

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 38/2019.

Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TSzT és HÉSz) módosítása és felülvizsgálata c. tervdokumentáció egyeztetési szakaszának lezárása

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, 2019. március 29.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2019. március 29.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság, az Ügyrendi Bizottság, illetve a Képviselő-testület is tárgyalta a Településrendezési eszközök felülvizsgálata c. tervdokumentációt, a Partnerségi és államigazgatási egyeztetés lezárása érdekében. A Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság 2019. március 18-i ülésére benyújtott előterjesztés melléklete tartalmazta a tervezői válaszok összefoglalását. Ebben még néhány szerv véleményét illetően a tervezői válasz nyitott maradt, amelyekkel kapcsolatban azonban a bizottsági ülésen a főépítész és a tervező már szóban tudott információt nyújtani az időközben összehívott egyeztető tárgyaláson elhangzottak tükrében. Az egyeztető tárgyalás a résztvevők egyetértésével, sikeresen zárult, amit jegyzőkönyv is rögzít. Mindemelllett az állami főépítész véleményével és a tervezői válaszokkal kapcsolatban is történt egyeztetés, és az ezen elhangzottakat feljegyzés is rögzíti.

A Pénzügyi bizottsági ülés előtt dr. Klein Katalin és Bárdos Iván indítványt nyújtott be az előterjesztéshez. A bizottság a tervezői válaszokat és az indítványt megtárgyalta és úgy döntött, hogy az előterjesztett határozati javaslatot a Bizottsági ülésen elhangzottakkal a Képviselő-testület felé döntésre javasolja. Ezt követően az Ügyrendi bizottság is napirendre tűzte az előterjesztést, de a határozattervezet elfogadását nem támogatta. A Képviselő-testület 2019. március 21-i ülésén a határozati javaslatot nem fogadta el, ezért 2019. március 27-én Képviselő-testületi egyeztetés történt. Ezen egyeztetésre újabb javaslat érkezett dr. Klein Katalin képviselő részéről, a civil szervezetek véleményének átgondolása, valamint a korábban beadott indítvány kiemelt kérdéseinek újbóli megbeszélése érdekében.

Az állami főépítéssel történt egyeztetésen kikértük az állami főépítész véleményét a tervdokumentáció jelen, a véleményezést lezáró szakaszban történő módosításáról (lásd az egyeztetés összefoglalását az állami főépítész véleményére adott Tervezői válaszokban).

A fentiekben összefoglalt tárgyalásokról az alábbi kérdésekben állapodott meg a Képviselő-testület:

TSZT leírás kiegészítése:

1. A 2019.02.27-én tartott lakossági fórumon elhangzott kérdésnek megfelelően az egyeztetési anyag I. Kötet Településszerkezeti terv 1. melléklete, a TSZT leírás 7. oldal Gazdasági területek (G): „A kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)” szövege kiegészül az alábbi mondattal: Az Önkormányzat támogatja olyan funkciók megjelenését, amelyek nem generálnak jelentős külső forgalmat.”
2. A 2019.03.27-i Képviselő-testületi egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően:
 - a) egyeztetési anyag I. Kötet Településszerkezeti terv 1. melléklete, a TSZT leírás 6. oldal „Vegyes területek (V): Településközpont terület (Vt)” bekezdés utolsó mondata az alábbiak szerint egészül ki: „A TSZT tervezett településközpont területként jelöli a volt Rozmaring TSZ területétől északra fekvő területet is, amely területen tömbszerű, illetve önálló lakórendeltetés nem helyezhető el.”
 - b) Az egyeztetési anyag I. Kötet Településszerkezeti terv 1. melléklete, a TSZT leírás szövege egy bevezető fejezettel kiegészül, amely tartalmazza a Képviselő-testület Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról szóló 95/2018. (VI. 27.) határozatának a TSZT-vel kapcsolatban hozott általános döntéseit, az alábbiak szerint:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
a Településszerkezeti Tervvel kapcsolatban hozott általános döntései:

- *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.*

HÉSZ kiegészítése javítása:

1. HÉSZ 36.§ (1) bek. az alábbiak szerint módosul:
36.§ (1) A lakóterület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás 2 lakás helyezhető el.
2. HÉSZ 36.§ kiegészül az alábbi bekezdéssel:
36.§ (4) A lakóterület telkein legfeljebb 2 lakóépület helyezhető el.
3. A Nagykovácsi út északi oldala mentén, a Sebestyén dombi lakóterülettel szemben fekvő tervezett gazdasági terület szabályozásával kapcsolatban a tervdokumentáció szerinti Gksz-3 építési övezet által tervezett „kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²” beépítési paramétere helyett, a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Gksz-1 és Gksz-1* paraméterek maradnak, azaz a Gksz-1 „kialakítható legkisebb telekterület 2000 m²” és Gksz-1* „kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²” beépítési paraméterek. Illetve a HÉSZ tervezet szerinti számozás szerint a Gksz-1 a Gksz-3 és a Gksz-1* a Gksz-3* lesz.

Ezen változtatáshoz szükséges a Képviselő-testület Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról szóló 95/2018. (VI. 27.) határozatának módosítása, mely alapján:

a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SzT):

alfejezetének 12. francia bekezdését hatályon kívül helyezi, az alábbiak szerint:

- ~~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.~~

Az államigazgatási egyeztetés során, a partnerségi, lakossági egyeztetésen, valamint a bizottsági, Képviselő-testületi üléseken elhangzott észrevételekre és véleményekre adott válaszok a jelen előterjesztés mellékletét képező, mind a véleményeket, mind az azokra adott tervezői válaszokat összefoglaló táblázatban található.

Jelen előterjesztés célja, hogy a tervanyaggal kapcsolatos vélemények és észrevételek a Képviselő-testület számára ismertek legyenek annak érdekében, hogy a vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönthessen a Képviselő-testület.

Ezt követően kerül sor a partnerségi véleményezés lezárására, majd a testület felkéri a polgármestert a tervdokumentáció állami főépítésznek való megküldésére, az ún. végső szakmai vélemény kiadása érdekében. A záróvéleményben az állami főépítész a Képviselő-testület számára jóváhagyásra javasolja a tervet, vagy észrevételt tesz, amelyet a jóváhagyást megelőzően kell a tervben javítani, vagy a terv kiegészítését kéri.

Fentiek érdekében a további véleményezéshez a jelen előterjesztés végén szereplő határozat-tervezet elfogadása szükséges. Jelen egyeztetési szakasz az e döntést rögzítő határozat közzétételével zárul.

Összességében megállapítható, hogy a partnerségi és lakossági véleményezési eljárás lezárható azzal, hogy a partnerségi egyeztetésben részt vett civil szervezetek és a lakosság részéről olyan észrevétel nem érkezett, amelyet a jogszabály szerint ún. „eltérő véleményként” kellene figyelembe venni.

Az államigazgatási egyeztetés során a szomszédos önkormányzatok, valamint az államigazgatási szervek részéről jellemzően hozzájáruló vélemény érkezett. A jogszabályi hivatkozással kifogást emelő szervek részére egyeztető tárgyalást hívtunk össze, amelyen megegyezés született, és amelyről jegyzőkönyv készült.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága eltérő véleményt adott a Körtést érintő védett területen történő terepszint alatti beépítéssel, valamint a védett területeket érintő, a belterület északi határán lévő telekhatárrendezéssel és a Szent Anna u. kiszabályozásával kapcsolatban. Eltérő véleménye miatt egyeztető tárgyalásra került sor. Az egyeztetésen megállapodás született, a lényegi döntést az 1. számú melléklet 2. és 3. pontja tartalmazza.

Fentieket összefoglalva tehát a partnerségi véleményezés az előterjesztés végén található határozat-tervezet elfogadásával lezárul.

Ezt követően a beérkezett és a Képviselő-testület által elfogadott vélemények alapján kiegészül a tervdokumentáció. A kiegészült ún. állami főépítészeti egyeztetési tervdokumentációt e Képviselő-testületi határozattal együtt küldjük meg a Kormányrendelet 40.§ (1) bekezdés szerinti „végső szakmai véleményezésre” a Pest megyei Kormányhivatal állami főépítésének.

Az egyeztetési eljárás további folytatása:

Az állami főépítész a záró véleményezésre beadott tervdokumentációra 21 napon belül megadja záró szakmai véleményét.

A záróvélemény értelmében a Képviselő-testület jóváhagyja a tervet, amely leghamarabb az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.

A partnerekkel, lakossággal, valamint az államigazgatási egyeztető szervekkel történt egyeztetés során beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat jelen előterjesztés 1. mellékletének táblázata tartalmazza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el, valamint döntsön az 1. mellékletben található tervezői válaszok elfogadásáról. A döntés egyszerű többséggel hozható meg.

Nagykovácsi, 2019. március 28.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK

I.

Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testülete Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról szóló 95/2018. (VI. 27.) határozatának módosítása

Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testülete a Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról szóló 95/2018. (VI. 27.) határozata „Helyi építési szabályzat (HÉSz) és Szabályozási Terv (SzT)” c. alfejezetének 12. francia bekezdését hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

II.

Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TSzT és HÉSz) módosítása és felülvizsgálata c. tervdokumentáció egyeztetési szakaszának lezárása

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítása és felülvizsgálata c. tervdokumentációjával kapcsolatos Partnerségi, lakossági, valamint az államigazgatási egyeztetés során beérkezett véleményekről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lefolytatott Partnerségi, lakossági, valamint az államigazgatási és a szomszédos önkormányzatokkal történt véleményezés során beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat elfogadja, ezzel a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) Önkormányzati rendelete alapján az ún. Partnerségi véleményezési szakaszt, valamint az ún. államigazgatási egyeztetés véleményezési szakaszát lezárja.
2. A Partnerségi és az államigazgatási egyeztetés véleményezési szakasza jelen döntés közzétételével zárul le.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítása és felülvizsgálata c. tervmódosítás vonatkozásában kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdés szerinti a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének benyújtandó dokumentációval, ún. végső szakmai vélemény kikérése céljával.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész