységes alapot nyújtó KSH adatait kell figyelembe venni.
	Az alátámasztó javaslat szerint 61. oldal prognosztizálható új közműigény: 426 m ³ /d ivóvíz igény és 456 m ³ /d keletkező szennyvíz mennyiség. A két szám önmagában ellentmondás. Ugyanakkor, ha figyelembe vesszük, hogy a már említett üzemeltetői adatszolgáltatás alapján 2016. évben a település számára rendelkezésre álló vízmennyiség 126 415 m ³ /év, mely átlagos napi vízfogyasztásra átszámolva 346 m ³ /d a prognosztizált igény meghaladja a 2016. évi teljes vízfogyasztást. A fejlesztés volumenét javasolt felülvizsgálni.	Köszönjük az észrevételt. A közműigény prognózis táblázatának csak az összegzést tartalmazzák a számokamelyek a leírásban szerepelnek. A javaslat a település teljes közigazgatási területén kijelöli azokat a területeket, amely alkalmas intenzívebb hasznosításra, funkcióváltásra, új beépítésre. Az egyes területfelhasználáshoz a HÉSZ megadja a beépítés szintmutatóját és ezzel az egyes területrészek megengedett maximális beépíthetősége és annak a várható közműigénye számolható. A tervezés távlatáig az építési lehetőségnek azonban reálisan csak egy része valósulhat meg, így a prognosztizált igények (Kápolnásnyék esetén, amely az ezredforduló óta is folyamatosan fejlődik lakásállományában és lakosság számában is) ez max. 15 %-a lehet a nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek. A javasolt új építési lehetőségek mellett a már beépített ingatlanok fejlesztése is várható, különösen a szennyvízhálózatra még nem csatlakozó ingatlanok rákötését meg kell oldani. A leírásban szereplő igények az új és meglévő beépítésnél várható igényekből adódnak össze. A meglévő ingatlanoknál várható fejlesztések és a meglévő már ivóvízzel ellátott ingatlanok mielőbbi rácsatlakozása miatt nagyobb a szennyvíz elvezetési igény az új vízigénynél.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Szintén az alátámasztó tanulmányban a 62. oldalon a szennyvízelvezetés értékelésénél az alátámasztó tanulmányban szereplő 60%-os rákötési arány szerepel, és az előző pontban szereplő 456 m ³ /d többletként várható szennyvíz mennyiség, mely véleményünk szerint erősen túlzó.	Köszönjük az észrevételt. A feltüntetett számok csak iránymutatók a szolgáltatók számára. A szolgáltatóknak csak a tényleges beruházási, építési szándéknál, a konkrét igények bejelentésénél, kell az ellátás feltételeit meghatározni. A település intenzívebb fejlődését feltételezve az igényprognózis reális is lehetne, de hangsúlyozni kell, hogy az igényprognózis csak tájékoztató jelleggel kezelhető.
6b/1.	Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakmérnöksége rendezési eszközökkel kapcsolatban	
	A településszerkezeti terv 8.1 Vízellátás fejezethez: A Gárdonyi Bika-völgyi vízmű már nem része, nem vízbázisa a Velence-tavi Regionális Vízműnek.	Köszönjük az észrevételt, a településszerkezeti terv 8.1. fejezete javításra került. A Velencei Tavi Regionális Vízmű alapbázisa az 1969-ben átadott és 1978-ban bővített Gárdonyi, Bika-völgyi vízmű, az 1972-ben átadott Kápolnásnyéki Vízmű, és az 1969-1974-ben épített Ercsi Regionális Vízmű. A Kápolnásnyéki Vízművek kapacitása 2 400 m ³ /d
	10.2 Közműterületek védőterülete és védősávjához kiegészítés: 35700/8379/2017. ált. számon került kiadásra a Kápolnásnyéki ivóvízbázis védőidomainak kijelölése és kialakítása tárgyú határozat, mely a Velence-tavi RV részét képező kápolnásnyéki és pázmándi vízműutak belső védőterületét, valamint belső, külső hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőidomát jelöli ki, illetve a védőidom kialakításával és az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat, valamint a védőidomok vonatkozásában betartandó ingatlan használati korlátozásokat rögzíti. A védőidomoknak nincs felszíni metszete (nem érnek a felszínig), a védőidomok felső síkja legalább 35 m-rel a terepszint alatt húzódik, így felszíni tevékenységekben korlátozását nem jelent. A TSZT-en kérjük a védőidomot feltüntetni.	Köszönjük az észrevételt, a TSZT-n feltüntetésre került.
	A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak szerint kizárólagos állami tulajdonú mederszakaszok mentén partéltól számított 6,0 m széles parti sáv, nem kizárólagos állami tulajdonú mederszakaszok mentén 3,0 m széles parti sáv biztosítása kötelező a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása céljából.	Köszönjük az észrevételt. A kormányrendelet írja elő a parti sáv méretét, így azt a HÉSZ már nem tartalmazza. A HÉSZ-be a következőképp javítás került: 16.5 (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet. (2) Vízfelületek karbantartásának céljára: a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es, b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es, c) tavak, tározók part-éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni. Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határáról kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára. A középmeder állás fogalma a HÉSZ-ben: 4. Középmeder állás: a vízfolyás part-éle és a meder találkozási vonalának függőleges vetülete.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>A település közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett, belvízi elöntéssel nem veszélyeztetett, ill. rendszeresen belvízjárta terület övezetét nem érinti, azonban tekintettel kell lenni a 83/2014. (III. 14.) Korm rend. 1. § 16. c) bekezdése értelmében arra a tényre, hogy kialakulhat olyan hidrometeorológiai helyzetkép a Vereb-Pázmándi-vízfolyás részvízgyűjtő-területén (pl. nagy-intenzitású csapadéktevékenység során vagy vízből időszakban bekövetkező mértékadó lefolyási viszonyok esetén), mely során összegyülekező vizekből keletkező mértékadó vízhozamot a meder emésztani nem képes és kilép a környező szomszédos parti területekre, ideiglenes elöntéseket okozva.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. Az alátámasztó 6.1.3. alfejezete kiegészült.</p> <p>Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvisszatartás, záportározás megoldása.</p> <p><u>A vízügyi ágazat nyilvántartása szerint a település közigazgatási területét sem a nagyvízi meder nem érinti, sem belvízi elöntés nem veszélyezteti, sem rendszeresen belvízjárta övezet nem érinti, de előfordulhat olyan hidrometeorológiai helyzetkép (pl a megalapozó vizsgálatokban is leírt villámárvíz eseménye) a Vereb-Pázmándi-vízfolyás részvízgyűjtő területén, mely során összegyűlő vizekből eredő mértékadó vízhozamot a meder emésztani nem képes és kilép a szomszédos parti területekre, ideiglenes elöntést okozva.</u></p>
	<p>Külön kiemeljük az 1995. évi LVII. törvény rendelkezéseit, mely alapján a település belterületén az önkormányzati csapadékvíz-levezető rendszer elemeinek (árkok, művek, műtárgyak) fenn-tartása, üzemeltetése az Önkormányzat feladata (kivéve ahol üzemeltetési szerződéssel egyéb szervezet). Az azok mentén kialakuló vízkárok (előntések) helyi vízkáreseménynek minősülnek (nem árvíz vagy belvíz), a helyi vízkárelhárítás ellátása az Önkormányzati Védelmi Szervezet feladata, melyben szakmai tanácsadást kérhet az illetékes Vízügyi Igazgatóságtól. A helyi vízkárkészültség elrendeléséről értesítést kell küldenie a VIZIG-nek, a végzett védelmi munkákról jelentést kell készítsen, melyet a VIZIG részére meg kell küldenie.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A megalapozó vizsgálat 12.3 fejezetében a helyi vízkár, részletezésre került.</p>
	<p><u>Mindezen észrevételek alapján az alábbi módosításokat, ill. pontosításokat kérjük elvégezni.</u></p> <p>Megalapozó vizsgálat 62. o. „6.1.4. <i>Vízrajz</i>” pontjának 3. bekezdésében kérjük javítani, miszerint a Cibulka-patak közvetetten, a Vereb-Pázmándi-vízfolyás közvetlenül kapcsolódnak a Velencei-tó vízgyűjtőterületéhez, a Dinnyés-Kajtori-csatorna közvetítésével a Nádor-csatornán a Sión keresztül a Duna vízgyűjtő területéhez. –másodszorban pedig a Bágyom-ér határozza meg. Ezen vízfolyások nem kapcsolódnak sem a Velencei-tóhoz, sem a Dunához. A 7. sz. főút mentén található Kápolnásnyéki Horgásztó területe 2,5 ha, átlagos vízmélysége pedig 3-4 m között ingadozik. A Kápolnásnyéki horgásztó jogszerű használatához, üzemeltetéséhez vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárás lefolytatására van szükség, földhivatali ingatlanrendezés, állapottrógróztó tervdokumentáció és üzemeltetési szabályzat elkészítésével.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A megalapozó vizsgálat 6.1.4. fejezete javításra került.</p> <p><u>A települést vízrajzilag elsősorban a Cibulka-patak közvetetten, a Vereb-Pázmándi-vízfolyás közvetlenül kapcsolódnak a Velencei-tó vízgyűjtőterületéhez, a Dinnyés-Kajtori-csatorna közvetítésével a Nádor-csatornán a Sión keresztül a Duna vízgyűjtő területéhez. –másodszorban pedig a Bágyom-ér határozza meg. Ezen vízfolyások nem kapcsolódnak sem a Velencei-tóhoz, sem a Dunához. A 7. sz. főút mentén található Kápolnásnyéki Horgásztó területe 2,5 ha, átlagos vízmélysége pedig 3-4 m között ingadozik. A Kápolnásnyéki horgásztó jogszerű használatához, üzemeltetéséhez vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárás lefolytatására van szükség, földhivatali ingatlanrendezés, állapottrógróztó tervdokumentáció és üzemeltetési szabályzat elkészítésével.</u></p>
	<p>Megalapozó vizsgálat 107. o. „10.5. <i>Tevékenységből adódó korlátozások</i>” pontjának „3. <i>Csapadékvíz elvezetés</i>” bekezdésében javasolt kiegészíteni a Vereb-Pázmándi-vízfolyás kizárólagos és nem kizárólagos állami tulajdonú mederszakaszai szerint biztosítandó parti sávjával, továbbá bele-venni a Cibulka-ér parti sávját.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. Az alátámasztó vizsgálat 10.5. fejezettének, 3. Csapadékvíz elvezetés pontja kiegészült.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		<p>3. Csapadékvíz elvezetés</p> <ul style="list-style-type: none"> o csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval o felszíni vízrendezést szolgáló, kizárólagosan állami tulajdonú vízfolyás 6-6 m-mederkarbantartó sáv fenntartásával o Vereb-Pázmándi-vízfolyás kizárólagos állami tulajdonú mederszakaszai szerint biztosítandó parti sávjával továbbá a Cibulka-ér parti sávja o csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval o felszíni vízrendezést szolgáló, Bágyom-ér vízfolyás, csatorna menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával
	<p>Megalapozó vizsgálat 108. o. „11.2. A felszíni és felszín alatti vizek védelme” pontjának 2. bekezdését javasoljuk kiegészíteni a parti sáv biztosítására való kötelezést, mellyel a területhasználatokból adódó veszélyforrások ellen részleges pufferzóna képződik.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A 11.2. fejezet kiegészítésre került.</p> <p>A vízfolyások belterületi szakaszai mentén szintén vagy keskeny pufferzóna húzódik, vagy a területhasználatok közvetlenül a víz partjáiig érnek, így veszélyt jelentenek az esetleges vízbe jutó szennyező anyagok, illegális szennyvízbevezetések, hulladék-elhelyezések. A területhasználatokból adódóan veszélyforrások ellen részleges pufferzóna képződik.</p>
	<p>Megalapozó vizsgálat 110. o. „12. Katasztrófavédelem” fejezetéből javasolt kivenni a „12.3. Árvízvédelem, vízrajzi veszélyeztetettség, belvízveszélyes területek”, továbbá „12.4. Mélyfekvésű területek” pontjait és külön fejezetben szerepeltetni, valamint pontosítani a fentebb, valamint alább leírtak szerint. A 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet (a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról) melléklete alapján Kápolnásnyék település „A” erősen veszélyeztetett besorolásba esik. A VIZIG nyilvántartása szerint a település belvízi elöntéssel nem veszélyeztetett, ill. rendszeresen belvízjárta terület övezetét nem érinti, azonban tekintettel kell lenni a helyi vízkáresemények előfordulásának valószínűségére. A település belterületén jelentkező vízkárok, elöntések - dombvidéki vízgyűjtőről, ill. dombvidéki vízfolyásokról lévén szó - nem árvizek vagy belvizek, hanem helyi vízkárok, melyek nem katasztrófavédelem, hanem üzemi állapotok.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt.</p> <p>A településrendezési eszközökbe beépíteni az árvízi és belvízi veszélyeztetést a települést érintő megyei és országos területrendezési terv alapján szükséges. Azokban ezek a veszélyek nem szerepelnek. Ezek helyi vízkárnak minősülnek, melyek az alátámasztó munkarészben, annak a 12.3 pontjában, ábrával alátámasztva szerepelnek, amelyek a helyi katasztrófavédelem kezelése alá tartoznak.</p>
	<p>A Településszerkezeti terv 18. o. - terület felhasználásokról, ill. övezeti besorolásokról szóló fejezet - „3.3. Beépítésre nem szánt területek” pontjának „3.3.4. Vízgazdálkodási terület” bekezdésével kapcsolatban, valamint a TSZT tervlapját áttanulmányozva kérjük, hogy a Nádas szűrőmező területét, ill. medrét lefedő kizárólagos állami tulajdonban, KDT VIZIG vagyonkezelésében lévő Kápolnásnyék-867/4 hrsz. ingatlan b nádas, c kivett Bágyom-patak és g nádas művelési ágú alrészleteit sorolják át vízgazdálkodási terület övezeti besorolásba. Amennyiben lehetséges ingatlanhatártól függetlenül is kijelölni, kérjük módosítsák vízgazdálkodási területté az árapasztó csatorna medrének területét is (f kivett park művelési ágú alrészleten belül), továbbá az a kivett udvar művelési ágú alrészlet vízfolyás menti területét.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A vízgazdálkodási övezetbe sorolás a megküldött térképi melléklet alapján javításra került.</p> <div data-bbox="1211 1102 2022 1390"> </div>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>A szűrőmezőhöz tartozó 867/4 hrsz. ingatlan jelen tervlapon Kb-Sp, beépítésre nem szánt, különleges sportterületi övezeti besorolásban van. A 2000-es évek elején történt a szűrőmező árapasztó csatornájának létesítése, mely során a kitermelt földmennyiséget a Vereb-Pázmándi-vízfolyás és az árapasztó csatorna medre közötti területen, a 867/4 hrsz. ingatlan <i>f</i> kivett park művelési ágú alrészletén helyezték el. Ezen depónián alakították ki a motocross pályát, melynek használatára az ingatlan vagyongazdálkodójával nem kötöttek megállapodást, ill. szerződést.</p> <p>A szűrőmező medrében a vízborítás felszíne, ill. mélysége a vízfolyás 1+890 km szelvényében lévő duzzasztóműben elhelyezhető betétgerendákkal szabályozható. A 867/4 hrsz. ingatlan <i>b</i>, <i>c</i> és <i>g</i> alrészletein ezen vízviisszatartás mindenképpen jelentkezik, az árapasztó csatorna a vízfolyáson esetlegesen levonuló nagyvizek átvezetésekor automatikusan lép működésbe. Ezen okokból kifolyólag kívánjuk kérvényezni az érintett ingatlan alrészleteinek esetében, valamint az <i>f</i> és <i>a</i> alrészleten belül az övezeti besorolás módosítását. Az ingatlan további részei, ill. alrészletei beépítésre nem szánt terület felhasználási besorolásban, valamint Kb-Sp övezeti besorolásban maradhat, de a motocross pálya üzemeltetéséről, fenntartásáról, jogszerű használatáról megállapodást, ill. szerződést kell kötni, vagyongazdálkodói és mederkezelői hozzájárulást kell szerezni a vagyongazdálkodó és üzemeltető KDT VIZIG szakágazataitól.</p>	
	A Településszerkezeti terv 35. o. változással érintett területek táblázatának D3 sorát ennek függvényében kell módosítani.	Köszönjük az észrevételt, módosításra került.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A HÉSZ 12. o. „15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés” fejezet 16 § (2) bekezdését javasolt pontosítani a 83/2014. (III. 14.) Korm. rend. 2 § (3) bekezdés b) és c) pontjai, valamint a (4) bekezdés szerint.	<p>Köszönjük az észrevételt.</p> <p>Köszönjük az észrevételt. A kormányrendelet írja elő a parti sáv méretét, így azt a HÉSZ már nem tartalmazza. A HÉSZ-be a következő javítás került:</p> <p>16.§ (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.</p> <p>(2) Vízfelületek karbantartásának céljára:</p> <p>a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,</p> <p>b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,</p> <p>c) tavak, tározók part-éleitől min 6-6 m-es</p> <p>sávot szabadon kell hagyni. Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.</p> <p>A középmeder állás fogalma a HÉSZ-ben:</p> <p>4. Középmeder állás: a vízfolyás part-éle és a meder találkozási vonalának függőleges vetülete.</p>
	A HÉSZ 25. o. „44. Vízgazdálkodási terület” fejezet 54 § javasolt kiegészíteni a szűrőmezővel.	<p>Köszönjük az észrevételt. A HÉSZ 58. §-a kiegészült.</p> <p>54.§ (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amelybe a vízfolyások, a szűrőmezők, az öntöző és belvízelvezető csatornák medre, és parti sávja tartozik.]</p>
	HÉSZ 48. o. „Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekreációs terület” fejezetével kapcsolatban, valamint a szabályozási tervlap áttanulmányozását követően kérjük, hogy a településszerkezeti tervnél tett észrevételek és kérések alapján módosítsák a szűrőmező megjelölt ingatlanjának alrészleteit, ill. alrészletrészeit vízgazdálkodási területté. A Kb-Rek-3 építési területi övezeti besorolásban maradó területrészekre létesíteni kívánt építményekkel kapcsolatban előírjuk, hogy vagyongazdálkodási és mederkezelési hozzájárulás beszerzése szükséges.	<p>Köszönjük az észrevételt, a HÉSZ 58. § a következő bekezdéssel egészült ki.</p> <p>e) az épületmagasság-megengedett-legnagyobb-mértéke: → 5,0-m; ¶</p> <p>f) legnagyobb-megengedhető-terepszint-alatti-beépítettség: → 10%; ¶</p> <p>g) a zöldfelület-legkisebb-mértéke: → 70%. ¶</p> <p>h) Kb-Rek-3 övezet-építési telkein építmény létesítése esetén vagyongazdálkodási és mederkezelési hozzájárulás-beszerzése szükséges. ¶</p>
	Az Alátámasztó javaslat leírását és tervlapjait, valamint a Környezeti értékelést mindezen észrevételek alapján javasoljuk, ill. kérjük pontosítani, módosítani, ill. felülvizsgálni.	Köszönjük az észrevételt, javításra került.
13/1.	Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala rendezési eszközök tekintetében	
	• Kápolnásnyék község elkészült településrendezési eszközeivel szemben tartalmi kifogást nem emelek.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<ul style="list-style-type: none"> Javasolom a 436/52, 436/53, 436/54 és 441 hrsz.-ú ingatlanok területét M (műemlék) övezetre módosítani, ahol a telekalakítás és a kialakult (meglévő) beépítési paraméterek megváltoztatása nem engedélyezett. Az Lke-11 övezet Vt-3 övezetre módosítása örökségvédelmi szempontból nem javasolt, mivel műemléki környezetben a műemlék tömbjén a tömbbelsőben a műemlék felőli oldalon a műemlékkel konkuráló építménymagasságot enged meg. Javasolom az érintett területen (449 hrsz.-ú ingatlan ezen része) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a jelenleg is hatályos 5,5 méterben előírni. 	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>A területre vonatkozó Vt-3 építési övezet kiegészült az alábbi előírással: (3)(4) Vt-3 építési övezet műemléki védettséggel érintett építési telkein a kialakult állapot megőrzendő, telekalakítás nem végezhető.</p> <p>Köszönjük az észrevételt, módosításra került.</p> <p>A korábbi Lke-11 övezet területére (449 hrsz.) vonatkozóan az alábbi előírással egészült ki a HÉSZ: (3)(5) Vt-3 építési övezet műemléki környezettel érintett, 5000 m²-nél kisebb építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.</p>
13/2.	Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala <i>fejlesztési koncepció tekintetében</i>	
	1. A Kápolnásnyék község elkészült településfejlesztési koncepciójának és megalapozó vizsgálatával szemben kifogást nem emelek.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
14/1.	Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala <i>rendezési eszközök tekintetében</i>	
	- Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
	- Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás céljából lehet. A Tfv. 2. § 1. pontja meghatározza az átlagos minőségű termőföld fogalmát. A Tfv. 11. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
	- A 15. § (5) bekezdés b) pontja alapján el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
	Tájékoztatom, hogy Kápolnásnyék településen átlagosnál jobb minőségű az 2-3. minőségi osztályú szántó, a 2. minőségi osztályú legelő és a 4. minőségi osztályú kert művelési ágú termőföld. Mind a Tfv., mind a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.
	A mellékelt véleményezési anyagban szereplő módosítások közül a Településszerkezeti terv Véleményezési anyagának 33. oldala szerint külterületre vonatkozó, és új beépítésre szánt területfelhasználási övezetbe kíván sorolni 4 területet (A1, A3, A4 és A5). Az A1 erdő művelési ágú, ezért arra a termőföld mennyiségi védelme szempontjából nincs hatásköröm. Az A4 számú módosítás a terület beépítésre nem szánt temetőterületből beépítésre szánt temetőterületbe sorolja át. A temetőhöz kapcsolódó tervezett átminősítést nem kifogásolom. Az A5 számú módosítás során a korábbi, beépítésre szánt temetőterület egy kisebb részét (0,17 ha) falusias lakóterületbe kívánja sorolni. Tekintettel a kis területre, a módosítást nem kifogásolom.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Az A3 jelű módosítás során a 043/13-18 hrsz.-ú; a 043/25-26 hrsz.-ú; a 029/3-4 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a 029/1 hrsz.-ú földrészlet egy részét Gksz övezetbe kívánják átsorolni. Az átsorolás a védelmi területtel együtt jelentős nagyságú, 8,5 ha 3. és 4. minőségi osztályú, azaz részben átlagosnál jobb minőségű, részben jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetébe eső, termőföldet érint.</p> <p>Fenti hrsz.-ú földrészletek tervezett területfelhasználás módosítása ellen kifogással élek a Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés b) pontja alapján.</p> <p>Indokolás:</p> <p>Gksz övezeti besorolásban jelenlegi is igen nagy, fel nem használt terület van kijelölve Kápolnásnyéken. A vitatott terület közvetlen közelében a 027/1 hrsz.-ú, 22 ha nagyságú, valamint a 036/2; 038; 039 és 034/1-8 hrsz.-ú földrészletek kb. 19 ha nagyságban, továbbá a 7. főút mentén a 065/5-29 hrsz.-ú kb. 17 ha nagyságú, a 099/1-11 és 0100/1-3 hrsz.-ú további 44 ha nagyságú terület azonos övezeti besorolású, ezért újabb terület kijelölése a Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés b) pontjába ütközik.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, javításra került.</p> <p>A ténylegesen újonnan beépítésre szánt területek kijelölése az M7-es autópálya mentén mindössze 6 ha területen történt, melyek általános mezőgazdasági területbe való „visszasorlása” jelen tervezési fázisban megtörtént, az észrevételnek megfelelően.</p>
14/2.	<p>Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala</p> <p>fejlesztési koncepció tekintetében</p> <p>A koncepció elkészítése során kérem figyelemmel lenni a termőföld mennyiségi védelmére. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetében, illetőleg átlagosnál jobb minőségű termőföldön beépítésre szánt övezet kijelölését nem támogatom. A mezőgazdasági termelésre kiválóan alkalmas, az országos átlagot jóval meghaladó, (átlagosan 27,83 aranykorona értékű), kiváló termőhelyi adottságú, szántó művelési ágú termőföldeknek a mezőgazdasági termelés számára való megőrzése fontos nemzetgazdasági cél.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében nem jelöl ki a terv új beépítésre szánt területet.</p>
33.	<p>Keilbach Gyöngyi, Pesa Ferenc</p> <p>2018. július 16-án részt vettem a HÉSZ módosítását ismertető fórumon, ahol kronológiába foglalva felolvastam a Kazinczy u. mellett zajló építésügyi, földhivatali változásokat. A fórumot megelőzően az Hivatalban többször félrevezettek, félretájékoztattak:(építésügyes kolléga, Polgármester Úr, Jegyző Asszony), nem voltak tisztában azzal, hogy a módosítási folyamat mely szakaszában tartanak éppen. Arról tájékoztattak, hogy a HÉSZ-t már módosították, melynek fóruma 2018. április 23-án lezajlott. Utolsó megkeresésem a HÉSZ-szel kapcsolatban 2018. június 29-én volt a Jegyző Asszonynál, aki július 2-án arról értesített, hogy mégis lesz lakossági fórum, majd e-mail-ben tájékoztatott a fórum pontos időpontjáról.</p>	<p>Nem településrendezési témakör.</p> <p>2018. ápr. 23-án a lakossági fórum témája a településképi rendelet volt, nem a településfejlesztési koncepció és a rendezési eszközök felülvizsgálata.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Az Önkormányzat 17/2017-es partnerségi rendelete nem áll összhangban a 314/2012 kormányrendelet 29/A par. foglaltakkal, azaz jogszabálysértő :</p> <p>1)Kápolnásnyéken nincs olyan közterületen elhelyezett hirdetőtábla, melyen önkormányzati ügyek, hirdetmények jelennek meg</p> <p>2) Kápolnásnyéknek van helyi lapja: "Kápolnásnyéki Kisbíró", melyben nem jelent meg a fent említett fórumok egyikére sem (április 23-a, július 16-a) meghívás</p>	<p>Nem településrendezési témakör.</p>
	<p>A sörfőzdével kapcsolatos helyi építési szabályzat módosítása során sem biztosította a nyilvánosságot és az imént írt rendelet betartását mellőzte, ezért annak véleményezéséből kimaradtunk.</p>	<p>Részben településrendezési témakör.</p> <p>A sörfőzdével kapcsolatos rendezési eszköz módosítása 2016 decemberben került jóváhagyásra, amely időpontban a 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet (Eljr.) az Észrevételező előző pontjában említett előírása még nem szerepelt.</p> <p>Mivel akkor más jogszabályi háttér vonatkozott a partnerségre az Önkormányzatnak ekkor még nem is a most hatályos partnerségi rendelete, hanem korábbi partnerségi határozata volt, melyben foglaltaknak az eljárás során megfelelt.</p>
	<p>A tervezett szabályozási terv a mellettünk levő területen, a 448 hrsz-on, út céljára fenntartott területet jelöl, mely az OTÉK szempontjából értelmezhetetlen, nincs ilyen jelkulcs. Az út céljára fenntartott területet, a ...</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>Az észrevételben szereplő, OTÉK-ra való hivatkozás téves, mivel a településrendezési eszközök jelmagyarázatára vonatkozó előírásokat (2012 óta) az Eljr. tartalmazza, mely szerint a jelmagyarázat elemei bővíthetők:</p> <p><i>14. § „A településrendezési eszközöket a 6. melléklet szerinti jelmagyarázat alkalmazásával kell elkészíteni, amelynek elemei tovább bővíthetők.”</i></p> <p>Így az „út céljára fenntartott terület” szerepeltetése értelmezhető és megfelelő.</p>
	<p>... véleményezési anyag 9. oldal 17. pontja ekképpen magyarázza: az építési telken ill. telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ezért ott épület, az úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, a „távlatban” kifejezés törlésre került.</p> <p>47-10. Ut céljára fenntartott terület: az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ezért ott épület, az úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.</p>
	<p>Az utca viszont már megvalósult, nevet is kapott, aszfaltozott út épült, mindenki számára használható, lezárva nincs, az útügyi hatóságtól kapott tájékoztatás szerint forgalomba helyezési engedéllyel nem rendelkezik, a</p>	<p>Részben településrendezési témakör.</p> <p>Köszönjük az észrevételt, tartalmi módosítást nem igényel, a szabályozási terven feltüntetésre került az alaptérkép dátuma.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	földhivatali nyilvántartás szerint pedig kivett, saját használatú útként van nyilvántartva.	Az Eljr. 13.§ (1), (2) bekezdés előírásai alapján a rendezési eszközök állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (állami alapadatok) felhasználásával kell készüljön. Ennek megfelelően a tervezési folyamat (felülvizsgálat kezdetekor) Kápolnásnyék Önkormányzata 2016 év elején megvásárolta az alaptérképet a Földhivataltól, melyre a tervek készültek/nek. Sem az Önkormányzat, sem a Tervező nem módosíthatja a megvásárolt állami alapadatokat, így az időközben történő változásokat sem tudja feltüntetni, ezért nem szerepel a már kialakított telek a terveken. A további félreértések elkerülése végett az alaptérkép dátuma feltüntetésre került a szerkezeti terve és a szabályozási tervlapra.
	Az út mentén nincs önkormányzati terület, tehát logikátlan, hogy az önkormányzat ezen úton közlekedni óhajt, tehát az út nem az önkormányzat saját használatát célzott kiszolgálni.	Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel. A 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 32.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján nyomvonal jellegű építmények, tehát utak is bárhol elhelyezhetők: <i>„Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:</i> 1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között, 2. a köztárgyak, 3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, 4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, 5. a megújuló energiaforrás műtárgya - kivéve szélérőmű, szélérőmű park - amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.” Ennek megfelelően az „Önkormányzat közlekedése” nem korlátozott.
	Az út melletti 449 hrsz-ú területen sörfőzde építését tervezik (nem önkormányzati beruházás), melyre a gárdonyi építési hatóság építési engedélyt is adott az alábbi kitéttel:	Nem településrendezési témakör.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p><i>a beadott helyszínrajz a tervezett közlekedési kapcsolat kialakítása tekintetében nincs összhangban a hatályos Építési Szabályzattal, ezért előírtam, hogy a HÉSZ módosítása hiányában a tervezett sörfőzde épület megközelítésére szolgáló utat és útcsatlakozást a saját telken kell kialakítani, azaz a 449 hrsz-on.</i></p> <p>Tehát az Önkormányzat ezt az útnak való területet nem saját használatára vásárolta meg, és építette ki az aszfaltozott utat, hanem a tisztelt sörfőző vállalkozás céljára. Az Önkormányzat a saját Helyi Építési Szabályzata ellenében épített utat. Az út megépítéséhez szükséges engedélyt a Fejér Megyei Kormányhivatal Útügyi Osztálya adta ki 2016. október 28-i keltezéssel, mely december 3-án lépett hatályba. Ebben a határozatban szakhatósági állásfoglalásként Kápolnásnyék község jegyzője azt nyilatkozta, hogy a létesítmény megfelel a 4/2002 HÉSZ-ben foglalt előírásoknak. Ami a valóságban nem volt igaz.</p>	<p>A helyi építési szabályzattal való ellentétességre való hivatkozás téves, mivel az előzőekben említett OTÉK 32.§ (1) alapján bármely övezetben, építési övezetben építhető út, ha azt a szabályzat nem tiltja. A szabályzat nem tilja (sem a hatályos, sem a tervezet).</p>
	<p>Az Önkormányzat a mostani építési szabályzat módosításával akarja legalizálni ezt az utat, melyet a szabályozási terv szerint homályosan út céljára fenntartott területként nevesít és az új településszerkezeti terv meghökkentő módon nem is tartalmazza a tervezett utcát (vagyis a már meglevő Halász Gedeon u).</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, tartalmi módosítást nem igényel, a szabályozási terven feltüntetésre került az alaptérkép dátuma. (Az indoklást lásd. fentebb.)</p> <p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>A településszerkezeti terv területfelhasználási egységeinek részét képezik a (tervezetbe fehérrel jelölt) utcák, melyek közlekedési területfelhasználási egységbe nem soroltak, az Eljr. 9.§ (8) és az OTÉK 1. mell. 13. pontja alapján.</p> <p>A településszerkezeti terv tervezének „A településszerkezeti terv alkalmazásának szabályai” című fejezete tartalmazza ezt a témakört.</p>
	<p>A HÉSZ módosítását ezen út tekintetében ellenezzük, nem akarjuk.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel, indoklást lásd. előzőekben a településrendezési témakörre vonatkozóan.</p>
	<p>A tervezett út már most is forgalmat bonyolít le, ezáltal zajjal és légszennyezéssel terheli az ingatlanunkat, ami az ingatlanra nézve értékcsökkenést jelent.</p>	<p>A „sörfőzde mód.” alátámasztó anyagában szerepelt, hogy milyen határértéket nem léphet túl a zajszennyezés:</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok																											
		<p><i>Közlekedéstől származó zajforrás</i></p> <p>A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EÜM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:</p> <table><tr><th colspan="7">Közlekedési zajtól származó határértékek</th></tr><tr><th rowspan="2">Zajtól védendő terület</th><th colspan="2">Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj</th><th colspan="2">Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól</th><th colspan="2">belterületi másodrendű főutaktól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a származó zajra</th></tr><tr><th>nappal 6-22 óra</th><th>éjjel 22-6 óra</th><th>nappal 6-22 óra</th><th>éjjel 22-6 óra</th><th>nappal 6-22 óra</th><th>éjjel 22-6 óra</th></tr><tr><td>Lakóterület (falusias, kertvárosias)</td><td>55 dB</td><td>45 dB</td><td>60 dB</td><td>50 dB</td><td>65 dB</td><td>55 dB</td></tr></table> <p>Különös figyelmet kell fordítani a terület kialakításánál a passzív és az aktív zajvédelemre: növényzet telepítésére, nyílászárók, homlokzatok szigetelésére, valamint az épületek, illetve az épületen belüli helyiségek elhelyezésére, tájolására.</p> <p>A levegő szennyezettsége enyhén növekedhet a gépjármű forgalom kismértékű növekedése következtében, ez azonban feltehetően nem lesz számottevő.</p> <p>Nem településrendezési témakör.</p>	Közlekedési zajtól származó határértékek							Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól		belterületi másodrendű főutaktól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a származó zajra		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	Lakóterület (falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Közlekedési zajtól származó határértékek																													
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól		belterületi másodrendű főutaktól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a származó zajra																								
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra																							
Lakóterület (falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB																							
	2009-ben, mikor a jelenlegi családi házunkhoz tartozó telket kiválasztottuk, rengeteg szempontot mérlegeltünk, nyugodt, csendes, mégis településközponti helyet kerestünk. A Kazinczy utcáról nézve telkünk (447/3 hrsz) bent van a ficakban, védve a Kazinczy u. zajától és porától. A házunk telken való elhelyezkedését tekintve, a Kazinczy utcától lehetséges legtávolabbi területen található (az építési szabályoknak megfelelően), viszont az új, helyi út megépítésekor így a mi házunk került legközelebb a jelenlegi 448/1 hrsz-ú Halász Gedeon utcához-(a képviselőtestület 2018. június 18-i ülésén döntött az új utca névadásáról).	Nem településrendezési témakör.																											

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Ez azt jelenti, hogy a mellettünk levő telket, melyet eddig kerként használtak, most egy folyamatosan növekvő forgalmú út váltotta fel. Megjegyezném, hogy a Fő u. 20 sz. alatti, gyógyszerár melletti ház lebontása - melyre az útépités miatt került sor- jelentősen megnövelte a Fő utcáról, telkünkbe bejutó zajhatást. A sörfőzde megépítésével, annak működéséhez kapcsolódóan állandó forgalom várható (alapanyag beszállítás, palackozás, készáru logisztikázása, valamint az éjszakai zajforrás az üzem jellegéből fakadóan.) Értethető tehát, hogy a nyugalomunk megzavarása, a folyamatos hivatalokba járás, idegeskedés, az információkeresésre szánt idő, de legfőképpen az ingatlanunk esetében az intimitási terület elvesztése súlyosan érinti családjunkat.</p>	<p>Nem településrendezési témakör.</p>
	<p>A fent említett Fő utcai ház lebontását egyébként településképi szempontból sem tartom előnyösnek, mert megszakítja a Fő utcai épületek folytonos egységét.</p>	<p>Kápolnásnyék Fő utcájának épületsora jellemzően hézagokkal tagolt.</p>
	<p>Az eddig leírtak alapján kérjük, hogy a tervezett út helyi építési szabályzathól kerüljön ki, és kérjük az út lezárását, mivel az illegálisan működik.</p>	<p>A helyi építési szabályzat (településrendezési szempontból) megfelelően szabályozza az út területét.</p>
	<p>Fórumon azt a választ kaptam, hogy a polgármester a falu érdekében döntött az út kialakításáról és megépítéséről, mely álláspontja szerint a település fejlődését eredményezi.</p> <p>A mi családjunk számára a papíron tervezett, valóságban már megépült út, az ingatlanunk használhatóságának, komfortjának és értékének csökkenését eredményezte.</p> <p>A fórumon egyébként kifejezetten az ingatlanunk környéki területtel kapcsolatos történeteket, azok kronológiáját állítottam össze a honlapon</p>	<p>Nem településrendezési témakör, ld. korábbi válaszok.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>elérhetővé tett testületi jegyzőkönyvek, önkormányzati rendeletek, határozatok, továbbá az ügyi hatósági információk alapján, melyek elvezettek jelen építésügyi szabályzat módosításában tervezett út legalizálásához. Az út szempontjából legfontosabb időszakban: 2016 szeptember közepétől decemberig egyetlen testületi ülést sem tettek nyilvánossá a honlapon!</p> <p>Ezúton jelezzük az Önkormányzatnak, hogy az út véglegesítése esetén a fentiek alapján kártalanítási igénnyel élünk.</p>	
	<p>Kápolnásnyék településfejlesztési koncepciója a jövőképet tekintve a következő: Kápolnásnyék a Velencei-tó nyüzsgő életének szerves része, miközben családbarát élet és lakhatási körülményeket biztosít. Sajnos ez a mi esetünkben nem valósulhat meg az utca miatt, főleg mikor gyermekeimnek kell elmagyaráznom mit is állít elő az út túloldalán, lakóházak közé ékelődő leendő sörfőzde.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt.</p> <p>A sörfőzde a megfogalmazott jövőkép elérésében „a Velencei-tó nyüzsgő életének szerves részét” segíti elő elsősorban, amellett, hogy a „családbarát élet és lakhatási körülményt” nem károsítja települési szinten.</p>
34.	Tömöri Zsolt	
	<p>Mint Kápolnásnyéki telektulajdonos, a Vörösmarty utca , Vörösmarty emlékház felőli oldalán történő változtatásokkal kapcsolatban az alábbi módosítások keltették fel a figyelmemet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A korábban Vörösmarty utca 47/7 hrsz-ú terület besorolása a Kápolnásnyék Önkormányzat képviselő testületének 20/2006 (XI.28) számú Kt rendelete alapján Lke-1* Ez lehetővé tette a telek 1000m2-es telekrészekre történő osztását (mely korábban megvalósult), a szabadon álló építési módot, illetve a telekrészek 30%-os beépíthetőséget. 	<p>Köszönjük az észrevételt, módosításra került.</p> <p>Az érintett terület Lke-1 tervezett építési övezet besorolást kapott, melyre vonatkozó előírások: a 30%-os beépíthetőség, 1000 m2-es min. kialakítható telekterület, oldalhatáron álló beépítési mód. (A beépítési módra vonatkozó választ lásd. 3 sorral lejjebb, a szabadonálló épületelhelyezést lehetővé teszi.)</p> <p>Szakmai megjegyzés: Az infrastruktúrával ellátatlan területeken nem cél a lakó rendeltetési egységek további megjelenése, de a kialakult építési jogok megtartása miatt módosításra került ez építési övezet.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - A terület szomszédságában az elmúlt években számos, többlakásos társasház épült, melyek szintén szabadon álló módon kerültek megépítésre. 	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>A terület szomszédságában nem lakóterületen épültek a társasházak, így példaértékűnek nem számítanak.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>A Jelenlegi Település szerkezeti terv</u> tervezetben a terület K-Rek besorolással jelölték 	<p>Köszönjük az észrevételt, javításra került.</p> <p>A település szerkezeti terv tévesen ábrázolta K-Rek besorolással, a szabályozási terv lakóterület építési övezetbe sorolja.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Ez a besorolás véleményem szerint elavult, hisz az évek során a rekreációs terület lakó területté alakult, amely nem járul hozzá a terület rekreációs, szabadidős tevékenységeihez. Mindezt alátámasztja a korábbi lovarda tulajdonos váltása, (Hrsz 51) ahol ezáltal a „lovass turizmus” is megszűnt., illetve az újonnan épült „Pálincakház” gazdasági jellege is.</p>	
	<p>- A HÉSZ tervezett módosításában a terület besorolása Lf-1</p> <p>Ez a besorolás nem teszi lehetővé az 1000m²-es telkek kialakítását, ami a valóságban már több helyen meglévő telekméret, és szintén nem teszi lehetővé a szabadon álló építési módot.</p> <p>A Vörösmaty Mihály utca ezen szakaszán mindösszesen kettő ingatlan épült oldalhatáros építési jelleggel.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>A beépítési mód az építési helyet szabályozza (Lásd. OTÉK Ábrák). Tehát az oldalhatáron álló beépítési mód építési helyén belül az épület elhelyezhető szabadonálló módon is, ha a telek szélessége megfelelő és az előírások nem köteleznek az oldalhatárra való épületelhelyezésre. Mivel az érintett terület nem „kialakult” így itt a tervezett előírások nem köteleznek az oldalhatáron való épületelhelyezésre.</p> <p>Az épület-elhelyezés egyértelműség kedvéért az alábbi előírások bekerültek a HÉSZ tervezetébe:</p> <p><u>(8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület</u></p> <p>a) oldalhatár menti homlokzata a telekhatáron helyezhető el;</p> <p>b) oldalhatár menti homlokzata az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságon belül helyezhető el;</p> <p>c) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 16,0 m.</p> <p><u>(9) Zárt sorú beépítési mód esetén az épület-elhelyezés történhet</u></p> <p>a) úgy, hogy az épület oldalhatárok menti homlokzata a telekhatáron áll;</p> <p>b) épületközzel. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 50%-ának, de legalább 2,5 m széles résznek egy telekre kell esnie;</p> <p>c) oldalhatáron és szabadonálló álló módon a (8) bekezdés szerint, amennyiben az oldalkert legalább 5,0 m.</p>
	<p>Mindezen tényeket figyelembe véve, kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a HÉSZ tervezetében módosítsák az adott terület besorolását, vegyék figyelembe a kialakult állapotot, telekméreteket, és tegyék lehetővé a szabadon álló építési módot.</p>	<p>Köszönjük az összefoglaló észrevételt, válaszokat lásd. fentebb részletesen.</p>
35.	Czifra Norbert	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítást nem igényel.</p> <p>Az ikerház építéséhez az az előfeltétel szükséges, hogy az adott telek megosztható legyen. Az ikerházak tűzfalal csatlakoznak egymáshoz, önálló épületek.</p> <p>Az Észrevételező valószínűsíthetően egy épületben több rendeltetési egységre gondol „ikerház”-ként.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok									
	<p>A fekvése minden tekintetben alkalmas erre, azonban ahhoz, hogy két normális négyzetméterrel rendelkező ikerház megépülhessen rajta <i>egy legalább 5m-es a front (ennyivel beljebb kezdődne az épület) és legalább 1 méteres oldalhatár elhagyáshoz (normális tetőkialakításhoz) szeretném a módosítást kérni az új szabályzatban szemben a régi szabályzatban szereplő közvetlen utcafrontra és sarokra történő építési kötelezettséggel.</i></p>	<p>Köszönjük az észrevételt, módosítás nem javasolt. A „régí szabályzat” alapján a telekre vonatkozó építési övezet FL-1, mely szerint:</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="3">FL-1 jelű építési övezet hagyományos történetileg kialakult beépítés területe</td></tr> <tr> <td>A kialakítható legkisebb telekterület mérete</td><td>m²</td><td>kialakult állapot</td></tr> <tr> <td>Előkert mérete</td><td>m</td><td>kialakult beépítéshez igazodó</td></tr> </table> <p>Tehát „régí szabályzat” alapján telekalakítás nem végezhető, így ikerház nem építhető, oldalhatárra való hivatkozás sem releváns. Emellett az „5 m-es front”, azaz előkert sem kialakítható, mivel a szomszédos, kialakult beépítés a saroktelek mindkét oldalán utcafronton áll.</p> <p>A tervezett szabályozás módosítása nélkül sem korlátoz az észrevételben szereplő témakörökben a „régí szabályozással” szemben.</p>	FL-1 jelű építési övezet hagyományos történetileg kialakult beépítés területe			A kialakítható legkisebb telekterület mérete	m ²	kialakult állapot	Előkert mérete	m	kialakult beépítéshez igazodó
FL-1 jelű építési övezet hagyományos történetileg kialakult beépítés területe											
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	m ²	kialakult állapot									
Előkert mérete	m	kialakult beépítéshez igazodó									
	<p>Konkrét példában szemlélítve : 52 méter hosszúságú a telek és ahhoz ,hogy a jelenlegi szabályokat betartva egy szimmetrikus 1/2-ed, 1/2 –ed tulajdoni arány kialakuljon az első ikerháznak 26 méter hosszúnak kellene lennie, plussz ha a közvetlen oldalhatárt is figyelembe vesszük szinte lehetetlen elhelyezni rajta egy ízléses és normális tetőszerkezetet, valamint egy ilyen épület a közlekedést is hátrányosan érintené ,hiszen forgalmilag egy hátrányokkal teli nem belátható keresztesződés jönné létre. Ennek a patt helyzetemnek a figyelembe vételét és feloldását szeretném kérni Önöktől az új szabályzatban.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, a kérés teljesítésre került. A földhivatali alaptérkép alapján a telek méretei: 50,4 m hosszú, a területe 1059 m². Az észrevételben szereplő két rendeltetési egység és az egyenlő tulajdoni hányad megvalósíthatósága érdekében az alábbi módosítás történt a tervezetben:</p> <p>(1) Saroktelek esetében az előkertí építési vonal a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodó legyen, <u>amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik.</u></p> <p>(6)(7) <u>Lf-2 lakóterület építési övezeteinek 1000 m² -nél nagyobb, sarok építési telkei esetében az előkertí építési vonal az egyik csatlakozó utca telkeinek építési vonalához igazodó legyen.</u></p> <p>Így a Fő utcával párhuzamos utca beépítésének előkertjéhez igazodva a tervezett épület „felezője” az 50,4 méter hosszoldal feléhez helyezhető, ezzel biztosítva az 1/2-ed, 1/2-ed tulajdoni hányadot.</p>									