

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 1/2021.

**Tárgy: Döntés Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) módosítása
kapcsán az államigazgatási és partnerségi véleményezés lezárásáról**

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, 2021. január 11.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2021. január 11.

polgármester

Tisztelt Képviselő testület!

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és az Amerikai Nemzetközi Iskola Budapest Alapítvány (AISB) költségviselésében Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata módosítása és az Amerikai Nemzetközi Iskola (0124/52 hrsz út és a 0124/53 hrsz területeken) tervezett bővítése (SZT-M/1) című tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el.

E termódosítási folyamat keretében az Önkormányzat megbízásából a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) 4 db (és ezen előírásokhoz kapcsolódó) szabályozási előírás tekintetében, illetve 10 db részterületre (A-H és SZT-M/2) vonatkozóan pontosításra, javításra, módosításra kerül.

E kisebb javítások a 2019-ben jóváhagyott HÉSz és Szabályozási terv (SZT) értelmezésbeli, illetve a használatának gyakorlati oldalról történő pontosítását, kiegészítését, illetve több esetben a meglévő állapotok szerinti közterületrendezéseket jelentenek.

Jelen termódosítás **államigazgatási egyeztetése** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. §-ban szabályozott, ún. egyszerűsített eljárás szerint** került lefolytatásra. Az eljárás 2020.11.23-tól 15 napon keresztül 2020.12.08-ig tartott, amellyel párhuzamosan folyt a partnerségi és a lakossági egyeztetés 2020.11.19-től 2020.12.04-ig. Mindez az Önkormányzat Képviselő-testületének a *településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 5/2017 (III.27.) önkormányzati rendelete szerint zajlott le. Figyelembevéve a koronavírus miatti veszélyhelyzeti jogszabályokat, az életvédelmi- és egészségvédelmi szempontokat, a lakossági egyeztetés részét képező lakossági fórum a nyilvános, személyes megjelenés helyett elektronikus úton történt.

A teljes egyeztetési tervdokumentáció megtekinthető a honlapunkon az alábbi linken:

[https://nagykovacsi.hu/common/documents/H%C3%89Sz,%20TSzT%20fel%C3%BClvizsg%C3%A1lata/2020/Nkov%C3%A1csi_H%C3%89Szm%C3%B3d_Am.lsk_egysz.z.tervdok_ki11.18._\(2\).pdf](https://nagykovacsi.hu/common/documents/H%C3%89Sz,%20TSzT%20fel%C3%BClvizsg%C3%A1lata/2020/Nkov%C3%A1csi_H%C3%89Szm%C3%B3d_Am.lsk_egysz.z.tervdok_ki11.18._(2).pdf)

A termódosítás rövid összefoglalása az alábbi:

A HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA – HIBAJAVÍTÁS ÉS KIEGÉSZÍTÉS:

HÉSZ - Elírás – szerkesztésből adódó:

1. HÉSz 29.§ (6) bekezdésében meghatározott hátsókert méreténél a mértékegység elgépelésre került, a 3,0 **m²**, javításra kerül 3,0 **m**-re. az alábbiak szerint:
29.§ (6) Ha a telekmélység 30,0 m-nél kevesebb, akkor a hátsókert mérete legalább **3,0 m² m**.
2. HÉSz 36.§ (2) bekezdésben lemaradt az értelmezést adó „**vessző**”.

(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

javításra kerül az alábbiak szerint:

„(2) A lakóterület telkein legfeljebb 2 db, lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.”

HÉSZ – Pontosítás – gyakorlati életből adódó kiegészítés:

3. HÉSZ Telekalakításról szóló 15.§-a kiegészül az alábbi (9) bekezdéssel:

„(9) A lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott „kialakítható legkisebb telekterület” teleknagyságát telekhatárrendezés során nem kell figyelembe venni, amennyiben a telekhatárrendezés az érintett telkek meglévő telekterületeit legfeljebb 20%-ban változtatja meg.”

4. HÉSZ 36.§ Lakóterület és a 41.§ Településközpont területek általános előírásai az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában kiegészülnek az alábbi bekezdéssel:

36.§ „(5) Lakóterület építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

41.§ „(8) Településközpont vegyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb lakásszámon felül 1 db egyéb, az építési övezet által meghatározott rendeltetés alakítható ki.

AZ SZT-M/1 AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSÉHEZ:

Az Amerikai Nemzetközi Iskola területét érintő hatályos szabályozási előírások az alábbiak szerint módosulnak:

1. Építési övezetet jelentő módosítás:

A 4803 hrsz jelenleg is Ká-2 építési övezetbe sorolt. Jelen módosítás során a 0124/53 hrsz terület is tervezetten Ká-2 építési övezet lesz.

2. Építési paramétert jelentő módosítás:

A legkisebb kialakítható telekterület 13 000 m²-ről 6 000 m²-re módosul.

3. Építési helyet jelentő módosítás:

A Ká-2 építési övezetben az oldalkert 7 m-ről 3,75 m-re módosul, mind a HÉsz előírások közt, mind a Szabályozási tervlap építési hely határárnak méretezése során, azaz az alábbiak szerint:

50.§ (2) hb) az oldalkert: 7-m, 3,75 m,

4. Az elhelyezhető rendeltetések tekintetében a Ká-2 építési övezetben a rendeltetések az alábbiak szerint módosulnak:

50.§ (2) (i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: ~~egészségügyi és szociális~~ sport, oktatási, rekreáció, közösségi, az intézményben tanulók számára szolgáló diákszállás, valamint oktatási célú, bemutató jellegű természetismerettel és gazdálkodással kapcsolatos rendeltetések létesítményei,”

5. Szabályozási vonal módosítása:

Jelen termódosítás során a területet északról határoló Nagykovácsi útról új behajtó, illetve útcsatlakozás számára közterület kerül kiszabályozásra a 4804 hrsz útterületen, érintve a 4698/1 és 4699/1 hrsz, a 4803 hrsz északi részét, valamint a 0124/52 hrsz területet. Mindemellett a 0124/52 hrsz út déli határán fekvő 0124/53 hrsz terület északi területrészén folytatásra kerül az iskolától keletre fekvő területek fejlesztését is figyelembe véve a Nagykovácsi út mentén - az annak tengelyétől mért 30 m területében - kijelölt "közhasználat számára átadott magánterület" területében.

SZT-M/2 - TERVEZÉSI FELADAT SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS AZ ÚN. KÖRTÉS TERÜLETÉRE:

Az ún. Körtés településrész nyugati határán fekvő 042/82 hrsz területen álló építési engedéllyel rendelkező, építkezés közben leállt építmény, épület tervezett Mko-2 övezeti besorolásba kerül, a Körtés ezen kívüli ingatlanjairól a téves Mko-2 jelölés törlésre kerül. Az Mko-2 övezet max. 2 % terepszint alatti beépítést enged, gazdasági funkcióhoz e területen.

AZ SZT-M/3 ÉS SZT-M/4 RÉSZTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA:

(Lásd rendelet-tervezet mellékleteiben a részterületekre vonatkozó szabályozási termódosításokat)

A) ÚJ ÖVEZET KIALAKÍTÁSA AZ ÓVODA, BÖLCSŐDE, TERVEZETT ISKOLA TERÜLETÉRE

A Vt-4 építési övezetbe tartozó 4561/4 és /5 hrsz, valamint a 4420/115 hrsz új Vt-10 építési övezetbe kerülnek. Szabályozási terv és a HÉSz az építési övezet tekintetében módosul.

B) DOMB UTCA VÉGÉN MEGLÉVŐ SZENNYVÍZÁTEMELŐ KISZABÁLYOZÁSA

A zsákutcás kialakítású Domb utca zsák felöli végén elhelyezésre került szennyvízáttemelő műtárgy a 4396 hrsz magántulajdonú telekről kiszabályozásra kerül, és lehetőség nyílik a 4396 hrsz telek összevonására az északkeleti határán kiszabályozott 2196/3 hrsz közterületi ingatlanal, melyek közterületi kijelölése ezzel megszűnik.

C) MEGGY UTCA KÖZTERÜLETRENDEZÉSE

A Meggy utca és a 1373 hrsz telek határa az évtizedek óta fennálló állapot szerint közterületszabályozással rendezésre kerül.

D) HIDEKGÚTI ÚT MENTI ELŐKERTEK MÓDOSÍTÁSA

A Hidegkúti utca menti 2598-2600 hrsz telkekről az utca északi szakaszának keleti oldala menti és az utca keleti vége menti 2617 hrsz telkekről az építési hely határa jelölés törlésre kerül.

E) KÖZTERÜLET RENDEZÉSE A VÉRTES UTCA MENTÉN

A Vértes utca mentén közterületszabályozás történik, amely során az utcavonalban törést jelentő és időközben az okafogyottá váló 2196/4 hrsz közterületi terület rész az érintett 4414, 4415 és 4416 hrsz telkekhez hozzácsatolásra kerülhetnek.

F) HANGA UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK ILLESZTÉSE A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTHOZ

A Hanga utca hatályos 12 m szabályozási szélességű kiszabályozása - a valós állapot szerint - északabbra tolódik 4 m-rel.

G) ELŐVÁSÁRLÁSI JOG JELÖLÉSE A FŐÚT MENTI 165 HRSZ TELEKRE

Az Önkormányzati döntés értelmében a 165 hrsz telekre történő elővásárlási jog a Szabályozási terven megjelenítésre (- E – E- E -) kerül.

H) A FŐÚT MENTI 185/1 HRSZ TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VI-7-ÓF ÖVEZETRE

A 185/1 hrsz Vi-3-Óf építési övezetből – az újonnan, csak a 185/1 hrsz telekre vonatkozóan kialakításra kerülő - Vi-7-Óf övezetbe kerül átsorolásra, amelynek előírásai megegyeznek a Vt-1-Óf előírásaival. A telek annak érdekében tartja meg a Vi intézményi besorolást és azért nem kerül Vt övezetbe, hogy ne legyen szükség TSZT módosításra. (Az OTÉK kimondja, hogy intézményi építési övezetben lakás a HÉSz-ben meghatározott számban és módon, önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett kialakítható.) Nagykovácsi HÉSz-e a Vi övezetekben csak a szolgálati lakást engedte elhelyezni, ezért kivételt kell tenni a HÉSz-ben a Vi-7-Óf övezetre vonatkozóan a lakó rendeltetés és lakóépület elhelyezése tekintetében

Fenti tervmódosítással kapcsolatban a partnerség és a lakosság részéről észrevétel, vélemény sem postai, sem elektronikus úton nem érkezett annak ellenére, hogy a véleményezéshez az ún. PARTNERI ADATLAPOT több civil szervezet (Civilek Nagykovácsiért Egyesület, az Alapítvány Nagykovácsiért és az Összekovácsoló Egyesület) is kitöltötte.

Az államigazgatási szervek közül az állami főépítész tett a lakóépület elhelyezésével és a rendelet szerkesztésével kapcsolatosan észrevételeket, amely észrevételek és javítások 2020.12.08-án személyes (állami főépítész és munkatársa, Nagykovácsi főépítésze és a tervező részvételével) találkozáson kerültek egyeztetésre és az állami főépítész által elfogadásra.

A részterületek közül az SZT-M/1 számú: Amerikai Nemzetközi Iskola bővítésével kapcsolatban a **megyei földhivatal** emelt kifogást, átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele okán. Az iskola bővítési elképzeléseivel szemben a 0124/53 területre vonatkozóan kifogást emelt, azaz nem járul hozzá az Amerikai Iskola területét érintő HÉSz módosításához. A véleményezési szakasz végén azonban egyezség született, amely alapján a földhivatal egy új hozzájáruló véleményt adott ki úgy, hogy a Ká-2 építési övezetben megfogalmazásra került az, hogy a 0124/53 hrsz – a mezőgazdasági hasznosításon túl – mindaddig más célra nem használható, amíg a szomszédos ingatlanok nem kerülnek beépítésre, vagy a fejlesztés nem indul meg.

A részterületek közül az SZT-M/2 számú ún. Körtés 042/82 hrsz ingatlanjára történő, az építést lehetővé tevő HÉSz módosításhoz, amely során az évtizedek óta meglévő

épületszerkezet befejezhetővé válna, sem a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága** (továbbiakban: Nemzeti Park), sem a **Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztálya** (továbbiakban: PMKH Környezetvédelmi Főosztály) nem járultak hozzá. Hivatkozva az Európai Diplomás területekre vonatkozó jogszabályra, amely előírja, hogy „tilos minden olyan új létesítmény építése, fejlesztése, felállítása, amely nem közvetlenül természetvédelmi célokat szolgál.” Ezért az átsorolást nem tartja elfogadhatónak, a módosításhoz nem járul hozzá.

Fentieket összefoglalva az Amerikai Iskola fejlesztéséhez tartozóan a 0124/53 és /54 hrsz területek az elfogadást követően nem kerülnek belterületbevonásra, de a szabályozási tervben a fent leírt feltételekkel, különleges általános Ká-2 építési övezeti besorolást kapnak. (SZT-M/1 tervlap).

A Körtés területének 042/82 hrsz ingatlanja a Nemzeti Park és a PMKH Környezetvédelmi Főosztály véleménye alapján a Körtés további területeivel Mko-1 jelű övezetbe kerül (fentiekben leírt hibajavítás okán). (SZT-M/2 tervlap).

Fentiek szerinti észrevételeket, az államigazgatási véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat a mellékelt táblázat foglalja össze.

A Partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetést - a beérkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok Képviselő-testülettel való ismertetését követően - Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nevében eljáró polgármester határozatában lezárja, és felkéri az állami főépítészt záró szakmai véleményének elkészítésére.

Az állami főépítész a záró szakmai véleményét a tervanyag benyújtását követően 15 nap alatt adja meg, amely záróvéleménnyel, az abban foglaltak szerint, a terv a Képviselő-testület által jóváhagyhatóvá válik (amennyiben a veszélyhelyzet erre lehetőséget ad). A terv a Képviselő-testület jóváhagyásának kihirdetését követő 15 nap után lép hatályba.

A tervdokumentáció partnerségi, lakossági és államigazgatási véleményezésének lezárásához és a tervanyag egyeztetésének folytatásához az alábbi határozat meghozatala szükséges.

Nagykovácsi, 2021. január 11.

Mellékletek:

Szabályozási tervrészletek

Beérkezett vélemények

Tervezői válaszok

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) módosítása kapcsán az államigazgatási és partnerségi véleményezés lezárásáról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata módosítása és az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítése című tervmódosítással kapcsolatban az alábbi határozatot hozom:

1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 5/2017 (III.27.) önkormányzati rendelete alapján, és a Kormány a veszélyhelyzet megszüntetésekor életbe lépett a „veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről” szóló 2020. évi LVIII. törvény, amelynek 165. §-a, illetve az időközben hatályba lépett „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.2.) Korm. rendeletben foglaltak szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetést lezárom. Az egyeztetés kapcsán a lakosság részéről észrevételek, vélemények nem érkeztek.
2. A tervmódosítás egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§-ban foglaltak szerint, és annak 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérése mellett megtörtént. A tervanyag az észrevételek alapján átdolgozásra került.
3. A véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
4. A Polgármester a Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata módosítása és az Amerikai Nemzetközi Iskola tervezett bővítése című tervmódosítás vonatkozásában megkéri az ún. záró vélemény kiadását a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésztől a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdés szerint benyújtott dokumentációval.

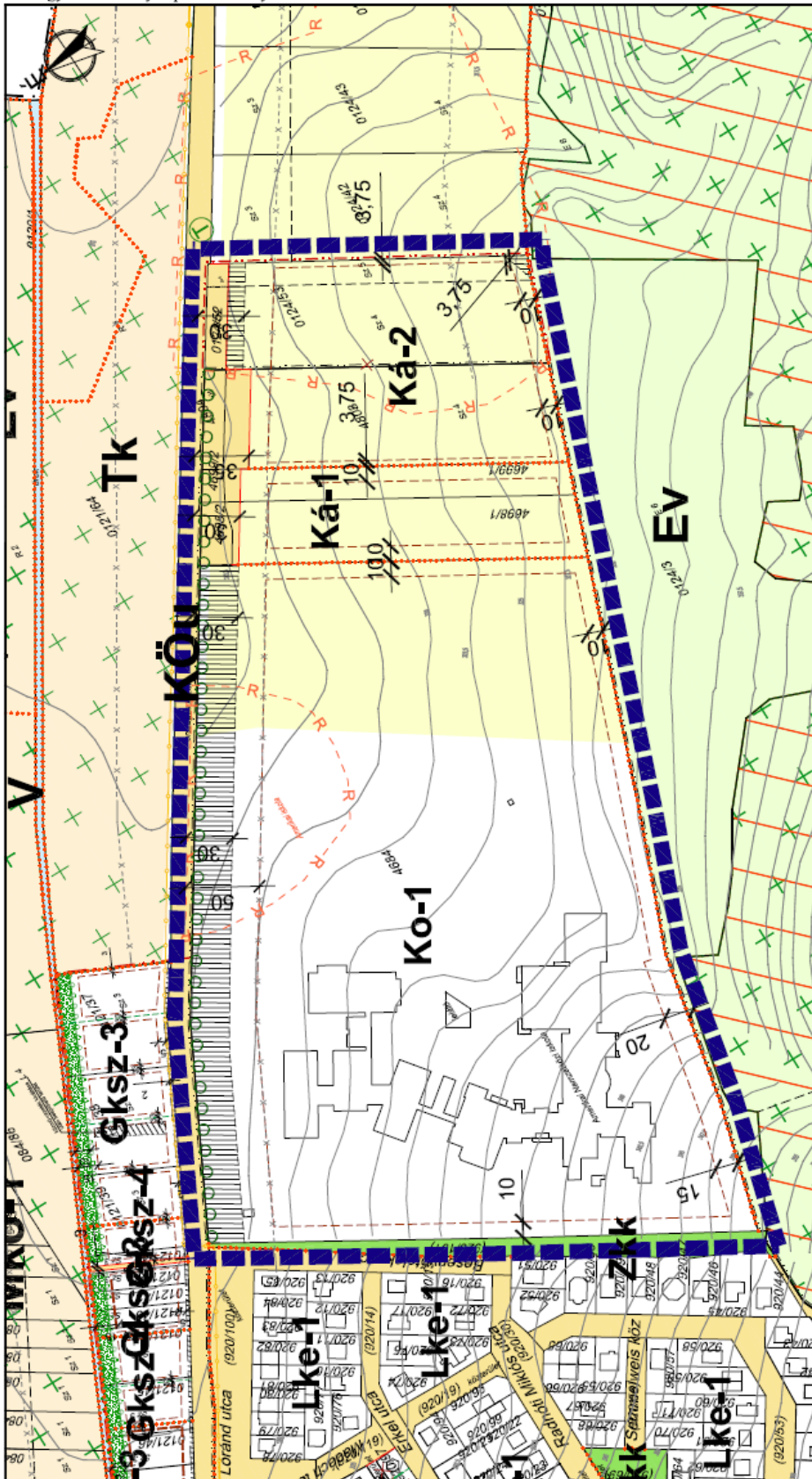
Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester


Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
nevében polgármesteri döntés 2021. január 13-án

1. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.

Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



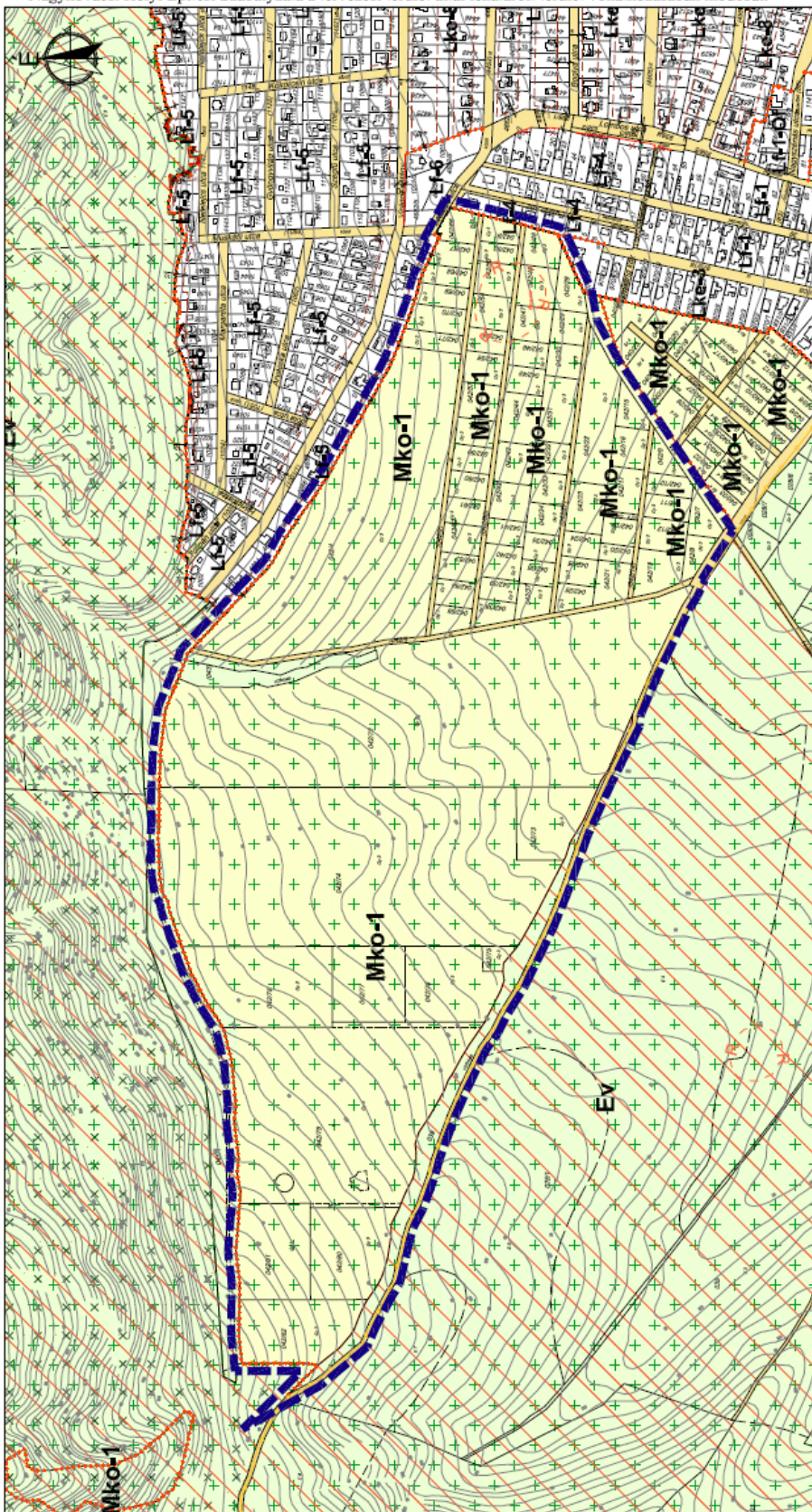
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

T R R V STUDIO 	MA Tervezési Tervezési és Építési és Tanácsadó Kft. 116 Budapest Zsolt köz 5. trrv@trrv.hu 36-106-0236-0235 telefon: 06-1-306-0236-0235 fax: 06-1-306-0236-0235	dátum: 8/7/2020 tervezés: módosítás	dátum: 8/7/2020 tervezés: módosítás
	cím: SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS A BUDAPESTI AMERIKAI NEMZETŐZÖTT ISKOLA TERVEZETT BŐVÍTÉSI TERÜLETÉRE tervező: Horváth Adrienne ellenőrző: Horváth Adrienne dátum: 2020. december 16.	cím: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA tervező: Horváth Adrienne ellenőrző: Horváth Adrienne dátum: 2020. december 16.	méret: M=1:2 500 dátum: 2020. december 16.


Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
nevében polgármesteri döntés 2021. január 13-án

2. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.

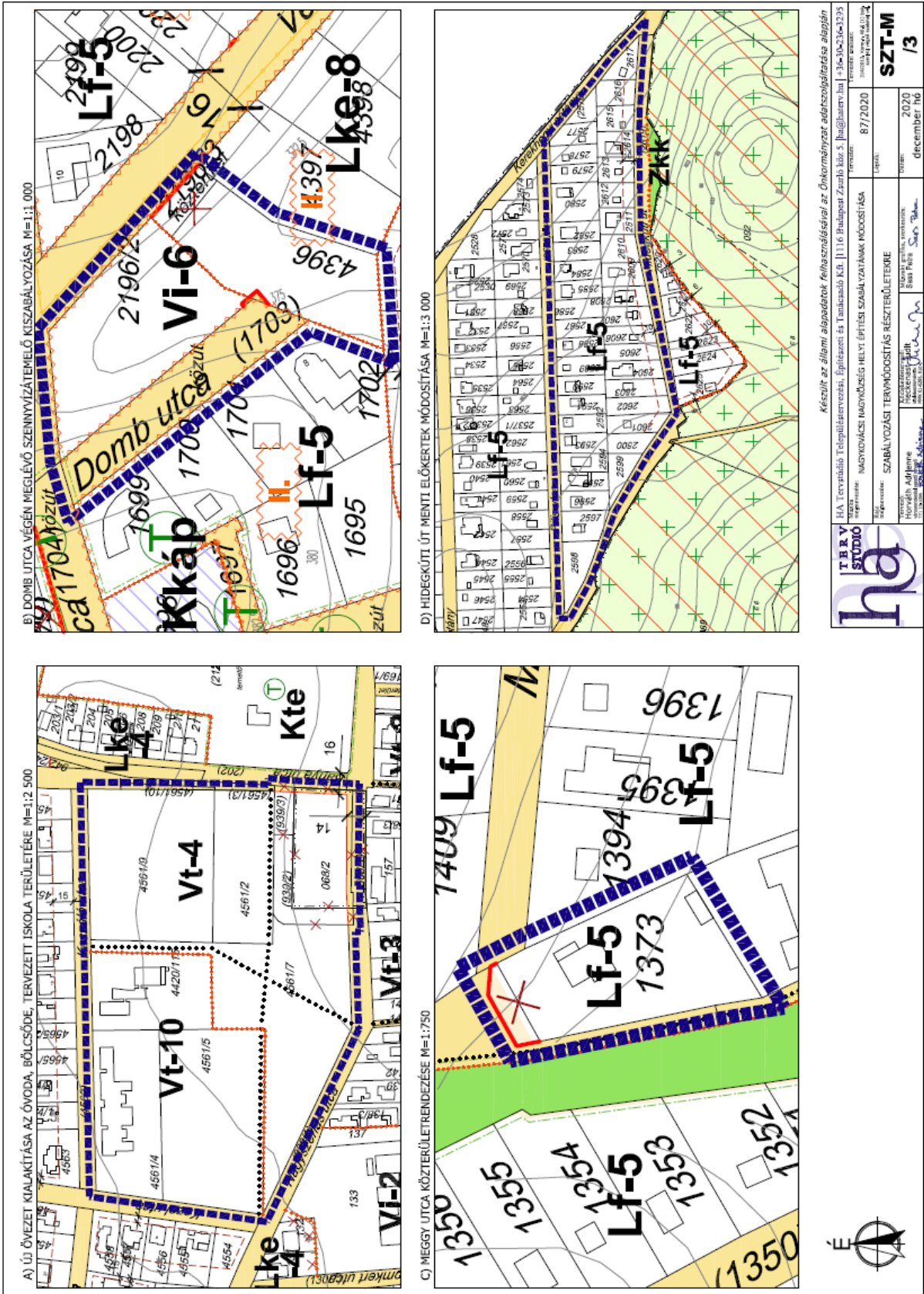
Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

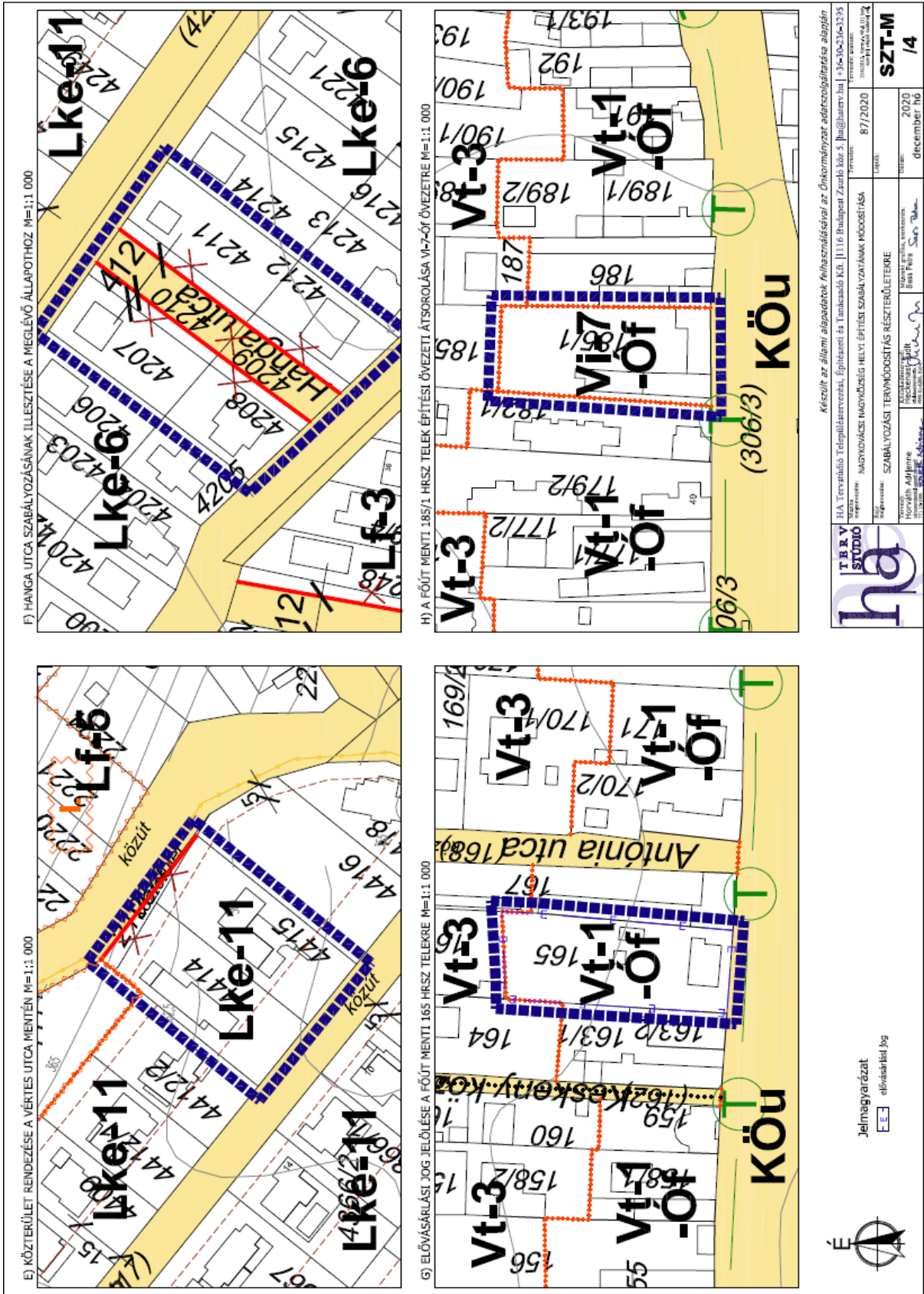
	H.A. Tervező és Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsolt Ádám 5. ha@baterv.hu +36-30-236-2235	Készítve: 87/2020	SZT-M /2
	Megnevezés: MAGYKOVÁCSI INGYZŐSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA	Készítve: 2020. december 10.	M=1: 5 000
Megnevezés: SZABÁLYZATI TERVNYOMÓDÍTÁS AZ ÚJ, KÖRTÉS TERÜLETÉRE	Készítve: 2020. december 10.	M=1: 5 000	
Készítve: Horváth Antalné	Készítve: 2020. december 10.	M=1: 5 000	
Készítve: Horváth Antalné	Készítve: 2020. december 10.	M=1: 5 000	

3. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.
Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének nevében polgármesteri döntés 2021. január 13-án

4. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez.
Nagykovácsi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



5.melléklet: a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

„9. függelék: a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

AZ AMERIKAI NEMZETKÖZI ISKOLA TERÜLETEI

kivonat a 2020 december havi hatályos földhivatali alaptérképből

