

## Jegyzőkönyv

### Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli nyílt üléséről

**Az ülés helye:** Öregiskola Közösségi Ház és Könyvtár  
2094 Nagykovácsi Kossuth L. utca 78.

**Időpontja:** 2018. június 27. (szerda) 8 óra 30 perc

**Meghívott képviselők:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester, Szemesy Barbara alpolgármester, Bánóczi Margit képviselő, Fodor Attila képviselő, Gerely Gábor képviselő, Honti Zoltán képviselő, dr. Klein Katalin képviselő, Dr. Szabó András Lajos képviselő, Tegzes Endre képviselő

**Meghívottak:** dr. Fegyveres-Fiskál Gábor alpolgármester, dr. Major Miklós Budakeszi Járási Hivatal vezetője, dr. Klein Ferenc Német Nemzetiségi Önkormányzat elnöke. Oktatási, kulturális, sport, turisztikai és környezetvédelmi bizottság tagjai: Kropkó Péter, Gerlóczyné Furulyás Katalin. Pénzügyi és településfejlesztési bizottság tagjai: Horváthné Holéczy Katalin, Erdélyi Zoltán. Ügyrendi, összeférhetlenségi, jogi és külső kapcsolatok bizottság tagjai: dr. Lovas András, dr. Borók György. Egészségügyi és szociális bizottság tagja: Karczewicz Ágnes. Diószeghy Tünde Öregiskola Közösségi Ház és Könyvtár vezetője, Fehér Imre Nagykovácsi Általános Iskola igazgatója, Szabó Orsolya Kispatak Óvoda vezetője, Kántor Ágnes NATÜ Intézmény vezetője, Kosztoványi Éva Lenvirág Bölcsőde és Védőnői Szolgálat megbízott intézményvezetője, Hoffmann Kornél Budakeszi Rendőrőrs parancsnoka, Horváth Adrienne tervező

**Meghívottak a hivatalból:** Papp István jegyző, dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző, Györgyi Zoltán főépítész, Perlaki Zoltán osztályvezető, Grégerné Papp Ildikó osztályvezető

**Megjelent képviselők:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester, Szemesy Barbara alpolgármester, Bánóczi Margit képviselő, Honti Zoltán képviselő, dr. Klein Katalin képviselő, Tegzes Endre képviselő

**Megjelentek a hivatalból:** Papp István jegyző, dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző, Györgyi Zoltán főépítész, Grégerné Papp Ildikó osztályvezető, Perlaki Zoltán osztályvezető, Kissné Szalay Erzsébet jegyzőkönyvvezető

**Megjelentek továbbá:** dr. Fegyveres-Fiskál Gábor alpolgármester, dr. Major Miklós Budakeszi Járási Hivatal vezetője, Hoffmann Kornél Budakeszi Rendőrőrs parancsnoka, Horváth Adrienne tervező

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Szeretettel és tisztelettel köszöntöm ezen a rendkívüli ülésen a megjelenteket. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület 6 fővel határozatképes, a három távol lévő tag jelezte, hogy a rendkívüli ülésen nem tud most megjelenni. Külön köszöntöm Hoffmann Kornél rendőr őrnagy urat. Mivel ő eljött a

napirendjéhez kapcsolódóan bemutatkozni, ezért az a javaslatom, hogy az eredetileg kiküldött napirendhez képest módosítsuk a sorrendet, elsőként tárgyaljuk az őt érintő napirendet. Kérdezem, hogy a módosított napirendhez van-e hozzászólás? Amennyiben nincs, szavazásra teszem fel a mai ülés módosított napirendjét. Indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 6 igen, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:**

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
90/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy: A Képviselő-testület 2018. június 27-én megtartott rendkívüli ülésének napirendje**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2018. június 27-i rendkívüli ülésén a következő napirendi pontokat tárgyalja.

**Nyílt ülés:**

- 1. Döntés Hoffmann Kornél rendőr őrnagy őrsparancsnoki kinevezésének támogatásáról**
- 2. Döntés Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról**
- 3. Döntés a „Nagykovácsi Nagyközség települési szilárd kommunális hulladékának begyűjtése, valamint a szilárd kommunális hulladék kezelőtelepre történő szállítása” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapításáról**

**Zárt ülés:**

- 4. Döntés kitüntetések és címek adományozásáról**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**1. napirendi pont**

**Döntés Hoffmann Kornél rendőr őrnagy őrsparancsnoki kinevezésének támogatásáról**

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester.** Röviden ismertette az előterjesztést. Átadom a szót Hoffmann Kornél rendőr őrnagy úrnak, hogy pár szóban mutakozzon be.

**Hoffmann Kornél:** Köszönöm a meghívást. Június 1-jétől kerültem a Budakeszi Rendőrőrs élére. 1996-tól dolgozom a rendőrségnél, Somogy megyében kezdtem járőrként, 2000-ben kerültem fel a BRFK-ra. Ezt kihívásnak tekintetem, itt többet tud tanulni az ember, mint vidéken, itt több cselekmény történik. Az iskolákat ahogy végeztem, a ranglétrán is sikerült minél feljebb jutnom. 2012-ben értem el egy kapitányságvezetői beosztásig, a XII. kerületben lettem kapitányságvezető. 2015-ben

jött aztán egy újabb váltás, ekkor kerültem át a Budaörsi kapitányságra, az akkori kapitányságvezető felkérésére. Itt is több beosztást töltöttem, a pilisvörösvári térségben, illetve magán a kapitányságon. Most jött el az az idő, hogy a Budakeszi Rendőrőrs parancsnokának kértek fel. Nagyon örültem a felkérésnek. Ugy gondolom, hogy a létszám kezd stabilizálódni a Budakeszi Rendőrőrsön, többen megkerestek, hogy szívesen jönnének ide hozzám dolgozni. Itt azért lesz egy kis átfutási idő, de úgy néz ki, hogy a személyi állomány helyre billen, és teljes létszámmal tudunk működni. Itt Nagykovácsiban Veverka Gábor a körzeti megbízottunk, én amennyire itt már fel tudtam venni a kapcsolatot a lakókkal, vele mindenki meg van elégedve, ő még szabadidejéből is elég sokat fordít arra, hogy a helyi problémákat megoldja. Az én célom, hogy Veverka Gábor minél több időt tudjon itt tölteni és minél kevesebb járőr szolgálatot kelljen neki vinni Budakeszin. Ha a létszám helyzetünk stabilizálódik, két járőr párost tervezünk Budakeszire, vonuló szolgálatot látnának el, és a környező településeket is járnák, az ott lévő KMB-seken felül. Köszönöm.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm a bemutatkozást. Tetszenek ezek a tervek, illetve reménykedem abban, hogy egy hosszabb távú munkakapcsolatnak nézünk elébe. Kérdezem, hogy van-e kérdés, hozzászólás? Nincs. Akkor indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 6 igen, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:**

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
91/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy:** **Döntés Hoffmann Kornél rendőr őrnagy őrsparancsnoki kinevezésének támogatásáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja Hoffmann Kornél rendőr őrnagy Budaörsi Rendőrkapitányság Budakeszi Rendőrőrs őrsparancsnokává történő kinevezését.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**2. napirendi pont**

**Döntés Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról**

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Kérem Györgyi Zoltán főépítész urat, hogy ismertesse az előterjesztést.

**Györgyi Zoltán főépítész:** *Részletesen ismertette az előterjesztést.*

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Az előterjesztéshez érkeztek módosító indítványok, de mielőtt azt tárgyaljuk, kérem a Pénzügyi bizottság elnökét, hogy ismertesse a bizottság álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

**Tegzes Endre elnök:** A Pénzügyi bizottság az előterjesztést tárgyalta. A félreértések elkerülése végett, ott elhangzott, hogy itt egy programnak bizonyos értelemben a lezárásáról és bizonyos értelemben az indításáról van szó, amit december végéig kell a testületnek elfogadnia. A bizottság 4 igen szavazattal elfogadta és elfogadásra javasolja az előterjesztést.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Azt szeretném még egyértelművé tenni, hogy a 3850 lakás nem azt jelenti, hogy ennyi fog még pluszban épülni, hanem ennyi lesz az összes lakás, ha minden telek beépül. Tehát itt lehet, hogy volt némi félreértés.

**Györgyi Zoltán főépítész:** Ennyi a maximális lehetőség. Látjuk, hogy van számos olyan nagy telek, ahol egyébként több lakást is lehetne létesíteni, de egy lakásos, nagy, villa jellegű épületek épülnek. Tehát ez a lakásszám elvi lehetőség, biztos, hogy ez nem lesz kihasználva.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. A módosító indítvány ismertetésére kérem a benyújtót, dr. Klein Katalint.

**dr. Klein Katalin:** A félreértés a részemről született, úgy látom, de nekem az itt szereplő mondat azt jelenti, hogy építhető lakások száma, ez egy jövőbeni megfogalmazás, bár nem értettem, hogy miért lett ennyi. Ami változatlanul aggasztó számomra, hogy az elkövetkező 10 évről szavazunk, úgy nagyjából. Mindezt úgy tesszük, hogy most sem tudjuk, hogy kb. milyen lakosság szám növekedés várható, ha mondjuk csúcsra járattva minden ingatlan beépül. Hiszen le van írva, hogy most sem tudjuk, hogy hány beépített és beépítetlen telkünk van. Akkor kérünk szépen egy kb. becsült számot, hogy mit jelent ez Nagykovácsinak.

**Györgyi Zoltán főépítész:** A területrendezési eszközeinkben a lakosság szám becsülve volt, ez a dokumentum 10-12 ezer főre becsülte a beépítésre szánt telkek beépítése esetére. Itt vannak helyi mutatók, országos mutatók stb. Amit az előterjesztés tartalmaz az abból fakad, hogy mi nem rendelkezünk naprakész statisztikával azzal kapcsolatban, hogy hány telek van pontosan beépítve. Nyilván ez a statisztika elkészíthető, de ez nem egy egyszerű történet. Jelen előterjesztés elkészítésekor ez nem állt rendelkezésünkre. Azt gondolom, hogy az elkövetkező fél évben ezt el tudjuk készíteni, mondjuk 2018. június 30-i határral egy ilyen jellegű statisztikát kimutatni. Ez azt jelenti, hogy az összes ingatlant meg kell vizsgálnunk, hogy az egyes telkeken milyen használatba vételi engedéllyel rendelkeznek az épületek. Azt gondolom, hogy az egyeztetési folyamatnak valóban ez egy fontos momentuma lehetne, és akkor ezzel részletes információval szolgálhatunk a véleményezési szakaszban.

**dr. Klein Katalin:** Ha én jól tudom, Nagykovácsiban valamennyi ingatlan adóköteles. Akkor a két adatbázist össze lehetne hozni. Visszatérve az előbbi témára, rengeteg olyan ingatlanunk van a régi zártkerti részen, ahol van rajta valamilyen épület. Ezekben a számokban ez hogy szerepel, mint beépített, vagy beépítetlen?

**Györgyi Zoltán főépítész:** Ezek a számok a telkekkel foglalkoznak. A táblázatokban nincs benne, hogy mennyi az, ahol még várható beépülés, a táblázat az összes telekszámot tartalmazza. Azért is nem lenne pontos adat, ha azt mondanánk, hogy csak az üres telkeket nézzük, mert látjuk az Ófaluban is, hogy megvesznek nagy telkeket régi házzal, lebontják, és beépítik azt az épületállományt, amit beépíthetnek.



Most úgy látjuk, hogy szűkíteni kellene ezt a lehetőséget. Tulajdonképpen az, hogy beépült, az nem jelenti azt, hogy ott nem lehet más. Nyilván egy 3-5-10 éve épült villa épületet nem fognak lebontani azért, hogy építsenek rá három lakást, mert egyébként a telken lehetne. Azok valószínűleg maradnak, de ugyanakkor kisebb, főleg régi és főleg az Ófaluban ez a fajta változás szemmel látható. Tehát még egyszer, ez a szám az összes telekre vonatkozik, és ebben benne vannak a már beépültek is. De még egyszer mondom, ezt el tudjuk végezni, ez egy határnapis információ lesz. Mi kértük az adó osztályt, és valóban rendelkezünk lakásszámra vonatkozó információval, de a kettő automatikusan nem állítható párba, máshogy lehet legyűjteni az adózásból, mint ahogy a HÉSz-hez szükséges.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Az adózással kapcsolatban átadom a szót jegyző úrnak.

**Papp István jegyző:** 2600 ingatlan esik építményadó hatálya alá. Ez tartalmazza azokat a nem lakás céljára szolgáló helyiséggel beépült ingatlanokat is, amik nagyobbak annál, mint amit a tekeadó hatálya alá tett tavaly előtt a Képviselő-testület. Ezért, hogy hány telekadó tárgy van, nem lehet pontosan meghatározni, 630, de valószínűleg ennél több lesz, mert ennél több beépíthető, most nem üresnek tekintett ingatlan van.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** dr. Klein Katalintól érkezett 3 módosító javaslat. Kérdésem, hogy fenntartja-e ezeket a módosító javaslatokat.

**dr. Klein Katalin:** Próbáltam tisztázni, de fenntartom. Három módosító javaslatom volt, az első a most felvetett lakásszámmal kapcsolatos. Ez a módosító indítvány arra vonatkozik, hogy hasonlóan, ahogy a Kecskéhát településrészünknek a lakóövezetét, úgy szabályoztuk, hogy telkenként 1 lakás kerüljön megépítésre, Nagykovácsi valamennyi lakóterületére az 1 lakás megépítését javaslom. Függetlenül a félreértéstől, ami történt, nem tudott főépítész úr meggyőzni a tekintetben, hogy nem egy olyan döntés előtt állunk, ami kiszámíthatatlan következményekkel jár. Most a becsült 1000 üres telekről beszélünk, ami lehet még több is. Ha ez a becsült 1000 telek beépül a jövőben, ez nagyobb lakosságszám növekedést jelez számomra, mint amit eddig bármikor terveztünk, és ez megint egy becsült szám. Az 1. számú módosító indítványom, amit már korábban is az informális üléseken is felvetettünk és vita volt körülötte. Én ismét a Képviselő-testület elé hoznám azzal, hogy tisztítsuk le ezt az egész nagyon bonyolult HÉSz-t, ami Nagykovácsiban működik, hiszen a telekvásárlók sem nagyon vannak tisztában ezekkel az osztószámokkal. Ez nagyon sok kiskaput nyit meg. Most már az építési eljárás máshogy működik, csak utólag vehetjük észre azt, hogy eltértek a szabályoktól. Úgy gondolom, hogy ez egy tiszta képet mutathatna Nagykovácsi további fejlődése, fenntartható jövője érdekében, ha ezt a szabályt meghoznánk. Körbejárva az agglomeráció különböző településeit, nagyon sok helyen azt tapasztaljuk, hogy nagyon szigorúan tartják, tartották korábban is ezeknek a falusias környezetű lakóövezeteknek azt a szabályát, hogy egy ingatlanra egy lakóépület épül. Ettől lett szellősebb, ettől lett élhetőbb. És akkor visszatérve arra a problémára, amit az adórendelet módosítására, a gépkocsik vonatkozásában szorgalmaznak képviselőtársaim. Nyilvánvaló, hogy a lakásszám csökkenése csomó más problémát is megoldana, mint pl. a nagyon sok gépkocsit, a parkolásokat. Tehát azokat a hozadékokat, amivel Nagykovácsi nap, mint nap most is szembe néz. Én azt

hiszem, hogy a mi felelőségünk most egy olyan döntés meghozatala, ami tervezhetőbbé teszi Nagykovácsi jövőjét.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Hadd kérdezzem, hogy tisztán értem-e. Az a javaslat, hogy minden telekre nagyságtól függetlenül csak egy lakás lehessen építhető. Én attól tartok, hogy ezzel teremtjük meg az osztatlan közös tulajdonnak a lehetőségét, mert biztos vagyok benne, hogy ezzel elharapózik, hiszen nem tilosban jár, aki osztatlan közös tulajdonként osztja meg a lakását. Ez lesz a kiskapu. Attól tartok, hogy ezzel a lakásszámot nem fogunk csökkenteni, csak éppen a felháborodást fogjuk növelni. Hiszen, aki 1-2 éve vette meg a telkét, az úgy vette meg, hogy úgy tudta, hogy 2 lakás is építhető rajta, vagy akár 3.

**dr. Klein Katalin:** Én azt gondolom, hogy a társadalmi egyeztetés, ami előttünk áll, ezeknek a tisztázására lehetőséget nyújt. A másik, hogy most sem tudjuk megállítani az osztatlan közös tulajdonok létre hozását, ráadásul sokkal kisebb egységek jönnek létre, mert most a 2 lakásban születnek 4 lakások, sőt látjuk még ennek a tovább osztódását is. Alapvetően ezt nem érzem olyan súlyúnak a felvetésem ellenében, az osztatlan közös tulajdon megakadályozásához valószínűleg más jogi eszközök, szabályozások fognak segítséget nyújtani.

**Papp István jegyző:** Én képviselő asszonytól visszakérdeznék egy dologra. Nem tartja-e aggályosnak esetleg az építési törvényben szabályozott kártalanítási lehetőség megnyílását, a 7 éves szabályra gondolok. Ha én vettem volna tavaly egy telket azzal a tudattal, hogy ott 2 lakást építhetek a gyerekemnek és nekem, és nem tudom beépíteni, csak 2 év múlva, de akkorra már más szabályok szerint.

**dr. Klein Katalin:** Úgy gondolom, hogy ez megint egy elvi kérdés, nem tudjuk, hogy milyen számban fordul ez elő, ez mennyire érinti a lakosság nagyobb számát. Én úgy gondolom, hogy mai építési bummban, ami zajlik, és aminek a hátrányát élvezzük nap, mint nap, az a jellemző, hogy valaki megveszi az ingatlanát és igyekszik minél előbb építkezni. Hiszen a mai szabályozások azt segítik, és nem tudjuk meddig tart ez a gazdasági lehetőség, hogy CSOK-kal és egyéb állami támogatással épüljenek lakások. A jövőnek az előre vetítése politikailag pillanatnyilag nyilván azt erősíti, hogy ezt csináljuk, de nem tudjuk, hogy az ország gazdasági lehetőségei meddig teszik ezt lehetővé, hogy ekkora támogatással épüljenek lakások. Mi viszont a döntésünket hosszú távra hozzuk.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Viszont éppen a CSOK jó példa arra, hogy azt viszont csak külön lakásra lehet felvenni. Tehát azt nem lehet felvenni osztatlan közös tulajdonra, nem tudja felvenni, ha a szülei lakását átalakítja, vagy beépíti a tetőteret a család. Nem tudja felhasználni, csak akkor, ha az utána hivatalosan külön lakásnak fog minősülni.

**dr. Klein Katalin:** Ezt mind elfogadom, de hangsúlyozom, hogy a döntés meghozatalánál az a felelőség van rajtunk, ami volt néhány évvel ezelőtt az előző testületen, és akikre most mutogatunk, hogy belterületbe vontak területeket, és mi lett a következménye. Most mi tekintettel arra, hogy nincsenek konkrét számaink, megint egy becsült létszámmal dolgozunk, akkor döntünk bölcsen véleményem szerint, ha a lehetséges legszigorúbb döntést hozzuk. Hiszen Nagykovácsi fejlődéséről már annyit beszéltünk, a kialakult lehetetlen állapotokról, az infrastruktúra hiányáról, ami nagyon

sok napi problémát jelent. Tehát egy fenntartható fejlődés csak egy tiszta szabályozás mellett mehet, és én a tiszta szabályozást ebben látom biztosítottnak.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Egyetértek abban, hogy óriási rajtunk a felelősség, de én azt gondolom, hogy az 5300-ról 3850-re csökkenteni, óriási lépés. Én nem gondolom, hogy ennél szigorúbb döntést kellene hozni.

**Györgyi Zoltán főépítész:** Nagyon kritikus szemmel fogjuk áttekinteni a HÉSz szerkezetét, felépítését, pontosan az értelmezhetőség és a könnyen olvashatóság tekintetében. Nem egy jó struktúra az, hogy jelen rendszerben a HÉSz-nek egy bevezető szakaszán vannak a lakásszámok meghatározva és nem a konkrét övezeteknél. Ez jogszabály alkotási kérdés, ez már számunkra eldöntött tény, hogy övezetenként olvasható legyen az arra az övezetre vonatkozó szabályozások közel teljes köre, a lakásszám mindenképpen.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Akkor kérem dr. Klein Katalint, hogy a másik két módosító javaslatot is ismertesse.

**dr. Klein Katalin:** Az Amerikai Iskola kérelme itt már az előterjesztés ismertetése kapcsán részletezve elének került ismét. Az én módosítási indítványom arra vonatkozik, hogy a felülvizsgálati szempont körből ezt a témakört töröljük. Ezt változatlanul fenntartanám, értem az Amerikai Iskola igényét, elképzelését, én azt gondolom, hogy egy felelős önkormányzat nem támogathat olyan törekvést, ami a természetvédelemmel ellentétes. Tulajdonképpen ez egy elég komoly beavatkozás a természetbe, független attól az épülettől, mi mit látunk, mit nem látunk. Elég messze van a főúttól, tehát látványban nem tudom, mennyire érzékeljük majd. Egy biztos, hogy a nagyon szigorú természetvédelmi szabályok bennünket sok helyen kötnek, ne támogassunk egy olyan kezdeményezést, ami ezzel ellentétes.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Én azt gondolom, hogy a természetvédelmi hatóságnak a feladata ezt eldönteni. Ha ők azt fogják kimondani, hogy nem engedélyezik, akkor természetesen elfogadjuk, de én nem gondolom, hogy gátolni kellene, hiszen mindenhol máshol csak 10 méteres a védőtávolság, és nem igazán igazságos, hogy itt meg 50 m. Főleg, hogy nem is közvetlenül az erdő van mellettük. Képném a 3. módosító indítvány ismertetését.

**dr. Klein Katalin:** A főút melletti kereskedelmi egységekkel kapcsolatos módosítás. Végig nézve az ottani terület nagyságokat, vontam le ezt a következtetést. Hiszen annak a területnek van 3-4000 m<sup>2</sup>-es kiszabályozott egysége is. Ha ezt a módosítást mi meghozzuk, akkor óhatatlanul az következik, hogy osztódni fognak azok az ingatlanok és elképzelhető, hogy a falu elején kis sufni ipari kereskedelmi terület fog megvalósulni. Ezért javaslom az 1500 helyett a 2500 m<sup>2</sup>-t, mert akkor a 3 és 4000 m<sup>2</sup>-nek az oszthatósága szűkül.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Nem tudom, az 1500 m<sup>2</sup>-re a 450 m<sup>2</sup>-es felépíthető terület az sufninak számít bárki szerint, mert az én olvasatomban nem.

**dr. Klein Katalin:** Én azt hiszem, ha csarnokokban, ipari létesítményekben gondolkodunk, akkor az más látványt nyújt, mint egy lakóház a mostani építési szabályok szerint. A mennyisége növekedhet meg, a sufnit így értettem.



**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** A jelenlegi jogi állapotok szerint ott a legkisebb telek 1500 m<sup>2</sup>. Én attól tartok, hogy pont az kerül hátrányba, akinek a legkisebb telke van, ha elfogadnánk ezt a javaslatot. Ő már nem tud telket kialakítani, ő nem lesz lépés megvenni a többiektől még 1000 m<sup>2</sup>-t, ő fog rákényszerülni arra, hogy ár alatt eladja olyannak, akinek már most is 3000 m<sup>2</sup>-e van. Így éppen az az ember szenved hátrányt, aki egyébként nem olyan jómódú az ottani tulajdonosok közül.

**dr. Klein Katalin:** Akkor feltételezem, hogy most a HÉSz módosítást szabjuk valakire. Én általában mondom azt, hogy ez az érem egyik oldala, a másik oldala pedig az, amit én felvettem, a felaprózódás veszélye.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** A 3000 m<sup>2</sup>-es telekre annyival nagyobbat is építhet, tehát ezzel nem csökkentjük a beépíthetőségét. Eladhatja valaki, de attól nem kerül kisebb terület beépítésre.

**dr. Klein Katalin:** Oszthatóvá válnak a telkek, az építmények sűrűsödhetnek, tehát 1500 m<sup>2</sup>-enként megjelenhet egy 450 m<sup>2</sup>-es ipari létesítmény.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Miért jobb egy nagyobb, mint két kisebb létesítmény?

**dr. Klein Katalin:** Igazából én éppen ezt próbáltam szimbolizálni a sufni megjelöléssel. Én azt gondolom, hogy Nagykovácsi kapujában nem mindegy, hogy milyen látvány fogad. Osztott területeken ipari létesítmények, vagy egy összefüggő ipari csarnok. Itt nem is iparról beszélünk valójában, hanem kereskedelemről, szolgáltatásról, tehát olyanról beszélünk, amit nehéz előre leszabályozni.

**Györgyi Zoltán főépítész:** Csak annyit tennék hozzá, hogy víziókról beszélünk, nem tudjuk előre. Én úgy látom, hogy sokkal nagyobb az esélye annak, hogy a nagy telkeken nagyobb kereskedelmi létesítmény legyen, az igény az lenne. Én ezen a területen ettől az elaprózódástól nem tartok. A területnek azon a részén, ahol nagyobb telkek vannak, ott a közlekedés kialakítása, a belső út kialakítása stb. lényegesen nagyobb investíciót követel, mint a terület másik végén, ahol már meglévő útkapcsolat van. Azt gondolom, hogy nem az lesz itt a jövő, hogy ez felosztódik, hanem inkább valami nagyobb beruházás lesz, egy nagyobb kereskedelmi létesítmény fog oda kerülni.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Úgy látom, nincs több hozzászólás. A módosító javaslatokat, mint előterjesztő nem tudom befogadni, ezért külön-külön szavazzunk ezeknek az elfogadásáról. Először arról, hogy minden lakóövezetben minden telken 1 lakás építhető. Indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 1 igen, 3 nem 2 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**



**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
92/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy: Képviselői módosító indítvány Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjához I.**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a módosító indítványt, hogy Nagykovácsi valamennyi lakóövezetében (Lf, Lke, Vt) telkenként 1 lakás építhető.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Most a második módosító javaslatot teszem fel szavazásra, hogy ne támogassuk az Amerikai Iskola kérelmét. Indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 1 igen, 4 nem 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
93/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy: Képviselői módosító indítvány Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjához II.**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a módosító indítványt, hogy az Amerikai Nemzetközi Iskola telkén a hátsó kert csökkentése a védett határtól- felülvizsgálati program pont törlése kerüljön.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Most a harmadik módosító javaslatot teszem fel szavazásra, mely a Gksz területtel kapcsolatos. Indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 1 igen, 3 nem 2 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
94/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy: Képviselői módosító indítvány Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjához III.**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a módosító indítványt, hogy a Főút melletti Gksz területen az egységes Gksz-3 övezet 2500 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal kerüljön kialakításra a beépítési paraméterek változtatása nélkül.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. A Képviselő-testület nem fogadta el egyik módosító indítványt sem. Most az eredeti, a Pénzügyi bizottság által is támogatott határozati javaslatot teszem fel szavazásra az előterjesztésben foglaltak szerint. Indítható a szavazás.

**Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 4 igen, 1 nem 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
95/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**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 telken 500 m<sup>2</sup>-ként, az Lke-8;11 övezetekben 600 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>-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 gyümölcsstermesztési kultúrájának megőrzése érdekében a körtés – 042/2-82 hrsz-ú földrészek – 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 főépítést a szükséges lépések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, főépítész

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** A határozati javaslat elfogadásra került, ennek alapján indulhat meg a munka. De ez nem jelenti azt, hogy mindaz, ami itt leírásra került, az valóban így is lesz, hanem az egyeztetési folyamat során még minden egyes dologról külön fog dönteni a testület.

### **3. napirendi pont**

**Döntés a „Nagykovácsi Nagyközség települési szilárd kommunális hulladékának begyűjtése, valamint a szilárd kommunális hulladék kezelőtelepre történő szállítása” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapításáról**

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Nagyon vártuk ennek a közbeszerzési eljárásnak a lezárását, nagyon hosszú folyamat volt. Azért nem tárgyalta egyetlen bizottság sem, mert a bíráló bizottság tegnap tudta megtárgyalni. A hiánypótlások akkorra kerültek be. Átadom a szót dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző asszonynak, hogy ismertesse az előterjesztést.

**dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző:** *Ismertette az előterjesztést.*

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Köszönöm. Láthatóak pontosan a pontszámok is az előterjesztésben, hogy jelentősen jobb pontszámot ért el a Depónia Kft. A testületi ülés előtt lehetősége volt a Képviselő-testületnek betekinteni a pályázati anyagba, de ha igény van, rá, akkor ezt az ülés után is megtehetik képviselőtársaim. Van-e kérdés, javaslat? Nincs. Mivel közbeszerzési eljárásról van szó, név szerinti szavazás következik. Kérem jegyző urat a szavazás lebonyolítására.

**Papp István jegyző:** Egyesével fogom olvasni a neveket.

<b>Bánóczy Margit</b>	<b>igen</b>
<b>Fodor Attila</b>	<i>távol</i>
<b>Gerely Gábor</b>	<i>távol</i>
<b>Honti Zoltán</b>	<b>igen</b>
<b>Kiszelné Mohos Katalin</b>	<b>igen</b>
<b>dr. Klein Katalin</b>	<b>tartózkodik</b>
<b>dr. Szabó András</b>	<i>távol</i>



Szemesy Barbara           igen  
Tegzes Endre               igen

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** Megállapítom, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen lévő 6 tagja 5 igen, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
96/2018. (VI. 27.) HATÁROZATA**

**Tárgy:** Döntés a „Nagykovácsi Nagyközség települési szilárd kommunális hulladékának begyűjtése, valamint a szilárd kommunális hulladék kezelőtelepre történő szállítása” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapításáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a Közbeszerzési Bírálóbizottság javaslata szerint a **Depónia Nonprofit Kft.** és a **Zöld Bicske Nonprofit Kft.** ajánlattevők ajánlatát **érvényesnek nyilvánítja,**
2. a Közbeszerzési Bírálóbizottság javaslata szerint, a legjobb ár-érték arányú érvényes ajánlatot tevő **Depónia Nonprofit Kft.-t az eljárás nyerteseként hirdeti ki.**
3. a „Nagykovácsi Nagyközség települési szilárd kommunális hulladékának begyűjtése, valamint a szilárd kommunális hulladék kezelőtelepre történő szállítása tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárást **eredményesnek nyilvánítja;**

Felhatalmazza a Polgármestert a közbeszerzési szerződés aláírására és szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal;

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester:** A szerződés aláírásának időpontja függ attól, hogy meg kívánja-e támadni a nem nyertes pályázó a döntést, de én remélem, hogy minél előbb megkezdhetjük a közös munkát az új szolgáltatóval.

Mielőtt a nyilvános ülést lezárnam, egy tájékoztatást szeretnék adni. Megkerestek Budakeszről, tulajdonképpen a BÖT keretein belül, hogy szeretnék bővíteni a szakorvosi szolgáltatásokat. Plusz költségekkel nem jár a településünknek, csak a lehetőség merül fel, hogy esetlegesen a lakos, ha akarja, Budakeszin is választhatja ezeket a szakorvosi ellátásokat. Nőgyógyászat, fül, orr, gégeészlet, szemészet, bőr- és nemibetegek ellátása, általános neurológia, ortopédia, reumatológia, gyógytorna és fizioterápia szakrendelést terveznek. Én úgy tudom, hogy Budakeszin ezt mindenképpen megvalósítják, azonban valószínűleg szükséges a nagyobb támogatottság, hogy minél több település kapcsolódjon hozzájuk. Van-e bárkinek ellenvetése, hogy támogassuk ezt a lehetőséget. Úgy látom, nincs ellenvetés, akkor pozitívan fogok válaszolni. Dr. Klein Katalin jelezte, hogy más témában szeretne hozzászólni.

**dr. Klein Katalin:** Technikai kérdésem van a HÉSz kapcsán. Böngésztem a honlapunkon és a HÉSz mellékletét képező övezeti besorolások térképe a

Ügyiratszám: 49/8/2018 – F – 4

Polgármesteri hivatal, Településüzemeltetési, Beruházási és Pályázati Osztály menüpontja alatt található meg. Nem szerencsés szerintem, aki keresi, nem biztos, hogy megtalálja, célszerű lenne a HÉSz mellé tenni.

**Kiszelné Mohos Katalin polgármester**: Megnézzük, javítjuk, ha szükséges, ennek nincs akadálya. Köszönöm szépen. Mivel nincs több kérdés, hozzászólás, a mai nyílt ülést 9 óra 44 perckor lezárom. A 4. napirendi pont tárgyalására zárt ülésen kerül sor.



Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

K.m.f.



Papp István  
jegyző