

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 73/2021.

Tárgy: Nagykovácsi 307 és 919/1 hrsz. Teleki-Tisza Kastély ingatlanok tekintetében HÉSZ módosítás megrendeléséről szóló határozat visszavonása és egy éves változtatási tilalom elrendelése az érintett területekre

Előterjesztő neve: Kósa Emőke képviselő

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. június 16.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2021. június 16.


polgármester

Képviselői előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Teleki - Tisza Kastélykert tervezett fejlesztése kapcsán kialakult helyzet orvoslásában sok, halasztást nem tűrő dolgunk van.

2020 januárjában a Magyar Cserkész Szövetség nevében eljáró kastélyüzemeltető szervezet kérelemmel fordult Nagykovácsi Képviselő-testületéhez, melyben a bemutatott panzióbővítést és matracszállást, hitéleti központ kialakítását feltáró koncepcióterv alapján kérték az ingatlanokra vonatkozóan a HÉSZ módosítás megrendelését. A HÉSZ módosítást elsősorban az indokolta, hogy olyan területeken kívántak építkezni, melyekre vonatkozóan az érvényben lévő HÉSZ nem beépíthető területet jelölt. Képviselő-testületünk a koncepciótervek tervezői és főépítési ismertetését követően a javaslatot támogatta és kikötésekkel döntést hozott a HÉSZ módosítás megrendeléséről. Hibát követtünk el, hiszen a tervezők nem mutattak be egy üzemeltetési modellt, se az ehhez kapcsolódó terheléskimutatást a település érintettségére vonatkozóan. Mindemellett kikötöttük, hogy a beépítés intenzitása nem emelkedhet és készíteni kell a kastélykert környezetére vonatkozóan a tervezett fejlesztés hatását elemző környezeti hatásvizsgálatot. Kikötésünk megfogalmazása nem volt precíz, hiszen a terület beépítettsége jelenleg nem éri el a 3%-ot, viszont a jelenleg érvényes HÉSZ 10% beépíthetőséget biztosít, mely a módosítás esetén értelemszerűen nem változhat, viszont így mindenképp háromszoros beépíthetőség növekedést enged meg. Ez a tényező sajnos mindannyiunk figyelmét elkerülte, hiszen egyik előadó sem hívta fel rá a figyelmet.

A 10/2020 (I.30). sz. KT határozatban előírt HÉSZ módosításának megrendelésére csak nagy késlekedéssel, 2020 októberben került sor. A közzétett adatok alapján a terv még programtervi szinten sem készült el. A jelenlegi helyzetben ez szerencsésnek mondható, hiszen így a hibás döntés visszavonásával a téma – megfelelő előkészítettséggel és több bölcsességgel újra tárgyalható. Tekintettel arra, hogy mind a kormány szóbeli (Menczer Tamás külügyi államtitkár úr nyilatkozata), mind az írásban tett nyilatkozata (Gulyás Gergely miniszter úr válasza Szél Bernadett kérdésére) arra utal, hogy a terv elemei újra gondolandók Nagykovácsi lakosságának bevonásával és ezt a Magyar Cserkész Szövetség is elfogadta nem lehet semmi akadálya ezen lépés megtételének: *a 10/2020. (I.30) KT határozat visszavonásának.* Ez a lépés kellően megalapozhatja a kastélykonzultációt is, mely új, tiszta lapot teremt a közös gondolkodásra és az egyezségek meghozatalára. A határozat visszavonásával továbbra is a jelenleg érvényben lévő HÉSZ lesz a fő szabályozó, amely nem hozza a települést rosszabb helyzetbe a mostaninál, viszont egyértelműen megakadályozza a cserkészek által tervezett túlhasználatot a parkban és a funkcionális bővítéseket is. A konzultáció és beszerzett részletes szakértői elemzések , illetve a cserkészekkel történő kiegyezés alapján megkezdődhet majd az új HÉSZ módosítás tartalmi kialakítása, melyet a társadalmassági folyamat megerősíthet.

Javaslom továbbá a *változtatási tilalom elrendelését az érintett területre legalább egy évre, mellyel településünk közössége időt nyerhetne egy megfelelően átgondolt*

tartalmú HÉSZ módosítás megrendelésére. Ez idő alatt elkészülhetnek a szükséges alátámasztó dokumentumok:

- botanikai élőhelytérkép és élőhely állapotfelvétel,
- zaj-és forgalomkorlátozási elvárások kidolgozása,
- településünk környezeti- és közszolgáltatási terhelhetőségének növelési küszöbértékei meghatározása,
- a beépíthetőség funkcióinak, elhelyezkedésének és méreteinek, továbbá a tervezett funkciók üzemeltetési határértékei meghatározása,
- az üzemeltetéséből létrejövő lehetséges problémák elkerülésének megoldási javaslatai költségbecsléssel, megvalósíthatósági elemzéssel,

és további olyan szempontok, amelyek a kastélypark fejlesztési programjának kialakítását befolyásolhatják. Különösen fontos az objektum későbbi működtetésének, hasznosításának felelős átgondolása a lakosság szempontjainak elsődleges figyelembevételével.

Képviselőként és gyakorló településtervezőként a fent ismertetett érvek alapján előterjesztésemben javasolom tehát a korábbi határozat visszavonását és a változtatási tilalom elrendelését annak érdekében, hogy a Teleki- Tisza Kastélykert fejlesztése olyan irányt vegyen, amely elsősorban településünk érdekeit szolgálja, természeti és épített örökségünk védelmét és méltó használatát biztosítja, Nagykovácsi infrastruktúrájára korlátozott terhelésnövekedést hoz létre, egyúttal figyelembe veszi Nagykovácsi élehetőségének megőrzését.

Nagykovácsi 2021. június 11.

Kósa Emőke, képviselő

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés a 10/ 2020 (I.30.) sz. KT határozat, azaz HÉSZ módosítás megrendelése visszavonásáról, egyúttal a településtervezési munka leállításáról a Nagykovácsi 307 és 919/1 hrsz. Teleki-Tisza Kastély ingatlanok tekintetében és egy éves változtatási tilalom elrendelése az érintett területekre

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy visszavonja 2020. 01.30-án hozott határozatát, melyben döntött a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása megrendeléséről a Nagykovácsi Hrsz: 307 és Hrsz: 919/1 – Teleki-Tisza Kastély és park – ingatlanok tekintetében. Az 1997.évi LXXVIII. törvény 20. és 22.§-ban megengedettek szerint az érintett területekre egy éves változtatási tilalmat rendel el, mely idő alatt a kastélypark fejlesztés előkészítéséhez szükséges alátámasztó dokumentumokat készített.

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

