

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám: 55/2019.**

**Tárgy:** Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei:  
Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyása

**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. május 15.**

jegyző

***Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2019. május 15.**

polgármester

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt évben és ez év elején a Képviselő-testület, illetve a Bizottságok több ülésen is tárgyalták a Településrendezési eszközök felülvizsgálata c. tervdokumentáció egyeztetési anyagait.

A 2019. április 1-i Képviselő-testületi ülésen a tervdokumentáció államigazgatási, partnerségi, lakossági egyeztetési szakaszában beérkezett vélemények megvitatásra kerültek, a Képviselő-testület a tervezői válaszokat – néhány kiegészítéssel – elfogadta, és a 49/2019. (IV. 01.) határozatával lezárta az egyeztetési szakaszt.

Ezt követően kerülhetett a tervdokumentáció benyújtásra a Pest megyei állami főépítész részére a záró szakmai véleménye kiadása érdekében.

Meg kell jegyezni, hogy a tervdokumentáció végső szakmai véleményezése közben szóbeli egyeztetés történt az állami főépítésszel, aki akkor jelezte, hogy a HÉSz-ben a településközpont vegyes övezetben az elhelyezhető rendeltetések közül a lakórendeltetés csak az ún. OTÉK alóli eltérés kérelmével zárható ki. Ez azért fontos, mert az hatályos HÉSz-ben a 4802/2 hrsz ingatlanon a Vt-11 övezetben (egykori filmstúdió, étterem, meghíúsult szálloda és wellness projekt területe), a területre vonatkozó szabályozási terv 2007 decemberi elfogadása óta a lakófunkció ki volt zárva, és természetesen ezen szabályozás fenntartása szerepelt eddig is a tervezetben, ahol az ingatlan – változatlan paraméterekkel – a Vt-9 övezetbe lett sorolva. Ennek érdekében az OTÉK alóli eltérés kérelme benyújtásra került a Vt-9 építési övezetre vonatkozólag, abból a célból is, hogy a Képviselő-testület által Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról hozott 95/2018. (VI. 27.) határozatában a lakóterülettel lakásszámmal kapcsolatban rögzítettek – azaz, hogy nem kíván több lakóterületet, illetve lakórendeltetést engedni további területeken – teljesülhessenek a HÉSz-ben.

Az állami főépítész záró szakmai véleményét és a fentiekben bemutatott OTÉK-tól való eltérés kérelméhez való hozzájárulását – sajnálatosan határidőn túl – 2019. május 15-én adta meg. Bár az igen részletes véleményben jogszabállyal ellentétes rendelkezést nem találtak, ajánlásuk közül többet beépítettünk a rendelettervezetbe. Meg kell ugyanakkor jegyeznünk, hogy a település már beépült – elsősorban ófalusi – részén az előkert, és több esetben a beépítési mód egy tömbön belül, az adottságok függvényében akár telkenként is eltérő lehet így ezek szabályozásánál elsődleges szempontunk a rendeletben definiált meglévő állapothoz történő igazodás volt.

Nem értünk egyet a főépítész azon ajánlásaival, ami a zöldterületek, növényesítések előírásainak HÉSz-ből történő eltávolítását javasolják, hiszen sok esetben ezeket a természetvédelmi hatóság – Gazdasági terület, Kecskéhát – írta elő, illetve a zöldfelületek növelése településünk életminősége szempontjából már többször deklarált alapvetése, és nem településképi kategória.

A záró szakmai vélemény értelmében a tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészei - azaz a Településszerkezeti terv (TSzt) határozattal, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási tervi (SzT) melléklete rendelettel - a T. Képviselő-testület részéről jóváhagyható.

Fentiekkel kapcsolatban tájékoztatjuk a Bizottságokat és a Képviselő-testületet, hogy az állami főépítész záró szakmai véleményében kért javításokon, kiegészítéseken kívül a tervanyag jóváhagyásra kerülő munkarészeiben (TSZT, HÉSz és Szabályozási tervlap) további javítások, kiegészítések - kizárólag szövegszerkesztési hibából, elütésből, számozási hibából történő javítások kivételével - nem történhetnek.

A jóváhagyásról szóló döntések során először a TSzT-ről szükséges egyszerű többséggel határozatot hozni, ezt követően a HÉSz rendeletalkotásához minősített többség szükséges.

A felülvizsgálati tervanyag jóváhagyandó munkarészei, azaz a Településszerkezeti Terv leírása a Településszerkezeti Tervvel, valamint a Helyi Építési Szabályzat a Szabályozási tervlap mellékletével leghamarabb az elfogadást követő 30. napon lépnek hatályba.

Nagykovácsi, 2019. május 15.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Tervének jóváhagyása**

1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti Tervét e határozat 1-5. melléklete szerint állapítja meg:
  1. melléklet: Településszerkezeti Terv leírása,
  2. melléklet: Településszerkezeti Terv (tervlap),
  3. melléklet: Változások ismertetése és tervlapjai,
  4. melléklet: Nagykovácsi területi mérlege,
  5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása.
2. A Biológiai aktivitásérték számítás eredménye:  
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ (8) bekezdése szerint új Településszerkezeti Terv esetében a biológiai aktivitásérték egyenlege: 0
3. A Településszerkezeti Terv a Helyi Építési Szabályzat hatályba lépésével egyidejűleg lép hatályba.
4. A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2004. (III. 04.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Településszerkezeti Terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, főépítész