

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 74/2018

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Györgyi Zoltán főépítész

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2018. június 20.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2018. június 20.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök által is ismert, folyamatban van Településrendezési eszközeink – Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) – átfogó felülvizsgálata és a hatályos jogszabályokkal történő összhangba hozása. Ennek határideje 2018. december 31.

Előzmény:

Az alábbiakban a településrendezési eszközök 2015-ben megkezdett felülvizsgálatának, valamint az új típusú tervek készítésének, és az ezek határidőinek módosításait szükségessé tévő okok kerülnek bemutatásra.

A 2013. január elsején hatályba lépett és azóta is folyamatosan módosuló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) kormányrendelet (a továbbiakban: 314/2012. Kormányrendelet), valamint az azzal kapcsolatosan szintén módosuló régi, valamint az új jogszabályok jelentős változásokat vezettek be az építésüggyel kapcsolatos eljárásokban, mind a hatósági engedélyezés szabályaiban, mind a településrendezés során lefolytatandó nem hatósági eljárásokban, valamint a településrendezési tervek kapcsán.

Egyik legjelentősebb változás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) módosítása, amely számos országos településrendezési és építési előírást, szabályozási követelményt változtatott meg jelentősen.

A jogszabályváltozás miatt a 314/2012. kormányrendelet kötelezővé tette a helyi Településrendezési Eszközök (továbbiakban: TRE), azaz a TSZT, a HÉSZ és a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) felülvizsgálatát, amelyre határidőként a 2015. december 31-ét tűzte ki úgy, hogy kimondta, hogy ezen határidőt követően a településrendezési eszközök hatályukat veszítik. A TRE felülvizsgálathoz a Településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban TFK) kapcsolatban nem a felülvizsgálatot, hanem a 314/2012. kormányrendelet új tartalmi követelményei szerinti újra készítést tette kötelezővé.

E változások értelmében Nagykovácsi Önkormányzata első tervként még 2014-ben megkezdte a Településfejlesztési koncepció és az Integrált Településfejlesztési Stratégia elkészíttetését, társadalmi és államigazgatási egyeztetését, továbbá a dokumentumokat 2015. tavaszán – a 32/2015.(III.19.) és 33/2015.(III.19.) számú határozatokkal – jóváhagyta.

A TRE felülvizsgálatára – a versenyeztetést követően – 2015. januárjában kötött szerződést.

Az Önkormányzat a TRE felülvizsgálat első lépéseként 2015. áprilisában a tervfelülvizsgálatról értesítette az államigazgatási egyeztető szerveket és megkérte az előzetes véleményüket a felülvizsgálathoz, valamint hirdetményben megkereste és felkérte a lakosságot is a lakossági módosítási kérelmek beküldésére. Az Önkormányzat a beérkező kérelmeket figyelembe véve folyamatosan készítette a felülvizsgálat programját, amelyet elsőként 2016. novemberében mutatott be a Képviselő-testületnek informális ülés keretében, amelyről jegyzőkönyv készült.

A felülvizsgálat programja többször került informálisan a Képviselő-testület elé, amelynek utolsó lépése jelen Felülvizsgálati Programterv véglegesítése.

Már 2015-ben érzékelhetővé vált, hogy az országos területrendezési terv (továbbiakban OTrT) módosítását sem a megyei, sem a térségi területrendezési tervek (Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve – továbbiakban: BATrT) nem tudják majd időben követni, ezért a felülvizsgálat számára kitűzött 2015. évvégi határidő módosítása szükségessé vált, így a TRE felülvizsgálat határideje 2016. december 31-re módosult a 314/2012.kormányrendeletben.

Időközben azonban az építéshatósági eljárásokról szóló jogszabály és az építési törvény (továbbiakban ÉTV) is módosult, elsősorban a 300 m² alatti családiházak, lakások építését egyszerűsítő ún. egyszerű bejelentési eljárás bevezetésével. Mindezek folyamatosan változtatták és új szabályokkal egészítették ki a 314/2012. kormányrendelet előírásait is.

2016-ban új törvényként megszületett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény is, valamint a 2017. január 1-től hatályba lépett a 314/2012. Kormányrendelet újabb módosítása, amelyekben új elemként jelent meg a településrendezési tervek között az ún. Településképi Arculati Kézikönyv (Továbbiakban: TAK) és a Településkép védelmi rendelet (továbbiakban TKR) továbbá az ezek egyeztetését szabályozó új előírások.

Meg kell jegyezni, hogy fenti módosítások során a település társadalmi és partnerségi egyeztetését szabályozó helyi határozatait, rendeleteit is meg-, illetve újra kellett alkotni. A Partnerségi egyeztetés szabályai elsőként 2014-ben határozatban (24/2014.(III.13.) határozat), majd – jogszabályi változások miatt – az 5/2017.(III.27.) önkormányzati rendeletben jelentek meg.

A TAK és TKR elkészítésének és jóváhagyásának határideje 2017. szeptember 30-a volt, de a TAK és TKR elkészítését segítő minta-dokumentumok és az államigazgatási szervekkel történő egyeztetési felület késve került elkészítésre és működtetésre, ezért – a határidőre történő jóváhagyást segítő, és az akkor már kiutalt 1 millió forintos országos támogatás felhasználhatósága érdekében – a törvény a határidőt szeptember elején 2017. december 31-re módosította. Nagykovácsi Önkormányzata a TAK-ot az elsőként megszabott határidőre, azaz 2017 szeptemberében – sikeres lakossági együttműködést követően – elfogadta, a dokumentummal kiérdemelve a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárának elismerését. Ezzel párhuzamosan a TKR-t elkészítette és azt a módosított határidőre, azaz 2017. decemberében jóváhagyta. Az ezt lekövető HÉSz módosítás pedig márciusban került elfogadásra. A TAK és TKR elkészítése határidőinek betartására azért is volt szükség, mert Nagykovácsi Önkormányzata is azok között a települések között szerepelt, amelyek az 1 millió forintos országos támogatást megkapták.

Fenti változások értelmében a 314/2012.kormányrendelet a településrendezési tervek felülvizsgálatára már másodszor megállapított határidőt újra módosította, azaz a 2017. december 31-ét 2018. december 31-re módosította, és jelenleg is e határidő van hatályban.

A 2015-ben elindult felülvizsgálati programhoz mind a lakosság oldaláról, mind az intézményeket érintően, mind a fejlesztői oldalról folyamatosan érkeztek módosítási

kérések, feladatok. Miután - fent részletezett jogszabályváltozások és az egyéb új tervek (TAK, TKR) készítése okán - elhúzódott a felülvizsgálati tervek (TSZT, HÉSZ és SZT) készítése, időközben számos fontos fejlesztési elképzelés vált prioritássá, amelyek nem tudták az egyre csúszó felülvizsgálat keretében történő módosítást kívárni. Az Önkormányzat ezért a lakossági és intézményfejlesztői fejlesztési prioritásokat szem előtt tartva, az azokra vonatkozó külön tervmódosításokat a fejlesztők és a tulajdonosok költségviselésével elkészíttette, jóváhagyta. A további módosítási feladatokat már nem kívánja külön-külön tervként elkészíttetni, hanem egy tervként a felülvizsgálat keretében végzi el.

Összességében tehát elmondható, hogy a folyamatos jogszabályváltozást követve, és a felülvizsgálati feladatokat előkészítve és mérlegelve, az elmúlt 3 évben, amellett, hogy a felülvizsgálat folyamatosan készült, párhuzamosan számos egyéb terv került elkészítésre és jóváhagyásra.

Mindezek felül meg kell említeni, hogy 2018. év elején a Kormány elé kerültek az OTRT, BATRT, ÉTV törvénymódosítások is, illetve ezek okán, az e törvényekhez szorosan kapcsolódó jogszabályok (pl. 314/2012.Korm.rendelet) újabb módosításai is. E törvények (OTRT és BATRT) módosításai érintik Nagykovácsi területét is, de a Kormány az ezekről való döntést elhalasztotta az új kormány felállítását követő időpontig. Ezek újbóli, illetve várhatóan újra átdolgozott előterjesztése 2018. októberében várható.

Fentieket áttekintve, a felülvizsgálati programpontokkal kapcsolatban összefoglalva megállapítható, hogy a Képviselő-testület a 2016. novemberében tartott informális ülésen a feladatokat áttekintette és azoknak a felülvizsgálati tervben való szerepeltetéséről döntést hozott. E döntését a 2018. áprilisában tartott újabb informális ülésen ismét áttekintette. A jelen véglegesítésre kerülő programtervbe ezen informális üléseken hozott döntések szerinti módosítási feladatok kerültek.

A TSZT és a HÉSZ átfogó felülvizsgálatával kapcsolatos elvi döntéseket – iránymutatásokat – a 157/2017.(XII.14.) határozat tartalmazza, az alábbiak szerint.

- Nagykovácsi közigazgatási területén a jelenlegi TSZT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- A jelenleg gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.
- A HÉSZ-ben az ingatlanokon kialakítható lakásszám pontosításra kerül úgy, hogy az építési övezetben meghatározott minimális nagyságnál kisebb, meglévő építési telkeken csak egy lakást lehet létesíteni.
- Nagykovácsi ún. „Kecskehát” területén (HÉSZ SzT-5 melléklet) lévő kertvárosias övezetekben (Lke-9, Lke-10) telkenként – annak méretétől függetlenül – csak egy lakás létesíthető.

Tényállás:

Nagykovácsi fejlődésének legnagyobb problémáját a 2000-es évek elején lezajlott lakóterületi belterületbe vonások következtében fellépő népesség- és forgalomnövekedés jelenti. Ezt a negatív tendenciát csak fokozza – az elhelyezhető alacsony lakásszám miatt – az ún. osztatlan közös tulajdonú lakások létesítésének

gyakorlata. Az ilyen lakáshasználatot, értékesítést a HÉSz szabályozási eszközeivel nem tudjuk korlátozni, ugyanakkor az adórendeletünk módosításával, a kedvezmények megvonásával hatással lehetünk rá, és a szakmai fórumokon, hatóságoknál jelezzük ezt a problémát, melyet megítélésünk szerint törvényi, illetve kormányrendeleti (OTÉK) szinten lehetne orvosolni pl. a lakás definíciójának további pontosításával.

Felvetődött az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások számának további korlátozása, természetesen övezetenként különböző mértékben. A HÉSz 2004-es megalkotásakor övezetenként eltérően kerültek meghatározásra a telkenként és az egy épületben maximálisan kialakítható lakások száma is, hiszen korábban az Ófalu minden csatornázott telkén 4 lakást lehetett építeni. Az akkor már hatályos szabályozási tervek előírásai beépültek a HÉSz-be, így a volt zártkerti területek szinte összes telkén csak egy, a kertvárosias részeken telkenként általában két lakás létesíthető, egy épületben pedig maximálisan három lakás lehet kialakítani. Tehát akkor az Ófaluban, az előző renDELETEH képeST kb. felére csökkentettük az elhelyezhető lakások számát.

A decemberi döntésben már megfogalmazódott, hogy azokon a telkeken, amelyek nem érik el a minimális nagyságot, csak egy lakás lehessen. További korlátozás lenne, ha a lakásszámot csak a telekterület és a mutatószám hányadosa határozná meg, tehát nem lehetne minden telken két lakást létesíteni. Kivéve a volt zártkerti területek Lf-5 és Lf-6 övezeteiben, ahol jelenleg is csak egy lakás lehet telkenként. Ez a módosítás ugyanakkor csak széleskörű egyeztetést követően képzelhető el, mivel a lakossági vélemények nem egységesek. Aki a gyermekének akar pl. a CSOK-kal építeni a saját ingatlanán, az ellenzi a szigorítást. Felvetődött az egyes övezeteken meglévő mutatószámok – a lakásszám meghatározása a telekterület osztásával – növelése 400-ról 500-ra illetve 500-ról 600-ra. Ezen döntések hatását az alábbi táblázatban próbáltuk összefoglalni, ugyanakkor sajnos a telkek beépítettségéről nincs naprakész információnk, illetve arról sem rendelkezünk statisztikával, hogy a már álló épületekben eddig hány lakás létesült.

Összesen, övezetenként	telek minimum m ²	lakás most	lakótelek	m ² < min.	min. < m ²	800 < m ²	1000 < m ²	1200 < m ²	1400 < m ²
Lf-5 övezet (volt zártkert)	900	1 v. m ² /700	1532	-	-	-	-	-	3
Lf-6 övezet (volt zártkert)	700	1 v. m ² /700	5	-	-	-	-	-	2
Lf-1,2,3,4 Vt-1,2,3 Lke-3,4,5	550	2 v. m ² /400	1080	176	904	507	250	-	-
Lke-1 övezet (Σ beépített)	900	2 v. m ² /400	83	75	8	15	7	-	-
Lke-2 övezet (csoportos)	480	-	1	-	-	-	-	-	-
Lke-5 övezet (sorrház)	550	-	1	-	-	-	-	-	-
Lke-6 övezet	900	2 v. m ² /400	88	49	-	39	21	-	-
Lke-7 övezet (Erdészház)	4000	1 v. m ² /800	2	-	-	-	-	-	-
Lke-8 övezet (Nagyszénáskert)	900	2 v. m ² /500	238	3	-	-	118	36	-
Lke-11 övezet (Kálváriakert)	1000	2 v. m ² /500	167	76	-	-	91	44	-
Vt-9 övezet (Hill Side)	10000	-	1	-	-	-	-	-	-
Vt-10 övezet ("Benkő-villa")	10000	-	1	-	-	-	-	-	-
			3199						
Kecskehát									
Lke-9 övezet	1000	2 v. m ² /500	133						
Lke-10 övezet	1000	2 v. m ² /500	15						
összesen			148						

A táblázatból az alábbi következtetések vonhatók le:

Összes lakóingatlan	3199+148*
Még üres lakótelek	cca. 30 %
Jelenleg több lakást építhet	1660
"Új javaslat" szerint több lakást építhet	351
"Új javaslat" szerint építhető lakások száma (Kecskeháton kívül):	cca. 3700
+ Kecskeháton építhető lakások száma (telkenként 1 lakás):	148
Nagykovácsiban építhető lakások száma jelenleg:	cca. 5300
Nagykovácsiban építhető lakások száma "új javaslat" szerint:	cca. 3850

*Kecskehát ingatlanjai

Összegezhető tehát, hogyha a lakásszám a tervezet szerint kerül meghatározásra – mivel az Lf-5 és Lf-6 övezetekben nincs változás – az mintegy 35-40 %-kal csökkenheti a Nagykovácsiban építhető lakások számát.

A HÉSz-ben a lakásszám van szabályozva, tehát a főutcán pl. a lakásokon kívül lehet még üzletet, irodát – más funkciójú rendeltetési egységet – létesíteni. Ez az előírás a helyi vállalkozások megtelepedését elősegítendő került meghatározásra. Vannak olyan települések, ahol a rendeltetési egységek száma van szabályozva. Megítélésem szerint Nagykovácsiban a meglévő rendszer megfelelő, bár az is igaz, hogy nem egy esetben az irodaként engedélyezett részeket lakás céljára használják. Ezt az adórendeletünk szankciói csökkenthetik.

A továbbiakban sorra vesszük a TSZT és HÉSz módosításainak program szintű kérdéseit.

▪ A TSZT felülvizsgálatba beépülő korábbi tanulmányok, tervek:

TSZT 0. Nagykovácsi Közlekedéshálózatára – Tanulmányterv készült, amely beépítésre kerül a TSZT-be.

▪ Képviselő-testület 157/2017. (XII. 14.) határozata – TSZT módosításról:

TSZT 1. Nagykovácsi közigazgatási területén a jelenlegi TSZT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

TSZT 2. A jelenleg gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.

▪ Jogszabályi, szakmai módosítások:

TSZT 3. TSZT: Intézmények (óvoda, iskola, orvosi rendelő) Vt – településközpont vegyes – területfelhasználásból Vi – intézményi – területfelhasználásba kerülnek átsorolásra, mivel a jelenlegi – a település ellátását szolgáló közfunkció esetén a lakófunkció kizárásával történő – nagyobb intenzitás a hatályos jogszabályi környezetben már nem fogadtatható el.

TSZT 4. Meg kell vizsgálni és mérlegelni Remeteszőlős TSZT-jét, annak vonatkozásában, hogy vannak-e Nagykovácsi közigazgatási területére kiható következményei: pl. a főútra tervezett körforgalmi csomópontok.

TSZT 5. Az SZT-2 (volt zártkerti részek) zöldfelületi felülvizsgálata a korábbi telekrendezésekre fenntartott részek (pl. Gémeskút x Tisza, Berkenye), illetve Vt-8 terület (Búzavirág x Tátika x Pipacs) Zkk-ba sorolása.

TSZT 6. A Csendes utcának, a Park utca végének, a Szent Anna utca felső részének a Ev területfelhasználásból való kivonása, a valós használatnak megfelelően, továbbá a közreműködő, véleményező hatóságok jóváhagyása esetén – elsősorban a Nagyszénás oldalában lévő – telekhatár anomáliák rendezése.



TSZT 7. TKR szerinti területi lehatárolások ábrázolása, Helyi értékvédelmi lehatárolás törlése.

▪ Képviselő-testület által korábban tárgyalt kérdések:

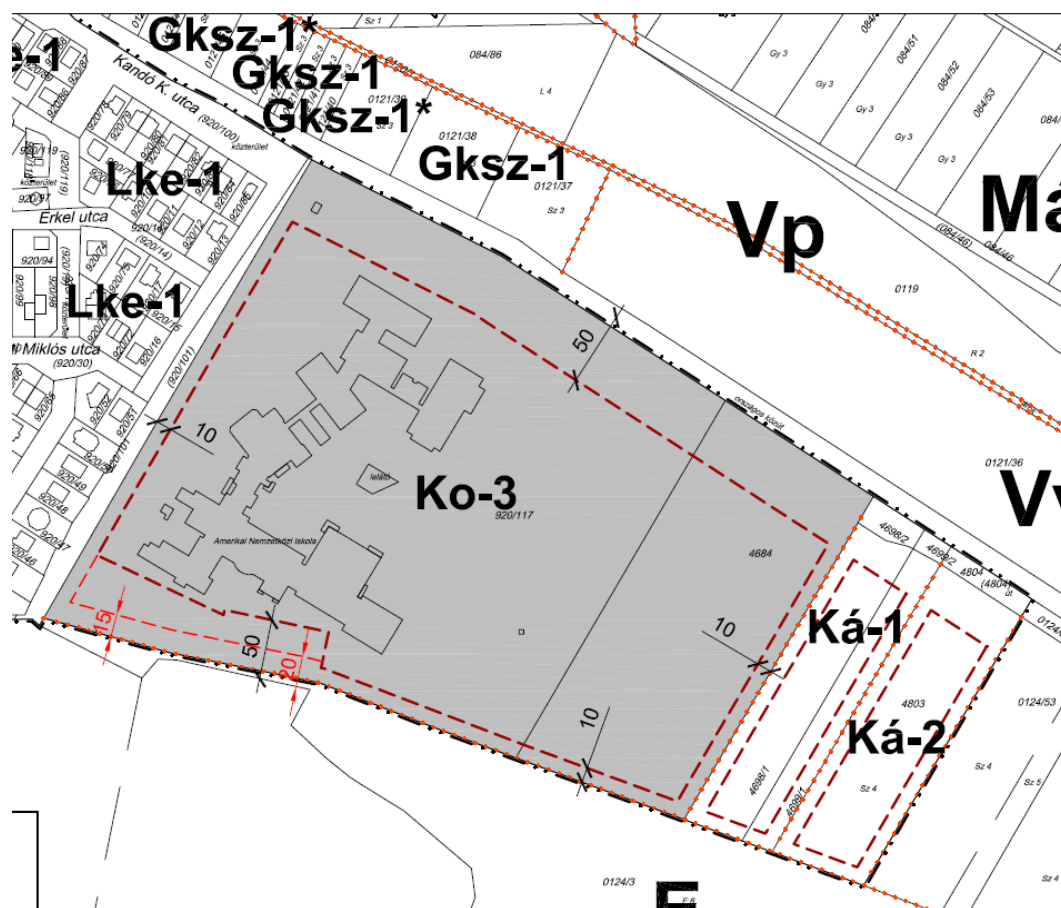
TSZT 8. Az állattartással kapcsolatban hozott döntés, amely szerint az egykori zártkerti területeken – Lf-5, Lf-6 övezetek – az állattartás folytatható. Ennek érdekében a hatályos TSZT szerinti Lf – falusias – lakóterületi területfelhasználás megtartásra kerül, mert az OTÉK ott enged „mezőgazdasági építményeket”, míg kertvárosias lakóterületen (Lke) és településközpont vegyes területen (Vt) pedig már nem. E döntésnek a program szintjén meg kell lennie, a tervezési folyamat alatt már nem módosítható, mert számos szabályozási, szakági tervi vonatkozása van, az egész tervre nézve.

TSZT 9. A vízmosások területének a több tíz éve valós használat (lakó vagy településközpont vegyes) szerinti módosítása. Ez is fontos döntés, mert a „beépítésre nem szánt” – vízmosás - terület „beépítésre szánt területté” (lakó vagy településközpont vegyes) történő átsorolása kapcsán az ún. biológiai aktivitásérték (BIAÉ) pótlása szükségessé válik. Ezt viszont kompenzálhatják a TSZT 5-ben meghatározott döntések.

TSZT 10. Felül kell vizsgálni a lakóövezetbe „ékelődött” és lakófunkcióval már beépült – pl. korábban értékesített önkormányzati ingatlanok – településközpont vegyes övezeti fenntartásának szükségességét (pl. Kolozsvár tér, Rozmaring utca, Gémeskút utca).

▪ A HÉSZ előírásainak javasolt módosításai:

- HÉSZ1 Az egy ingatlanon elhelyezhető lakások száma a következőképpen módosulna: Az Lf-1;2;3;4 és az Lke-1;3;4;5;6, valamint a Vt-1;2;3 övezetekben a telkeken 500 m²-ként, az Lke-8;11 övezetekben 600 m²-ként lehet egy lakást létesíteni. Az Lke-9;10 övezetekben telkenként 1 lakás létesíthető.
- HÉSZ2 Az önkormányzati tulajdonban lévő, településközponti vegyes (Vt) övezetekben fekvő – közintézményekkel beépített, illetve tartalék – ingatlanok intézményi övezetbe sorolása (Vi), a jelenlegi közfunkció esetén fennálló beépítési paraméterek megtartásával.
- HÉSZ3 A lakóövezetbe „ékelődött” és lakófunkcióval már beépült – pl. korábban értékesített önkormányzati – ingatlanok településközpont vegyes övezetből lakóövezetbe sorolása, a meglévő beépítési paraméterek megtartásával.
- HÉSZ4 Övezetek közterületi és zöldterületi határainak felülvizsgálata a rendezettebb településkép megteremtése céljából, valamint a telekhatár rendezések érdekében, a jogi és a használati határ eltéréseinek rendezése céljából, a szükséges forgalomtechnikai vizsgálatokkal.
- HÉSZ5 Lakossági területrendezési igények vizsgálata a szükséges szakági – forgalomtechnikai, környezetvédelmi, zöldfelületi – kérdések tisztázása mellett, a településképi szempontok figyelembevételével.
- HÉSZ6 Magánútra vonatkozó előírások pontosítása, a beépítésre nem szánt területeken 6 méteres szélességgel.
- HÉSZ7 Az ún. „lábakon álló kerti tető” melléképítmény, kerti építmény elhelyezhetőségének – előkertben is –, és méretének – max 25 m² – módosítása.
- HÉSZ8 Az építménymagasságról a hatályos OTÉK szerinti épületmagasságra váltás esetén a határértékek ne módosuljanak, de – különösen az Ófalu „oromfalas” TKR előírásaira tekintettel – az oromfalak létesítésének biztosíthatósága mellett.
- HÉSZ9 A terepalakításra vonatkozó előírások pontosítása, a maximális 1,5 m-es tereprendezés értelmezése bevágásra is – kivéve pince megközelítése, rámpa –, ugyanakkor az utcától 20 %-nál nagyobb lejtésű telkeknél az épület előtt, az előkertben lehessen 1,5 m-nél nagyobb feltöltés.
- HÉSZ10 Az általános iskola övezetében a maximális az épületmagasság 7,5 m-ről 10 m-re emelése a szükséges bővítések megvalósítása érdekében a 10 m-res gerincmagassági korlát törlésével.
- HÉSZ11 Az Amerikai Nemzetközi Iskola telkén, az épület mögötti bővíthetőség biztosítása érdekében a hátsókert csökkentése – a védett határtól 20 m, illetve 15 m – a zöldhatóságokkal való egyeztetéseket követően.



- HÉSZ12 A főút melletti Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) területen – a telekrendezések megvalósíthatósága érdekében – egységes Gksz-3 (jelenlegi Gksz-1*) övezet kialakítása, 1500 m²-es minimális teleknagysággal, a beépítési paraméterek változtatása nélkül.
- HÉSZ13 A Csendes utcának, a Park utca végének, a Szent Anna utca felső részének a valós használatnak megfelelő kirendezése a szabályozási tervlapon. A közreműködő, véleményező hatóságok jóváhagyása esetén – elsősorban a Nagyszénás oldalában lévő – telekhatár anomáliák rendezése.
- HÉSZ14 A TAK és a TKR településrészi lehatárolásainak ábrázolása a szabályozási tervlapon a helyi értékvédelmi -- he – területi lehatárolás és az övezetek - v – jelölésének törlése mellett.
- HÉSZ15 Nagykovácsi hagyományos gyümölcsstermesztési kultúrájának megőrzése érdekében a körtés – 042/2-82 hrsz-ú földrészletek – 1 hektárnál nagyobb ingatlanjain, gazdasági célra, terepszint alatti építmény (teljes szintterületen földdel fedetten), max. 2% terepszint alatti beépíthetőséggel elhelyezhető, a terepszint feletti beépítettség 0%-os fenntartása mellett.

Döntési lehetőségek:

A jelen előterjesztésben szereplő Határozati javaslat szerinti Képviselő-testületi döntést követően, a TSZT és HÉSZ módosításának ún. véleményezési dokumentációja a határozatban megfogalmazottak alapján készül el, és kerül véleményezésre a kormányrendeletben és a partnerségi rendeletünkben

meghatározottak szerint. Természetesen a beérkezett államigazgatási vélemények, lakossági észrevételek alapján az – előreláthatóan majd novemberben beterjesztésre kerülő – rendelettervezetben további módosítások, pontosítások várhatók. A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Nagykovácsi, 2018. június 20.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat folyamatban lévő átfogó felülvizsgálatának ún. véleményezési dokumentációja az alábbi programpontok figyelembevételével készüljön el:

Településszerkezeti terv (TSZT):

- Nagykovácsi Közlekedési hálózatára Tanulmányterv készült, amely beépítésre kerül a TSZT-be.
- Nagykovácsi közigazgatási területén a jelenlegi TSZT-ben rögzített határokon kívül beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- A jelenleg gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakó területfelhasználásra nem módosíthatók.
- TSZT: Intézmények (óvoda, iskola, orvosi rendelő) Vt – településközpont vegyes – területfelhasználásból Vi – intézményi – területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
- Meg kell vizsgálni Remeteszőlős TSZT-jének Nagykovácsi közigazgatási területére kiható következményeit.
- A volt zártkerti területek zöldfelületi felülvizsgálata a korábbi telekrendezésekre fenntartott részek, közterületi szakaszok, illetve Vt-8 terület (Búzavirág x Tátika x Pipacs) Zkk-ba sorolása.
- A Csendes utcának, a Park utca végének, a Szent Anna utca felső részének Ev-ből való kivonása, a valós használatnak megfelelően. A közreműködő, véleményező hatóságok jóváhagyása esetén – elsősorban a Nagyszénás oldalában lévő – telekhatár anomáliák rendezése.
- TKR szerinti területi lehatárolások ábrázolása, Helyi értékvédelmi lehatárolás törlése.
- Az állattartás lehetőségének biztosítása érdekében az egykori zártkerti területeken a hatályos TSZT szerinti, Falusias lakóterületi (Lf-5, Lf-6) területfelhasználás megtartása.
- A vízmosások területének a több tíz éve fennálló valós használat (lakó vagy településközpont vegyes) szerinti módosítása.
- A lakóövezetbe „ékelődött” és lakófunkcióval már beépült, településközpont vegyes övezeti ingatlanok lakóövezetbe sorolása.

Helyi építési szabályzat (HÉSz) és Szabályozási Terv(SzT):

- Az egy ingatlanon elhelyezhető lakások száma a következőképpen módosul: Az Lf-1;2;3;4 és az Lke-1;3;4;5;6, valamint a Vt-1;2;3 övezetekben a telkeken 500 m²-ként, az Lke-8;11 övezetekben 600 m²-ként lehet egy lakás létesíteni. Az Lke-9;10 övezetekben telkenként 1 lakás létesíthető.
- Az önkormányzati tulajdonban lévő, településközponti vegyes (Vt) övezetekben fekvő – közintézményekkel beépített, illetve tartalék – ingatlanok intézményi övezetbe sorolása (Vi) a jelenlegi szabályozás szerinti közfunkció esetén fennálló beépítési paraméterek megtartásával.

- A lakóövezetbe „ékelődött” és lakófunkcióval már beépült ingatlanok településközpont vegyes övezetből lakóövezetbe sorolása a meglévő beépítési paraméterek megtartásával.
- Övezetek közterületi és zöldterületi határainak felülvizsgálata a rendezettebb településkép megteremtése céljából, valamint a telekhatár rendezések érdekében a jogi és a használati határ eltéréseinek rendezése céljából, a szükséges forgalomtechnikai vizsgálatokkal.
- Lakossági területrendezési igények vizsgálata a szükséges szakági – forgalomtechnikai, környezetvédelmi, zöldfelületi – kérdések tisztázása mellett, a településképi szempontok figyelembevételével.
- Magánútra vonatkozó előírások pontosítása, a beépítésre nem szánt területeken 6 méteres szélességgel.
- Az ún. „lábakon álló kerti tető” melléképítmény, kerti építmény elhelyezhetőségének – előkertben is –, és méretének – max. 25 m² – módosítása.
- Az építménymagasságról a hatályos OTÉK szerinti épületmagasságra váltás esetén a határértékek ne módosuljanak, de – különösen az Ófalu „oromfalas” TKR előírásaira tekintettel – az oromfalak létesítésének biztosíthatósága mellett.
- A terepalakításra vonatkozó előírások pontosítása bevágások tekintetében és az utcától 20 %-nál nagyobb lejtésű telkek esetében.
- Az általános iskola övezetében a maximális épületmagasság 10 m-re emelése, a 10 m-es gerincmagassági korlát törlésével.
- Az Amerikai Nemzetközi Iskola telkén a hátsókert csökkentése – a védett határtól 20 m, illetve 15 m – a zöldhatóságok jóváhagyása esetén.
- A főút melletti Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) területen egységes Gksz-3 (jelenlegi Gksz-1*) övezet kialakítása, 1500 m²-es minimális teleknagysággal, a beépítési paraméterek változtatása nélkül.
- A Csendes utcának, a Park utca végének, a Szent Anna utca felső részének a valós használatnak megfelelő kirendezése a szabályozási tervlapon. A közreműködő, véleményező hatóságok jóváhagyása esetén – elsősorban a Nagyszénás oldalában lévő – telekhatár anomáliák rendezése.
- A TAK és a TKR településrészi lehatárolásainak ábrázolása a szabályozási tervlapon, a helyi értékvédelmi -- he – területi lehatárolás és az övezetek - v – jelölésének törlése mellett.
- Nagykovácsi hagyományos gyümölcstermesztési kultúrájának megőrzése érdekében a körtés – 042/2-82 hrsz-ú földrészletek – 1 hektárnál nagyobb ingatlanjain, gazdasági célra, terepszint alatti építmény (teljes szintterületen földdel fedetten), max. 2% terepszint alatti beépíthetőséggel elhelyezhető, a terepszint feletti beépítettség 0%-os fenntartása mellett.

Felhatalmazza a polgármestert és a főépítészt a szükséges lépések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész