

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 20/2017.

Tárgy: Döntés a HÉSz módosításának megrendeléséről az „Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126/10 hrsz. földút közötti terület” Szabályozási Terv (SzT-3 melléklet) tekintetében

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, 2017. február 15.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2017. február 15.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Döntést előkészítő – indokolási rész

Előzmény:

Amint azt már a HÉSz módosítás előzetes konzultációján is említettük, az American International School of Budapest (a továbbiakban: Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola) további fejlesztéseket – elsősorban többcélú közösségi helyiség létesítését – tervez. Az intézmény jelenleg két földrészleten található, a 101.448 m²-es 920/117 helyrajzi számú és a 31.214 m²-es 4684 helyrajzi számú ingatlanokon. Épületek csak a 920/117 helyrajzi számú telken állnak, míg a 4684 helyrajzi számú ingatlan területén a sportpályák találhatóak.

Tényállás:

A két földrészlet, HÉSz-nek és a Szabályozási Tervi mellékletnek (HÉSz SzT-3 melléklet) a területre vonatkozó előírásai alapján más-más építési övezetbe, Különleges oktatási Ko-3, illetve Különleges általános Ká-1 övezetbe tartozik. Mivel a jelenlegi épületállomány mérete a Ko-3 övezet maximális 15 %-os beépítését már megközelíti, és a bővítést a főépülethez kapcsolódva kívánják megvalósítani, szükséges lenne a telek területének növelése, vagy a két telek egyesítése. Ez viszont a különböző övezetek miatt nem lehetséges, így a fejlesztéshez a HÉSz- és a Szabályozási Tervi mellékletet módosítani kell.

Az övezetek beépíthetőségében és a funkciókban jelentős eltérések vannak:

Ko-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, egyházi, egészségügyi, közösségi, sport, vendéglátás.
- A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet.
- Az építési telken egy építményként 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.
- A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, 50 m széles területsávban épület nem építhető.
- A Budai Tájvédelmi Körzet határán húzódó kerítést tájbaillően, áttört szerkezettel kell kialakítani
- Az övezet részletes előírásai:

Ko-3 Különleges oktatási övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	78 000	15	0,5	60	10,0*	10*	10,0*	7,5

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet 6. sz. melléklete (SZT-3/M Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási terve) határozza meg.

KÁ-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

- a) Az övezetben az alábbi funkciók létesítményei helyezhetők el: oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, egyházi, vendéglátás.
- b) A magastetős lefedésű épületrészek megengedett legnagyobb tetőhajlásszöge 35° lehet.
- c) A telek be nem épített részén egy építményként 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.
- a) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, 50 m széles területsávban épület nem építhető.
- b) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos telekhatáron húzódó kerítést tájba illően, áttört szerkezettel kell kialakítani.
- d) Az övezet részletes előírásai:

Ká-1 Különleges általános övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	14 000	10	0,4	80	10,0*	10*	10,0*	7,5

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet 6. sz. melléklete (SZT-3/M Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási terve) határozza meg.

Az iskola, a mellékelt beadványában a Ko-3 15 %-os előírásait kérvényezi az egész területre az oktatási funkció megjelölésével. Ugyanakkor a 2000-es évek közepén, az általános iskolai szárny építése miatt megvásárolták a 4684 helyrajzi számú földterületet, a Szabályozási Terv módosításakor itt – hasonlóan a további ingatlanokhoz – 10 %-ban került maximalizálásra a beépíthetőség. Természetesen az új szabályozásban megtarthatjuk a meglévő intenzitást is a területek nagysága alapján számított súlyozott átlagok szerint. Az egyesített telekre a mutatók ebben az esetben a következőképpen alakulnának:

Ko-3* Különleges oktatási övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK ÁLTALÁNOS HATÁRÉRTÉKEI							AZ ÉPÜLET
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterület	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	78 000	13,82	0,48	64,7	10,0*	10*	10,0*	7,5

* Az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet 6. sz. melléklete (SZT-3/M Amerikai Nemzetközi Iskola és a 016/10 hrsz földút közötti területek szabályozási terve) határozza meg.

A HÉSz módosítását az Építési törvény (Étv) 9/B.§ (2) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat rendelheti meg.

A településrendezés feladata és eszköze⁸³

9/B. §⁸⁴ (1) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, valamint

d) biztosítsa a település, településrészek megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

(2) A településrendezés eszközei

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

c) 85 a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

Döntési lehetőségek:

A Képviselő-testület a Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskolával való együttműködéseinknek megfelelően, fejlesztési elképzeléseiket elősegítve, egyszerű többséggel dönthet a HÉSz területre vonatkozó előírásainak és a Szabályozási Tervi melléklet módosításáról. A terv módosításának költségeit – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – a fejlesztő, ingatlantulajdonos viseli.

Indokolt a meglévő beépítési intenzitás megtartása a fent részletezettek szerint.

Nagykovácsi, 2017. február 15.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés a HÉSz módosításának megrendeléséről a „Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126/10 hrsz. földút közötti terület” Szabályozási Terv (SzT-3 melléklet) tekintetében.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) módosítását a „Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola és a 0126/10 hrsz. földút közötti terület” Szabályozási Terv (SzT-3 melléklet) tekintetében.

A módosítás eredményeképpen a beépítés intenzitása nem emelkedhet.

A tervezési költség viselője a Budapesti Amerikai Nemzetközi Iskola.

A szerződés aláírásának feltétele a tervezési díj fedezetének biztosítása az Önkormányzat felé.

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges lépések megtételére, a tervezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző