ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 10/2020.

<u>Tárgy:</u> Döntés a HÉSz módosításának megrendeléséről a Teleki-Tisza Kastély ingatlanjai (Hrsz:307; 919/1) 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, 2020. január 22.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

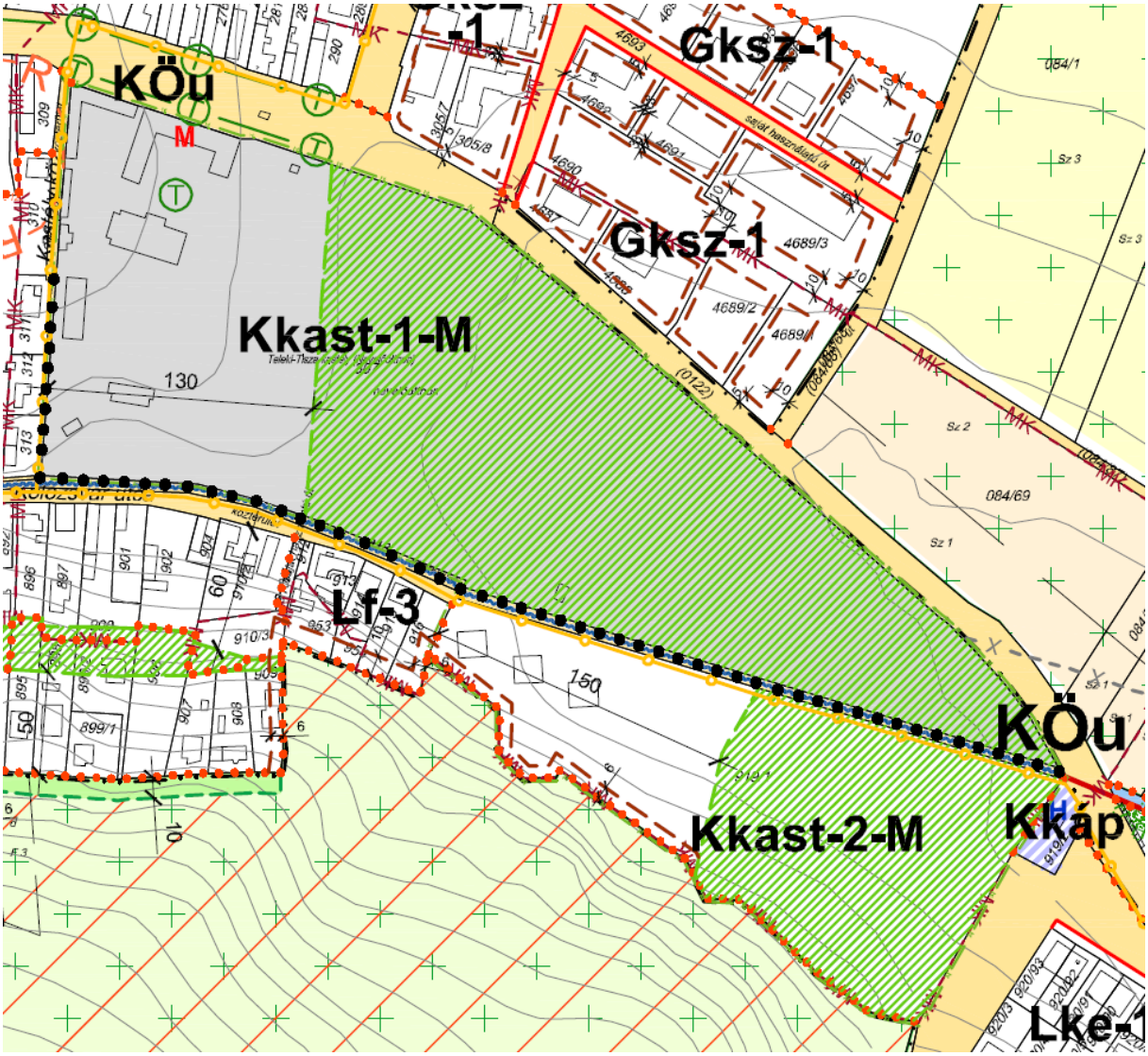
Nagykovácsi, 2020. január 22.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Cserkészszövetség a mellékelt kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez a Kastély területére vonatkozó HÉSz előírások módosítása tárgyában, mivel „a Nagykovácsi 919/1 és 307 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg a Lechner Ödön Ingatlanfejlesztési Projekt néven az Emberi Erőforrások Minisztériuma által kiadott 7634-1/2019. iktatószámú Támogatási Okirat alapján támogatott ingatlantervezési- és beruházási munkálatok előkészítései folynak”.

A kastély területére a HÉSz-ben az alábbi előírások vonatkoznak.



Szabályozási Terv (SzT) kivonat

Amint a tervből látható jelen szabályozás szerint az ingatlanok nyugati határától számított 130, illetve 150 méteren belül lehet épületet elhelyezni. Ugyanakkor ténykérdés az is, hogy 919/1 telken, a patakparton, a beépítéstől elzárt sávban, közel 20 éve áll az un. kisállatistálló, illetve hegyoldalban egy fa szerkezetű szín is.

„41. Különleges - kastély Kkast jelű építési övezet

48. § (1) A **Kkast-1-M** jelű építési övezet (műemlék telke) előírásai:
Beépítési mód szabadon álló
a) Kialakítható legkisebb telekterület: 60 000 m²
b) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%
c) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%
d) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
e) Legkisebb zöldfelületi arány: 75%,
f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
g) A telkeken belül
ga) az előkert: 10 m,
gb) az oldalkert: 10 m,
gc) a hátsókert: 10 m.
h) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás, szállás, iroda és igazgatás.

(2) A **Kkast-2-M** jelű építési övezet (műemléki környezet) előírásai:
a) Beépítési mód szabadon álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10%
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20%
e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75%,
g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
h) A telkeken belül
ha) az előkert: 10 m,
hb) az oldalkert: 10 m,
hc) a hátsókert: 10 m.
i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, a turizmushoz köthető állattartás.”

A kérelem indoklási részében részletesen ismertetik a fejlesztés tervezett irányait funkcióit. Megítélésünk szerint a Kastély ingatlanán – a szabadtéri események tekintetében a park belsejébe orientálva – a rendezvényturizmus, míg a patak túloldalán lévő területnél a zarándok, és outdoor funkciók fejlesztése támogatható irány, különösen az új, Budapestre vezető kerékpárutunk fényében. Ezzel szorosan összefügg, hogy elképzeléseikben már megjelenik a patakparton vezetett – a SzT-ben szereplő, a Sebestyéndombot a Kolozsvár utcával összekötő – kerékpár/gyalogos út is. A kezdeményezett módosítás alapján a telkek beépíthetősége, paraméterei nem változnának, csak az építési hely kerülne pontosításra, oly módon, hogy a kötelezően zöldfelületként fenntartandó sáv alakja módosulna, nagyságának csökkenése nélkül.
Fontos eleme még a fejlesztésnek a Kolozsvár utca végénél új szolgálati lakóépület létesítése, a meglévő 8 lakást tartalmazó három ház elbontását követően. Előzetes egyeztetéseink alapján ebben 4 szolgálati lakás felett az önkormányzat diszponálna.
Erre vonatkozik a határozati javaslatban az együttműködési megállapodás.
A fent vázolt fejlesztési elképzeléseknek megfelelően bővülne az övezetekben elhelyezhető funkciók köre is.

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

„A településrendezés feladata és eszközei

9/B. § (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) 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.”

A Képviselő-testület a Magyar Cserkészszövetséggel való együttműködéseinknek megfelelően, fejlesztési elképzeléseiket elősegítve, dönthet a HÉSz területre vonatkozó előírásainak, illetve Szabályozási Tervi mellékletének módosításának kezdeményezéséről. A terv módosításának költségeit – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – a fejlesztő, ingatlantulajdonos viseli.
Természetesen a módosítás során – partnerségi rendeletünknek megfelelően – lakossági egyeztetést is fogunk majd tartani, és a módosításról a képviselő-testület rendeletet alkot.
A határozathozatal egyszerű többséget igényel.

Nagykovácsi, 2020. január 22.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés a HÉSz módosításának megrendeléséről a Nagykovácsi Hrsz: 307 és Hrsz: 919/1 – Teleki-Tisza Kastély – ingatlanok tekintetében

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) módosítását a Nagykovácsi Hrsz: 307 és Hrsz: 919/1 – Teleki-Tisza Kastély – ingatlanok tekintetében.
A módosítás eredményeképpen a beépítés intenzitása nem emelkedhet.
A tervezési költség viselője az Magyar Cselkészszövetség.
A tervezési szerződés aláírásának feltétele a tervezési díj fedezetének biztosítása az Önkormányzat felé, továbbá a Magyar Cserkésszövetséggel az együttműködési megállapodás megkötése.

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

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester, jegyző